

AVANTIA

GUIDE PROMOTEUR

JUIN 2025



Martin Belzile, urbaniste – Directeur du Service  
d’urbanisme et de développement durable

Nadia Nguyen-Dong, urbaniste – Cheffe de division  
Planification et développement urbain

Gabriel Coulombe – Conseiller à la planification



Marc-André Bourgault, urbaniste – Directeur de projet

Élisabeth Valois – Chargée de projet en urbanisme

Lamiaa Chnayti, designer urbaine – Agente de projet

### **Version finale**

Juin 2025

### **Coordonnées**

Accès Promoteurs Repentigny (APR)

- Téléphone : 450-654-8660
- Courriel : apr@repentigny.ca

# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. MISE EN CONTEXTE</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Objectifs du guide promoteur</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Développement d'Avantia</b>	<b>5</b>
• Contexte de planification	5
<b>1.3 Vision du développement</b>	<b>7</b>
• Les retombées attendues du développement immobilier	7
<b>1.4 Planification et approbation des projets de développement</b>	<b>8</b>
• Des procédures souples et adaptées	8
<b>2. LIGNES DIRECTRICES</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Réaliser des projets qui mettent en œuvre la vision d'aménagement</b>	<b>10</b>
<b>2.2 Fiches thématiques - Résilience environnementale</b>	
• Pratiques de verdissement	12
• Gestion durable des eaux pluviales	14
• Écoconstruction	16
<b>2.3 Fiches thématiques - Retombées collectives</b>	
• Espaces publics et semi-publics	18
• Habitat inclusif	20
• Zonage incitatif	21
• Mobilité durable	22
<b>2.4 Fiches thématiques - Aménagements et usages</b>	
• Animation des espaces publics	24
• Harmonie architecturale et intégration paysagère	26
• Aménagement des cours et des toitures	28
<b>3. GRILLE D'AUTOÉVALUATION</b>	<b>30</b>

# 01

# MISE EN CONTEXTE

## 1.1. OBJECTIFS DU GUIDE PROMOTEUR

La Ville de Repentigny a entrepris une démarche innovante pour encadrer le développement d'Avantia, en veillant à une intégration harmonieuse des projets dans une vision d'ensemble cohérente et durable. Ce guide promoteur a été conçu pour orienter les acteurs du développement immobilier en leur fournissant des repères clairs afin de concevoir des projets alignés avec les objectifs du Plan particulier d'urbanisme (PPU) et les meilleures pratiques en architecture et en aménagement urbain.

En adoptant les principes de ce guide, les promoteurs disposent d'un outil essentiel pour garantir des développements urbains de qualité, répondant aux enjeux actuels en matière d'innovation, d'intégration et de durabilité.



# 01 MISE EN CONTEXTE

## 1.2. DÉVELOPPEMENT D'AVANTIA

### CONTEXTE DE PLANIFICATION

Le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du quartier Avantia s'inscrit dans une démarche ambitieuse de requalification urbaine, visant à transformer un secteur industriel de première génération en un pôle dynamique et intégré. Situé au sud de l'autoroute 40 et bordé par des axes stratégiques, ce territoire a été identifié comme une zone clé de redéveloppement, essentiel pour répondre aux défis contemporains en matière d'aménagement urbain et de croissance économique durable.

Dans un contexte où Repentigny est presque totalement construite, l'optimisation des espaces sous-utilisés devient une priorité. Le redéveloppement du secteur s'inscrit ainsi dans la continuité des transformations récentes où l'urbanisation s'est intensifiée.

La localisation stratégique de cette zone industrielle, à proximité immédiate du centre-ville, du boulevard Brien et d'un terminus de transport collectif, en fait un site idéal pour une requalification s'appuyant sur le modèle du *transit-oriented development* (TOD). L'objectif est de favoriser une occupation plus dense et diversifiée, tout en maintenant la vocation économique du secteur afin de préserver et de renforcer les pôles d'emploi locaux et régionaux. Le projet d'Avantia repose sur une approche concertée, impliquant les promoteurs, les citoyens

et les parties prenantes dans une vision commune du développement. À travers un processus structuré de consultation et de planification, la Ville aspire à créer un milieu de vie attractif et prospère, qui reflète les aspirations collectives et renforce l'identité urbaine de Repentigny.



Plan conceptuel d'Avantia

Mention de source : BC2

An aerial photograph of a city, likely Montreal, showing a mix of residential and commercial buildings. A large, semi-transparent red circle is overlaid on the bottom half of the image, containing text. The city is situated near a large body of water, possibly the St. Lawrence River, with a bridge visible in the distance. The buildings are a mix of low-rise and mid-rise structures, with some modern glass-fronted buildings. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

## ÉNONCÉ DE VISION

« En transformant ce secteur industriel en un carrefour d'opportunités économiques et de vie urbaine, Avantia incarne la vision d'un futur durable, prospère et inclusif où les résidents, les entreprises et les institutions de différentes envergures coexistent pour former un pôle rayonnant à l'échelle régionale. »

# 01 MISE EN CONTEXTE

## 1.3. VISION DU DÉVELOPPEMENT

### LES RETOMBÉES ATTENDUES DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Pour repenser l'avenir de Repentigny, des orientations et objectifs précis ont été définis dans le cadre du PPU afin de transformer ce secteur central en un milieu urbain dynamique et attractif. Ces orientations encadrent la transition de ce territoire industriel vers un carrefour de vie, alliant développement économique, inclusion sociale et transition écologique.

#### Optimiser et densifier un secteur central sous-utilisé

Votre projet doit contribuer à la densification intelligente du secteur en proposant des logements diversifiés et des bâtiments à usage mixte. L'objectif est de créer un cadre de vie attractif où les usages résidentiel, commercial et de services coexistent pour limiter les déplacements et favoriser des milieux de vie complets à échelle humaine.

#### Créer des milieux de vie et d'emploi dynamiques

L'approche intégrée du PPU vise un équilibre entre espaces résidentiels, commerciaux et industriels à valeur ajoutée. En intégrant des espaces publics de qualité et des services accessibles, votre projet participera à la vitalité économique et sociale du secteur, tout en répondant aux besoins des résidents et des usagers.

#### Tisser des liens à l'échelle de la ville

L'accessibilité et la connectivité sont essentielles pour assurer le succès du redéveloppement du secteur. Votre projet doit encourager des liaisons piétonnes et cyclables, intégrer des espaces attrayants pour les usagers et favoriser une mobilité fluide à l'intérieur du quartier et vers le reste de la ville.

#### Planification axée sur une mobilité durable

L'urbanisme du secteur Avantia est conçu pour réduire la dépendance à l'automobile en promouvant des solutions de transport durable et en favorisant des modes de transport alternatifs tels que le vélo et la marche. Votre projet doit intégrer des réseaux de mobilité active, des infrastructures pour transports collectifs (équipements de recharge, système de partage de véhicules, etc.), ainsi que des solutions intelligentes pour optimiser la circulation et le stationnement. De cette manière, il contribue à une planification cohérente et une dynamique centrée sur des pôles de mobilité intégrés, propices à une mobilité plus fluide et durable.

#### Intégrer les principes de la transition écologique

Le développement d'Avantia repose sur des pratiques écoresponsables. L'adoption de techniques d'écoconstruction, la valorisation des espaces verts et la gestion durable des ressources en eau sont des éléments clés à intégrer dans votre projet afin d'en assurer la résilience et la conformité aux objectifs de carboneutralité.



Vue au cœur du secteur Avantia

Mention de source : BC2

## 1.4. PLANIFICATION ET APPROBATION DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

### DES PROCÉDURES SOUPLES ET ADAPTÉES

Les projets immobiliers soumis à la Ville de Repentigny doivent suivre des procédures d'approbation rigoureuses, encadrées par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ces démarches visent à assurer la conformité des projets aux objectifs municipaux, notamment en lien avec le PPU.

De nombreux projets doivent obtenir une approbation discrétionnaire du conseil municipal, notamment pour évaluer leur intégration au contexte urbain. Certains projets non conformes à la réglementation en vigueur peuvent également être soumis à l'approbation du conseil, mais leur processus d'évaluation est plus long et sans garantie d'acceptation. Dans ces cas, les promoteurs doivent démontrer la valeur ajoutée de leur projet pour la communauté.

Un projet peut nécessiter plusieurs étapes d'approbation, parfois menées simultanément. Le schéma à la page suivante illustre les différentes procédures applicables :

#### Intégration

- **PIIA** : Le règlement sur les PIIA constitue l'outil réglementaire de base permettant d'assurer l'intégration de tous les projets au contexte de planification. Il vise en outre à assurer la qualité de l'architecture et du milieu de vie, l'intégration des espaces de stationnement et des solutions de mobilité durable, la qualité des aménagements extérieurs et la relation entre le projet et le domaine public, ainsi que la contribution du projet en matière d'adaptation aux changements climatiques.

#### Projet nécessitant une approbation ou une entente particulière

La réglementation applicable prévoit des mécanismes souples qui accélèrent l'approbation de projets conformes à la vision, mais soumis à une approbation spécifique.

- **Usages conditionnels** : Certains usages font l'objet d'un contrôle particulier dans le secteur. S'ils répondent aux critères d'évaluation, ces derniers peuvent être autorisés par le conseil municipal, sous condition.
- **Zonage incitatif** : La réglementation prévoit dans certaines zones un bonus de hauteur pouvant être autorisé par le conseil municipal en contrepartie d'une prestation d'intérêt collective relativement aux objectifs d'habitation, d'aménagement ou d'équipements.

#### Projet non conforme nécessitant une procédure d'exception

- **PPCMOI** : Un projet peut faire l'objet d'une mesure d'exception à la réglementation en vigueur. Des critères d'évaluation visent à ce que ces projets contribuent de manière substantielle à l'atteinte des objectifs du PPU.

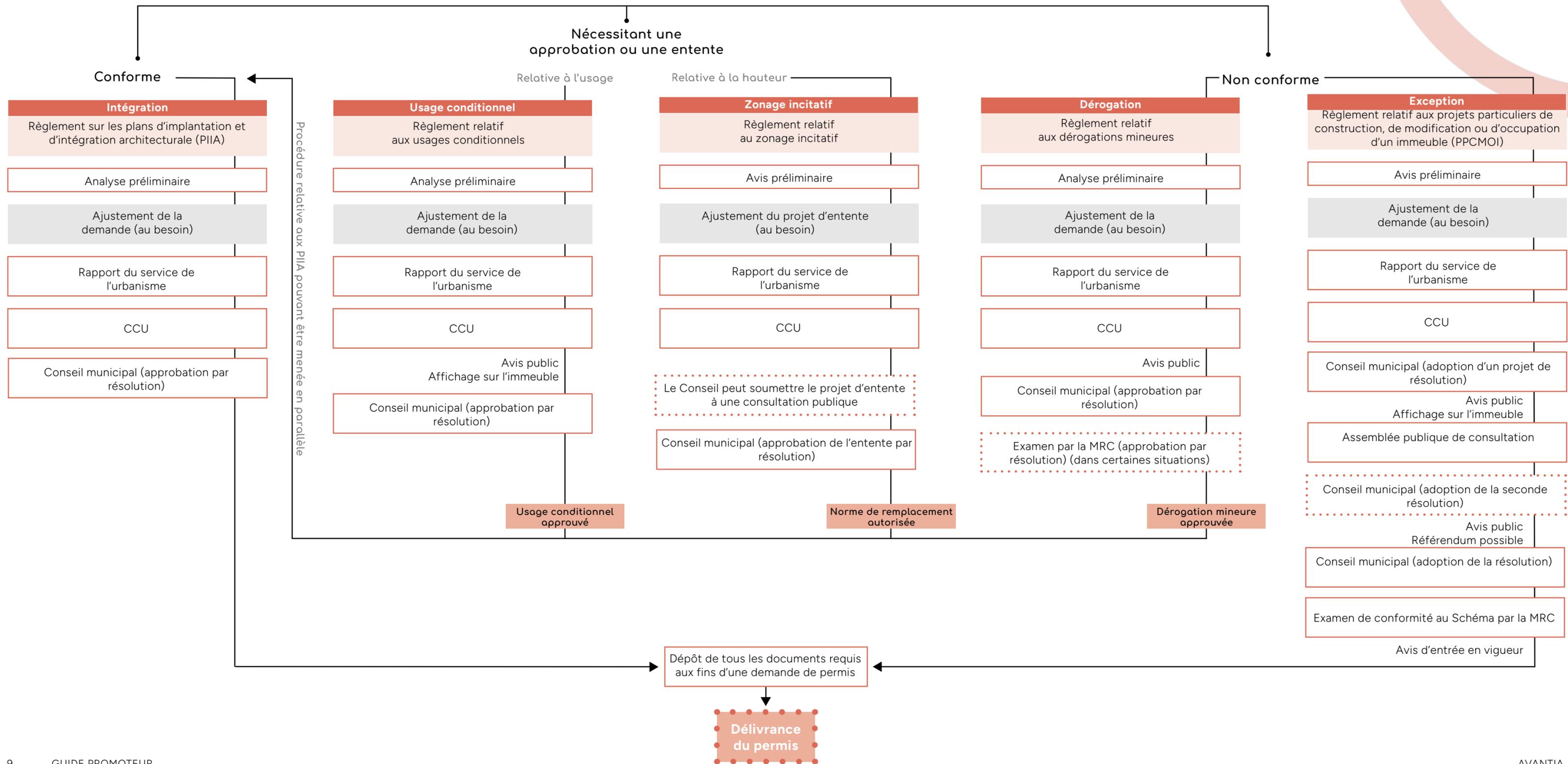
Afin de faciliter ces démarches, les professionnels d'Accès Promoteurs Repentigny accompagnent les demandeurs tout au long du processus d'approbation et des ententes.



Vue de la promenade linéaire à aménager dans le secteur Avantis

Mention de source : BC2

## Dépôt de la demande au Service d'urbanisme et du développement durable



# 02

## LIGNES DIRECTRICES

### 2.1. RÉALISER DES PROJETS QUI METTENT EN ŒUVRE LA VISION D'AMÉNAGEMENT

Avantia se distingue par une approche globale, fondée sur trois lignes directrices essentielles, conçues pour maximiser la durabilité, l'inclusivité et la fonctionnalité. Ces principes orienteront vos projets afin d'assurer leur succès à long terme.

En appliquant ces lignes directrices, vous contribuerez non seulement à la qualité du cadre de vie, mais aussi à l'attrait et à la pérennité d'Avantia, garantissant ainsi la réussite durable de vos projets tout en répondant aux attentes de la Ville, des résidents et des usagers.



## 02 LIGNES DIRECTRICES

1



### RÉSILIENCE ENVIRONNEMENTALE

Les bonnes pratiques de gestion des eaux pluviales, de verdissement et d'écoconstruction permettent non seulement de minimiser l'impact écologique de vos projets, mais aussi de créer un environnement plus sain et plus agréable pour les résidents et les usagers.

Cette ligne directrice permet de contribuer à réduire les risques d'inondation et d'îlots de chaleur urbains, tout en favorisant la biodiversité locale.

2



### RETOMBÉES COLLECTIVES

En intégrant des espaces publics de qualité, un habitat inclusif, des équipements collectifs et des solutions de mobilité durable, vous contribuez à façonner un quartier vivant et accessible pour une grande diversité de résidents et d'usagers.

Ces aménagements favorisent les interactions sociales, le bien-être collectif et la vitalité économique d'Avantia, renforçant ainsi son attractivité tout en encourageant une communauté inclusive et dynamique.

3



### AMÉNAGEMENT ET USAGES

L'aménagement d'Avantia repose sur une conception réfléchie des espaces publics, une architecture harmonieuse et une intégration paysagère soignée.

L'animation des espaces publics dynamise la vie de quartier, tandis qu'une architecture cohérente et bien intégrée renforce l'identité du secteur et assure une transition fluide avec le paysage environnant. L'optimisation des espaces extérieurs contribue quant à elle à un cadre de vie à la fois agréable et durable.

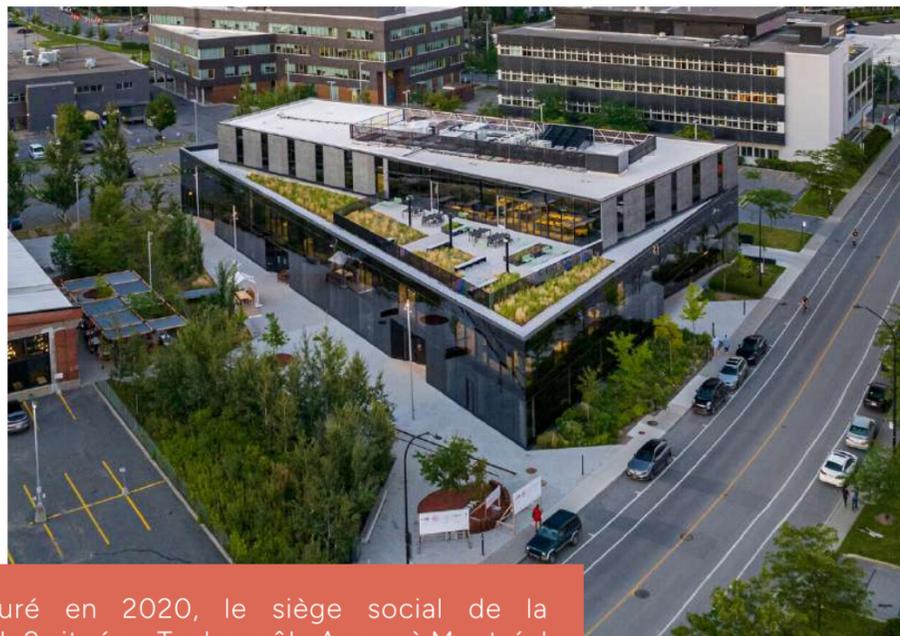


En plus des orientations du PPU, aligner votre projet avec ces trois lignes directrices vous permet de participer pleinement à la vision d'Avantia : un avenir durable, prospère et inclusif.

Chaque projet contribue à sa manière à faire d'Avantia un pôle dynamique et rayonnant à l'échelle régionale.

## UN PROJET QUI CONTRIBUE AU VERDISSEMENT DU QUARTIER

Le PPU prévoit des objectifs qui visent à favoriser la biodiversité, la connectivité écologique et la lutte aux îlots de chaleur dans le secteur. Pour atteindre ces objectifs, les projets devraient minimiser l'imperméabilisation des sols et prévoir la plantation d'un maximum d'arbres et de végétaux.



Mention de source : SDA - Angus

Inauguré en 2020, le siège social de la firme Ig2 situé au Technopôle Angus à Montréal maximise les surfaces végétalisées. Le projet certifié LEED argent comprend un toit-terrace végétalisé, l'aménagement d'îlots verts et de plantations qui permettent d'atteindre un ratio de surfaces végétalisées de plus de 30 % sur un site compact.

### Comment le projet peut-il contribuer aux efforts de connectivité écologique à l'échelle du territoire ?

**En prévoyant une végétalisation suffisante** – Maximiser la couverture végétale, incluant des plantations d'arbres, pour améliorer la biodiversité locale et les services écosystémiques. Lors de la planification du site, les surfaces imperméables telles que les aires de stationnement extérieures devraient être minimisées au profit de surfaces végétalisées, en conformité avec les exigences de la réglementation d'urbanisme. Lorsque le projet en prévoit, les aires de stationnement doivent comprendre la plantation d'arbres permettant d'accroître la canopée au-dessus de celles-ci, ainsi que l'utilisation de revêtements perméables et à haute réflectance solaire contribuant à l'atténuation des îlots de chaleur urbains.

**En optimisant la localisation des espaces verts** – Intégrer des espaces verdis stratégiquement disposés pour créer des corridors écologiques à travers le quartier et vers les secteurs adjacents. La planification du projet et des surfaces végétalisées sur le site devraient prendre en compte l'échelle globale du quartier et s'arrimer avec les corridors de mobilité et les parcs projetés.

**En prévoyant la continuité des espaces verts** – Veiller à ne pas fragmenter de manière trop importante les espaces végétalisés afin de préserver une connexion fluide entre les différents espaces verdis.

### Comment concilier la densification et les pratiques de verdissement ?

**En proposant une diversité d'espaces végétalisés incluant des toits et murs végétalisés** – Afin d'accroître les surfaces naturelles d'un projet, et ce, sans compromettre son potentiel de densification, les murs et les toitures d'un bâtiment peuvent être utilisés pour l'implantation de mesures de verdissement. En plus d'autoriser ce type d'aménagement, la réglementation d'urbanisme prévoit des dispositions relatives aux surfaces minimales de terrain devant être gazonnées ou aménagées, qui peuvent être réduites lorsqu'il y a une compensation sur toit.

**En aménageant des espaces extérieurs multifonctionnels** – Transformer les espaces extérieurs en parcs ou jardins partagés qui répondent à la fois aux besoins des résidents, visiteurs ou travailleurs ainsi qu'à des impératifs écologiques.

### Qu'est-ce qu'une microforêt ?

Une microforêt est un aménagement forestier très dense planté sur une petite superficie de sol qui encourage la pousse rapide d'arbres de différentes espèces sur plusieurs strates, afin de recréer la dynamique naturelle des forêts. À titre d'exemple, la Ville de Repentigny, en collaboration avec la coopérative Arbre-Évolution, a aménagé sa première microforêt sur le territoire en 2023, en plantant près de 1800 pousses d'arbres, sur la butte du parc Jean-Claude-Crevier.



Mention de source : Repentigny

### Le mécanisme de compensation des surfaces végétalisées sur un toit

Pour atteindre la proportion minimale de surface gazonnée ou paysagée prévue à la réglementation d'urbanisme, un projet plus compact peut prévoir jusqu'à 25% de la superficie végétale requise sur un toit. Cette approche plus souple permet à un concepteur de diversifier les stratégies de verdissement et d'optimiser la surface construite au sol.

Mention de source : Greenroofs.com



La réglementation d'urbanisme reconnaît trois types de toits végétalisés ayant chacun un ratio de compensation associé à leur propriété écologique :

- Toits végétalisés intensifs : l'épaisseur du substrat dépasse les 300 mm (12 po) - Ratio de compensation 1 : 1 ;
- Toits végétalisés semi-intensifs : l'épaisseur du substrat varie entre 150 mm et 300 mm (6 à 12 po) - Ratio de compensation 0.75 : 1 ;
- Toits végétalisés extensifs : l'épaisseur du substrat est de 150 mm ou moins (6 po) - Ratio de compensation 0.5 : 1.

## Comment le projet peut-il favoriser la biodiversité ?

**En diversifiant les types de plantations** – Limiter le recours aux surfaces strictement gazonnées, prévoir des aménagements paysagers comprenant une diversité d'essences végétales, y compris les trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée), et privilégier les espèces indigènes.

**En privilégiant des végétaux consommant peu d'eau et étant résistants** – En privilégiant la plantation de végétaux nécessitant peu d'eau afin de contribuer à la gestion durable des ressources. Parallèlement, le choix des végétaux tient compte de la résistance aux sécheresses de ceux-ci.

**En prévoyant l'ajout de plantes pour pollinisateurs dans les aménagements paysagers** – En privilégiant les aménagements naturels et la plantation d'espèces indigènes favorables aux insectes pollinisateurs. La réglementation d'urbanisme prévoit d'ailleurs des objectifs et des critères afin d'assurer que les aménagements paysagers d'un projet intègrent de telles plantations.

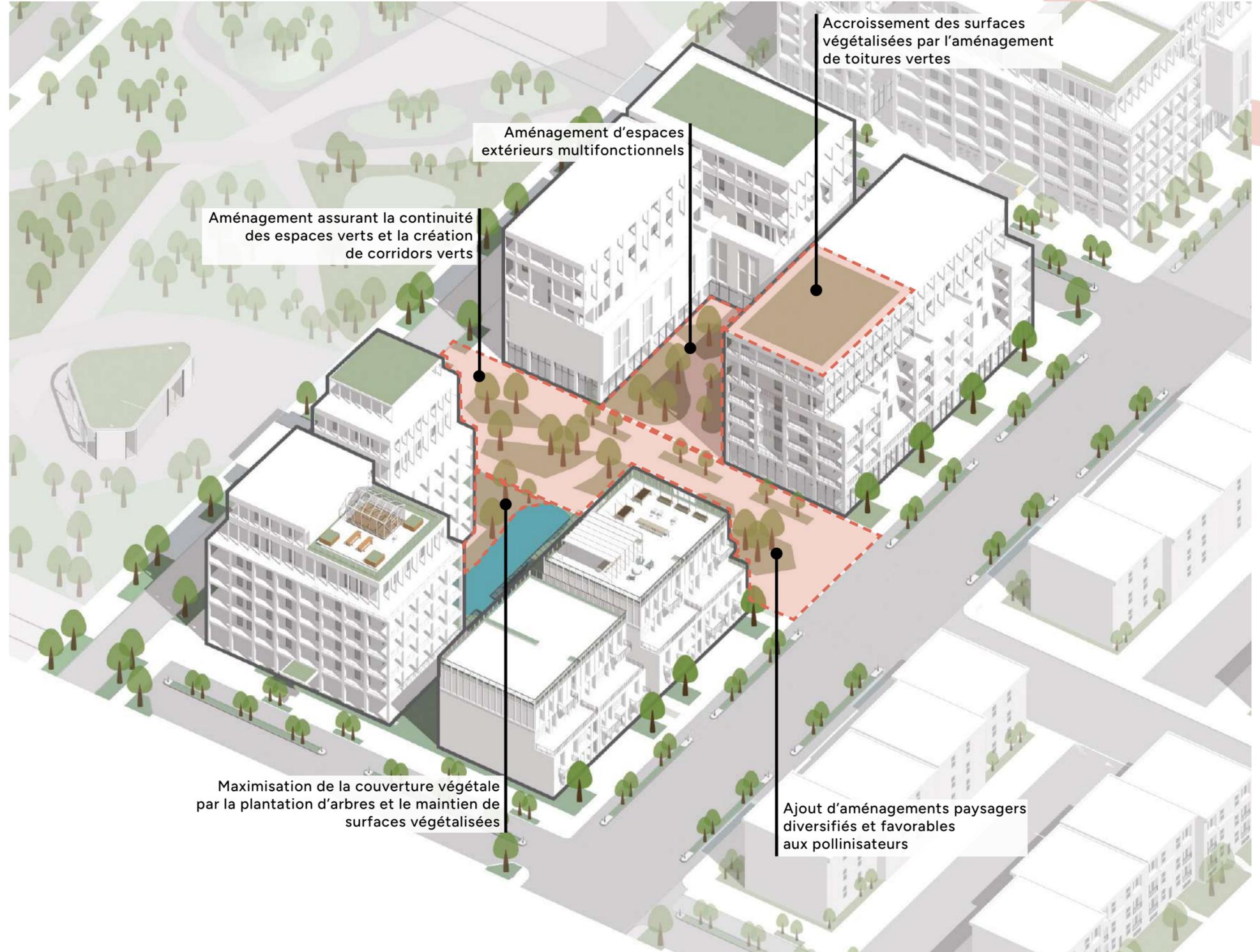
### Des plantes pour favoriser les insectes pollinisateurs

Pour mieux répondre aux besoins des pollinisateurs et favoriser la biodiversité, des aménagements paysagers, composés de végétaux variés et adaptés au climat du Québec, tels que la lavande, l'échinacée, le trèfle rouge, l'astilbe et la verge d'or (solidago), peuvent être intégrés à la conception d'un projet. De tels aménagements permettent de créer des habitats pour les pollinisateurs, qui jouent un rôle de premier plan dans

la fertilisation des plantes. Parallèlement, afin de contribuer à la protection de ces espèces, le recours aux pesticides est découragé, conformément à la réglementation municipale.



Mention de source : Laval



## PROJET QUI FAVORISE UNE GESTION DURABLE DES EAUX PLUVIALES

En raison du contexte climatique d'aujourd'hui, le PPU prévoit des objectifs qui visent la mise en œuvre de projets résilients face à l'augmentation anticipée des précipitations et des épisodes de fortes pluies. Par conséquent, les projets devront prévoir des initiatives permettant la gestion in situ des eaux pluviales, et ce, dans une perspective multifonctionnelle. Ainsi, les aménagements proposés devront contribuer à la filtration des eaux pluviales sur le site et à la qualité esthétique du projet, en plus de faire preuve de fonctionnalité en permettant leur utilisation par tous.



Mention de source : LEMAY

Réalisé dans les années 2010, le projet Bassins du Havre, situé à Montréal, mise sur une stratégie de gestion optimale des eaux pluviales. L'ensemble des eaux de pluie de l'emprise publique sont redirigées vers un bassin de biorétention de 1800 m<sup>2</sup> situé au cœur du site. L'ouvrage permet d'absorber, de nettoyer et d'infiltrer toutes les pluies de 25 mm et moins en plus de respecter les exigences de rejets d'eau dans le système municipal limitées à 35 L à la seconde par hectare.

### Comment faire en sorte que le projet contribue à diminuer la pression sur le réseau ?

**En redirigeant l'eau vers des espaces absorbants** – Miser sur des aménagements naturels et des matériaux perméables, y compris dans les aires de stationnement, afin d'offrir des surfaces absorbantes, en mesure de retenir une portion des eaux pluviales. Par leur capacité de rétention de l'eau, ces aménagements contribuent à réduire la pression sur le réseau public. Les parcs éponges, les jardins de pluie, les noues paysagères et d'autres ouvrages naturels de gestion des eaux pluviales sont quelques exemples d'ouvrages pouvant être privilégiés.

### Comment les aménagements de gestion d'eau pluviale peuvent-ils contribuer à l'attractivité du projet ?

**En misant sur l'intégration d'aménagements végétalisés** – L'ajout d'aménagements végétalisés, dont des noues paysagères et des fosses de plantations, permet la captation et la filtration des eaux de pluie sur le site. Par l'ajout de tels aménagements, les eaux pluviales excessives sont retenues, réduisant ainsi les quantités d'eau de ruissellement et donc, les risques de refoulement des réseaux. En plus d'être avantageuse sur le plan économique, cette méthode passive et naturelle de gestion des eaux pluviales contribue au verdissement du projet et à l'embellissement du site, rendant les espaces extérieurs plus attrayants. Efficaces en toute saison, les aménagements naturels contribuant à la gestion des eaux pluviales peuvent également participer à la gestion des eaux lors de la fonte des neiges.

### Qu'est-ce qu'un jardin de pluie ?

Le jardin de pluie est un aménagement paysager conçu pour gérer les eaux de ruissellement à petite échelle. Il combine des roches et une diversité de végétaux tolérants aux variations d'humidité (arbustes, vivaces, plantes herbacées, etc.) Ce type d'installation se distingue par son esthétisme, sa durabilité et ses faibles besoins en entretien.



Mention de source : OBV Yamaska

### Qu'est-ce qu'un parc éponge ?

Les parcs éponges, ou parcs résilients, sont des espaces publics multifonctionnels conçus pour absorber et retenir temporairement les eaux pluviales. En dehors des épisodes de pluie, ils servent d'aires de jeux, de détente ou d'activités communautaires. Leur aménagement varie selon les caractéristiques locales, comme la capacité d'infiltration des sols.



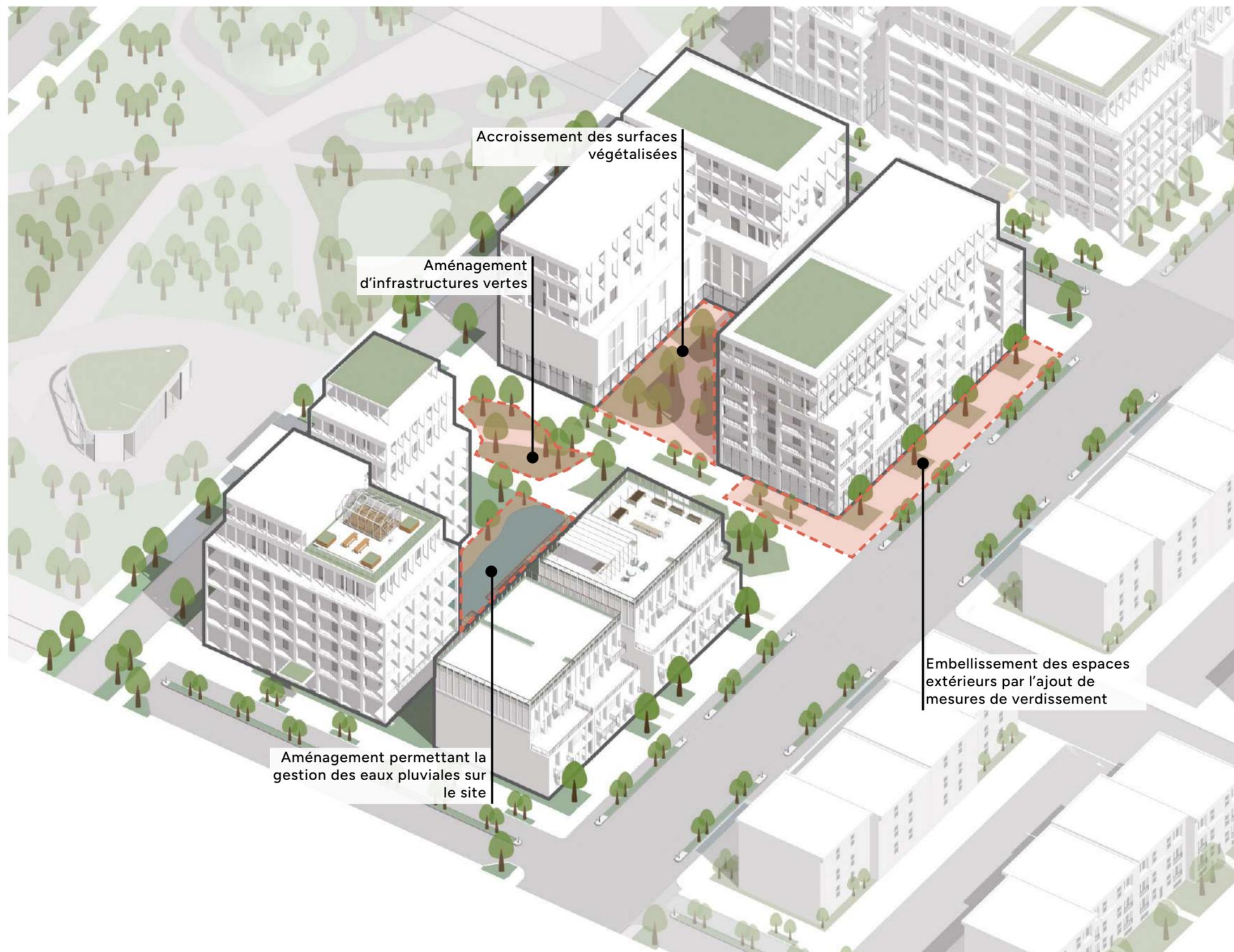
Mention de source : Isabeau Doucet

### Pavé alvéolé

Alternative écologique au pavage traditionnel, le pavé alvéolé est un revêtement perméable permettant à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol. Il peut supporter le passage et le stationnement de véhicules, tout en étant partiellement ou totalement végétalisé. Il contribue notamment à réduire les îlots de chaleur par l'évaporation de l'eau de pluie.



Mention de source : CCM2 Architectes



### Concilier les projets de densification et les aménagements « éponges ».

Les terrains développés par les promoteurs immobiliers sont soumis à des contraintes de drainage strictes visant à minimiser l'impact du développement immobilier sur les infrastructures municipales. Dans la plupart des projets, l'espace souterrain étant majoritairement alloué au stationnement, peu de surface demeure disponible pour permettre l'infiltration. Des stratégies misant sur la rétention et l'évaporation peuvent offrir des solutions efficaces. Un concepteur pourrait notamment prévoir que les aires d'agrément ou les surfaces gazonnées ou paysagées exigées à la réglementation d'urbanisme soient conçues comme des parcs éponges. Cela pourrait inclure des bassins ornementaux peu profonds exposant un maximum de surface pour dissiper l'eau. Ces espaces pourraient, en outre, agir comme régulateurs de débit afin de respecter les limites des volumes admis dans le réseau municipal.



Parc des Gorilles, Ville de Montréal

Mention de source : Ville de Montréal

## UN PROJET QUI INTÈGRE DES PRATIQUES D'ÉCOCONSTRUCTION RESPONSABLES

Le PPU prévoit des objectifs qui visent à favoriser la construction de projets qui tendent vers une carboneutralité et qui participent aux efforts de diminution de consommation de l'eau.



Mention de source : Projets verts

Complété en 2013, le projet de la Bibliothèque du Bois, situé à Montréal, a atteint une certification LEED platine. Le bâtiment est muni d'appareils sanitaires à faible débit permettant de réduire de 40 % la consommation d'eau. Un plan de gestion a permis de détourner plus de 85 % de déchets de construction des sites d'enfouissement. Le projet utilise plus de 20 % de matériaux de construction pour lesquels 80 % de leur masse est extraite, traitée et fabriquée dans un rayon de 800 km du chantier. Enfin, le projet prévoit une réduction de la consommation d'énergie de plus de 60 % par rapport au Code modèle national de l'énergie (1997).

### Comment faire en sorte que le projet contribue aux efforts de carboneutralité ?

**En choisissant des matériaux durables et locaux** – Le concepteur devrait prendre en compte la provenance et le bilan carbone des matériaux de construction dans la planification du projet. Ainsi, les matériaux pérennes avec un contenu recyclé et local devraient être privilégiés.

**En prévoyant un plan de gestion des matières résiduelles** – Lors de la mise en œuvre du chantier, prévoir une stratégie de gestion des déchets de construction afin de recycler une part importante des matériaux de démolition et de prévoir un système efficace de tri des déchets.

**En misant sur des certifications environnementales** – Viser des certifications reconnues telles que LEED, ENERGY STAR, BOMA BEST, Green Globes, Living Building Challenge, Net Zero Home Labelling, bâtiment carbone zéro (BCZ), etc.

### Comment améliorer le bilan énergétique du projet ?

**En définissant des cibles énergétiques** – Les concepteurs sont invités à prévoir des objectifs de performance énergétique adaptés aux caractéristiques du projet et à ses usages spécifiques.

**En planifiant des stratégies passives** – Valoriser les conditions naturelles du site par l'orientation des bâtiments, le chauffage solaire ainsi que par la ventilation, le refroidissement et l'éclairage naturels et passifs.

**En prévoyant une gestion énergétique intégrée** – Mettre en place une boucle énergétique favorisant le partage, l'échange et le stockage d'énergie thermique entre les bâtiments, intégrant des sources renouvelables comme la géothermie et permettant une évolution dans le temps pour renforcer la résilience.



### Comment assurer une gestion durable des matériaux de construction ?

Une gestion durable repose sur une planification rigoureuse, qu'il s'agisse d'un projet de construction, de rénovation ou de démolition. L'optimisation de l'utilisation des matériaux permet de réduire les surplus et le gaspillage, tandis que la réutilisation des matériaux existants doit être privilégiée dès que possible.



### Qu'est-ce que la certification LEED ?

LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) est un système de certification international qui évalue la durabilité et la performance des bâtiments dans six grands domaines liés à la santé humaine et à l'environnement. Il propose quatre niveaux de certification : certifié, argent, or et platine, selon les stratégies appliquées visant la durabilité et leur performance.



### Programme de carboneutralité

Pour un promoteur, un programme de carboneutralité consiste à concevoir, construire, rénover ou exploiter un immeuble de manière à ce que ses émissions de gaz à effet de serre soient nulles ou entièrement compensées. Cela implique notamment de miser sur l'efficacité énergétique (isolation, systèmes mécaniques performants), d'utiliser des matériaux à faible empreinte carbone, et parfois d'intégrer des énergies renouvelables sur place. Les émissions résiduelles, comme celles liées aux matériaux ou à l'entretien, peuvent être compensées par l'achat de crédits carbone ou des projets de séquestration.

## Comment créer un projet qui contribue à diminuer la consommation en eau ?

**En prévoyant des appareils à faible consommation d'eau** – Installer des équipements à faible débit, certifiés WaterSense (toilettes, robinets, douches), afin de limiter l'usage de l'eau potable.

**En récupérant des eaux de pluie** – Intégrer des systèmes de captation permettant de réutiliser les eaux pluviales notamment pour l'arrosage des surfaces végétalisées ou l'alimentation des toilettes.

**En mettant en place des outils de suivi** – La réglementation d'urbanisme exige l'installation de compteurs afin de mesurer et optimiser la consommation de l'eau.

### Qu'est-ce qu'un bâtiment durable ?

Un bâtiment durable ou vert est une construction pensée pour réduire son empreinte environnementale à chaque étape de son cycle de vie, tout en favorisant la santé et le confort des occupants. Il repose sur une approche intégrée visant à diminuer la consommation d'énergie et d'eau, à réduire les émissions de GES, à protéger les écosystèmes du milieu d'implantation et à optimiser les ressources.

À titre d'exemple, le projet résidentiel locatif Symbio Habitat, situé à Terrebonne et construit entre 2022 et 2025, a obtenu la certification BCZ-Design v2 et est en voie d'obtenir la certification LEED argent.

Composé de 219 unités réparties sur 29 étages, l'immeuble a été conçu selon des principes de construction durable : optimisation de la fenestration, enveloppe performante limitant les pertes de chaleur, système de récupération de chaleur, réduction de la consommation d'eau extérieure et des surfaces réservées au stationnement.



Mention de source : Symbio Habitat



Vue au cœur du secteur Avantia

Mention de source : BC2

## UN PROJET QUI INTÈGRE ET CONTRIBUE À L'OFFRE EN ESPACES PUBLICS

Le PPU établit des objectifs visant à encourager l'aménagement d'espaces publics et semi-publics qui contribuent à améliorer la qualité de vie, l'attractivité et le caractère convivial du secteur. Le PPU planifie une grande esplanade centrale.



Mention de source : La Presse

Encours d'achèvement, le projet Solar Uniquartier à Brossard comprend un grand parc central d'une superficie de 12 000 m<sup>2</sup> en plus des terrasses et aires d'agrément des différents bâtiments. Tous les bâtiments résidentiels se retrouvent à moins de 400 m d'un parc ou espace public. La taille médiane des espaces publics est de 9 135 m<sup>2</sup>.

### Comment le projet peut-il contribuer à l'aménagement de la grande esplanade centrale ?

**En planifiant le projet en lien avec la future esplanade et en s'engageant à céder une partie du site à des fins de parcs et espaces verts** – Si le projet se trouve aux abords de l'esplanade, telle que portée par la vision du Plan particulier d'urbanisme (PPU), le propriétaire devrait s'engager à céder une partie du site afin de contribuer à sa réalisation. Cette cession est encadrée par les dispositions sur la compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels, telles qu'énoncées dans le Règlement de lotissement numéro 440. Le concepteur devrait prendre en compte la localisation des parcs prévue au PPU pour déterminer les implantations et les voies de circulation le cas échéant. L'aménagement du site devrait être réalisé de manière à mettre en valeur les espaces publics projetés et à en tirer profit.

**En profitant du zonage incitatif pour contribuer aux aménagements prévus dans la grande esplanade** – Proposer, dans le cadre d'une entente relative au zonage incitatif, des aménagements permettant de bonifier l'esplanade (mobilier urbain, modules de jeux, etc.).

### Comment les projets peuvent-ils participer à la bonification de l'offre en espaces publics ou semi-publics dans le secteur ?

**En planifiant le projet en lien avec de petits espaces publics parsemés dans le quartier et en s'engageant à céder une partie du site à des fins de parcs et espaces verts** – Si le projet se trouve aux abords de l'esplanade, telle que portée par la vision du Plan particulier d'urbanisme (PPU), le propriétaire devrait s'engager à céder une partie du site afin de contribuer à sa réalisation. Un concepteur pourrait vouloir accroître l'attractivité de son projet par un espace public en lien avec les usages adjacents. L'aménagement du site devrait être réalisé de manière à mettre en valeur ces espaces publics projetés et à en tirer profit.

**En intégrant des espaces aménagés au profit des visiteurs ou travailleurs** – Intégrer des terrasses et des zones de repos, de jeux ou de détente dans les projets, qui sont accessibles au public et qui favorisent le verdissement et la qualité de vie. Les projets peuvent inclure des espaces extérieurs accessibles à tous, mais situés sur une propriété privée, avec des usages passifs et encadrés, comme des cours, des placettes ou des jardins ouverts.

### Qu'est-ce qu'un espace semi-public ?

Un espace semi-public désigne un espace extérieur accessible au public, mais de propriété privée. Bien qu'ouvert à tous, son usage peut être restreint aux usagers d'un bien ou d'un service. Il peut également être destiné à des activités de loisirs passifs. Ces espaces peuvent être soumis à des règles plus strictes que celles des espaces publics municipaux. Par exemple, les aménagements en cour avant du siège social du groupe Simons, situé à Québec, comprenant du mobilier urbain, permettent de contribuer à la création d'un quartier attractif pour les travailleurs et les visiteurs.



Mention de source : Talor Adam

### Servitude d'usage public

La réglementation d'urbanisme prévoit la possibilité pour le conseil municipal d'exiger une servitude d'usage public plutôt qu'une cession de terrain pour l'application des dispositions sur la compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels. Pour le promoteur d'un projet, cette option peut s'avérer avantageuse puisque le tréfonds demeure libre, notamment à des fins d'aménagement de cases de stationnement. Dans tous les cas, c'est au conseil que revient la décision sur les modalités de cession.

## Aménagement quatre saisons

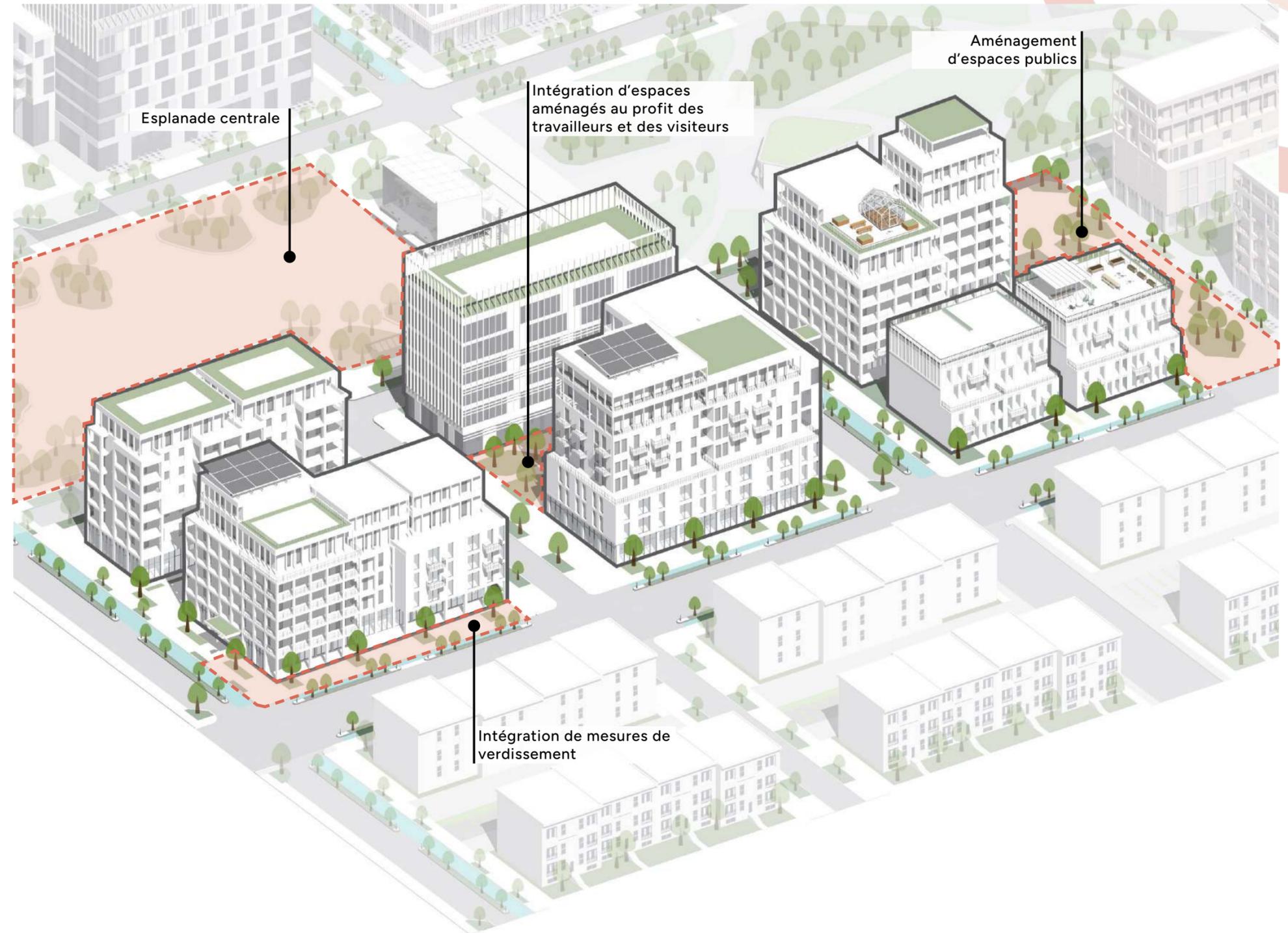
Le concept des aménagements publics quatre saisons vise à concevoir des espaces urbains qui restent accueillants, fonctionnels et sécuritaires tout au long de l'année, y compris pendant l'hiver rigoureux. Cette approche d'aménagement valorise la nordicité urbaine, c'est-à-dire l'adaptation des milieux de vie aux particularités climatiques, afin de favoriser la vie sociale, la mobilité et le bien-être même en période froide. Les aménagements intègrent des éléments tels que des revêtements antidérapants, un mobilier résistant au froid, des éclairages adaptés, et des zones dégagées pour le déneigement, tout en encourageant les activités extérieures saisonnières (patinage, ski de fond, marchés d'hiver). Un aménagement quatre saisons peut notamment comprendre:

- Mobilier urbain résistant aux intempéries (bancs, tables, appuis)
- Végétation adaptée aux quatre saisons (conifères, vivaces, arbres à floraison et feuillage variés)
- Éclairage fonctionnel et chaleureux pour l'hiver
- Sentiers ou surfaces déneigées et antidérapantes
- Zones d'ombre l'été (arbres, pergolas) et coupe-vent l'hiver
- Espaces polyvalents (jeux d'eau l'été, patinoire l'hiver)
- Signalisation claire et visible en tout temps.



Foyer extérieur, Ville de Lavaltrie

Mention de source : Ville de Lavaltrie



## UN PROJET QUI RÉPOND À DES BESOINS DIVERSIFIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Le PPU prévoit des objectifs ambitieux en matière de densification résidentielle dans le secteur. En plein contexte de crise de l'habitation, le PPU vise à favoriser la création de logements diversifiés. Dans la partie mixte du quartier, les projets immobiliers devraient contribuer à la diversification et à l'accroissement de l'offre en logements sociaux et abordables.



Mention de source : Rachel Julien

Complété en 2020, le projet U31, situé à Montréal, comprend trois bâtiments et une séquence de places et de jardins. Au total, l'ensemble résidentiel comprend plus de 409 unités à vocation mixte. Les phases 3 et 4 comptent plus de 200 unités, dont 20 % de logements abordables privés ainsi que 42 unités coopératives.

### Comment intégrer des logements adaptés à une population diversifiée dans les projets ?

**En diversifiant les typologies résidentielles et les modes de tenure** – Prévoir au sein du projet une diversité de types de logements adaptés aux différents ménages (premier acheteur, famille avec enfant, personne vivant seule et personne âgée). Dans les projets d'habitations multifamiliales, les concepteurs peuvent notamment proposer des logements adaptés aux familles avec enfants. En outre, les projets pourraient privilégier une diversité de modes de tenures (logements locatifs, logements en copropriété, etc.).

**En diversifiant les tailles des logements** – La réglementation d'urbanisme prévoit des objectifs et des critères visant la modulation des bâtiments au sein des projets. Les projets pourraient promouvoir une diversification des tailles de logements.

**Par des aménagements adaptés aux besoins variés de la population** – Assurer l'accessibilité universelle des aménagements et d'une partie des constructions ainsi que proposer des aires d'agrément diversifiées (terrasses privatives, espaces partagés et aménagés, jeux pour enfants, etc.).

#### Des typologies de logements diversifiées

Complété en 2019, le projet Arbora, situé à Montréal, comprend dans une partie du rez-de-chaussée des logements s'apparentant à des maisons en rangée ayant chacune leur entrée donnant sur la rue et bénéficiant d'une terrasse privative. Cette typologie complète l'offre résidentielle au sein du projet.



Mention de source : Projets verts

### Comment participer à l'offre de logements sociaux et abordables ?

**En prévoyant une partie du site réservée pour du logement hors marché** – Dans le cadre de la planification du projet, le promoteur peut réaliser des ententes avec des organismes qui développent ou gèrent des logements hors marché. Plusieurs modèles sont possibles incluant la construction de cette partie du projet par le promoteur.

**En réservant une partie des logements en tant que logements subventionnés par les divers programmes gouvernementaux** – Prendre en compte les programmes gouvernementaux existants pour proposer des projets viables financièrement.

#### Qu'est-ce que l'accessibilité universelle ?

L'institut national de santé publique du Québec définit l'accessibilité universelle comme « une approche inclusive qui prend en compte les différents besoins et les conditions de vie des individus. Elle vise notamment une utilisation équitable de l'environnement bâti. Ainsi, elle permet à toute personne de réaliser des activités de façon autonome et d'obtenir des résultats équivalents. » Cette approche tient donc compte de la variabilité des capacités, soit motrice, visuelle, auditive et cognitive, afin de créer des aménagements et des



Mention de source : UXdesign

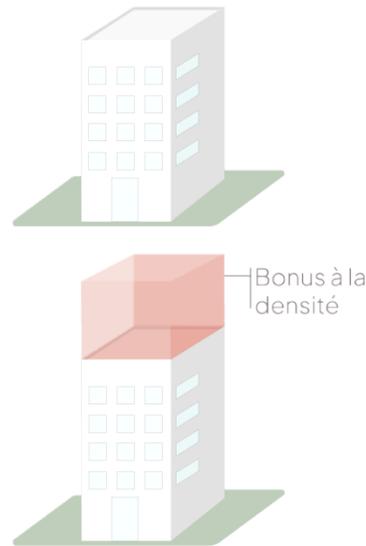
espaces adaptés à tous. Des rampes d'accès universel, des trottoirs larges, des parcours linéaires, des marquages au sol représentent tous des aménagements favorables à une accessibilité universelle.

## LE MÉCANISME DU ZONAGE INCITATIF

Le zonage incitatif est un outil réglementaire qui, lorsque adopté par une municipalité, permet à toute personne de demander le remplacement de certaines normes de zonage applicables à son projet, en échange d'une prestation d'intérêt collectif, conformément aux dispositions prévues au règlement, et à l'entente convenue entre la Ville et le demandeur. Afin de bonifier la qualité des projets, et d'optimiser les retombés collectives des projets, la Ville de Repentigny a adopté un règlement sur le zonage incitatif, applicable à certaines zones situées dans le secteur Avantia.

### Le mécanisme de bonus de densité

Le règlement de zonage incitatif de la Ville de Repentigny permet au conseil municipal d'autoriser un nombre d'étages supérieurs en contrepartie d'une contribution au bénéfice de la collectivité. Ce bonus à la densité (augmentation du nombre d'étages autorisés) nécessite que la contribution soit proportionnelle aux avantages accordés au demandeur. Ainsi, le Conseil municipal établira un projet d'entente, qui sera soumis au CCU. Suite à une recommandation de celui-ci, le Conseil municipal peut conclure l'entente qui établit la norme de remplacement, ainsi que la prestation d'intérêt collectif attendue de la part du demandeur.



### Comment mon projet peut-il bénéficier du mécanisme du zonage incitatif ?

**Logements sociaux, abordables ou familiaux** – Deux prestations prévues au règlement de zonage incitatif concernent les logements sociaux, abordables et familiaux, et visent à favoriser le développement de telles habitations dans le secteur. Ainsi, un bonus à la densité pourrait être accordé lorsqu'un projet intègre des unités sociales, abordables ou familiales, telles que défini au règlement de zonage incitatif, ou encore, lorsque dans le cadre d'un projet le versement d'une somme d'argent à la Ville destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements sociaux, abordables ou familiaux, ou même la cession d'un immeuble destiné à être utilisé à ces fins.

**Équipements d'intérêt public** – Il est également possible d'obtenir une entente favorable à un bonus à la densité lorsque le projet comprend la réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public, notamment:

- un aménagement ou un équipement sur un site municipal permettant de compléter la desserte en parc prévue au PPU du quartier Avantia, notamment l'esplanade et le parc linéaire;
- un aménagement accessible au public, sur le site même du projet, permettant de bonifier la desserte en parc prévue au PPU du quartier Avantia, notamment l'esplanade;
- des espaces de stationnements intérieurs destinés au public permettant de contribuer à la mutualisation du stationnement dans le secteur;
- l'intégration d'un équipement public au sein du projet permettant de répondre au besoin futur en équipement scolaire, culturel ou communautaire dans le secteur;
- tout autre aménagement ou équipement répondant au besoin du secteur et permettant la mise en œuvre du PPU du quartier Avantia.

### Un projet qui enrichit l'offre en équipements d'intérêt public

Le PPU prévoit des objectifs relatifs à la contribution des projets à la desserte en équipement collectifs. Par conséquent, les projets devraient permettre de répondre à des besoins en équipements publics pour la population.

Comprennant 350 logements répartis dans quatre ailes, le projet de l'Îlot Angus (Montréal) représente un bon exemple. En plus d'y retrouver une mixité d'usages avec la présence de commerces de proximité dans une partie du rez-de-chaussée, et bien qu'il n'ait pas été l'objet du mécanisme de zonage incitatif, le projet comprend des équipements d'intérêt collectif, soit un centre de la petite enfance (CPE) et un espace voué à un organisme consacré à la sécurité alimentaire.

Ainsi, les promoteurs sont encouragés à prévoir des espaces réservés à des usages communautaires ou des solutions de mobilité qui contribuent à l'ensemble du quartier. Malgré que ces cibles peuvent être portées sans nécessiter le recours au mécanisme du zonage incitatif, celui-ci demeure un outil disponible, favorable à l'enrichissement du secteur en équipements d'intérêt public.



Îlot Angus, Montréal

Mention de source : SDA Angus

## UN PROJET QUI ENCOURAGE UNE MOBILITÉ DURABLE

Le PPU prévoit des objectifs qui visent à favoriser l'aménagement de projets qui s'inscrivent dans une planification de la trame à l'échelle du quartier et qui participent aux efforts de promotion et de mise en place d'une mobilité durable, permettant un transfert modal vers des modes de déplacement actifs ou collectifs. Le PPU a également pour objectif d'assurer une gestion intelligente des aires de stationnement, notamment par une mutualisation de ces espaces.



Mention de source :  
Stationnement écoresponsable

En 2019, la Ville de Boucherville a aménagé un stationnement incitatif écoresponsable incluant des pavés drainants, des zones piétonnes, du mobilier urbain (ex. supports à vélos couverts), deux bornes de recharge, des plantations et de systèmes de gestion des eaux pluviales, dont des îlots de biorétention ainsi qu'un système modulaire souterrain qui facilite l'infiltration de l'eau pluviale dans le sol. Ce projet lui a valu le niveau Excellence de l'attestation Stationnement écoresponsable du Conseil régional de l'environnement de la Montérégie.

### Comment le projet peut-il encourager un transfert modal ou bénéfique d'une mobilité active ?

**En aménageant de liens actifs** – Prévoir, au sein du projet, l'aménagement de liens actifs en quantité suffisante, qui tiennent compte des tracés existants, tout en privilégiant des accès entre les îlots et vers les destinations. À cet effet, la réglementation d'urbanisme prévoit des objectifs et des critères à respecter afin d'assurer la mise en place d'une trame perméable, favorable à une mobilité active. De plus, l'aménagement de ces liens actifs pourrait nécessiter la mise en place de servitudes de passage afin d'assurer un accès au public.

**En intégrant des infrastructures de soutien réservées à la mobilité active** – Prévoir dans le projet l'aménagement d'aires de stationnement pour vélos, ainsi que l'ajout d'infrastructures et de mobilier urbain favorable à une mobilité active (bancs, poubelles, supports à vélos, station d'entretien pour vélos, stations de recharge pour vélos et trottinettes, etc.). La réglementation d'urbanisme prévoit des objectifs et des critères relatifs à l'ajout de telles infrastructures au sein d'un projet, tout en prescrivant un cadre normatif au nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos à intégrer.

**En prévoyant des aménagements sécuritaires et conviviaux** – Fournir un éclairage adéquat et des mesures de verdissement suffisantes, telles que la plantation d'arbres le long des parcours de manière à sécuriser et embellir le réseau. Parallèlement, s'assurer que les caractéristiques des liens actifs aménagés, dont la largeur, le type de surface et le trajet proposé sont invitants pour tous types d'utilisateurs, en plus de permettre l'optimisation des déplacements. Un encadrement discrétionnaire et normatif des aménagements des liens actifs est prévu à la réglementation d'urbanisme. Par conséquent, des objectifs, des critères ainsi que des normes, sont à respecter.

### Comment le projet peut-il prévoir une gestion intelligente des aires de stationnement ?

**En adoptant des pratiques d'aménagement durable des aires de stationnement** – Prévoir l'aménagement d'aires de stationnement écoresponsables en intégrant des surfaces permettant la filtration des eaux pluviales, en assurant la plantation d'arbres et l'aménagement d'îlot de verdure, en intégrant du mobilier urbain favorable à une mobilité active, dont des supports à vélos, et en y prévoyant des allées piétonnes.

**En privilégiant l'aménagement d'aires de stationnement intérieur** – Prévoir dès la conception, l'intégration d'aires de stationnement intérieur afin d'optimiser l'utilisation du sol et de minimiser l'impact des stationnements sur le milieu, notamment en ce qui a trait à la formation d'îlot de chaleur.

**En privilégiant la mutualisation des aires de stationnement et des entrées charretières** – Prévoir une mutualisation des aires de stationnement avec des projets situés sur des terrains adjacents, ainsi que des entrées charretières. De cette façon, ces espaces sont utilisés de manière optimale et complémentaire, ce qui permet de réduire les besoins en surface dédiée à l'aménagement de stationnement. Des dispositions relatives à l'encadrement de la mutualisation des aires de stationnement sont d'ailleurs prévues à la réglementation d'urbanisme.

**En intégrant au projet des cases réservées à un service d'autopartage et aux véhicules électriques** – Prévoir des cases de stationnement réservées à un service d'autopartage. À cet effet, la réglementation d'urbanisme permet un assouplissement des exigences de ratio de cases de stationnement lorsque l'aménagement de cases d'autopartage est prévu dans une aire de stationnement. De plus, des bornes de recharge et des installations prêtes à accueillir des bornes de recharge doivent être aménagées dans l'aire de stationnement, comme prescrit à la réglementation d'urbanisme.

## Réduction des exigences de ratios de stationnement

Le règlement de zonage exige, pour certains usages, des ratios de case de stationnement à intégrer dans un projet. Malgré l'établissement de ratios à respecter, le nombre total de cases de stationnement à aménager peut être réduit si, sous réserve de présentation d'une entente signée avec une entreprise de service d'autopartage, des cases spécifiquement réservées à ce service sont prévues dans l'aire de stationnement.



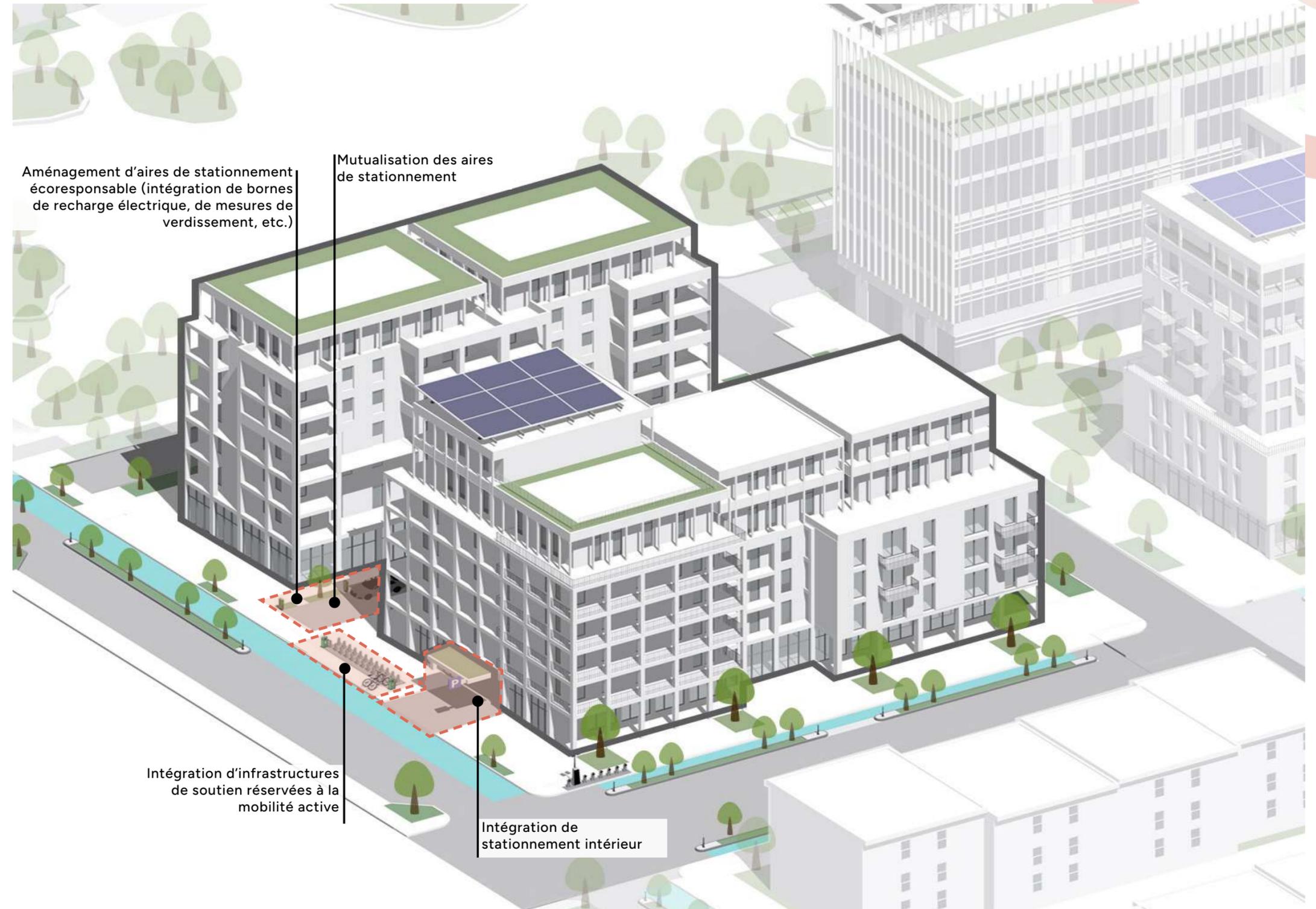
Mention de source : CRE-Montréal

## Infrastructures de soutien, réservées à la mobilité active

Une infrastructure de soutien, réservée à la mobilité active représente des aménagements qui participent à faciliter les déplacements actifs. Si ces infrastructures comprennent notamment les pistes cyclables, elles incluent également le mobilier urbain, les supports à vélo, les stations d'entretien pour vélos, stations de recharge pour vélos et trottinettes ou encore les abreuvoirs.

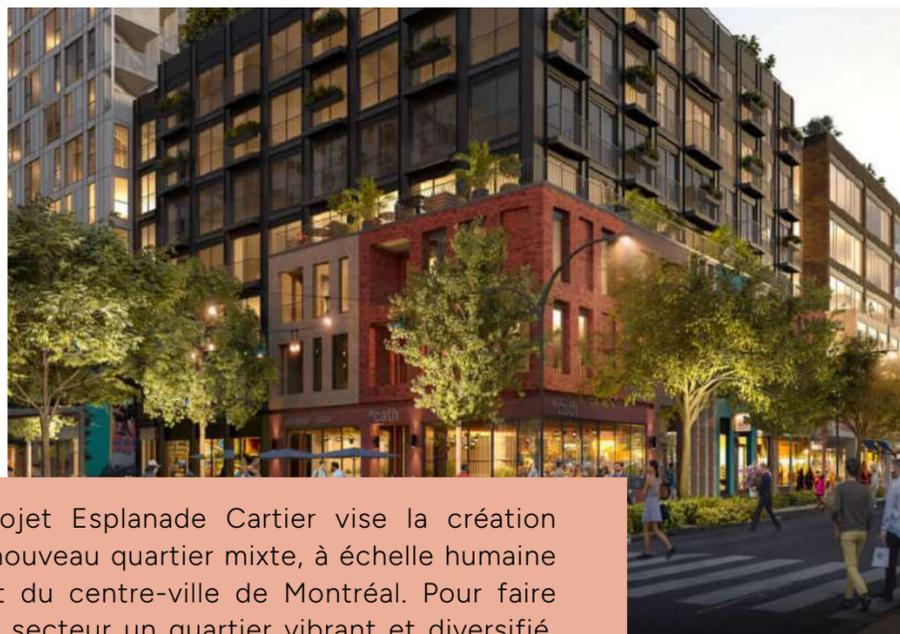


Mention de source : Sandra Larochelle



## UN PROJET QUI ANIME ET VALORISE LES ESPACES PUBLICS

Le PPU prévoit des objectifs afin d'assurer un encadrement précis des usages autorisés, visant à créer un milieu de vie et d'affaires dynamique. Parallèlement, le PPU prévoit des objectifs relatifs à l'aménagement de terrain et à l'encadrement de la composition des façades, qui ont pour but d'offrir des interfaces animées, agréables et attractives, entre le domaine privé et le domaine public.



Mention de source :  
Esplanade Cartier

Le projet Esplanade Cartier vise la création d'un nouveau quartier mixte, à échelle humaine à l'est du centre-ville de Montréal. Pour faire de ce secteur un quartier vibrant et diversifié, la mixité d'usages est priorisée. Ainsi, des rez-de-chaussée commerciaux bordent les rues et les espaces publics. De plus, les composantes architecturales des bâtiments, telles que les volumes et les matériaux, sont optimisées et contribuent à dynamiser l'interface avec le domaine public.

### Comment les usages et l'architecture du projet peuvent-ils contribuer à animer les espaces publics ?

**En prévoyant des usages autres que résidentiels au rez-de-chaussée** – Prévoir l'aménagement de locaux réservés à des usages autres que résidentiels au rez-de-chaussée des bâtiments, afin de contribuer à la desserte en services et en commerces dans le secteur. La réglementation d'urbanisme encourage la mixité d'usages dans la plupart des zones du secteur Avandia et l'oblige dans d'autres. Pour les secteurs visés par une obligation de prévoir des usages autres que l'habitation au rez-de-chaussée, des dispositions sont également prévues pour définir dans quelle proportion la surface de plancher doit être réservée à ces usages. Parallèlement, les caractéristiques architecturales du bâtiment permettent de distinguer la partie d'un bâtiment voué à un usage autre que l'habitation.

**En prévoyant des rez-de-chaussée fenestrés et des entrées de bâtiment le long des espaces publics** – Privilégier des rez-de-chaussée fenestrés et intégrer, lors de la conception, un traitement marqué des entrées principales, afin d'offrir une interface de qualité, qui contribue à l'animation des espaces publics. Le projet devra d'ailleurs respecter des normes, des objectifs ainsi que des critères prévus à la réglementation d'urbanisme.

**En prévoyant une architecture qui privilégie une échelle humaine le long des espaces publics** – Inscrire les projets situés le long d'espaces publics dans une échelle humaine, en prévoyant notamment des volumes proportionnels aux axes de circulation et des modulations de volume de manière à éviter la construction de larges façades linéaires. De plus, le basilaire doit présenter un traitement particulier, autant dans son volume que dans sa matérialité. Parallèlement, la conception du projet doit assurer un ensoleillement approprié des espaces publics. À cet effet, la réglementation d'urbanisme prévoit des objectifs et des critères à respecter, en plus d'exiger la préparation d'une étude d'ensoleillement dans le cas d'un bâtiment de huit étages ou plus.

### Comment les aménagements de terrains et les composantes du bâtiment peuvent-ils participer à animer les espaces publics ?

**En prévoyant des aménagements paysagers qui embellissent les interfaces** – Prévoir l'intégration d'aménagements qui permettent d'embellir l'interface avec le domaine public, dont des placettes, des terrasses, ou encore, des mesures de verdissement diverses, dont la plantation d'arbres ou l'aménagement de surfaces végétalisées.

**En minimisant l'impact des aires de stationnement, des aires de chargement et de déchargement ainsi que des entrées de stationnement intérieur sur les espaces publics** – Éviter l'aménagement d'aires de stationnement, d'aires de chargement et de déchargement ainsi que d'entrée de stationnement intérieur le long des espaces publics. Des aménagements supplémentaires devraient également être ajoutés afin d'atténuer l'impact visuel de ces types d'espaces, comme des aménagements paysagers.

#### Modulation de volume sur les façades

Afin d'assurer la construction de projets à échelle humaine et des interfaces dynamiques entre les propriétés privées et le domaine public, des modulations de volume devraient s'appliquer aux façades des bâtiments, par l'intégration de retraits et d'avancées de façade. La réglementation d'urbanisme prescrit des objectifs et des critères relatifs aux modulations de volume afin d'assurer un rythme architectural dans le secteur.



Modulation de volume

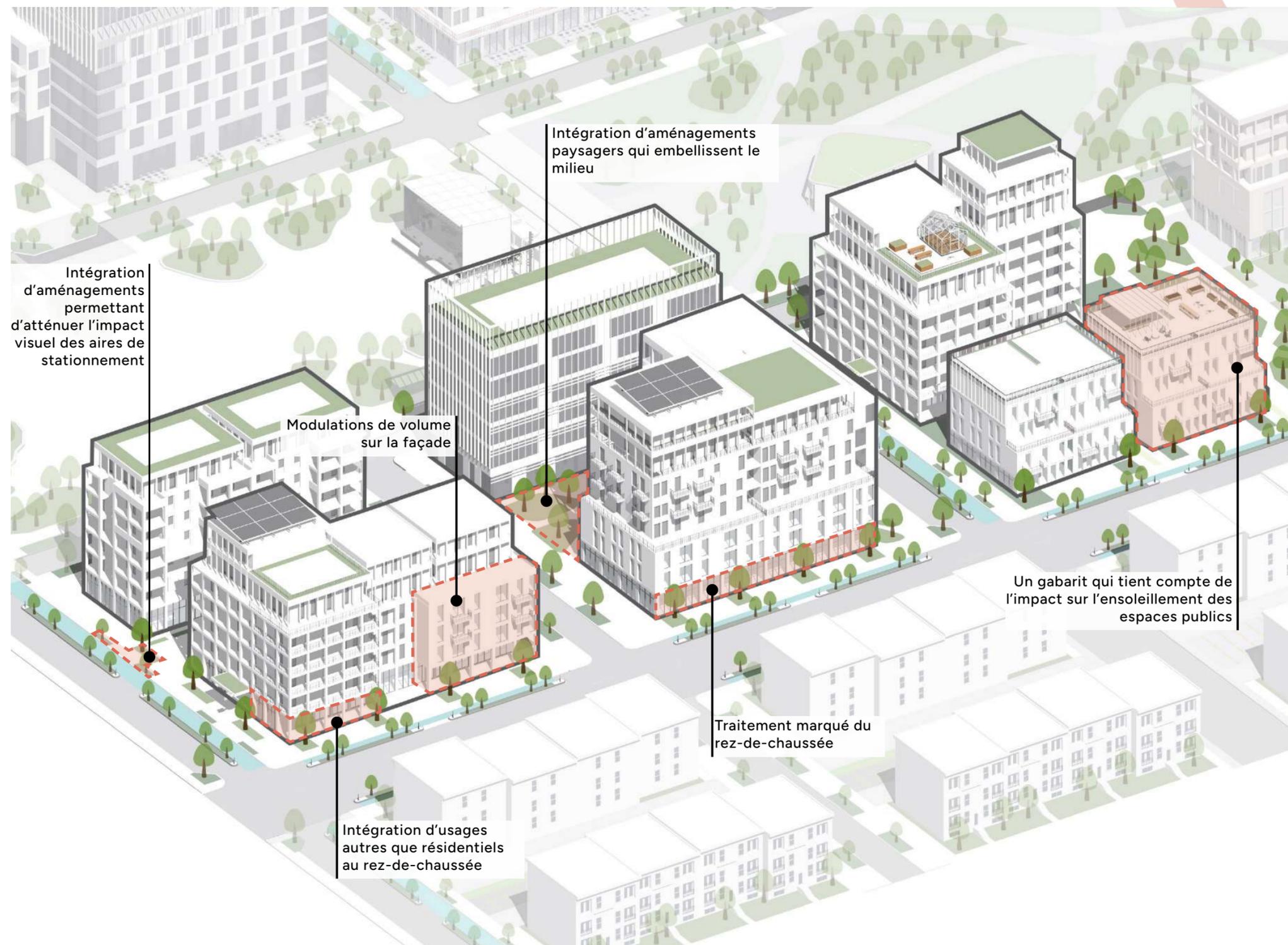
## Des projets à échelle humaine

Concevoir à l'échelle humaine signifie adapter l'architecture et l'implantation des bâtiments à la perception et aux besoins des personnes qui évoluent dans l'espace public. Cela passe notamment par des retraits progressifs des étages supérieurs, qui réduisent la sensation de masse bâtie à hauteur de rue, tout en favorisant l'ensoleillement et le confort des milieux de vie. La modulation des volumes, les transitions douces entre les hauteurs, ainsi que l'articulation des façades permettent de créer des environnements plus accueillants, lisibles et agréables. En intégrant ces principes dès la conception, on contribue à une urbanité à la fois dense et respectueuse de l'échelle des usagés.



Échelle humaine - Projet Avantia

Mention de source : Atelier urbain



## UN PROJET QUI S'INTÈGRE HARMONIEUSEMENT À L'ENVIRONNEMENT BÂTI ET PAYSAGER

Le PPU prévoit des objectifs visant à assurer une intégration harmonieuse des projets dans le milieu. Pour atteindre ces objectifs, les projets devront être sensibles au milieu et proposer une architecture qui tient compte du cadre bâti existant, tout en s'intégrant dans un ensemble.



Mention de source :  
Le Groupe Maurice

Le projet Ékla, une résidence pour personnes âgées construite à Québec par le Groupe Maurice, s'implante en bordure d'un quartier résidentiel, dans un secteur urbain. Afin de minimiser son impact sur le milieu construit, une modulation dans les hauteurs a été intégrée au concept. Ainsi, le projet assure une gradation des hauteurs adaptée au cadre bâti existant et s'intègre harmonieusement dans le milieu.

### Comment le projet peut-il assurer une insertion harmonieuse dans son contexte ?

**En prévoyant des modulations dans les volumes et en diversifiant les typologies résidentielles construites au sein d'un projet adjacent à un milieu résidentiel existant de plus faible densité** – Le projet prévoit des modulations dans les volumes pour les bâtiments adjacents à des terrains construits de plus faible densité, afin d'assurer une transition graduelle et adaptée des hauteurs du cadre bâti. De plus, le projet doit être sensible aux typologies résidentielles existantes et devrait proposer l'intégration d'une diversité de typologies résidentielles, qui permet une relation avec les typologies existantes. D'ailleurs, la réglementation d'urbanisme prévoit des objectifs et des critères relatifs aux volumes et aux typologies construites.

**En prévoyant des mesures de mitigation des nuisances** – Intégrer des mesures de mitigation dans la conception du projet visant à assurer une saine cohabitation des usages. Dans le cas d'un projet mixte, l'aménagement de murs écrans et l'ajout de mesures d'insonorisation sont privilégiés. La réglementation d'urbanisme prévoit des objectifs et des critères à respecter afin de minimiser les nuisances d'un projet, notamment lorsqu'il s'agit d'un projet mixte.

**En minimisant les vues plongeantes sur les aires de vie des propriétés voisines** – La conception du projet tient compte des projets adjacents, et localise les balcons, les galeries et les toits-terrasses de manière à minimiser les vues plongeantes sur les aires de vie extérieures des propriétés voisines (cour intérieure, balcon, etc.). Dans le cas d'un projet intégré, l'implantation des bâtiments de même que la localisation des ouvertures devraient permettre d'éviter les vues directes et de préserver l'intimité des propriétés voisines.

### Comment le projet peut-il contribuer à la création d'une architecture distinctive pour Avantia ?

**En assurant un traitement de qualité de toutes les façades** – L'ensemble des façades d'un bâtiment devrait présenter une qualité architecturale, de manière à former un ensemble harmonieux et distinctif. Pour atteindre cet objectif, la réglementation d'urbanisme prescrit des objectifs et des critères relatifs à une utilisation judicieuse des types et des couleurs de matériaux de revêtement, à une variation des matériaux, à une répartition adéquate des composantes architecturales, dont les balcons et les terrasses, et à l'intégration d'éléments architecturaux s'inscrivant dans des mouvements contemporains. Dans le cas d'un bâtiment industriel ou commercial, l'architecture banale et standardisée est évitée.

#### Modulation des volumes

Les constructions de plus grand gabarit, implantées en bordure de secteur résidentiel existant et de faible densité, devraient prévoir des modulations afin de respecter une échelle humaine et une transition douce avec le cadre bâti existant de plus faible densité. L'application d'un tel principe assure une intégration harmonieuse d'un projet dans son milieu d'insertion.



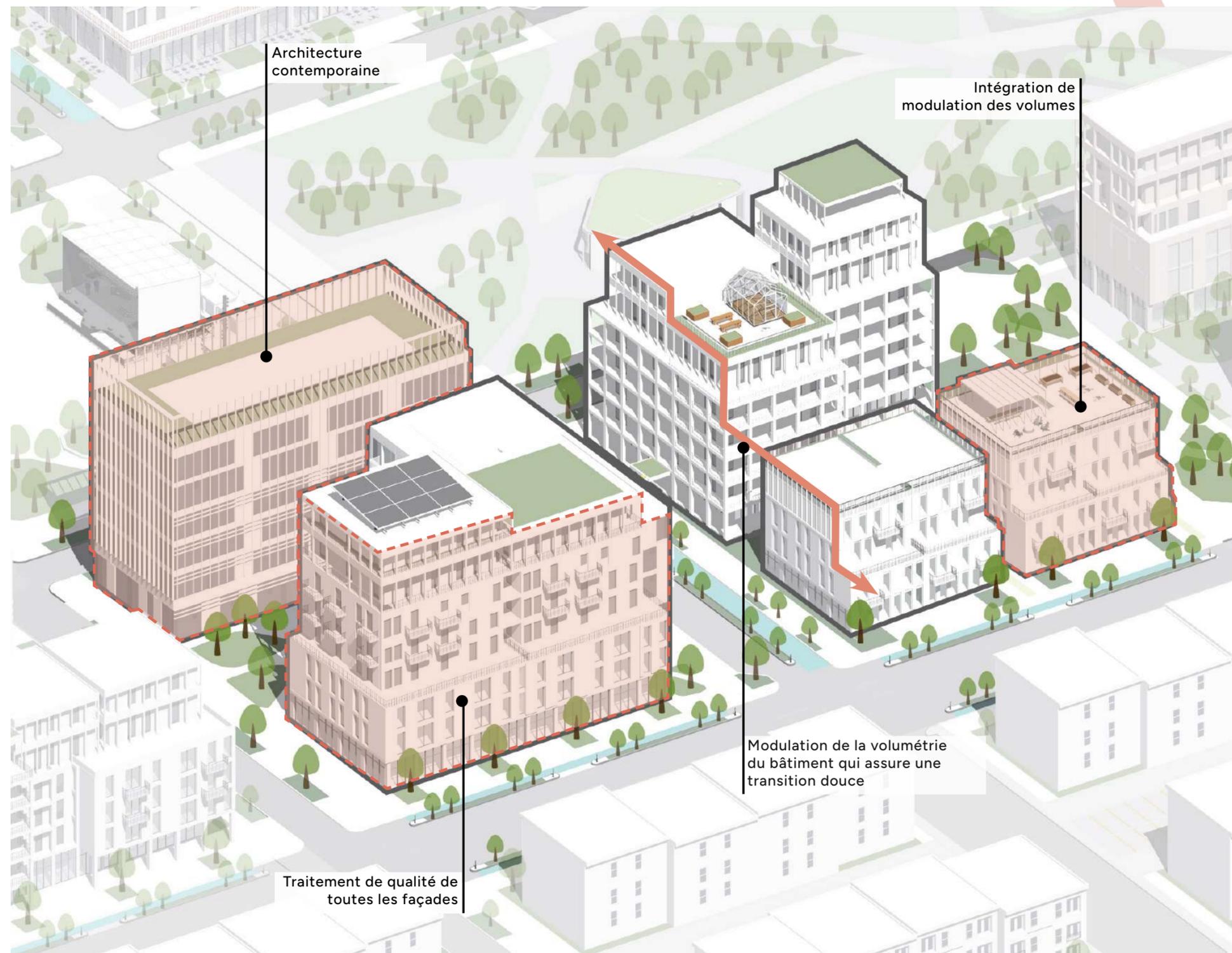
## Intégration harmonieuse dans un quartier existant

Le Technopôle Angus, situé dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie à Montréal, est un exemple de revitalisation urbaine réussie où l'intégration avec le quartier avoisinant a été une priorité dès la conception. Situé au cœur d'un tissu résidentiel établi, le projet respecte l'échelle et le rythme du cadre bâti environnant grâce à une gradation des hauteurs, un alignement des bâtiments sur les rues existantes, et une architecture sobre et conviviale. Cette approche permet une transition fluide entre l'ancien et le nouveau, renforçant le sentiment d'appartenance et la continuité du milieu de vie.



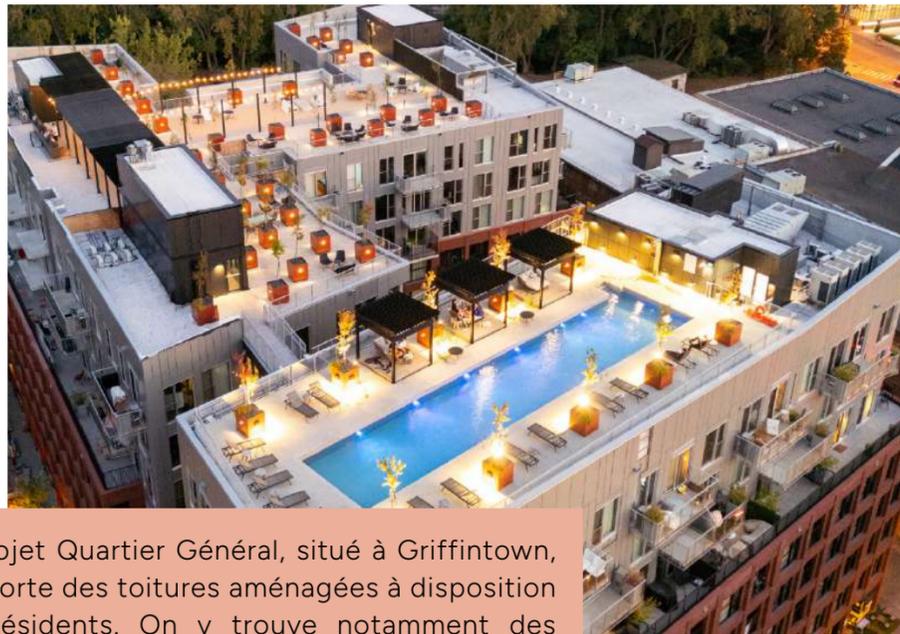
Technopôle Angus

Mention de source : SDA Angus



## UN PROJET QUI OPTIMISE L'UTILISATION DES COURS ET DES TOITURES POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Le PPU prévoit des objectifs visant à améliorer la qualité des projets par une utilisation optimale des cours et des toits.



Mention de source :  
Guide habitation

Le projet Quartier Général, situé à Griffintown, comporte des toitures aménagées à disposition des résidents. On y trouve notamment des espaces végétalisés, des espaces réservés pour les repas et le travail, du mobilier urbain diversifié, une piscine et un éclairage adapté afin de créer des espaces communs propices à la socialisation et qui bonifient la qualité du cadre de vie des résidents.

### Comment le projet peut-il contribuer à accroître l'autonomie alimentaire de la communauté?

**En intégrant de l'agriculture urbaine** – Concevoir le projet de manière à permettre l'intégration de pratiques d'agriculture urbaine variée, telles que l'aménagement de potagers, de jardins communautaires ou encore la mise en place de serres domestiques.

**En prévoyant l'aménagement de serres sur les toits** – La réglementation d'urbanisme autorise la construction de serres sur toit, sous respect de certaines dispositions, notamment des dispositions relatives à l'éclairage. En plus d'optimiser l'utilisation du bâtiment, l'intégration de serres sur les toits contribue au dynamisme économique du secteur, puisqu'elles permettent la création d'emplois.

### Comment le projet peut-il prévoir des aménagements multigénérationnels favorables à une utilisation quatre saisons?

**En aménageant des aires d'agrément communes au service des résidents du projet** – Intégrer à la conception du projet l'aménagement d'aires communes pouvant être utilisées par les résidents, dont des toits-terrasses et des cours intérieures. Ces espaces devraient comporter des aires aménagées offrant notamment du mobilier ou des modules de jeux, en plus d'aires libres permettant une utilisation flexible de l'espace. Ainsi, ces espaces pourront rejoindre un plus grand éventail d'utilisateurs, en plus d'être favorables à une utilisation en toute saison. À titre d'exemple, des modules de jeux pour enfants, un terrain de jeu de fer, du mobilier urbain propice à la détente et des aires gazonnées non aménagées pourraient se côtoyer dans une cour intérieure.

### Comment le projet peut-il contribuer à accroître le sentiment de sécurité?

**En prévoyant une architecture et des aménagements sensibles, qui limitent les espaces fermés, peu accessibles et mal éclairés** – L'aménagement des espaces extérieurs devrait privilégier des espaces ouverts et accessibles. Lorsque ces espaces sont bordés par des constructions, une architecture qui contribue au sentiment de sécurité est privilégiée, notamment en évitant les façades aveugles. Parallèlement, un éclairage adéquat est notamment prévu le long des sentiers, à proximité des entrées et dans les aires extérieures aménagées.

### Les fermes Lufa

Les fermes Lufa est une entreprise d'agriculture urbaine dont la mission est de contribuer à construire un meilleur système alimentaire en rapprochant la pratique des consommateurs. Grâce à de multiples partenariats, cette entreprise aménage des serres commerciales sur les toits de bâtiments de grand gabarit en milieu urbain et y cultive des aliments variés. Aujourd'hui, Les fermes Lufa compte six serres sur des toits urbains, toutes situées à Montréal et Laval.



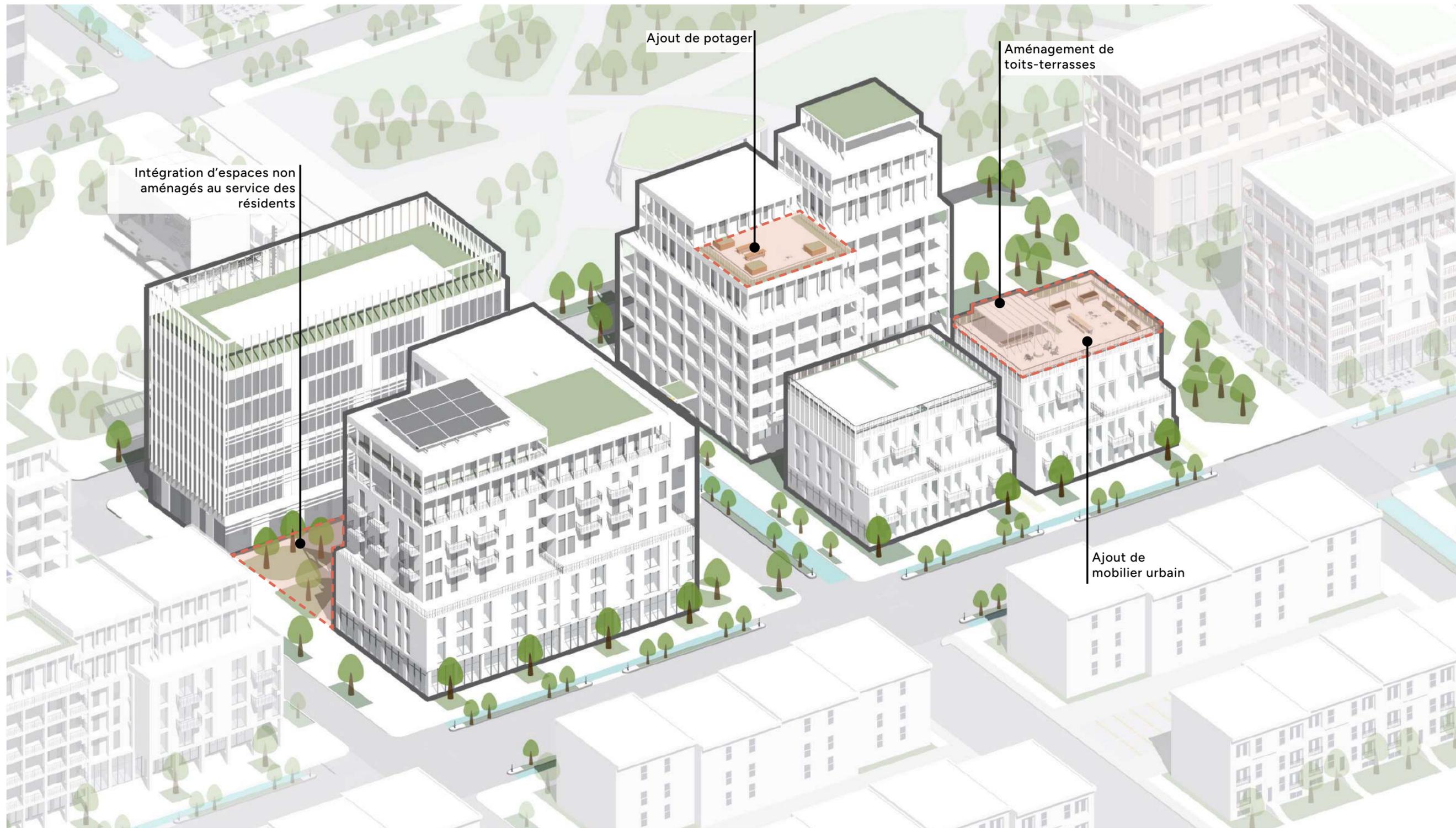
Mention de source : Les fermes Lufa

### L'aménagement de terrains sportifs sur les toits

La Fabrik8 à Montréal est un espace de cotravail offrant à la fois des bureaux partagés et privés, ainsi que des services et commodités pour les travailleurs. Le toit du bâtiment est optimisé par la présence d'un terrain sportif extérieur qui contribue à la qualité du milieu de travail.



Mention de source : rocioarchitecture



03

# GRILLE D'AUTOÉVALUATION



## TABLEAU SYNTHÈSE DES OUTILS ET EXIGENCES

Le tableau suivant constitue un outil d'accompagnement et son contenu est à titre indicatif. Les exigences prévues au règlements d'urbanisme prévalent sur celui-ci.

Thématique	Référence réglementaire	Dispositions	Application		Conformité		Notes
			Applicable à mon projet	N/A à mon projet	Non	Oui	
<b>Lotissement et planification d'ensemble</b>	Lotissement - 440						
	Chapitre 3	La conception des voies de circulation et îlots respecte les dispositions prévues au règlement de lotissement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Chapitre 4	Tout terrains et lots respectent les dispositions prévues au règlement de lotissement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Zonage - 438						
	Grilles	Le projet respecte les normes de lotissement prévues à la grille des spécifications, applicables à la zone.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Critère PIIA - 442						
	1A, 1B et 1C	Les tracés projetés des rues et des liens actifs respectent les critères relatifs à la perméabilité et la continuité de la trame urbaine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	1D	Lorsque le projet propose des liens actifs sur des terrains privés, celui-ci respecte le critère relatif à la prévision des servitudes permettant leur accès.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2A	Le projet respecte le critère relatif à l'effort de création d'une grande esplanade.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2B	Lorsque le projet intègre un équipement public, il tient compte du critère relatif à son insertion, pour en maximiser son accessibilité.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2C	Les aménagements extérieurs du projet respectent les critères relatifs à l'ajout d'espaces verts dans le secteur.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2D	Le projet respecte les critères relatifs à l'intégration d'aires d'agrément et d'espaces communs, accessibles aux usagers, résidents ou visiteurs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Thématique	Référence réglementaire	Dispositions	Application		Conformité		Notes
			Applicable à mon projet	N/A à mon projet	Non	Oui	
<b>Usages</b>	Zonage - 438						
	Grilles et règlement numéro 444, le cas échéant	Le projet respecte les usages autorisés de plein droit ou les usages autorisés à titre d'usage conditionnel, prévus à la grille des spécifications, applicables à la zone.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 101.1	Tout bâtiment mixte respecte les dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Articles 180 à 202	Lorsqu'un usage complémentaire est prévu, celui-ci respecte les dispositions prévues au règlement de zonage, le cas échéant.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Critères PIIA - 442						
9A, 9B, 9C et 9D	Le projet respecte les critères relatifs à la mitigation des nuisances afin de favoriser une saine cohabitation des usages.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Implantation</b>	Zonage - 438						
	Grilles	L'implantation du bâtiment principal respecte les marges prescrites à la grille des spécifications applicable à la zone.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Grilles	Le bâtiment respecte le type de structure prescrit à la grille des spécifications applicable à la zone.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Critères PIIA - 442						
3A, 3B, 3C et 3D.	Le projet respecte les critères relatifs à l'implantation et le gabarit des constructions.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Thématique	Référence réglementaire	Dispositions	Application		Conformité		Notes
			Applicable à mon projet	N/A à mon projet	Non	Oui	
Architecture des bâtiments	Zonage - 438						
	Grilles	Le nombre d'étage et les dimensions du bâtiment respectent les dispositions prévues à la grille des spécifications applicable à la zone.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Articles 239 à 246	Le choix de revêtement extérieur et de revêtement de toit respecte les dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Articles 247 à 249	Toute construction hors toit respecte les dispositions prévues au zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 250.2	Lorsque le projet comprend un mur mitoyen, celui-ci respecte les dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 250.3	Lorsque le bâtiment est occupé par un usage du groupe «Habitation » ou « Commerce », le rez-de-chaussée des façades avant présente une fenestration suffisante, conformément aux dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Critères PIIA - 442						
	4A	Le projet respecte le critère relatif à l'implantation par rapport aux tracés projetés des voies de circulation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	4B, 4C et 4F	Le projet tient compte de l'échelle du piéton et respecte les critères relatifs à la volumétrie et aux modulations.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	4D, 4E, 4G et 4H	Le projet respecte les critères relatifs au traitement architectural et aux ouvertures des façades.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	5A	Les projet s'inscrit dans les mouvements architecturaux contemporains.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	5B, 5C, 5D, 5E et 5F	Les façades et les entrées respectent les critères relatifs à leur traitement, notamment dans le choix des matériaux, dans la disposition des couleurs et dans les éléments architecturaux.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	5G et 5H	Le projet respecte les critères relatifs aux ouvertures.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	5I	Le projet respecte le critère relatif aux balcons, aux loggias et aux terrasses.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	5J	Le projet respecte le critère relatif aux équipement mécaniques, électriques et de télécommunication.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5K	Dans le cas d'un bâtiment commercial, l'architecture vise à refléter une image distinctive.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5L	Dans le cas d'un bâtiment industriel, l'architecture se démarque des bâtiments industriels traditionnels.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Thématique	Référence réglementaire	Dispositions	Application		Conformité		Notes
			Applicable à mon projet	N/A à mon projet	Non	Oui	
<b>Aménagement des terrains et des toits</b>	Zonage - 438						
	Articles 121.1 et 121.2	L'aménagement d'une serre sur toit respecte les dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Articles 320 à 325	Le terrain présente un aménagement paysager qui respecte les dispositions générales prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Articles 327 à 330	La plantation d'arbre respecte les dispositions générales prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 333	Lorsque des arbres sont présents sur le terrain, lors de tous travaux de construction, de démolition ou de transformation, des mesures assurant la protection des plantations doivent être prises conformément aux dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 133 Articles 339 à 343	L'installation de toutes clôtures, murets, de murets de soutènement ou haies respecte les dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 133 Articles 344 à 347	Les espaces dédiés au remisage des matières résiduelles respectent les dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Articles 349 et 352	L'aménagement de terrain présente des surfaces gazonnées ou paysagées, et respecte les exigences prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Articles 350 et 352.1	L'aménagement de terrain comprend la plantation d'arbres, et respecte les exigences prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Article 354	Lorsqu'applicable, un bande tampon est aménagée conformément aux dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Thématique	Référence réglementaire	Dispositions	Application		Conformité		Notes
			Applicable à mon projet	N/A à mon projet	Non	Oui	
<b>Aménagement des terrains et des toits (suite)</b>	Critères PIIA - 442						
	7A	Le projet respecte le critère relatif à l'aménagement de l'interface adjacente au domaine public.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	7B	Le projet respecte le critère relatif au traitement des entrées du bâtiment et à la délimitation des parcours piétons sur le terrain.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	7C	Le projet respecte le critère relatif à la délimitation par des aménagements, des espaces privés extérieurs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	7D	Le projet respecte le critère relatif à l'aménagement d'espaces sécuritaires et multigénérationnels favorable à une utilisation 4 saisons.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	7E	Le projet respecte le critère relatif à la gestion des matières résiduelles.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	10A et 10B	Le projet respecte les critères relatifs à la diversité de plantation et de solutions de verdissement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10C	Le projet respecte le critère relatif à l'utilisation des surfaces gazonnées.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Gestion des eaux pluviales</b>	Construction - 439						
	Section 7	Tout nouveau bâtiment doit respecter les disposition relatives à la gestion des eaux pluviales prévues au règlement de construction.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Critères PIIA - 442						
	11A et 11B	Le projet prévoit des aménagements qui respectent les critères relatifs à la gestion des eaux de pluie.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
11C, 11D et 11E	Le projet respecte les critères relatifs à l'aménagement d'ouvrages de rétention des eaux pluviales en surface et à la mise en pace d'un plan de gestion des eaux pluviales.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Thématique	Référence réglementaire	Dispositions	Application		Conformité		Notes
			Applicable à mon projet	N/A à mon projet	Non	Oui	
Utilisation des cours	Zonage - 438						
	Chapitre 5	Tout bâtiment, construction et équipement accessoire, ainsi que toute aire d'entreposage ou d'étalage extérieure respecte les dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Critères PIIA - 442						
	6A	Le projet respecte le critère relatif aux aires d'agrément et aux cours aménagées.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	6B	Le projet respecte le critère relatif aux aménagements favorisant le sentiment de sécurité des usagers.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	6C	Le projet respecte le critère relatif à l'impact sur l'ensoleillement des bâtiments voisins.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	6D	Le projet respecte le critère relatif à l'aménagement des toits à des fins de terrasse.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	6E	Le projet respecte le critère relatif à l'accessibilité universelle.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6F	Le projet respecte le critère relatif aux vues plongeantes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Thématique	Référence réglementaire	Dispositions	Application		Conformité		Notes
			Applicable à mon projet	N/A à mon projet	Non	Oui	
<b>Stationnement</b>	Zonage - 438						
	Article 255.1	La localisation des aires de stationnement respecte les dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 257	Lorsque l'aire de stationnement est intérieure, elle respecte les dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 258	Lorsque l'aire de stationnement est étagée, elle respecte les dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Articles 259, 261, 262, 272	Toute allée d'accès, allée de circulation et case de stationnement doit être aménagée conformément aux dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Articles 266, 267	Les aires de stationnement doivent comprendre des bandes et des îlots de verdure, conformément aux dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 268	Lorsque l'aire de stationnement comprend plus de 8 cases de stationnement, un niveau d'éclairage suffisant doit être prévu, conformément aux dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Articles 269, 270	Toute aire de stationnement doit comprendre une délimitation des cases et être pavée, conformément aux dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 271	Lorsqu'applicable, l'aménagement d'une aire de stationnement tient compte des dispositions relatives à la gestion des eaux de pluie, prévue au règlement de construction.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 274	Les aires de stationnement comprennent des cases de stationnement pour personnes handicapées, conformément aux dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Article 277	L'aménagement d'aires de stationnement en commun est autorisé, conformément aux dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Articles 279, 292, 297 et 301	Lorsqu'applicable, l'aire de stationnement comprend des stationnements pour vélo, aménagés et entretenus selon les dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Thématique	Référence réglementaire	Dispositions	Application		Conformité		Notes	
			Applicable à mon projet	N/A à mon projet	Non	Oui		
<b>Stationnement (suite)</b>	Article 279.1	Des bornes de recharge pour véhicules électriques sont prévues en quantité suffisante dans les aires de stationnement, conformément aux exigences prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Article 282.1	Lorsque le bâtiment est occupé par un usage du groupe « Habitation », le nombre de case de stationnement prévu dans les aires de stationnement respecte les ratios minimums exigés.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Article 282.2	L'intégration de cases de stationnement dédiés à un service d'autopartage peut être prévue, et permet de réduire le nombre de case de stationnement minimal exigé, conformément aux dispositions prévues au règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Articles 288, 296 et 300	Lorsque le bâtiment est occupé par un usage des groupes d'usage « Commerce », « Industrie » et « Communautaire », le nombre de case de stationnement prévu dans les aires de stationnement respecte les ratios maximum autorisés.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Section 8	L'aménagement des espaces de chargement et de déchargement, respecte les dispositions prévues au règlement de zonage, le cas échéant.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Construction - 439							
	Section 4	Les équipements de recharge des véhicules électriques respectent les exigences prévues au règlement de construction.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Critères PIIA - 442							
	8A, 8B et 8E	Le projet respecte les critères relatifs à la localisation des aires de stationnement, de leur accès, des aires de chargement et de déchargement, et à la minimisation de leur impact visuel.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	8C	Le projet respecte le critère relatif à la création de parcours piétons sécuritaires entre les destinations.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8D	Le projet respecte le critère relatif à la mutualisation des aires de stationnement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
8F	Le projet respecte le critère relatif à l'ajout d'aménagements pour cyclistes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
10D	Le projet respecte le critère relatif à l'aménagement écoresponsable des aires de stationnement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
<b>Contrainte sonore</b>	Zonage - 438							
	Article 388.1	Lorsqu'un bâtiment de plus de deux étages est construit dans une zone de pollution sonore, des mesures d'insonorisation sont prévues conformément aux dispositions du règlement de zonage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

## TABLEAU SYNTHÈSE DES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS REQUIS SELON LE TYPE DE DEMANDE

Le tableau suivant constitue un outil d'accompagnement et son contenu est à titre indicatif. Les exigences prévues au règlements d'urbanisme prévalent sur celui-ci.

Documents et renseignements requis	Référence réglementaire	
Demande PIIA	Oui	N/A
Toutes les informations et de tous les documents exigés lors d'une demande de permis ou de certificat en vertu du Règlement relatif à l'application et l'administration des règlements d'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un plan montrant la configuration du site et indiquant la localisation du bâtiment, des constructions accessoires et des aménagements existants sur le site	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un plan contextuel illustrant l'insertion du projet en rapport avec son environnement, incluant son implantation, le tracé des voies de circulation (routière, cyclopedestre) projetées ou existantes et les hauteurs hors tous des bâtiments adjacents à la propriété visée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un plan montrant l'intégration des caractéristiques naturelles du terrain et de l'environnement immédiat au projet, telles que la topographie, l'hydrographie, les dépôts meubles, la couverture végétale et les points de vue d'intérêt visuel ou autres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un plan illustrant l'implantation de la nouvelle construction ou de son agrandissement, incluant les voies de circulation, les entrées charretières et des voies piétonnes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un plan illustrant les aires de manœuvre véhiculaires, justifiant l'aménagement d'un stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Les détails des constituantes accessoires à l'aménagement du site, tel que les bâtiments accessoires, l'emplacement de l'entreposage des matières résiduelles, les clôtures et murets, couvre-sol, luminaires ainsi que les équipements mécaniques accessoires au bâtiment	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Des documents photographiques du bâtiment et de la propriété dans son état actuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Une vue en perspective illustrant l'apparence du bâtiment à construire, agrandir ou rénover	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Une identification des caractéristiques architecturales et les liens volumétriques des bâtiments principaux projetés et des bâtiments existants situés sur les terrains contigus, lorsqu'applicables	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Des échantillons des différents matériaux et couleurs proposés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un plan illustrant les aménagements paysagers incluant le positionnement, l'essence et le calibre des arbres et arbustes prévus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Article 22,  
Règlement  
sur les plans  
d'implantation  
et d'intégration  
architecturale

Documents et renseignements requis	Référence réglementaire	
Demande PIIA	Oui	N/A
Un plan illustrant la localisation et la description des écrans tampons, des bandes de protection riveraines ainsi que des aires de conservation prévues entre les diverses fonctions	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un devis d'affichage indiquant le positionnement, les dimensions, la nature, le design, les couleurs, le mode d'éclairage des enseignes ainsi qu'un plan de paysagement complémentaire, lorsqu'applicable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un plan indiquant de tout bâtiment, sa vocation et toute enseigne situés à proximité (± 50 mètres) ainsi que leur description	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Des documents photographiques de la localisation d'éléments d'intérêt reconnus à proximité du projet;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pour l'implantation d'une éolienne ou d'un parc éolien commercial, une carte démontrant le réseau souterrain et aérien des lignes de raccordement des éoliennes aux infrastructures existantes, avec simulations visuelles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dans le cas d'un bâtiment de 6 étages ou plus, une étude d'ensoleillement réalisée et signée par un professionnel compétent en la matière.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Demande pour un usage conditionnel		
Le formulaire de demande prévu à cette fin dûment complété	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le nom et les coordonnées du propriétaire et/ou du requérant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'adresse et le numéro de lot du lieu visé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lorsque le requérant n'est pas propriétaire du lieu visé, une procuration signée par le propriétaire autorisant le requérant à effectuer la demande	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'usage actuel et projeté, incluant sa superficie de plancher, ainsi que celle du bâtiment ou du terrain	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'objet de la demande	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Une analyse réglementaire et l'évaluation du projet selon les critères applicables de ce règlement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Des photographies de la propriété dans son état actuel et des propriétés voisines	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Documents et renseignements requis

### Référence réglementaire

#### Demande pour un usage conditionnel (suite)

Oui

N/A

Dans le cas d'un usage faisant partie des classes d'usages « C1 Commerce de voisinage », « C2 Commerce artériel », « C3 Commerce régional », « C4 Commerce d'ambiance » et « C5 Commerce de grande surface » :

Une étude urbanistique justifiant qu'au moment du dépôt de la demande, aucun immeuble répondant aux besoins de l'entreprise et situé dans une zone autorisant l'usage de plein droit n'est disponible sur le territoire. Ce justificatif peut être d'ordre urbanistique ou économique; **OU** une étude urbanistique démontrant la plus-value de l'usage commercial pour le développement d'un pôle d'emploi dynamique



Une description de l'usage projeté ainsi que son impact projeté sur les activités industrielles du milieu d'insertion



Une description du contexte d'insertion incluant un plan présentant l'occupation actuelle (usages, constructions et aménagements de terrain) du terrain visé par la demande ainsi que celle des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande



Un plan d'aménagement, à l'échelle et en couleur, décrivant l'implantation et l'aménagement paysager projeté réalisé par un professionnel habilité en la matière. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande



Article 24.4  
Règlement relatif  
aux usages  
conditionnels

Dans le cas d'un usage faisant partie du groupe d'usage « Industrie »:

Une description de l'usage projeté ainsi que son impact projeté sur les activités industrielles du milieu d'insertion



Une description du contexte d'insertion incluant un plan présentant l'occupation actuelle (usages, constructions et aménagements de terrain) du terrain visé par la demande ainsi que celle des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande



Un plan d'aménagement, à l'échelle et en couleur, décrivant l'implantation et l'aménagement paysager projeté réalisé par un professionnel habilité en la matière. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande.



Article 24.9  
Règlement relatif  
aux usages  
conditionnels

Documents et renseignements requis	Référence réglementaire	Oui	N/A
<b>Demande pour un usage conditionnel (suite)</b>			
Dans le cas d'un usage de stationnement public :			
Une description du contexte d'insertion incluant un plan présentant l'occupation actuelle (usages, constructions et aménagements de terrain) du terrain visé par la demande ainsi que celle des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Une étude de circulation pour une aire de stationnement comprenant 50 cases et plus		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Les spécifications techniques du projet incluant : la description du projet, la valeur approximative des travaux, la superficie totale de plancher par étage et par usage, le nombre d'étages projeté, le nombre de cases de stationnement	Article 24.14 Règlement relatif aux usages conditionnels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Un plan d'aménagement, à l'échelle et en couleur, décrivant l'implantation et l'aménagement paysager projeté réalisé par un professionnel habilité en la matière. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si l'usage est réalisé dans un bâtiment (stationnement en structure étagé), les plans d'architecture préliminaires comprenant les renseignements requis pour l'analyse de la demande		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Les élévations couleur de l'ensemble des façades extérieures du bâtiment ou des parties de bâtiments occupés par l'usage de stationnement illustrant : les types et les proportions des ouvertures, les types et les proportions de matériaux de revêtement extérieur et les couleurs proposées, les détails architecturaux et les saillies, les dimensions des façades.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Demande zonage incitatif</b>			
Nom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou, le cas échéant, de son mandataire autorisé (coordonnées complètes)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'usage actuel de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble ainsi qu'une description de l'usage et des constructions visés par la demande		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'identification et les coordonnées complètes de tous professionnels et intervenants dans le projet visé	Article 15 Règlement relatif au zonage incitatif	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Une description détaillée de la norme visée par une demande de zonage incitatif et de la ou des prestations d'intérêt collectif proposées en échange		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Une description et, si pertinent, des plans et illustrations présentant le projet potentiel		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Une évaluation préliminaire du coût du projet et une évaluation du coût de la prestation. Si les données initialement fournies sont jugées insuffisantes par le Conseil, ce dernier peut désigner un professionnel tiers, aux frais du requérant, pour évaluer le coût de la prestation		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Documents et renseignements requis

### **Demande pour une dérogation mineure ou pour un PPCMOI**

Tous les renseignements et documents exigés au Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme (441).

---

