Ville de
Saint-Basile-le-Grand

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

U-280

Avril 2012

plania

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES 1-1**

SECTION 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1-1**

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT 1-1
ARTICLE 2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS 1-1
ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI 1-1

SECTION 2 **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 1-2**

ARTICLE 4 STRUCTURE DU RÈGLEMENT 1-2
ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DU TEXTE 1-2
ARTICLE 6 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES FIGURES 1-2
ARTICLE 7 MESURES 1-3
ARTICLE 8 TERMINOLOGIE 1-3

SECTION 3 **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 1-4**

3.1 **ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT 1-4**

ARTICLE 9 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT 1-4
ARTICLE 10 APPLICATION DU RÈGLEMENT 1-4
ARTICLE 11 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE 1-4
ARTICLE 12 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX 1-4

3.2 **DOCUMENTS ET PLANS REQUIS 1-4**

ARTICLE 13 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS POUR TOUTE DEMANDE (U-280-1) 1-4
ARTICLE 14 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE AU LOTISSEMENT 1-5
ARTICLE 15 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE À UNE NOUVELLE CONSTRUCTION, UNE ADDITION OU UN AGRANDISSEMENT 1-5
ARTICLE 16 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE À UNE TRANSFORMATION OU DES TRAVAUX MODIFIANT L'APPARENCE EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT 1-6
ARTICLE 17 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE À UNE ENSEIGNE 1-7
ARTICLE 18 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT 1-7
ARTICLE 19 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS 1-8

3.3 **PROCÉDURES 1-8**

ARTICLE 20 VALIDATION DES OBJECTIFS ET CRITÈRES 1-8
ARTICLE 21 OBLIGATION DE FAIRE APPROUVER DES PLANS RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE 1-8
ARTICLE 22 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE 1-9
ARTICLE 23 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ 1-9
ARTICLE 24 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 1-9
ARTICLE 25 RECOMMANDATION DU COMITÉ 1-9
ARTICLE 26 APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL 1-9

ARTICLE 27 DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL 1-10
ARTICLE 28 CONDITIONS RATTACHÉES À L'APPROBATION D'UNE DEMANDE 1-10
ARTICLE 29 MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS 1-10
ARTICLE 30 DÉLIVRANCE DU PERMIS 1-11

SECTION 4 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS 1-12

ARTICLE 31 CONTRAVENTION 1-12
ARTICLE 32 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS 1-12

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2-1

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU VILLAGE 2-1

ARTICLE 33 SECTEUR ASSUJETTI (U-280-4) 2-1
ARTICLE 34 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS 2-1
ARTICLE 35 OPÉRATIONS ET TRAVAUX NON ASSUJETTIS 2-1
ARTICLE 36 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT 2-1
ARTICLE 37 LOTISSEMENT 2-2
ARTICLE 38 IMPLANTATION 2-2
ARTICLE 39 ARCHITECTURE 2-2
ARTICLE 40 AFFICHAGE 2-6
ARTICLE 41 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN 2-7

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DU LAC MONTPELLIER 2-8

ARTICLE 42 SECTEUR ASSUJETTI 2-8
ARTICLE 43 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS 2-8
ARTICLE 44 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT 2-8
ARTICLE 45 IMPLANTATION 2-8
ARTICLE 46 ARCHITECTURE 2-8
ARTICLE 47 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN 2-9

SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES COMMERCIALES 2-10

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES COMMERCIALES AUX ABORDS DU BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER (ROUTE 116) 2-10

ARTICLE 48 SECTEUR ASSUJETTI 2-10
ARTICLE 49 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS 2-10
ARTICLE 50 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT 2-10
ARTICLE 51 LOTISSEMENT 2-11
ARTICLE 52 IMPLANTATION 2-12
ARTICLE 53 ARCHITECTURE 2-13
ARTICLE 54 AFFICHAGE 2-14
ARTICLE 55 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN 2-15

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE LA PLACE DE LA GARE 2-17

ARTICLE 56 SECTEUR ASSUJETTI 2-17
ARTICLE 57 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS 2-18
ARTICLE 58 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT 2-18
ARTICLE 59 IMPLANTATION 2-18
ARTICLE 60 ARCHITECTURE (U-280-1) 2-19
ARTICLE 61 AFFICHAGE (U-280-1) 2-20
ARTICLE 62 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN 2-20

SECTION 4 **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS INTÉGRÉS D'HABITATION 2-23**

ARTICLE 63 SECTEUR ASSUJETTI (U-280-3) 2-23
ARTICLE 64 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS 2-23
ARTICLE 65 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT 2-23
ARTICLE 66 LOTISSEMENT 2-23
ARTICLE 67 IMPLANTATION 2-24
ARTICLE 68 ARCHITECTURE 2-24
ARTICLE 69 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN 2-25

SECTION 5 **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE LA RUE MARCOUX (U-280-2) 2-27**

ARTICLE 69.1 SECTEUR ASSUJETTI 2-27
ARTICLE 69.2 OPÉRATIONS ET TRAVAUX DES ASSUJETTIS 2-27
ARTICLE 69.3 BUT ET INTERVENTION D'AMÉNAGEMENT 2-27
ARTICLE 69.4 ARCHITECTURE 2-27

SECTION 6 **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT HISTORIQUE ET PATRIMONIAL (U-280-4) 2-28**

ARTICLE 69.5 SECTEUR ASSUJETTI 2-28
ARTICLE 69.6 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS 2-28
ARTICLE 69.7 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT 2-28
ARTICLE 69.8 LOTISSEMENT 2-29
ARTICLE 69.9 IMPLANTATION 2-29
ARTICLE 69.10 ARCHITECTURE 2-29
ARTICLE 69.11 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN 2-30
ARTICLE 69.12 AFFICHAGE 2-30
ARTICLE 69.13 DÉMOLITION ET DÉPLACEMENT 2-31

CHAPITRE 3 **ENTRÉE EN VIGUEUR 3-1**

ARTICLE 70 ENTRÉE EN VIGUEUR 3-1

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Saint-Basile-le-Grand ».

ARTICLE 2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Sont remplacés par le présent règlement, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Saint-Basile-le-Grand numéro U-180 et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux secteurs présentés au plan de zonage contenu à l'annexe A du règlement de zonage, pour en faire partie intégrante.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 4 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par le numéro de la section, suivi d'un point et du numéro de la sous-section. Le numéro de la sous-section commence à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-sous-paragraphe identifié par un chiffre romain suivi d'un point. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

SECTION 1 TITRE DE LA SECTION

1.1 TITRE DE LA SOUS-SECTION

ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

1° les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;

2° l'emploi des verbes au présent inclut le futur;

3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

4° le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire ;

5° toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;

6° avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;

7° le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

ARTICLE 6 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES FIGURES

Les tableaux, figures et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, figures et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 7 MESURES

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 8 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 2 du règlement de zonage.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au chapitre 2 du règlement de zonage s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 9 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au responsable du Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

ARTICLE 10 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs peuvent aussi être désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « Service d'urbanisme et de l'environnement » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

ARTICLE 11 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le règlement en vigueur, sur les permis et certificats de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

ARTICLE 12 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

3.2 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

ARTICLE 13 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS POUR TOUTE DEMANDE (U-280-1)

En plus des exigences relatives aux documents et plans exigés lors d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation par le règlement concernant les permis et certificats, un document indiquant les informations suivantes est exigé pour toute demande d'approbation de PIIA :

1° l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus pour l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale;

2° une évaluation du coût du projet;

3° le phasage et le calendrier d'exécution;

4° si le requérant n'est pas propriétaire de l'immeuble, une procuration signée par le propriétaire est requise.

À moins d'indication contraire, les documents doivent être présentés en dix copies. Lorsque des croquis, plans, photos ou autres documents sont exigés en couleur, une seule copie couleur est requise, en plus des dix copies exigées.

Le conseil peut également exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du projet, lorsqu'il les juge appropriés aux fins de l'évaluation.

ARTICLE 14 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE AU LOTISSEMENT

En plus des documents et plans requis pour toute demande, l'approbation d'un PIIA relatif au lotissement doit être accompagnée d'un plan image pour les projets majeurs de lotissement (6 lots et plus) et les projets intégrés.

ARTICLE 15 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE À UNE NOUVELLE CONSTRUCTION, UNE ADDITION OU UN AGRANDISSEMENT

En plus des documents et plans requis en vertu de l'article précédent, toute demande d'approbation d'un PIIA relative à une nouvelle construction, une addition ou un agrandissement, doit être accompagnée des documents et plans suivants :

1° un plan d'implantation montrant pour l'emplacement concerné les informations suivantes :

a) ses limites et ses dimensions;

b) toute construction existante ou projetée;

c) la distance entre toute construction existante ou projetée et une limite de l'emplacement;

d) le relief naturel du terrain exprimé par des courbes de niveau équidistante d'au plus 2 mètres;

e) la pente naturelle moyenne à l'intérieur de l'assiette d'une construction projetée. Pour les fins d'application du présent article, l'assiette d'une construction ou d'un ouvrage est déterminée par un périmètre de 5 mètres tracé autour de toute construction ou ouvrage;

f) les caractéristiques naturelles de l'emplacement (lacs, cours d'eau, milieux humides, aires boisés, arbres matures isolés, zones de mouvement de terrains, tout bassin de drainage des eaux de surface, escarpements rocheux, etc.) et les modifications qui y sont proposés;

g) le drainage naturel du site et les modifications qui y sont proposées;

h) la ligne des hautes eaux d'un lac, cours d'eau ou milieu humides, déterminée conjointement par un arpenteur-géomètre et un biologiste;

i) tout accès véhiculaire à la voie de circulation et sa largeur, de même que la distance le séparant de l'accès le plus près, d'une limite de l'emplacement et d'une rue transversale;

j) les voies nécessaires pour les véhicules d'urgence;

k) tout espace de stationnement extérieur avec indication des dimensions des cases de stationnement, du nombre de cases par sections et du nombre total de cases;

l) toute allée de circulation, incluant une allée de circulation commune à plus d'un emplacement, et sa largeur; toute aire de service, telle un espace de chargement et de déchargement, et ses accès;

m) tout espace de stationnement commun situé à l'extérieur de l'emplacement;

n) tout espace paysager et ses dimensions;

o) toute servitude existante et projetée;

2° une perspective couleur des bâtiments projetés et une élévation couleur des quatre murs des bâtiments;

3° une coupe transversale, à l'échelle 1 :100, de l'emplacement montrant la construction proposées avec le niveau du rez-de-chaussée, le niveau naturel du sol, les niveaux d'excavation et le nivellement proposé, par des cotes et des lignes d'altitude en mètre;

4° des photographies récentes montrant l'état actuel de l'emplacement, des bâtiments et aménagements paysagers existants vu à partir de la rue;

5° un plan concept d'aménagement paysager couleur montrant pour l'emplacement concerné les informations suivantes :

a) l'emplacement et l'identification des végétaux projetés et existants;

b) un tableau indiquant pour chaque végétaux, le nom et le nombre projeté, le type (vivaces, arbustes ou arbres) et la hauteur à la plantation et à maturité (arbres seulement);

c) les clôtures architecturales, murets, haies denses, murs de soutènement, luminaires extérieurs et les lignes électriques et téléphoniques;

d) les trottoirs et les allées de circulation piétonne, avec description des revêtements;

e) les zones tampons et les écrans de végétation et architecturaux;

f) l'emplacement des luminaires extérieurs existants et proposés;

g) l'emplacement des enseignes existantes ou projetées sur poteaux;

6° des échantillons des couleurs et matériaux de finitions extérieurs proposés (revêtement des murs, toitures, détails architecturaux, fenêtres, portes, galeries, etc.);

7° pour tout projet assujetti à des critères d'évaluation relatifs à l'éclairage, un plan localisant l'éclairage extérieur existant et proposé, un croquis ou photo du ou des modèles d'éclairage proposé, un écrit détaillant les mesures utilisées pour minimiser la luminosité émanant du site et les informations photométriques du manufacturier spécifiant l'intensité et la couverture du faisceau lumineux.

ARTICLE 16 <u>DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE À UNE TRANSFORMATION OU DES TRAVAUX MODIFIANT L'APPARENCE EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT</u>

En plus des documents et plans requis pour toute demande, l'approbation d'un PIIA relatif à une transformation ou des travaux modifiant l'apparence extérieure d'un bâtiment doit être accompagnée des documents et plans suivants :

1° une perspective ou une élévation couleur de la façade principale et de toute façade visible d'une rue faisant l'objet

des travaux. Une photographie couleur récente (format 8'' x 10'') de chaque façade avec une description détaillée des transformations, matériaux et couleurs proposés peuvent remplacer la perspective ou l'élévation;

2° des échantillons des couleurs et matériaux de finitions extérieurs proposés (revêtement des murs, toitures, détails architecturaux, fenêtres, portes, galeries, etc.);

3° des photographies récentes montrant l'état actuel du bâtiment existants visé et des bâtiments voisins, vu à partir de la rue.

ARTICLE 17 <u>DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE À UNE ENSEIGNE</u>

En plus des documents et plans requis pour toute demande, l'approbation d'un PIIA relatif à une enseigne doit être accompagnée des documents et plans suivants :

1° un croquis couleur à l'échelle de l'enseigne (sur format « lettre » ou « légal »), avec les dimensions, hauteur totale de l'enseigne, dégagement sous l'enseigne, messages, matériaux et couleurs, éléments sculptés ou en relief, éclairage et méthode de fixation au sol proposés;

2° les échantillons des couleurs utilisées;

3° un croquis ou photographie récente du bâtiment montrant l'emplacement, à l'échelle, de l'enseigne proposée sur le bâtiment;

4° pour les enseignes sur socle ou poteau, un plan d'implantation à l'échelle montrant l'emplacement de l'enseigne et l'aménagement paysager à la base de l'enseigne proposée.

ARTICLE 18 <u>DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT</u>

En plus des documents et plans requis en vertu de l'article pour toute demande, l'approbation d'un PIIA relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement doit être accompagnée des documents et plans suivants :

1° un plan d'implantation à l'échelle montrant les informations suivantes :

a) le relief du terrain exprimé par des courbes de niveau équidistante d'au plus 2 mètres;

b) les caractéristiques naturelles de l'emplacement (cours d'eau, milieux humides, aires boisés, arbres matures isolés, zones de mouvement de terrains, etc.) et les modifications qui y sont proposés;

c) tout espace de stationnement extérieur avec indication des dimensions des cases de stationnement, du nombre de cases par section et du nombre total de cases;

d) toute allée de circulation, incluant une allée de circulation commune à plus d'un emplacement, et sa largeur; toute aire de service, telle un espace de chargement et de déchargement, et ses accès, les voies nécessaires pour les véhicules d'urgence;

e) les trottoirs et sentiers pour piéton;

f) les aménagements paysagers proposés (espèces, nombre, hauteur à la plantation, etc.);

g) le système de drainage, s'il y a lieu;

2° une coupe transversale, à l'échelle de toute aire de stationnement proposée dans les secteurs de pentes supérieures à 10%, montrant le niveau naturel du sol, les niveaux d'excavation et le nivellement proposé par des cotes et des lignes d'altitude en mètre;

3° un écrit détaillant, aux endroits requis, les mesures de revégétalisation proposées de même que les espèces végétales utilisées, s'il y a lieu.

ARTICLE 19 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UNE DEMANDE RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

En plus des documents et plans requis en vertu de l'article pour toute demande, l'approbation d'un PIIA relatif à l'aménagement des terrains doit être accompagnée des documents et plans suivants :

1° un plan à l'échelle montrant pour l'emplacement concerné les informations suivantes :

a) le relief du terrain exprimé par des courbes de niveau équidistante d'au plus 2 mètres;

b) l'emplacement des bâtiments et constructions existants;

c) les caractéristiques naturelles de l'emplacement (cours d'eau, milieux humides, aires boisés, arbres matures isolés, zones de mouvement de terrains);

d) l'emplacement des aménagements paysagers prévus;

2° un écrit détaillant les aménagements paysagers devant être réalisés sur le terrain.

3.3 PROCÉDURES

ARTICLE 20 VALIDATION DES OBJECTIFS ET CRITÈRES

Les projets soumis, lors d'une demande de permis ou de certificat assujettie au présent règlement, doivent répondre aux buts et intentions d'aménagement précisés pour le secteur d'application. La rencontre de ces buts et intentions d'aménagement peut être évaluée, de façon non limitative, en fonction de l'atteinte d'objectifs spécifiques liés à l'implantation et l'intégration architecturale des opérations ou travaux visés. Des critères énoncés au chapitre suivant permettent de mesurer l'atteinte des objectifs spécifiques et la rencontre des buts et intentions d'aménagement.

ARTICLE 21 OBLIGATION DE FAIRE APPROUVER DES PLANS RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Pour les travaux visés par le présent règlement, l'émission d'un permis ou d'un certificat est assujettie aux dispositions du présent règlement et à l'approbation du conseil municipal.

Les travaux d'infrastructures municipales ou d'utilités publiques municipales ne sont pas assujettis au présent règlement.

ARTICLE 22 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

ARTICLE 23 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

1° Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis et si le projet est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme applicables.

2° Si les renseignements et documents exigés sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

3° Lorsque le projet décrit dans la demande n'est pas conforme aux dispositions du règlement de zonage, le fonctionnaire désigné en avise le requérant en mentionnant les éléments non conformes, dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

ARTICLE 24 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Une fois que la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation est réputée conforme aux règlements d'urbanisme par le fonctionnaire désigné, ce dernier transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme (C.C.U.).

Le C.C.U. peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du permis ou du certificat.

ARTICLE 25 RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le C.C.U. formule, par écrit, ses recommandations, avec ou sans conditions, à l'égard du dossier étudié sur la base des objectifs et des critères pertinents, prescrits à l'intérieur du présent règlement. Les recommandations sont ensuite transmises au conseil municipal.

ARTICLE 26 APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

1° À la suite de la réception de l'avis du C.C.U., le conseil municipal approuve les plans par résolution, si, de l'avis de ce dernier, ils atteignent les objectifs énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution, motivée en regard des objectifs et critères énoncés, doit être transmise à la personne qui a présenté le plan, dans un délai maximum de 30 jours après la transmission de l'avis par le C.C.U..

2° Une demande complète de permis ou certificat, selon le cas, doit, dans le cas où le conseil approuve une demande, être acheminée à l'autorité compétente dans un délai de 6 mois suivants la date de résolution entérinant ledit projet, à défaut de quoi, la résolution devient nulle et non avenue.

3° Le conseil peut, s'il le juge à propos, soumettre une demande déposée en vertu du présent règlement, à une consultation

publique conformément aux dispositions énoncées à cet effet à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

4° Enfin, le conseil peut, de plus, exiger, comme condition d'approbation d'une demande, que le propriétaire :

a) prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan notamment celui des infrastructures ou équipements;

b) réalise le projet dans un délai déterminé;

c) fournisse des garanties financières.

ARTICLE 27 DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de la réception de l'avis du C.C.U., le conseil municipal désapprouve le PIIA par résolution, si, de l'avis de ce dernier, il n'atteint pas les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution, motivant le refus en regard des critères énoncés, doit être transmise au requérant qui a présenté le plan, dans un délai maximal de 60 jours après la transmission de l'avis du C.C.U.. Le conseil peut, par ailleurs, formuler les modifications requises permettant ultérieurement d'accepter le PIIA.

ARTICLE 28 CONDITIONS RATTACHÉES À L'APPROBATION D'UNE DEMANDE

1° Les travaux relatifs à une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale ayant fait l'objet d'une approbation par le conseil doivent être réalisés conformément aux documents faisant l'objet de l'approbation.

2° Toute modification à un projet, après l'émission d'un permis ou certificat, nécessite la présentation d'un nouveau plan d'implantation et d'intégration architecturale.

3° Toutes les conditions exigées par le conseil dans le cadre de l'approbation d'une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale doivent être rencontrées.

ARTICLE 29 MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Une fois approuvé par le conseil, un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale des ouvrages et des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés ne peut être modifié. Toute modification à ce plan requiert la présentation et l'approbation d'un nouveau plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale des ouvrages et des constructions ou à l'aménagement des terrains, conformément au présent règlement.

Un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale des ouvrages et des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu d'un règlement peut être réalisé pourvu :

1° qu'il rencontre les conditions d'émission pour tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme;

2° que le projet de construction, d'aménagement de terrain ou les travaux qui y sont reliés soient ceux ayant fait l'objet de l'approbation. Si des modifications sont nécessaires, il faut alors présenter une nouvelle demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale, conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 30 DÉLIVRANCE DU PERMIS

À la suite de l'approbation de la résolution approuvant les plans, le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat d'autorisation.

SECTION 4 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

ARTICLE 31 CONTRAVENTION

Commet une infraction toute personne qui, en contravention de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement :

1° fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés eu égard à l'une ou quelconque des dispositions du présent règlement;

2° refuse de laisser l'autorité compétente visiter et examiner une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant, ou dont elle a la garde à titre de mandataire, pour constater si ce règlement est respecté;

3° ne se conforme pas à un avis de l'autorité compétente prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au présent règlement;

4° ne se conforme pas à une disposition du présent règlement.

ARTICLE 32 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

1° Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 200,00 $ et d'au plus 1 000,00 $, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 400,00 $ et d'au plus 2 000,00 $ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction. Si le contrevenant a été trouvé et reconnu coupable de la même infraction dans les 24 derniers mois, il est alors passible d'une amende d'au moins 300,00 $ et d'au plus 2 000,00 $ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 600,00 $ et d'au plus 4 000,00 $ lorsqu'il s'agit d'une personne morale;

2° À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables;

3° Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction;

4° Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émise par la cour municipale;

5° La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles;

6° La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU VILLAGE

ARTICLE 33 SECTEUR ASSUJETTI (U-280-4)

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tout terrain ou partie de terrain compris à l'intérieur des zones 212-H, 216-C, 217-P, 218-C et 220-H du plan de zonage apparaissant à l'annexe A du règlement de zonage, pour en faire partie intégrante.

La présente section ne s'applique pas lorsque le bâtiment est assujetti aux dispositions de la section 6 applicable aux bâtiments d'intérêt.

ARTICLE 34 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS

Est assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

1° tout permis d'opération cadastrale;

2° tout permis de construction pour des travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition d'un bâtiment principal ou modifiant l'apparence extérieure d'une ou des façades d'un bâtiment principal;

3° tout certificat d'autorisation relatif :

a) à la construction, l'installation, l'agrandissement, le déplacement, la modification de toute enseigne;

b) à l'aménagement d'une aire de stationnement;

c) à l'aménagement paysager des terrains.

ARTICLE 35 OPÉRATIONS ET TRAVAUX NON ASSUJETTIS

N'est pas assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

1° remplacement de toiture lorsqu'aucun changement n'est apporté au type de matériau de revêtement ou à la couleur;

2° travaux de réfection des galeries situées en cour arrière et non visible de la rue;

3° remplacement des fenêtres lorsqu'aucune modification n'est apportée aux dimensions, à l'emplacement, au nombre d'ouvertures, au style ou à la couleur.

ARTICLE 36 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT

Pour ce secteur d'application, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagement suivants :

1° assurer l'intégration des nouvelles constructions, agrandissement, rénovation et travaux;

2° respecter les caractéristiques architecturales des bâtiments d'intérêt patrimonial;

3° préserver et mettre en valeur les composantes identitaires du village et ses vocations mixtes (secteur d'intérêt patrimonial, commercial et de services, milieu de vie);

4° encourager l'implantation de nouvelles constructions tendant à créer une signature villageoise

5° préserver le caractère naturel.

ARTICLE 37 LOTISSEMENT

OBJECTIF :

1° Composer avec les particularités du lotissement en lien avec son milieu environnant.

CRITÈRES :

a) Les grandes caractéristiques du lotissement d'origine sont maintenues en y adaptant les propositions de remembrement ou de subdivision.

b) Le lotissement proposé s'intègre bien au milieu adjacent.

ARTICLE 38 IMPLANTATION

OBJECTIF :

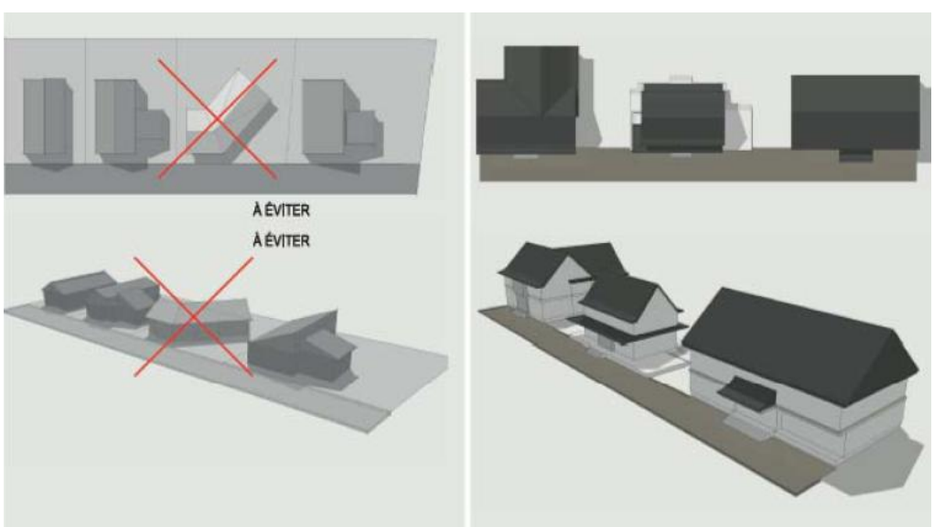
1° Favoriser l'alignement des constructions pour la mise en valeur et un meilleur encadrement de la rue.

CRITÈRES :

a) L'implantation du bâtiment n'altère pas l'aspect général de la rue;

b) L'implantation du bâtiment respecte l'alignement des constructions existantes;

c) Les bâtiments sont implantés de manière à ce que leur façade principale soit orientée vers la rue et de façon à encourager les déplacements piétonniers.



ARTICLE 39 ARCHITECTURE

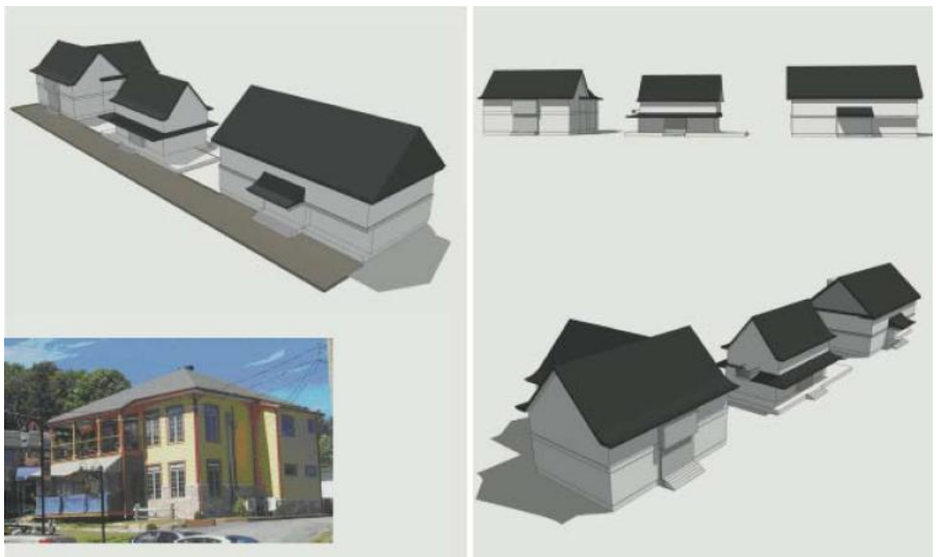
OBJECTIF :

1° Favoriser l'harmonisation des gabarits et des hauteurs.

CRITÈRES :

a) L'implantation de bâtiments de moyens gabarits est favorisée;

b) Les séquences de bâtiments de même hauteur sont favorisées. Les écarts importants entre les bâtiments sont à éviter.



OBJECTIF :

2° Favoriser des constructions homogènes de qualité créant un caractère villageois.

CRITÈRES :

a) La forme des toits (pente et type de toiture) rappelle la forme des toits environnants. Elle est inspirée des toitures des bâtiments plus anciens du village;

b) Le bâtiment ne présente pas une architecture standardisée de bannière;

c) Les façades sont articulées et découpées en petits volumes afin d'atténuer la monotonie et de respecter la forme et le langage architectural du village;

d) L'utilisation d'éléments architectoniques tels que les marquises, les galeries, les balcons, les saillies, l'ornementation, les détails architecturaux est favorisée dans la composition du bâtiment;

e) La construction de galerie couverte en façade principale est privilégiée;

f) Le bâtiment présente une architecture développée sur quatre faces lorsqu'il est situé à l'angle de deux voies de circulation;

g) L'entrée principale du bâtiment est signalée par une composition architecturale;

h) Les murs extérieurs comportent un pourcentage significatif d'ouvertures (portes, fenêtres, vitrines), principalement au rez-de-chaussée;

i) Les ouvertures sous le niveau du rez-de-chaussée sont localisées sur les murs latéraux et arrière;

j) Les vitrines commerciales respectent l'aspect d'ensemble de la façade du bâtiment et présentent un intérêt pour le piéton;

k) Le bâtiment présente une certaine homogénéité dans l'utilisation de matériaux de revêtement extérieur en employant tout au plus deux matériaux dominants dans sa composition;

l) Les matériaux de revêtement extérieur sont choisis de façon à créer un ensemble visuel harmonisé et à mettre en valeur le paysage bâti existant;

m) Les matériaux de revêtement des constructions accessoires sont de qualité et de nature comparables à ceux des bâtiments principaux.

OBJECTIF :

3° Favoriser une implantation et une intégration harmonieuse des constructions et équipements accessoires avec le bâtiment principal.

CRITÈRES :

a) Les constructions accessoires partagent des composantes architecturales avec les bâtiments principaux auxquels elles sont associées;

b) Les équipements mécaniques des toitures et des ouvertures sont camouflés et intégrés à l'architecture du bâtiment de manière à ne pas être visibles de la voie de circulation. Les équipements mécaniques installés au sol sont dissimulés par un aménagement paysager qui s'intègre au site, non visible de la voie de circulation;

c) Les espaces de chargement et déchargement sont dissimulés de la voie de circulation et intégrés harmonieusement à l'architecture du bâtiment, notamment en prévoyant l'utilisation de murets pour dissimuler les quais de chargement et de déchargement et les aires de manœuvres;

d) Les équipements accessoires, tels les conteneurs à déchets, sont dissimulés à l'aide d'écrans (construction accessoire, clôture opaque, etc.) ou intégrés à même

l’architecture du bâtiment. Ils sont conçus et implantés de façon à restreindre toute nuisance environnementale, visuelle, sonore ou olfactive.

OBJECTIF :

4° Contribuer au développement d'une architecture de qualité pour le village lors des travaux d'entretien, de rénovation et d'agrandissement.

CRITÈRES :

a) Les travaux d'entretien, de rénovation ou d'agrandissement contribuent à l'amélioration de l'architecture du bâtiment;

b) Les travaux d'agrandissement visent à rapprocher le bâtiment de la voie de circulation de manière à permettre un meilleur encadrement de ces espaces;

c) Les travaux d'agrandissement sont respectueux des volumes et gabarits souhaités en bordure de la rue Principale;

d) La pente du toit d'un agrandissement est semblable à celle du bâtiment principal d'origine et intègre des éléments de toiture rappelant la forme des toits environnants;

e) Les modifications au toit respectent l'équilibre, les proportions, les formes et l'harmonie de l'immeuble;

f) Toute nouvelle ouverture s'harmonise avec l'ensemble du bâtiment et ses proportions s'harmonisent à celles des ouvertures des bâtiments semblables environnants.

ARTICLE 40 <u>AFFICHAGE</u>

OBJECTIF :

1° Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage dans le village.

CRITÈRES :

a) L'affichage est considéré comme une composante architecturale du bâtiment. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur ainsi que l'éclairage de l'enseigne s'harmonisent au style et à l'architecture du bâtiment;

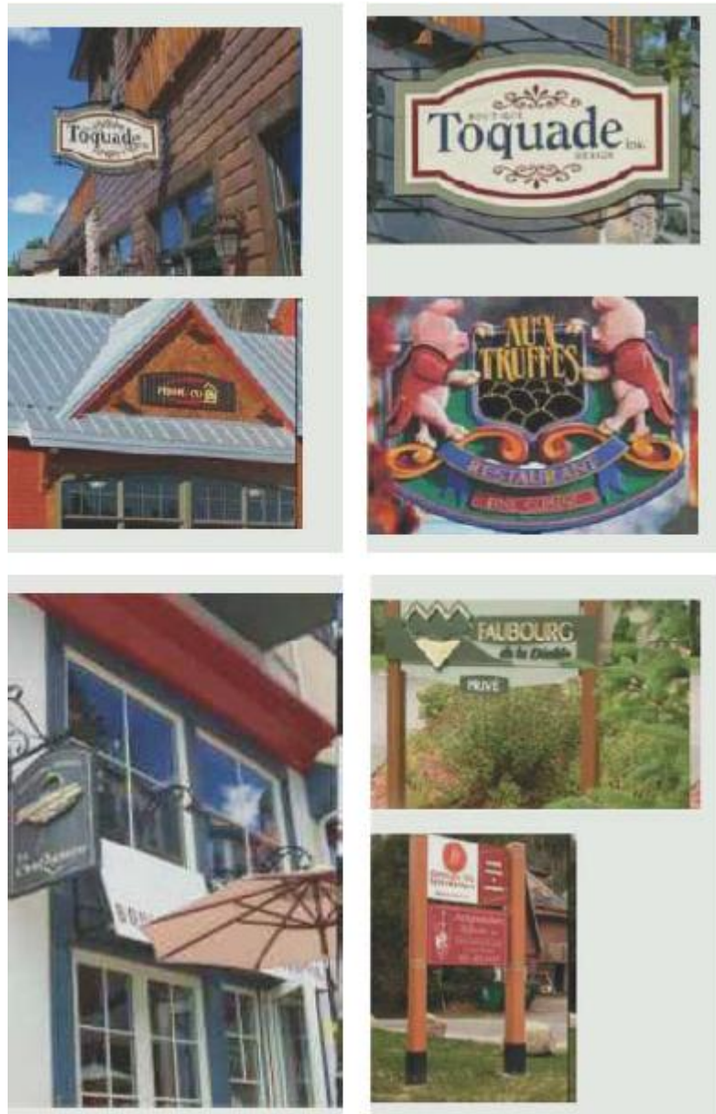
b) L'affichage est discret et favorise le piéton;

c) Le nombre de couleurs sur une même enseigne est limité, et les couleurs fluorescentes sont évitées;

d) Les enseignes sont sur socle, poteau ou apposées à plat ou en saillies sous le niveau inférieur des fenêtres du premier étage du bâtiment;

e) Les enseignes apposées à plat ou saillies sont privilégiées lorsque la distance entre le mur avant du bâtiment principal et l'emprise de la voie publique est faible;

f) La base des enseignes sur poteau ou sur socle est pourvue d'un aménagement paysager permettant de la dissimuler et de contribuer à la mise en valeur du projet.



ARTICLE 41 <u>AMÉNAGEMENT DE TERRAIN</u>

OBJECTIF :

1° Prévoir des aménagements qui mettent en valeur le bâtiment ainsi que son site.

CRITÈRES :

a) Les arbres et la végétation en général sont conservés sauf pour des raisons d'assainissement ou de construction;

b) L'aménagement d'une bande paysagère dans la cour avant est préconisé;

c) L'implantation des aires de stationnement en cours latérales et arrière est favorisée;

d) La mise en commun des accès est privilégiée;

e) Les superficies de stationnement son réduites à une échelle humaine par des aménagements convenables;

f) Une bande de végétation composée d'arbres et d'arbustes et\ou mobilier urbain est aménagée entre le trottoir et l'aire de stationnement. Cette bande sert à isoler visuellement les espaces asphaltés.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DU LAC MONTPELLIER

ARTICLE 42 SECTEUR ASSUJETTI

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tout terrain ou partie de terrain compris à l'intérieur des zones 118-H, 120-H, 121-H et 122-H du plan de zonage apparaissant à l'annexe A du règlement de zonage, pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 43 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS

Est assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

1° tout permis de construction pour des travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition d'un bâtiment principal ou modifiant l'apparence extérieure d'une ou des façades d'un bâtiment principal;

ARTICLE 44 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT

Pour ce secteur d'application, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagement suivants :

1° préserver les vues sur le lac Montpellier;

2° assurer la qualité supérieure des projets d'insertion résidentielles de manière à mettre en valeur le secteur;

3° encadrer les projets d'agrandissement et de rénovation du cadre bâti;

4° valoriser les éléments d'intérêt naturel et les intégrer au milieu urbain.

ARTICLE 45 IMPLANTATION

OBJECTIF :

1° Implanter les nouvelles constructions de manière à préserver et valoriser les vues.

CRITÈRES :

a) L'implantation des bâtiments permet de préserver les vues d'intérêt sur le mont Saint-Bruno;

b) L'implantation des bâtiments permet de préserver les vues d'intérêt sur le lac Montpellier.

ARTICLE 46 ARCHITECTURE

OBJECTIF :

1° Assurer une intégration ordonnée et harmonieuse de toute nouvelle construction à l'ensemble du cadre bâti.

CRITÈRES :

a) Le modèle de résidences proposé est similaire et de qualité comparable au cadre bâti existant sur le site;

b) Le nouveau bâtiment partage les caractéristiques architecturales communes aux habitations existantes

dans le secteur (forme, volumétrie, matériaux et couleurs utilisés, fenestration et toitures);

c) La conception des nouvelles constructions est adaptée au milieu environnent;

d) La façade principale du bâtiment, par son traitement extérieur et ses composantes architecturales, est mise en évidence et s'harmonise avec les autres façades du voisinage immédiat;

e) La façade arrière du bâtiment donnant sur le lac présente des décrochés ou tout autre éléments permettant d'empêcher la monotonie;

f) Les éléments architecturaux mettant en valeur les composantes architecturales et les ouvertures du bâtiment sont privilégiées pour chacune des constructions;

g) L'ensemble des éléments architecturaux permet de conserver une uniformité visuelle des ensembles construits tout en évitant la monotonie;

h) L'installation au sol des équipements mécaniques est favorisée. Si des équipements mécaniques sont installés sur une toiture ou une façade et sont visibles depuis la voie de circulation, la piste cyclable, le parc ou le lac, ils sont dissimulés par un écran architectural;

i) La localisation des équipements mécaniques permet de minimiser les nuisances reliées au bruit qu'ils émettent et à leur visibilité pour les propriétés voisines. Les équipements mécaniques installés sur le sol sont dissimulés par un aménagement paysager.

ARTICLE 47 <u>AMÉNAGEMENT DE TERRAIN</u>

OBJECTIF :

1° Favoriser les aménagements complémentaires au bâtiment.

CRITÈRES :

a) Les aménagements paysagers mettent en valeur le bâtiment;

OBJECTIF :

2° Favoriser la naturalisation des abords du lac Montpellier.

CRITÈRES :

a) Les aménagements paysagers minimisent les risques d'érosion des abords du lac;

b) Les aménagements paysagers permettent de préserver les vues d'intérêt sur le lac Montpellier;

c) Tout en préservant l'écosystème riverain, des liens piétonniers et des sentiers récréatifs peuvent être aménagés.

d) Les aménagements paysagers près du lac visent à créer un milieu riverain naturel.

SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES COMMERCIALES

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES COMMERCIALES AUX ABORDS DU BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER (ROUTE 116)

ARTICLE 48 SECTEUR ASSUJETTI

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tout terrain ou partie de terrain compris à l'intérieur des zones 102-C, 103-C, 104-C, 126-C, 151-C, 152-C et 153-C du plan de zonage apparaissant à l'annexe A du règlement de zonage, pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 49 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS

Est assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

1° tout permis d'opération cadastrale;

2° tout permis de construction pour des travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition d'un bâtiment principal ou modifiant l'apparence extérieure d'une ou des façades d'un bâtiment principal;

3° tout certificat d'autorisation relatif :

a) à la construction, l'installation, l'agrandissement, le déplacement, la modification de toute enseigne;

b) à l'aménagement d'une aire de stationnement;

c) à l'aménagement paysager des terrains;

d) aux ouvrages impliquant des travaux de déblai ou de remblai tels que l'aménagement de terrains de stationnement et l'aménagement d'un espace de chargement et déchargement.

ARTICLE 50 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT

Pour ce secteur d'application, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagement suivants :

1° encadrer l'implantation des bâtiments;

2° améliorer la qualité architecturale du cadre bâti;

3° mettre en valeur le corridor urbain du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier par un aménagement paysager visant un encadrement visuel et une meilleure cohésion du paysage;

4° développer une image distinctive et homogène pour l'affichage commerciale.

ARTICLE 51 LOTISSEMENT

OBJECTIF :

1° Encourager le remembrement des terrains.

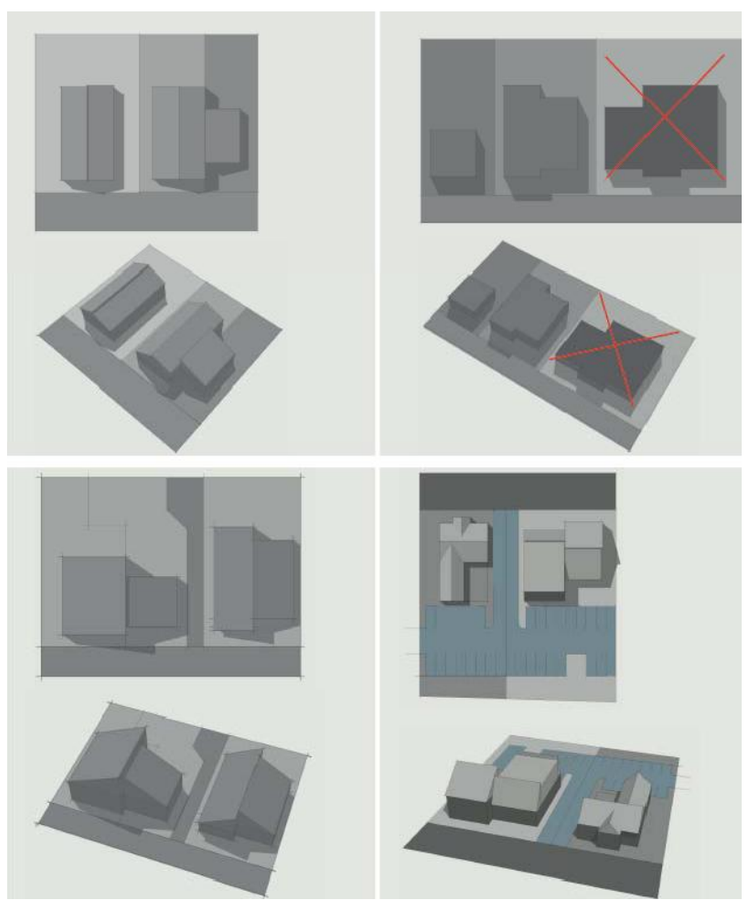
CRITÈRES :

a) Les subdivisions de terrains favorisent le regroupement de terrains de petites dimensions;

b) Le lotissement favorise l'implantation de bâtiments de moyen gabarit;

c) Les subdivisions de terrains évitent la création de terrains résiduels;

d) Les subdivisions de terrains favorisent le regroupement des entrées communes à l'aire de stationnement.



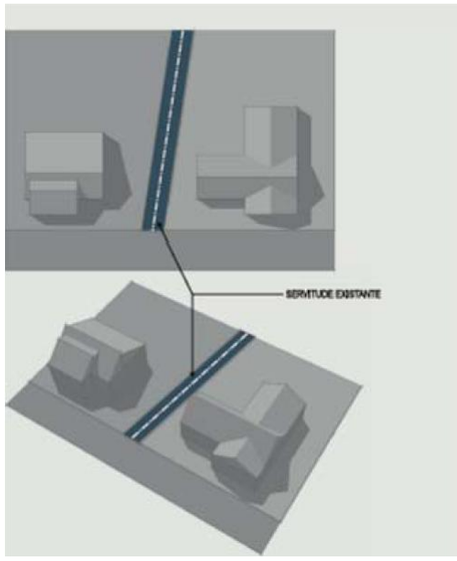
OBJECTIF :

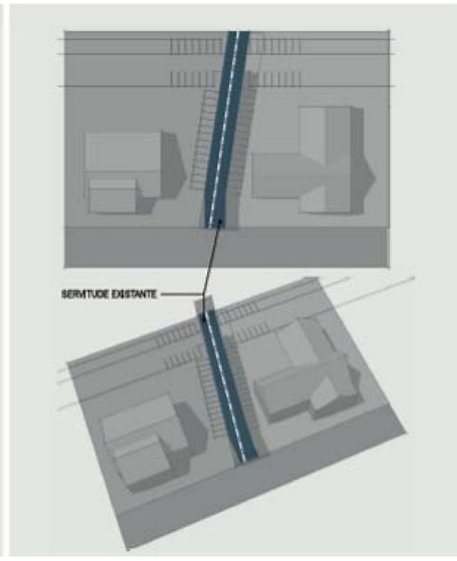
2° Prévoir l'intégration de servitudes dans le projet de subdivision.

CRITÈRES :

a) Le projet de subdivision tient compte des servitudes d'utilités publiques existantes;

b) Le projet de subdivision tient compte des servitudes pour le partage d'aires communes, telles que le stationnement et les accès.





ARTICLE 52 IMPLANTATION

OBJECTIF :

1° Favoriser l'alignement des constructions pour la mise en valeur et un meilleur encadrement du boulevard.

CRITÈRES :

a) L'implantation du bâtiment n'altère pas l'aspect général du boulevard;

b) L'implantation du bâtiment respecte l'alignement des constructions existantes dans la mesure où celui-ci permet un meilleur encadrement du boulevard;

c) Les bâtiments sont implantés de manière à ce que leur façade principale soit orientée vers le boulevard de façon à encourager les déplacements piétonniers;

d) Les bâtiments sont implantés en front et perpendiculairement au boulevard plutôt qu'en fond de cour;

e) Une faible marge de recul par rapport au trottoir est préconisée.

ARTICLE 53 ARCHITECTURE

OBJECTIF :

1° Mettre en valeur l'image municipale offerte par le corridor routier.

CRITÈRES :

a) Le gabarit des bâtiments permet de souligner l'importance de ce corridor municipal;

b) L'architecture des bâtiments de style sobre et dégageant une image de qualité supérieure;

c) Les façades donnant sur le boulevard présentent une composition architecturale recherchée;

d) les façades secondaires donnant sur une voie publique présentent une composition architecturale recherchée;

e) Les bâtiments s'intègrent harmonieusement avec l'environnement bâti du secteur.

OBJECTIF :

2° Encadrer l'aspect architectural des bâtiments commerciaux afin de contribuer à l'amélioration du cadre bâti.

CRITÈRES :

a) Les décrochés dans les façades donnant sur le boulevard et sur toute voie de circulation contribuent à briser la linéarité des bâtiments;

b) L'utilisation des détails architecturaux, des couleurs et des matériaux est coordonnée sur l'ensemble des murs extérieurs du bâtiment principal et ceux des bâtiments secondaires et des autres constructions afin de respecter un concept d'ensemble;

c) L'utilisation d'ornementations architecturales et/ou des jeux de matériaux est privilégiée de manière à éviter les façades trop linéaires et d'architecture monotone;

d) Les murs latéraux et arrière des bâtiments préservent des caractéristiques architecturales s'apparentant à celles de la façade principale;

e) Le choix des matériaux de revêtement extérieur contribue à l'amélioration du cadre bâti environnant;

f) Les toits plats sont favorisés;

g) L'impact visuel des murs aveugles visibles de la voie publique est atténué par un agencement de couleurs et de matériaux;

h) Une fenestration abondante permet d'animer les façades donnant sur le boulevard et sur toute voie de circulation.

OBJECTIF :

3° Prévoir des immeubles dégageant une image de qualité supérieure.

CRITÈRES :

a) La longueur des murs en façade est limitée par des décrochés de dimensions significatives;

b) Un choix de matériaux nobles pour l'ensemble des façades est privilégié, tel la brique, permettant de dégager une image de qualité. D'autres matériaux peuvent être utilisés de façon secondaire sur les différentes façades à des fins décoratives;

c) Les couleurs et les tons des matériaux sont sobres et s'harmonisent avec ceux des bâtiments voisins;

d) Les façades des aires de vente et des parties administratives des bâtiments sont largement vitrées;

e) Les équipements mécaniques des toitures et des ouvertures sont dissimulés;

f) Le lieu d'entreposage des déchets ou des matériaux est dissimulé;

g) Les aires de chargement et de déchargement sont principalement aménagées sur les façades latérales ou arrière du bâtiment. Ils sont peu visibles du boulevard et intégrés à l'architecture du bâtiment, par l'emploi d'écrans dont la hauteur est suffisante et dont les matériaux et couleurs sont similaires à ceux du bâtiment principal;

h) L'entrée principale du bâtiment est soulignée par l'emploi d'éléments architecturaux distinctifs;

i) Les bâtiments accessoires, s'il y a lieu, s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal en privilégiant le même type de revêtement extérieur;

j) Les portes de garage sont localisées sur les murs latéraux ou arrière.

ARTICLE 54 <u>AFFICHAGE</u>

OBJECTIF :

1° Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage dans le secteur.

CRITÈRES :

a) Les plans déposés permettent de démontrer que l'affichage est considéré comme une composante architecturale du bâtiment;

b) L'affichage est attenant ou détaché au bâtiment et s'intègre à l'architecture en ce qui a trait à sa forme, sa localisation, son design, sa couleur, le type de matériau choisi et l'éclairage;

c) L'ensemble des enseignes apposées sur un même bâtiment s'harmonisent entre elles;

d) L'affichage est localisé près de l'entrée principale du bâtiment;

e) L'affichage ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornementations des façades du bâtiment;

f) Un aménagement paysager composé d'arbustes et/ou de plantes ornementales est prévu au pied des enseignes sur poteau, socle ou muret;

g) La localisation des enseignes évite leur prédominance dans le paysage urbain au détriment de la qualité visuelle d'ensemble du site et du secteur.

ARTICLE 55 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

OBJECTIF :

1° Favoriser des aménagements qui s'intègrent aux bâtiments.

CRITÈRES :

a) Le projet intègre des éléments arbustifs dont la maturation participera à son environnement;

b) Les superficies gazonnées des cours sont maximisées;

c) La plantation d'arbres, arbustes et plantes ornementales est favorisée, tout en privilégiant la cour donnant sur le boulevard, de même que les abords du bâtiment longeant une voie de circulation;

d) Lorsque les bâtiments sont situés sur des terrains d'angle, la façade secondaire fait l'objet d'un traitement paysager s'inspirant de celui réalisé en façade principale;

e) Des aménagements paysagers, soit des bandes gazonnées avec ou sans talus, plantées d'arbres et/ou d'arbustes, et ce, le long des aires de stationnement donnant sur le boulevard, sont prévus;

f) Les aménagements paysagers en façade avant sont préconisés;

g) L'implantation de massifs boisés est encouragée.

OBJECTIF :

2° Minimiser l'impact visuel des aires de stationnement, de chargement et de déchargement et limiter les îlots de chaleur.

CRITÈRES :

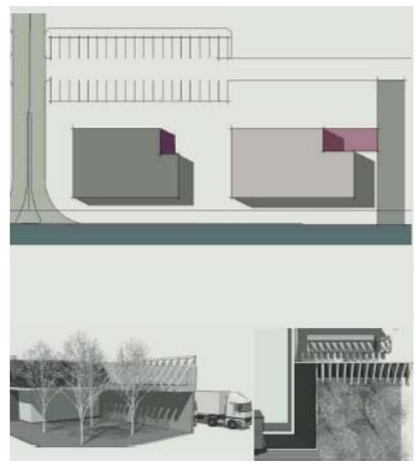
a) Les aires de stationnement, de chargement et déchargement sont conçus afin de minimiser les conflits de circulation;

b) L'implantation des aires de stationnement en cours latérales et arrière est favorisée;

c) La mise en commun des accès aux aires de stationnement, de chargement et de déchargement est privilégiée;

d) Le nombre d'entrées charretière depuis le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier vers les bâtiments est limité;

e) Les aires de stationnement de superficie importante sont agrémentées d'îlots de verdure;



f) Les bordures délimitant les aires de stationnement comportant plusieurs cases sont permanentes (béton coulé en continu sur place ou granit);

g) L'affichage directionnel est intégré dans l'aménagement paysager d'ensemble de l'aire de stationnement;

h) Au moins une extrémité de chaque rangée de cases de stationnement devrait comprendre un îlot de plantation. Ces îlots devraient former un alignement continu, et des arbres devraient y être plantés avec une fréquence suffisante pour former un alignement perceptible.

OBJECTIF :

3° Assurer l'aménagement d'une zone tampon entre les secteurs commercial et résidentiel.

CRITÈRES :

a) La présence de massifs de végétation est souhaitée afin de créer une uniformité et une homogénéité.

OBJECTIF :

4° Éviter les équipements d'éclairage lourds et les éclairages intenses.

CRITÈRES :

a) Les équipements d'éclairage ont un caractère esthétique, décoratif et sobre et ce, tant pour l'éclairage au sol que l'éclairage sur les bâtiments;

b) Les équipements d'éclairage sont proportionnels au site et aux bâtiments;

c) Les équipements d'éclairage s'intègrent à l'architecture des bâtiments ainsi qu'à l'aménagement paysager;

d) L'éclairage ne déborde pas du site et évite toute forme d'éblouissement vers les autres propriétés ou la voie publique.

OBJECTIF :

5° Dissimuler les équipements techniques et/ou d'utilités publiques.

CRITÈRES :

a) Les équipements techniques (ex. éléments mécaniques et de ventilation, chambres à déchets, réservoir à combustible, etc.) sont favorisés en cours latérales ou arrières et sont peu visibles des voies de circulation;

b) Des écrans physiques (ex. muret avec un revêtement s'harmonisant au bâtiment principal) ou de végétaux sont aménagés autour des équipements;

c) Les enclos à déchets sont intégrés à l'architecture du bâtiment et sont conçues de manière à minimiser les incidences environnementales qui leur sont associées.

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE LA PLACE DE LA GARE

ARTICLE 56 <u>SECTEUR ASSUJETTI</u>

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tout terrain ou partie de terrain compris à l'intérieur de la zone 202-C du plan de zonage apparaissant à l'annexe A du règlement de zonage, pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 57 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS

Est assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

1° tout permis de construction pour des travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition d'un bâtiment principal ou modifiant l'apparence extérieure d'une ou des façades d'un bâtiment principal;

2° tout certificat d'autorisation relatif :

a) à la construction, l'installation, l'agrandissement, le déplacement, la modification de toute enseigne;

b) à l'aménagement d'une aire de stationnement;

c) à l'aménagement paysager des terrains;

d) aux ouvrages impliquant des travaux de déblai ou de remblai tels que l'aménagement d'aires de stationnement et l'aménagement d'une aire de chargement et déchargement.

ARTICLE 58 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT

Pour ce secteur d'application, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagement suivants :

1° développer le caractère d'ensemble (vision intégrée) des commerces et de moyenne ou de grande surface et encadrer les projets de rénovation, d'agrandissement et d'insertion;

2° soigner la qualité du cadre bâti et l'aménagement des terrains;

3° optimiser l'occupation du sol, notamment par l'implantation des bâtiments commerciaux de moyenne ou de grande surface et de bâtiments satellites et encadrer l'insertion des nouvelles constructions;

4° assurer l'intégration et l'harmonisation des développements commerciaux aux milieux de vie environnants;

5° encadrer l'affichage.

ARTICLE 59 IMPLANTATION

OBJECTIF :

1° Encadrer, dans une vision d'ensemble, l'implantation des bâtiments et des ensembles commerciaux de moyenne ou de grande surface afin d'en assurer l'insertion urbaine.

CRITÈRES :

a) La construction d'établissements commerciaux de moyenne ou de grande surface est favorisée;

b) L'implantation et le gabarit des constructions sont modulés de manière à définir une échelle urbaine relativement homogène.

ARTICLE 60 ARCHITECTURE (U-280-1)

OBJECTIF :

1° Établir une vision d'ensemble de la place de la Gare et assurer la qualité et l'homogénéité des bâtiments commerciaux.

CRITÈRES :

a) Le traitement architectural des constructions forme un ensemble cohérent et harmonieux;

b) Une image homogène des bâtiments est maintenue malgré les multiples locataires;

c) Les façades des constructions implantées de part et d'autre des accès suggèrent une intégration harmonieuse de la hauteur, de la composition architecturale, des matériaux de revêtement extérieur, des couleurs, de la toiture;

d) l'ajout d'accessoires, tels, de façon non limitative, les auvents, est à proscrire afin de maintenir l'homogénéité de l'ensemble.

OBJECTIF :

2° Concevoir des immeubles dégageant une image de qualité supérieure.

CRITÈRES :

a) Les bâtiments sont conçus de façon à donner une image distinctive et de qualité et à s'harmoniser avec celle que présentent les autres commerces de la place de la Gare;

b) L'architecture favorise une distribution des volumes, des retraits et des formes qui brisent la linéarité du bâtiment;

c) Les constructions font l'objet d'un traitement architectural recherché sur toutes les façades;

d) L'utilisation d'éléments d'ornementation tels que les jeux de briques, les bandeaux de pierre et les saillies sont privilégiés;

e) Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sont en maçonnerie ou équivalent (brique d'argile, pierre taillée, granit marbre, béton architectural, etc.);

f) Les matériaux de revêtement extérieur sont de couleurs sobres;

g) Les bâtiments accessoires, s'il y a lieu, s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal en privilégiant le même type de revêtement extérieur;

h) Les espaces de chargement et de déchargement sont favorisés dans les cours latérales ou arrière. Ils sont dissimulés de la voie de circulation et intégrés harmonieusement à l'architecture à l'aide de mur-écran de hauteur suffisante. Les matériaux de revêtement sont de la même nature que ceux du bâtiment principal;

i) Dans l'éventualité où les espaces de chargement et de déchargement sont aménagés dans la cour arrière, des mesures de mitigations telles que l'augmentation de la

largeur de la bande tampon et la plantation d'arbres sont prévues.

ARTICLE 61 AFFICHAGE (U-280-1)

OBJECTIF :

1° Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage.

CRITÈRES :

a) Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, la qualité des matériaux, l'éclairage des enseignes et leur support s'intègrent et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal;

b) L'ensemble des enseignes apposées sur un même bâtiment s'harmonisent entre elles et sont de type « CHANNEL »;

c) Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme et du format de leur réclame;

d) Les éléments architecturaux reliés à une image corporative sont limités à une partie restreinte des bâtiments;

e) Les enseignes détachées du bâtiment sont pourvues d'aménagement paysager à la base;

f) des plans déposés permettent de démonter que l'affichage est considéré comme une composante architecturale du bâtiment;

g) l'affichage ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornementations des façades des bâtiments.

ARTICLE 62 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

OBJECTIF :

1° Favoriser des aménagements qui mettent en valeur les bâtiments, le paysage ainsi que les principales entrées à la place de la Gare.

CRITÈRES :

a) Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble;

b) Le projet privilégie la préservation des arbres existants ainsi que la plantation d'arbres et des aménagements paysagers distinctifs aux intersections clés des voies de circulation;

c) L'aménagement paysager de l'aire d'isolement du bâtiment s'intègre aux formes architecturales et au volume du bâtiment. Les aménagements paysagers privilégiés sont : arbustes, vivaces, matériaux inertes, trottoirs, etc.;

d) L'aménagement d'une bande paysagère en façade avant est préconisé.

OBJECTIF :

2° Aménager les aires de stationnement de manière à minimiser leur impact visuel.

CRITÈRES :

a) L'implantation des aires de stationnement en cours latérales et arrière est favorisée;

b) La mise en commun des accès est privilégiée;

c) Les aires de stationnement sont dissimulées par des aménagements paysagers adéquats (îlots de verdure, talus plantés d'arbres et d'arbustes, etc.);

d) Les aires de stationnement de superficie importante sont agrémentées d'îlots de verdure;

e) Les aménagements paysagers favorisent l'intégration esthétique des aires de stationnement à la voie de circulation et à l'interface des bâtiments implantés;

f) La plantation d'arbres feuillus denses ou conifères est privilégiée dans les aires de stationnement;

g) Des aménagements destinés à la circulation piétonnière sont privilégiés;

h) Au moins une extrémité de chaque rangée de cases de stationnement devrait comprendre un îlot de plantation. Ces îlots devraient former un alignement continu, et des arbres devraient y être plantés avec une fréquence suffisante pour former un alignement perceptible.

OBJECTIF :

3° Prévoir un espace tampon aménagé entre les fonctions commerciales et résidentielles.

CRITÈRES :

a) Le projet privilégie des aménagements paysagers (modulation de terrain, écran végétal, plantation d'arbres, etc.) entre les constructions commerciales et les quartiers résidentiels existants.

OBJECTIF :

4° Dissimuler les équipements techniques et/ou d'utilités publiques.

CRITÈRES :

a) Les équipements techniques (ex. : éléments mécaniques et de ventilation, chambres à déchets, réservoir à combustible, etc.) sont favorisés en cours latérales et ne sont pas visibles des voies de circulation;

b) Des écrans physiques (ex. : muret avec un revêtement s'harmonisant au bâtiment principal) ou de végétaux sont aménagés autour des équipements;

c) Le projet favorise des équipements d'éclairage décoratifs sobres. Ces équipements sont peu nombreux mais fournissent néanmoins un éclairage suffisant pour garantir

la sécurité des lieux. Ils sont orientés vers le sol et n'excèdent pas les limites de la place de la Gare.

SECTION 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS INTÉGRÉS D'HABITATION

ARTICLE 63 SECTEUR ASSUJETTI (U-280-3)

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tout projet intégré sur le territoire de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

ARTICLE 64 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS

Est assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

1° tout permis d'opération cadastrale;

2° tout permis de construction pour des travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition d'un bâtiment principal ou modifiant l'apparence extérieure d'une ou des façades d'un bâtiment principal;

3° tout certificat d'autorisation relatif :

a) à l'aménagement d'une aire de stationnement;

b) à l'aménagement paysager des terrains;

c) aux ouvrages impliquant des travaux de déblai ou de remblai tels que l'aménagement d'aires de stationnement.

ARTICLE 65 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT

Pour ce secteur d'application, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagement suivants :

1° assurer un développement en harmonie avec le milieu d'insertion;

2° assurer la qualité et l'intégration architecturale de tout projet et entre les différents projets à l'intérieur de la zone;

3° concevoir des habitations appropriées au climat sonore ambiant.

ARTICLE 66 LOTISSEMENT

OBJECTIF :

1° Concevoir le lotissement en lien avec les particularités du milieu environnant.

CRITÈRES :

a) Les lots à proximité du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier sont conçus de façon à intégrer et bonifier les aménagements visant à atténuer le bruit.

b) Le concept d'aménagement doit prendre en compte et intégrer, le cas échéant, les réseaux récréatifs existants et projetés.

ARTICLE 67 IMPLANTATION

OBJECTIF :

1° Encadrer, dans une vision d'ensemble, l'implantation des bâtiments.

CRITÈRES :

a) L'implantation des constructions créée un ensemble homogène;

b) L'implantation des bâtiments permet un ensoleillement optimal à l'intérieur des unités d'habitation;

c) L'implantation des bâtiments préserve l'intimité des unités d'habitation.

OBJECTIF :

2° Implanter les nouvelles constructions de manière à valoriser de façon optimale le milieu naturel environnant.

CRITÈRES :

a) L'implantation tient compte de la préservation des éléments naturels;

b) Les travaux d'implantation des bâtiments, des aires de stationnement et des voies de circulation minimisent les remblais-déblais.

ARTICLE 68 ARCHITECTURE

OBJECTIF :

1° Concevoir des immeubles dégageant une image de qualité.

CRITÈRES :

a) Les modifications et les agrandissements des bâtiments existants mettent en valeur la structure et le type de construction en place;

b) Les constructions présentent un caractère architectural homogène (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.), les agrandissements s'harmonisent au bâtiment;

c) Pour tout agrandissement, les matériaux de revêtement extérieur sont les mêmes que le bâtiment principal;

d) Le projet résidentiel établit un lien avec son environnement architectural basé sur des références communes;

e) Le gabarit, la volumétrie et le style architectural des bâtiments sont semblables aux bâtiments avoisinants;

f) L'intégration d'éléments architecturaux (galerie, balcon, fenestration, etc.) est privilégiée;

g) Les quatre façades ont le même traitement architectural;

h) Le style architectural permet un ensoleillement optimal des unités d'habitation;

i) Les constructions accessoires sont de même style que les bâtiments principaux;

j) Les volumes monolithiques et présentant peu de jeux d'avancées et de retraits devraient êtres évités;

k) La façade comportant l'entrée principale devrait toujours faire face à la rue ou à une allée d'accès;

l) Les murs aveugles sont à éviter;

m) Les couleurs des matériaux de revêtement extérieur doivent être sobres et ne pas créer de trop forts contrastes avec ceux des bâtiments voisins.

ARTICLE 69 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

OBJECTIF :

1° Prévoir des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments.

CRITÈRES :

a) Les aires de stationnement sont regroupées en fonction de la nature du projet;

b) L'aménagement de terrain prévoit des plantations linéaires en façade le long des voies de circulation;

c) L'aménagement de terrain favorise un éclairage de type décoratif et homogène pour l'ensemble du développement qui contribue à la signature du projet.

OBJECTIF :

2° Préserver les espaces verts et les arbres matures sur le site.

CRITÈRES :

a) Les nouvelles constructions favorisent la préservation des arbres matures existants sur le site;

b) Des espaces récréatifs et de détente sont prévus pour les résidents.

OBJECTIF :

3° Réaliser des aménagements paysagers favorisant la convivialité des lieux.

CRITÈRES :

a) Les aménagements des domaines public et privé sont réalisés de manière à privilégier l'échelle humaine du projet et contribuent à améliorer son intégration aux quartiers avoisinants;

b) Les espaces laissés libres sont aménagés.

OBJECTIF :

4° Aménager des aires de stationnement de manière à minimiser leur impact visuel et les îlots de chaleur.

CRITÈRES :

a) Les aires de stationnement sont localisées dans les cours latérales et arrières et sont peu visibles des voies de circulation. Le cas échéant, elles sont dissimulées par des aménagements paysagers adéquats;

b) Les aires de stationnement sont intégrées au milieu naturel et aménagées avec des îlots de verdure;

c) L'implantation d'aires de stationnement de grande superficie (15 cases et plus) n'est pas recommandée. Le morcellement des grandes surfaces pavées est encouragé;

d) L'implantation de massifs boisés avec des arbres à grand déploiement est encouragée.

e) Au moins une extrémité de chaque rangée de cases de stationnement devrait comprendre un îlot de plantation. Ces îlots devraient former un alignement continu, et des arbres devraient y être plantés avec une fréquence suffisante pour former un alignement perceptible.

OBJECTIF :

5° Minimiser l'impact des équipements mécaniques et des sites d'entreposage des déchets.

CRITÈRES :

a) Favoriser l'installation des équipements mécaniques au sol. Si des équipements mécaniques sont installés sur une toiture, ils doivent être dissimulés par un écran architectural;

b) Les équipements mécaniques installés au sol doivent être dissimulés par un aménagement paysager;

c) Un espace d'entreposage des déchets domestiques, incluant ceux destines au recyclage, devrait être situé à un endroit qui minimise sa visibilité depuis la voie publique, et être dissimulé par un écran architectural intégré au bâtiment ou un écran végétal.

SECTION 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE LA RUE MARCOUX (U-280-2)

ARTICLE 69.1 SECTEUR ASSUJETTI

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tout terrain ou partie de terrain compris à l'intérieur de la zone 213-H du plan de zonage apparaissant à l'annexe A du règlement de zonage, pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 69.2 OPÉRATIONS ET TRAVAUX DES ASSUJETTIS

Tout permis de construction pour des travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition d'un bâtiment principal ou modifiant l'apparence extérieure d'une ou des façades d'un bâtiment principal est assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

ARTICLE 69.3 BUT ET INTERVENTION D'AMÉNAGEMENT

Pour ce secteur d'application, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagement suivants :

1° harmoniser les habitations de secteur;

2° assurer la qualité supérieure des projets d'insertion résidentiels de manière à mettre en valeur le secteur;

3° encadrer les projets d'agrandissement et de rénovation du cadre bâti;

4° valoriser les éléments d'intérêt naturel et les intégrer au milieu urbain.

ARTICLE 69.4 ARCHITECTURE

OBJECTIF :

1° Assurer une intégration ordonnée et harmonieuse de toute nouvelle construction à l'ensemble du cadre bâti.

CRITÈRES :

a) Le modèle de résidences proposé est similaire et de qualité comparable au cadre bâti existant sur le site;

b) Le nouveau bâtiment partage les caractéristiques architecturales communes aux habitations existantes dans le secteur (forme, volumétrie, matériaux et couleurs utilisés, fenestration et toitures);

c) La conception des nouvelles constructions est adaptée au milieu environnant;

d) La façade principale du bâtiment, par son traitement extérieur et ses composantes architecturales, est mise en évidence et s'harmonise avec les autres façades du voisinage immédiat;

e) Les éléments architecturaux mettant en valeur les composantes architecturales et les ouvertures du bâtiment sont privilégiés pour chacune des constructions;

f) L'ensemble des éléments architecturaux permet de conserver une uniformité visuelle des ensembles construits tout en évitant la monotonie;

g) L'installation au sol des équipements mécaniques est favorisée. Si des équipements mécaniques sont installés sur une toiture ou une façade et sont visibles depuis la voie de circulation, la piste cyclable, ils sont dissimulés par un écran architectural;

h) La localisation des équipements mécaniques permet de minimiser les nuisances reliées au bruit qu'ils émettent et à leur visibilité pour les propriétés voisines. Les équipements mécaniques installés sur le sol sont dissimulés par un aménagement paysager.

SECTION 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT HISTORIQUE ET PATRIMONIAL (U-280-4)

ARTICLE 69.5 SECTEUR ASSUJETTI

Les dispositions de la présente section s'appliquent à toute propriété où est localisé un bâtiment d'intérêt historique et patrimonial figurant à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 69.6 OPÉRATIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS

Est assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

1° Tout permis d'opération cadastrale;

2° Tout permis de construction pour des travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition d'un bâtiment principal ou modifiant l'apparence extérieure d'une ou des façades d'un bâtiment assujetti;

3° Rénovation ou modification à l'architecture d'un bâtiment assujetti notamment :

a) Travaux de réfection de galerie;

b) Remplacement d'ouvertures;

c) Réfection de la toiture.

4° Démolition ou déplacement d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 15 mètres carrés;

5° Construction d'un bâtiment accessoire de plus de 15 mètres carrés;

6° Tout certificat d'autorisation relatif :

a) À la construction, l'installation, l'agrandissement, le déplacement, la modification de toute enseigne;

b) À l'aménagement d'une aire de stationnement;

c) À l'aménagement paysager des terrains.

ARTICLE 69.7 BUT ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT

Pour les bâtiments d'intérêt, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagement suivants :

1° Assurer la conservation, la mise en valeur et le respect des caractéristiques et composantes des bâtiments d'intérêt;

2° Assurer une qualité des interventions sur les bâtiments, ainsi que la cohérence avec l'ensemble;

3° Préserver la végétation mature existante.

ARTICLE 69.8 LOTISSEMENT

OBJECTIF :

1° Composer avec les particularités du lotissement en lien avec son milieu environnant.

CRITÈRES :

a) Les grandes caractéristiques du lotissement d'origine sont maintenues en y adaptant les propositions de remembrement ou de subdivision;

b) Le lotissement proposé s'intègre bien au milieu adjacent.

ARTICLE 69.9 IMPLANTATION

OBJECTIF :

1° Maintenir une implantation cohérente et mettant en valeur le bâtiment.

CRITÈRES :

a) L'implantation assure la mise en valeur et la visibilité du bâtiment d'intérêt à partir de la rue;

b) L'agrandissement dans la cour avant n'est pas souhaitable;

c) L'alignement avant et latéral des agrandissements s'harmonise avec celui des bâtiments principaux environnants.

ARTICLE 69.10 ARCHITECTURE

OBJECTIF :

1° Protéger et préserver la valeur patrimoniale et le caractère architectural du bâtiment.

CRITÈRES :

a) Assurer un traitement architectural sur l'ensemble des façades;

b) Les composantes architecturales authentiques du bâtiment (volumétrie, pentes de toit, fenestration, portes, lucarnes, corniches, matériaux de revêtement d'origine, galeries, etc.) sont conservées, restaurées ou, le cas échéant, remplacées par des composantes similaires;

c) La préservation du nombre, des dimensions et de l'agencement originel des portes et fenêtres est privilégiée;

d) Encourager le maintien ou la réinsertion de volets si le bâtiment est issu d'un style architectural qui en compte généralement;

e) L'ajout de lucarnes en façade est privilégié lors de l'aménagement d'un étage sous les combles si le

bâtiment est issu d'un style architectural qui en compte généralement;

f) Dans le cas d'ajout d'un sous-sol, le rehaussement du bâtiment principal est minimisé ou à éviter;

g) Le gabarit des agrandissements s'harmonise à la hauteur et à la volumétrie du bâtiment existant;

h) La restauration de tout élément d'ornementation architecturale du bâtiment est préférée au remplacement;

OBJECTIF :

2° Une construction accessoire doit se faire discrète et dans le respect du bâtiment principal.

CRITÈRES :

a) Les matériaux de revêtement des constructions accessoires sont compatibles et de qualité comparable à celle des bâtiments principaux.

ARTICLE 69.11 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

OBJECTIF :

1° Assurer une qualité visuelle en prévoyant des aménagements qui mettent en valeur le bâtiment ainsi que son site.

CRITÈRES :

a) L'implantation des bâtiments et les travaux d'agrandissement doivent préserver et protéger les arbres matures;

b) Les aménagements en façade des bâtiments ainsi que la plantation d'arbres, d'arbustes ou d'aménagements floraux sont encouragés;

c) Les clôtures sont de type décoratif en employant des matériaux tels que le fer forgé, les murets de pierre ou de maçonnerie et le bois peint ou tout autre matériau ayant une apparence similaire, l'utilisation de clôtures à mailles de chaîne (Frost) est à proscrire;

d) L'aire de stationnement est aménagée de façon à limiter l'impact visuel.

ARTICLE 69.12 AFFICHAGE

OBJECTIF :

1° Lorsque le bâtiment est issu d'un usage où l'affichage est autorisé, celui-ci est intégré à l'architecture du bâtiment d'intérêt.

CRITÈRES :

a) L'enseigne ne doit pas masquer une caractéristique ou une composante architecturale du bâtiment principal;

b) Le nombre d'enseignes est réduit au minimum, préférablement à une seule par emplacement;

c) Dans l'ensemble, l'affichage et les enseignes sont sobres et les dimensions s'harmonisent avec le gabarit du bâtiment visé;

d) L'éclairage des enseignes est sobre et de type indirect.

ARTICLE 69.13 DÉMOLITION ET DÉPLACEMENT

OBJECTIF :

1° Protéger les bâtiments d'intérêt au sein du territoire;

2° Encourager la restauration, la rénovation et l'entretien des bâtiments d'intérêt plutôt que leur démolition totale ou partielle;

3° Privilégier la conservation des bâtiments d'intérêt sur leur site originel.

CRITÈRES :

a) Les bâtiments d'intérêt sont conservés, dans la mesure du possible, sur leur site originel. Dans le cas d'un déplacement, le bâtiment doit contribuer à la mise en valeur du nouvel environnement bâti immédiat;

b) De manière prioritaire, la rénovation et le recyclage d'un bâtiment d'intérêt sont privilégiés;

c) La démolition totale ou partielle du bâtiment et le déplacement n'ont pas pour effet de créer une trouée permanente ou de générer une rupture dans le rythme d'implantation des bâtiments sur la rue;

d) Privilégier la rénovation d'un bâtiment d'intérêt et considérer à titre de recours ultime la démolition ou le déplacement de ce dernier;

e) La démolition du bâtiment est motivée par un état de dégradation très avancé, un état structural précaire et irrémédiable, une perte importante de ses caractéristiques architecturales d'origine ou présente un danger pour la sécurité des personnes.

CHAPITRE 3 ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 70 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

…… ……

Maire Greffier