

**RÈGLEMENT P-21-867-7**

**amendant le règlement relatif aux plans d'implantations et d'intégration  
architecturale (PIIA) n° 14-867-2 de la Ville de Waterloo**

À une séance ordinaire du conseil de la Ville de Waterloo tenue, conformément à la loi, à l'hôtel de ville, ce 9 novembre 2021 et à laquelle sont présents(es) les conseillers(ères) Rémi Raymond, Louise Côté, Pierre Brien, Robert Auclair, Mélanie Malouin et André Rainville, formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire Jean-Marie Lachapelle.

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Waterloo a adopté le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 14-867-2;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville a le pouvoir, en vertu de la loi, de modifier son règlement de PIIA;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville désire intégrer les concepts de biorétention sur son territoire afin d'améliorer la gestion des eaux de ruissellement;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville souhaite assujettir les projets intégrés afin d'assurer la cohésion et l'intégration de ces projets dans leur milieu;

**CONSIDÉRANT QUE** la procédure d'adoption a été régulièrement suivie;

**À CES CAUSES, QU'il soit ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :**

## **Article 1**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

## **Article 2**

L'article 2.2 intitulé « Émission d'un permis ou certificat assujetti » est modifié par l'ajout d'un alinéa avant le dernier alinéa. Le nouvel alinéa se lit comme suit :

« Malgré ce qui précède, un projet intégré est soumis au présent règlement seulement pour l'acceptation de la globalité d'un projet intégré et non pour chaque bâtiment individuellement. »

## **Article 3**

L'article 3.3.2 intitulé « Critères d'évaluation » est modifié au paragraphe a) par l'ajout de la phrase « L'aménagement d'aire de biorétention est favorisé. » à la suite de la dernière phrase.

## **Article 4**

L'article 4.3.2 intitulé « Critères d'évaluation » est modifié au paragraphe a) par l'ajout de la phrase « L'aménagement d'aire de biorétention est favorisé. » à la suite de la dernière phrase.

## **Article 5**

L'article 5.3.2 intitulé « Critères d'évaluation » est modifié au paragraphe a) par l'ajout de la phrase « L'aménagement d'aire de biorétention est favorisé. » à la suite de la dernière phrase.

## **Article 6**

L'article 6.3.2 intitulé « Critères d'évaluation » est modifié au paragraphe a) par l'ajout de la phrase « L'aménagement d'aire de biorétention est favorisé. » à la suite de la dernière phrase.

## **Article 7**

L'article 7.3.2 intitulé « Critères d'évaluation » est modifié au paragraphe a) par l'ajout de la phrase « L'aménagement d'aire de biorétention est favorisé. » à la suite de la dernière phrase.

## **Article 8**

L'article 9.3.1 intitulé « Objectif d'aménagement » est modifié par l'ajout d'un deuxième alinéa. Le nouvel alinéa se lit comme suit :

« La gestion des eaux de ruissellement sur la propriété assure un contrôle et une rétention de l'eau à même la propriété, tout en assurant un écoulement régulier et un aménagement de qualité. »

## **Article 9**

L'article 9.3.2 intitulé « Critères d'évaluation » est modifié au paragraphe a) par l'ajout de la phrase « L'aménagement d'aire de biorétention assurant une saine gestion des eaux de ruissellement des surfaces perméables ajoutés sur le site est favorisé. » à la suite de la dernière phrase.

## **Article 10**

Le chapitre 10 intitulé « P.I.I.A – Projet intégré » est créé. Le contenu du chapitre 10 se lit comme suit :

### **« Chapitre 10 – P.I.I.A. – Projet intégré »**

---

#### **ZONES APPLICABLES : Tout le territoire**

Sur tout le territoire de la Ville de Waterloo, il est possible de réaliser un projet intégré résidentiel, un projet intégré commercial ou un projet intégré mixte (résidentiel et commercial).

#### **10.1 IMPLANTATION**

##### **10.1.1 Objectifs d'aménagement**

Le projet intégré doit :

- 1- S'intégrer harmonieusement au milieu environnant immédiat.
- 2- Assurer une cohésion dans l'implantation des bâtiments et ouvrages proposés pour l'ensemble du projet intégré.
- 3- Proposer des aménagements extérieurs de haute qualité qui encourage le transport actif et des aires communes de qualité.
- 4- Protéger et intégrer les milieux naturels au projet intégré.
- 5- Assurer la sécurité des aménagements.

### **10.1.2 Critères d'évaluation**

Le respect des objectifs décrits à l'article 10.1.1 est évalué selon les critères suivants :

- 1- L'implantation des bâtiments doit éviter la création d'espace résiduel inexploitable et peu accessible sur le terrain.
- 2- L'implantation et l'aménagement sur le site du projet intégré doivent permettre une conservation optimale des arbres et massifs végétaux existants sur le terrain.
- 3- L'implantation des bâtiments principaux doit être orientée de manière à avoir un aménagement de qualité et de conception distinctif en direction de l'allée de circulation. Lorsque le bâtiment principal est également adjacent à une voie publique, celui-ci doit aussi avoir un de qualité et de conception distinctif en direction de la voie publique.
- 4- L'orientation des bâtiments principaux de même que la fenestration devront permettre de maximiser les gains de chaleur liés à l'énergie solaire passive, de favoriser le refroidissement passif ainsi que l'éclairage naturel.
- 5- La configuration des voies de circulation doit assurer la fluidité et la sécurité de circulation pour l'ensemble des modes de transport. La connectivité entre les bâtiments présents à l'intérieur du projet intégré et les aménagements et infrastructures situés à l'extérieur est favorisée.
- 6- Les allées de circulation et les accès aux bâtiments permettent l'accès sécuritaire des véhicules d'urgence.
- 7- L'aménagement d'une ou de plusieurs aire(s) commune(s) permettant l'installation d'équipement, d'ouvrage et de bâtiment en commun (conteneur à matière résiduelle, piscine, espace de détente et récréatif, bâtiment communautaire, etc.) est encouragé.
- 8- L'aire commune se localise à un endroit facilement accessible par les usagers du projet intégré et inclut des milieux naturels et des aménagements paysagers assurant la préservation des milieux sensibles et du couvert forestier.

## **10.2 Enseigne d'identification**

### **10.2.1 Objectifs d'aménagement**

1. L'enseigne assure une transition entre le projet intégré et son milieu d'insertion.
2. Elle garantit l'identification de l'ensemble des bâtiments principaux.

### **10.2.2 Critères d'évaluation**

Le respect de l'objectif décrit à l'article 10.2.1 est évalué selon les critères suivants :

1. L'enseigne d'identification se compose de matériaux durables, de couleur sombre et qui permet une visibilité du texte inscrit de jour comme de nuit.
2. L'enseigne identifie clairement les différents numéros civiques des bâtiments principaux présents sur le site.
3. L'emplacement de l'enseigne inclut un aménagement paysager composé principalement de rocailles, d'arbres, d'arbustes, de conifères, de fleurs et/ou autres éléments décoratifs tels que sculptures, murets, etc.

## **10.3 ARCHITECTURE**

### **10.3.1 Objectifs d'aménagement**

1. Assurer un concept architectural distinctif et de qualité.
2. Assurer un développement harmonieux et l'aménagement durable de la Ville.

### **10.3.2 Critères d'évaluation**

Le respect de l'objectif décrit à l'article 10.3.1 est évalué selon les critères suivants :

#### **a) Volumétrie**

1. Les bâtiments doivent présenter des proportions hauteur/largeur et largeur/profondeur harmonisées visant un concept architectural d'ensemble et intégré. Les architectures distinctives sont acceptées dans la mesure où leur volumétrie et style architectural s'intègrent dans le cadre bâti du milieu d'insertion.
2. L'harmonie des formes et des matériaux avec les bâtiments voisins déjà construits est favorisée. L'utilisation des formes, de matériaux et/ou de couleurs qui ont pour effet d'améliorer l'intégrité architecturale des bâtiments ou la qualité visuelle générale de la rue est privilégiée.
3. Le traitement architectural des façades donnant sur une rue publique et sur l'allée de circulation doit recevoir une attention particulière, incluant un matériau de revêtement extérieur de qualité et présenter une certaine fenestration et/ou des portes secondaires afin d'en assurer son intérêt.
4. Le projet propose, dans la mesure du possible, des techniques de construction durables pour les bâtiments (toits de couleur pâle, végétalisation des bâtiments, énergie solaire passive, rendement énergétique, etc.).
5. Les équipements accessoires installés sur le toit du bâtiment principal tels que le système de ventilation, les antennes ou tout autre équipement de même nature doivent être adéquatement installés de manière que leur visibilité de la rue publique et de l'allée de circulation soit minimisée. Un écran intégré à l'architecture du bâtiment peut être employé pour masquer ces équipements. Seules les cheminées peuvent être visibles, à la condition qu'elles s'intègrent à l'architecture du bâtiment.

b) Matériaux de revêtement extérieur

1. Favoriser un maximum de trois types de matériaux de revêtement extérieur. Lorsqu'il y a un quatrième matériau, celui-ci peut être installé dans une proportion d'environ 20 % de la surface des murs, dans la mesure où ce matériau s'harmonise avec le cadre bâti proposé. La toiture, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs sont exclus du calcul du nombre de matériaux de parement extérieur.
2. Favoriser les types de matériaux de revêtement extérieur qui contribuent à l'accord et à la continuité architecturale du milieu bâti, tout en respectant leur identité propre.

c) Couleur de revêtement extérieur

1. Les couleurs des revêtements extérieurs sont sobres et s'intègrent adéquatement à l'environnement naturel et le cadre bâti avoisinant.
2. Le nombre maximal de couleurs permises pour les matériaux de recouvrement extérieur ne devrait pas dépasser trois, incluant la couleur des matériaux utilisés pour les toitures, mais excluant celles utilisées pour les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
3. Les couleurs des cadres, des ouvertures ainsi que des éléments décoratifs doivent contribuer à rehausser la qualité architecturale du bâtiment principal.

d) Bâtiment accessoire

1. L'apparence des bâtiments accessoires s'harmonise au traitement et au caractère architectural des bâtiments principaux.
2. Lorsque le projet intégré comporte plusieurs bâtiments accessoires à des fins résidentielles, ceux-ci sont répartis de façon à optimiser la desserte pour tous les résidents du projet.

e) Équipements d'appoint

1. Les équipements d'appoint, tels que les bonbonnes de gaz propane, thermopompes, appareils de réfrigération et de climatisation, événements de plomberie, conteneurs à matières résiduelles, génératrices, antennes satellites, équipements d'électricité, de chauffage ou de climatisation, lorsque visibles de la rue publique, doivent être dissimulés par un écran, un muret ou un aménagement paysager et adéquatement entretenu.
2. Lors de la présence de conteneurs à matières résiduelles en commun pour plusieurs bâtiments, il est encouragé la réalisation d'un aménagement paysager diminuant les nuisances visuelles et odorantes au pourtour du conteneur.
3. Lors de la présence de conteneurs à matières résiduelles en commun pour

plusieurs bâtiments, l'emplacement devait être aménagement de manière à être facilement accessible pour les camions effectuant la cueillette ainsi que pour les utilisateurs.



4. Les antennes et équipements de télécommunication servant directement à l'usage de l'établissement n'ont pas à être dissimulés par un écran, un muret ou un aménagement paysager même s'ils sont visibles de la rue.

### **10.3 AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR**

#### **10.3.1 Objectif d'aménagement**

- 1- Favoriser un environnement sécuritaire et convivial pour les usagers.
- 2- Privilégier un éclairage assurant la sécurité des lieux tout en limitant la pollution lumineuse.
- 3- Limiter la visibilité des aires de stationnement et des surfaces minéralisées à partir des voies de circulation publiques.

#### **10.3.2 Critères d'évaluation**

Le respect de l'objectif décrit à l'article 10.3.1 est évalué selon les critères suivants :

1. Les aménagements extérieurs doivent être adaptés à la topographie existante du terrain et doivent permettre le drainage naturel du site.
2. Des mesures de gestion écologique des eaux de pluie de la toiture et des stationnements (infiltration) et de récupération des eaux dans une perspective de développement durable devraient être intégrées au projet.

3. L'aménagement d'aire de biorétention est favorisé.
4. Les aires de stationnement sont peu visibles de la rue publique et, le cas échéant, intègrent des aménagements paysagers de qualité visant à atténuer leur impact visuel et à limiter la superficie d'aire minéralisée d'un seul tenant.
5. Un aménagement paysager de qualité comprenant une variété de végétaux, d'arbre et d'arbuste, selon le cas, autour immédiat des bâtiments, en bordure d'allées de circulation et des accès piétons sont favorisés.
6. Minimiser l'aménagement du nombre d'accès à la voie publique afin de diminuer les surfaces minéralisées.
7. La préservation des arbres matures présents sur le terrain est encouragée. Des mesures sont prévues afin de protéger les arbres existants à conserver lors des travaux de construction, s'il y a lieu.
8. Les plantations et leur agencement sont de qualité et visent à mettre en valeur l'architecture des bâtiments et à en faire ressortir les principales caractéristiques.
9. Les plantations proposées ne doivent pas être des espèces exotiques envahissantes affectant le couvert forestier ou des espèces qui contribuent à la propagation d'une maladie ou d'un insecte.
10. L'éclairage extérieur doit être conçu pour assurer une bonne visibilité des lieux, procurer un sentiment de sécurité aux usagers tout en évitant l'éblouissement sur les propriétés adjacentes et sur la voie publique, notamment en évitant d'utiliser des lampadaires trop hauts, en orientant l'éclairage vers le bas ou en utilisant des dispositifs qui limitent la diffusion latérale de la lumière.
11. Le système d'éclairage s'intègre avec le style architectural des bâtiments principaux.
12. La période d'éclairage sur les bâtiments est contrôlée de manière à favoriser l'extinction totale ou partielle des dispositifs d'éclairage durant la nuit ou en l'absence de mouvement.
13. L'utilisation d'un éclairage de couleur ou variable n'est pas encouragé.

**Article 11**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

\_\_\_\_\_  
Maire

\_\_\_\_\_  
Greffier

PROJET