



Municipalité de Saint-Agapit

Règlement numéro 514-04-22 relatif aux
plans d'implantation et d'intégration
architecturale

VERSION ADMINISTRATIVE

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement numéro 514-04-22 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

Le mot « PIIA » utilisé dans le présent règlement constitue l'acronyme désignant Plan d'implantation et d'intégration architecturale.

1.2 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à exiger la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) lors d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation pour une propriété située sur le territoire de la municipalité de Saint-Agapit. Le but du règlement est favoriser une meilleure intégration des bâtiments et de mettre en valeur les ensembles bâtis et paysagers de la municipalité. À cette fin, le présent règlement sert de guide qualitatif dont l'objectif est de créer une harmonie dans le cadre bâti.

1.3 TERRITOIRE VISÉ

Sont assujettis au présent règlement, tous les immeubles situés à l'intérieur du périmètre identifié au plan joint en annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

1.4 AUTRES EXIGENCES

Les exigences contenues au présent règlement s'ajoutent à celles prescrites dans les autres règlements d'urbanisme de la Municipalité.

De plus, une personne qui occupe, utilise ou exploite ou qui permet d'occuper, utiliser ou exploiter une partie de lot, un lot, un terrain, un bâtiment ou une construction, qui érige une construction ou un bâtiment ou qui réalise un ouvrage doit s'assurer de respecter les dispositions législatives et réglementaires fédérales, provinciales et municipales, et doit voir à ce que la construction, le bâtiment ou l'ouvrage soient occupés, utilisés ou érigés en conformité avec ces dispositions.

L'approbation d'un PIIA et la délivrance d'un permis ou d'un certificat ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.5 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont respectivement attribués dans les définitions intégrées dans le *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme 254-11-07*, comme si elles étaient ici au long reproduites. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté et que sa signification n'est pas précisée dans le présent règlement, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

Outre les présentes définitions, d'autres termes, mots ou expressions peuvent être définis ailleurs au règlement de zonage en vigueur de la Municipalité de Saint-Agapit, et celles-ci doivent y faire obligatoirement référence.

En l'absence d'un terme défini ci-après, le dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française « Le Petit Robert » doit être utilisé.

1.6 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.7 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés à la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.8 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisé dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.9 UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites, s'il y a lieu, au présent règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètre) valent comme s'ils étaient au long inscrits.

1.10 VALIDITÉ

Le Conseil municipal adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.11 REMPLACEMENT

Le présent remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant les PIIA et leurs amendements.

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Lorsqu'exigée par le présent règlement, la délivrance de permis ou certificats d'autorisation est assujettie à l'approbation d'un PIIA. Les PIIA doivent être signés par le requérant ou son représentant dûment mandaté, soit de façon manuscrite ou électronique, avec leurs coordonnées respectives et être déposés en format papier ou numériques.

Les PIIA doivent contenir les renseignements, éléments et documents requis selon la nature des travaux précisés à l'article 2.1 du présent règlement. Le CCU peut demander tout autre document ou toute information jugée nécessaire à la bonne compréhension du projet.

2.1 ÉLÉMENTS DE CONTENU DU PIIA

Outre les renseignements, les éléments et les documents exigés en vertu de la réglementation d'urbanisme, excluant l'étude de caractérisation des sols prévus par le Q2. R.22, lors d'une demande d'un permis ou d'un certificat d'autorisation, un PIIA doit contenir les éléments suivants :

2.2 NOUVELLE CONSTRUCTION PRINCIPALE D'UNE HABITATION COMPRENANT TROIS LOGEMENTS ET PLUS ET LES MAISONS EN RANGÉES

- a. Un texte décrivant la nature des travaux projetés;
- b. Un plan montrant la localisation du terrain, les voies de circulation qui lui sont adjacentes, la localisation des constructions existantes et projetées, les servitudes actuelles ou projetées (si applicable) et les niveaux existants et projetés du sol;
- c. Des photographies, prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande, montrant les propriétés voisines situées de part et d'autre du terrain où sera érigée la nouvelle construction, ainsi que les propriétés situées de l'autre côté de la rue dans le plus court rayon les séparent du terrain où sera érigée la nouvelle construction;
- d. Des croquis, élévation ou coupes schématiques, montrant l'architecture du bâtiment et les impacts des interventions projetées, l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté, ainsi que la description, les dimensions, la volumétrie, le niveau de dégagement de la fondation, et la couleur des éléments de la nouvelle construction y compris les matériaux de revêtement extérieur;
- e. Si applicable, un plan illustrant l'aménagement du terrain incluant les plantations, le gazonnement, l'aire de déboisement, le stationnement, les allées d'accès routière et piétonnière les clôtures, les aires d'agrément, les aires de séjour, les aires de jeu pour enfants, les arbres qui seront coupés pour faire place à la nouvelle construction, les murs de soutènement et clôture;

- f. Si applicable, l'aménagement de la circulation véhiculaire, piétonnière et des espaces de stationnement, ainsi que le tracé de toute voie destinée à ces fins;
- g. Tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension du projet.

2.3 DÉPLACEMENT D'UNE CONSTRUCTION D'HABITATION COMPRENANT TROIS LOGEMENTS ET PLUS

- h. Texte expliquant les motifs du déplacement;
- i. Photographies, prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande, montrant tous les bâtiments localisés sur le site du bâtiment à déplacer;
- j. Plan du terrain sur lequel est localisé le bâtiment à être déplacé et montrant la localisation de tout arbre de 15 cm de diamètre ou plus ou de tout boisé existant ainsi que les voies de circulation qui sont adjacentes au terrain;
- k. Plan montrant la localisation de toute servitude actuelle ou projetée sur le terrain.

2.4 AGRANDISSEMENT OU TRANSFORMATION D'UNE CONSTRUCTION D'HABITATION COMPRENANT TROIS LOGEMENTS ET PLUS

- a. Un texte décrivant la nature des travaux projetés;
- b. Un plan montrant la localisation du terrain, les voies de circulation qui lui sont adjacentes, la localisation des constructions existantes et projetées, les servitudes actuelles ou projetées (si applicable) et les niveaux existants et projetés du sol;
- c. Si applicable, un plan montrant l'implantation de l'agrandissement;
- d. Des photographies, prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande, montrant les propriétés voisines situées de part et d'autre du terrain où sera érigée la nouvelle construction ainsi que les propriétés situées de l'autre côté de la rue dans le plus court rayon les séparent du terrain où sera érigée la nouvelle construction;
- e. Des croquis, élévation ou coupes schématiques, montrant l'architecture du bâtiment et les impacts des interventions projetées, l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté, ainsi que la description, les dimensions, la volumétrie, le niveau de dégagement de la fondation, et la couleur des éléments de la nouvelle construction y compris les matériaux de revêtement extérieur;
- f. Si applicable, un plan illustrant l'aménagement du terrain incluant les plantations, le gazonnement, l'aire de déboisement, le stationnement, les allées d'accès routière et piétonnière les clôtures, les aires d'agrément, les aires de séjour, les aires de jeu pour enfants, les arbres qui seront coupés pour faire place à la nouvelle construction, les murs de soutènement et clôture;
- g. Si applicable, l'aménagement de la circulation véhiculaire, piétonnière et des espaces de stationnement, ainsi que le tracé de toute voie destinée à ces fins;

- h. Tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension du projet.

2.5 TRANSMISSION D'UN PIIA AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Un PIIA doit être transmis par le requérant au fonctionnaire désigné sur le formulaire fourni à cet effet par la Municipalité et être accompagné de tous les renseignements et documents exigés au présent règlement.

2.6 EXAMEN DU PIIA PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné examine la demande de PIIA et vérifie si celle-ci est complète eu égard aux renseignements exigés par le présent règlement.

Si le document est complet, le fonctionnaire désigné ajoute au PIIA la mention «Document et renseignements complets».

S'il est incomplet, le fonctionnaire désigné ajoute au PIIA la mention «Document et renseignements incomplets» et en avise le propriétaire ou son représentant autorisé en mentionnant les éléments manquants dans les trente (30) jours de la réception de la demande.

2.7 EXAMEN SUSPENDU

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis ou que les précisions nécessaires soient apportées.

Dans un tel cas, la demande est réputée avoir été reçue à la date où les renseignements, documents et précisions additionnels ont été fournis.

2.8 TRANSMISSION DU PIIA AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque le PIIA porte la mention «Document et renseignements complets», le fonctionnaire désigné le transmet au comité consultatif d'urbanisme (CCU), afin que ce comité l'examine et fasse une recommandation au conseil municipal.

2.9 EXAMEN DU PIIA PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme examine le PIIA. Il vérifie s'il respecte les objectifs et les critères contenus au présent règlement, selon les travaux assujettis.

Le comité consultatif d'urbanisme peut entendre ou demander au requérant ou au propriétaire ou à son représentant des informations additionnelles pour compléter son étude.

Après examen des objectifs et des critères, le CCU formule par écrit une recommandation au conseil municipal. Cette recommandation peut être :

- favorable;
- favorable avec certaines conditions ou modifications;
- défavorable.

2.10 TRANSMISSION DU PIIA AU CONSEIL MUNICIPAL

Le CCU transmet le PIIA au conseil municipal, accompagné de sa recommandation. Il peut suggérer des conditions d'approbation.

2.11 EXAMEN DU PIIA PAR LE CONSEIL MUNICIPAL, AVEC OU SANS CONSULTATION

Le conseil municipal examine le PIIA et prend connaissance de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

Le conseil municipal peut, s'il le juge opportun, soumettre le PIIA à une consultation publique, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), avant de statuer la demande de PIIA.

2.12 APPROBATION D'UN PIIA, AVEC OU SANS CONDITION

Le conseil municipal approuve le PIIA, par résolution, s'il est conforme au présent règlement et transmet une copie de la résolution au requérant ainsi qu'au propriétaire du terrain ou à son représentant autorisé, le cas échéant.

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation du PIIA, que le propriétaire du terrain prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé, qu'il fournisse des garanties financières, qu'il conclue une entente avec la Municipalité en regard des travaux municipaux ou toutes autres conditions d'approbation en vue de satisfaire les objectifs et les critères du présent règlement.

2.13 DÉSAPPROBATION D'UN PIIA

S'il y a non-conformité au présent règlement, le conseil municipal désapprouve le PIIA, par résolution, motive cette désapprobation et transmet une copie de la résolution au propriétaire ou à son représentant autorisé.

2.14 MODIFICATION AUX DOCUMENTS

Toute modification au PIIA, après qu'il ait reçu l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.15 PERMIS ET CERTIFICATS REQUIS

Lorsque le PIIA est approuvé par le conseil municipal conformément au présent règlement, le propriétaire ou son représentant autorisé doit obtenir de l'inspecteur municipal tous les permis et certificats requis par les règlements d'urbanisme pour la réalisation du projet.

Le requérant doit faire une demande de permis et certificat conformément aux autres dispositions relatives à l'obtention d'un permis ou d'un certificat.

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise au requérant dans les quinze jours suivant son adoption.

2.16 DÉLAI DE VALIDITÉ

Une résolution approuvant un PIIA devient caduque si les travaux n'ont pas été réalisés en totalité 36 mois après la date d'adoption de la résolution par le Conseil. Une nouvelle demande pour le même objet peut être déposée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt. Tous les travaux exécutés à la suite d'une résolution approuvant un PIIA doivent être en tout temps conformes à cette dernière.

3. CHAMP D'APPLICATION DU PIIA

3.1 LES SECTEURS

L'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des bâtiments est requise pour les propriétés localisées dans les secteurs visés à l'annexe 1. Les objectifs applicables, ainsi que les critères, sont déterminés en fonction du secteur auquel la propriété appartient. La géographie, le secteur, la prédominance du type d'usage et la prédominance architecturale des bâtiments permettent de cibler des critères spécifiques favorisant une implantation et une intégration harmonieuse.

Pour l'application du présent règlement, sont établis les secteurs suivants (annexe 1) :

Le secteur 1 « Rue Principale »

Le secteur 2 « Périphériques »

3.2 LES TRAVAUX ASSUJETTIS

3.2.1 Les travaux assujettis

L'approbation au préalable d'un PIIA constitue une condition à l'émission de certains permis et certificats d'autorisation. Lorsque dans le cadre d'un même projet les divers travaux projetés relèvent de plus d'une catégorie de travaux assujettis, tous les objectifs et les critères applicables à chacune de ces catégories de travaux assujettis s'appliquent intégralement, comme si les travaux relevant de chacune de ces catégories constituaient autant de projets distincts. Pour l'application du présent règlement, sont établies les catégories de travaux suivantes :

- a. Tous travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction, la transformation ou l'agrandissement, de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal de 3 logements et plus existant ou projetée ;
- b. Tous travaux relatifs au déplacement d'un bâtiment principal de 3 logements et plus ;
- c. Tous travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction ou la transformation, de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal d'habitation en rangée existant ou projetée ;

4. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES PAR SECTEUR

4.1 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR 1 : RUE PRINCIPALE

4.1.1 Objectifs généraux applicables à tous les travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction, la transformation ou l'agrandissement, de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal de 3 logements et plus existant ou projetée ;

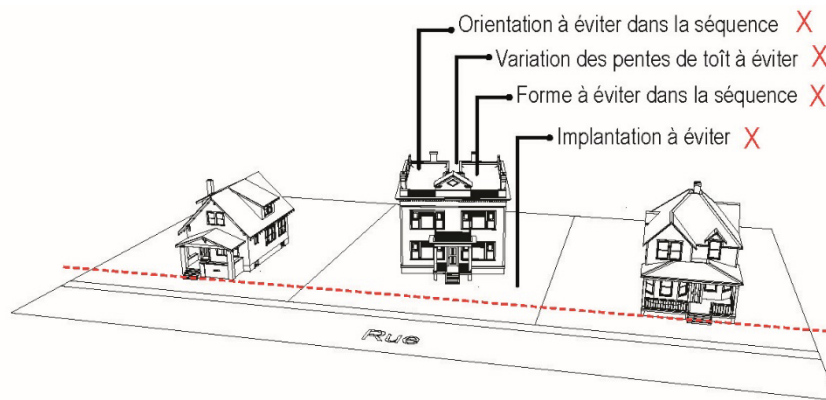
Les objectifs généraux poursuivis dans le cadre de l'implantation et de l'intégration d'une nouvelle construction sont les suivants :

1. Favoriser une harmonisation dans le traitement architectural des constructions;
2. Respecter l'harmonie du secteur lors de l'implantation;
3. Rechercher une grande qualité dans le traitement architectural;
4. Assurer une optimisation de l'espace;
5. Respecter l'implantation dominante des bâtiments du secteur.

4.1.2 Critères généraux applicables à tous les travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction, la transformation ou l'agrandissement, de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal de 3 logements et plus existants ou projetée

- a. Les travaux sont effectués dans un esprit de cohérence avec les immeubles situés dans la même séquence spatiale et favorisent le maintien des caractéristiques paysagères de la rue Principale;
- b. L'architecture proposée est de qualité et renforce les caractéristiques architecturales et historiques de la rue Principale tout en affirmant son époque moderne;
- c. La volumétrie, la forme et les proportions du bâtiment s'inspirent du milieu environnant et du contexte dans lequel ils s'insèrent ;
- d. L'implantation de nouveaux bâtiments ou de l'agrandissement doit respecter le caractère prédominant de l'alignement des bâtiments existants sur la rue, et ne pas cacher de points de vue d'intérêt en privilégiant une implantation et une volumétrie judicieuse.

Figure 1 Exemple d'implantation et de volumétrie à éviter dans une séquence



4.1.3 Objectifs spécifiques applicables à l'implantation, à la construction et à l'intégration de nouveaux bâtiments

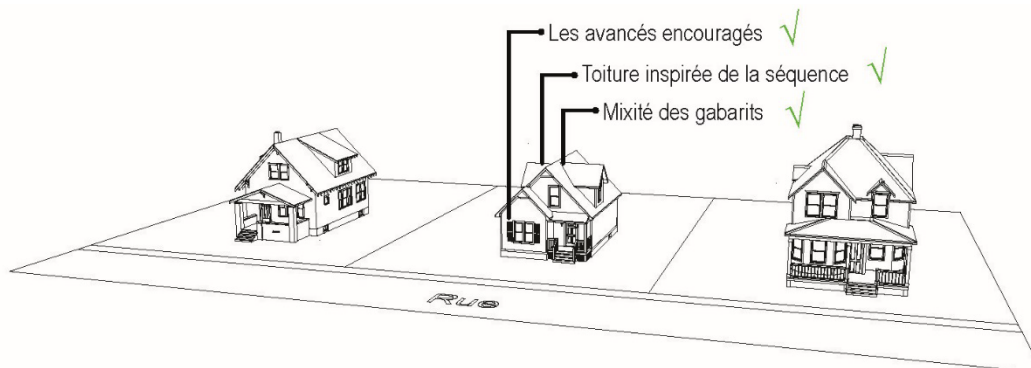
- a. Constituer un milieu de vie de qualité architecturale supérieure et d'une facture architecturale distinctive.
- b. Favoriser une implantation harmonieuse du bâtiment afin de créer un sentiment d'ensemble à la rue Principale.
- c. Soutenir les pratiques innovantes de conception, de construction et d'opération de bâtiment vert.

4.1.4 Critères d'évaluation spécifiques applicables à l'implantation, à la construction et à l'intégration de nouveaux bâtiments

- a. Architecture
 - a. La construction de bâtiments de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction durable est favorisée.
 - b. L'architecture évite des ensembles trop répétitifs et favorise une mixité de typologies et de gabarits de bâtiments.
 - c. Les avancés, décrochés, retraits et surplombs sont encouragés, particulièrement au niveau de la façade principale, pour diminuer l'effet de masse et assurer une transition entre les différents bâtis.
 - d. Les détails architecturaux et les éléments d'ornementation peuvent être de couleur plus contrastante, sans que celle-ci soit trop éclatante ou fluorescente.
 - e. Les ouvertures, les retraits et les saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux.

- f. Les galeries, porches et balcons situés en cour avant des nouvelles constructions doivent s'inspirer de ceux présents dans la même séquence spatiale, selon la nature de l'usage ;

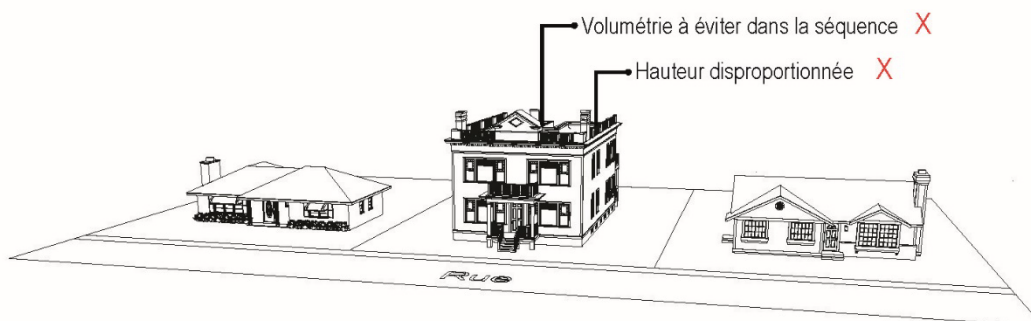
Figure 2 Exemple d'architecture acceptable dans une séquence



b. Volumétrie

- La hauteur de tout nouveau bâtiment doit s'harmoniser à la moyenne des hauteurs des bâtiments situés dans la même séquence spatiale, et ce, malgré la dénivellation du terrain, selon la nature de l'usage ;
- La symétrie des pentes de toit doit s'harmoniser avec la toiture des bâtiments de la même séquence ;
- La variation des pentes de toit (toit plat inclus) d'un bâtiment à l'autre est harmonieuse.

Figure 3 Exemple de volumétrie à éviter



c. Matériaux

- Les matériaux de revêtement contribuent à la qualité et à l'harmonisation projetée avec l'ensemble des bâtiments du secteur de la façon suivante :
 - Le traitement de chacune des façades est cohérent avec les autres façades.
 - Le nombre de matériaux principaux différents doit être limité, idéalement moins de 3 matériaux principaux différents utilisés sur

l'ensemble des façades : la maçonnerie, le bois et le béton architectural sont favorisés.

- iii. L'utilisation de matériaux métalliques est encadrée et envisagée à titre de matériau secondaire.
- iv. L'utilisation de teintes sobres et compatibles avec celles des bâtiments voisins est recommandée.
- v. Les matériaux de toiture sont de faible réflectance solaire.

- b. Les couleurs des revêtements, portes, fenêtres, accessoires de toiture, ventilateurs, descentes pluviales, soffites, gouttières, fascias et éléments d'ornementation du bâtiment projeté sont harmonisées avec les bâtiments voisins ainsi que les autres matériaux.

d. Implantation

- a. L'implantation proposée cadre avec celle des bâtiments localisés dans la même séquence spatiale et respecte l'orientation dominante de ceux-ci.
- b. L'implantation assure une bonne insertion sur le terrain et dans le secteur et évite d'altérer ou rompre l'équilibre du milieu.
- c. L'implantation de la nouvelle construction permet de sauvegarder le plus possible les arbres matures existants sur le site et la topographie.
- d. La marge de recul avant de la nouvelle construction est conforme à la marge de recul avant dominante des bâtiments principaux environnants implantés en bordure de la rue.
- e. L'implantation du bâtiment proposé tient compte de l'impact de sa localisation sur l'aménagement de la parcelle (allée d'accès, espace de stationnement, etc.) en fonction des caractéristiques du site (topographie, végétation, etc.).

e. Aménagement des terrains

- a. Les espaces de stationnement sont préférablement localisés en cour latérale ou arrière et la visibilité de ceux-ci, à partir de la rue Principale, sont atténués par la présence de végétation.
- b. Les arbres à abattre lors de la réalisation d'un projet de construction sont limités au minimum doivent être réduits au minimum et sont remplacés, à moins de démontrer que cela n'est pas susceptible d'améliorer l'environnement visuel ;
- c. L'utilisation de matériaux naturels (pierre, bois, arbres, arbustes, etc.) est privilégiée pour la réalisation d'aménagements, dont des murs de soutènement ou des clôtures, entre autres.

- 4.1.5 Objectifs spécifiques applicables à tous les travaux visant la transformation ou l'agrandissement, de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal de 3 logements et plus existants
- a. Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales des bâtiments construits avant 1945 et prioriser des travaux qui cadre avec l'existant.
 - b. Maintenir des volumétries sensibles à l'environnement physique immédiat.
 - c. Prioriser des interventions en harmonie avec l'existant.
- 4.1.6 Critères spécifiques applicables à tous les travaux visant la transformation ou l'agrandissement, de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal de 3 logements et plus existants
- a. Agrandissement :
 - a. Un ajout ou un agrandissement au bâtiment à réaliser doit être fait de façon à ce que sa volumétrie soit moins importante que celle du bâtiment original, sans cacher d'éléments caractéristiques du bâtiment ou sans masquer des détails d'intérêt du bâtiment principal.
 - b. L'ajout ou l'agrandissement ne doit pas empêcher la perception d'ensemble du bâtiment original.
 - c. Les agrandissements effectués du côté latéral ou arrière sont privilégiés.
 - d. La conservation des caractéristiques architecturales du bâti patrimonial doit faire l'objet d'une attention particulière lors de l'agrandissement d'un bâtiment.
 - e. Le maintien, la restauration et la mise en valeur des galeries, balcons, vérandas, logettes, et marquises originales au bâtiment sont privilégiés.
 - f. Les modifications proposées sont compatibles avec le style architectural du bâtiment.
 - g. Les matériaux de revêtement de l'agrandissement ou de l'ajout s'harmonisent avec ceux du bâtiment existant.
 - h. Dans le cas d'un changement du revêtement extérieur de l'ensemble du bâtiment, ceux-ci respectent les critères suivants :
 - i. Le traitement de chacune des façades est cohérent avec les autres façades.
 - ii. Le matériau de revêtement extérieur utilisé, de même que sa couleur, est compatible avec la période de construction du bâtiment.
 - iii. Les couleurs des revêtements, portes, fenêtres, accessoires de toiture, ventilateurs, descentes pluviales, soffites, gouttières, fascias et

éléments d'ornementation du bâtiment projeté sont harmonisées avec les bâtiments voisins ainsi que les autres matériaux.

- i. La disposition, le rythme, le matériel, la couleur et le type d'ouverture des portes et fenêtres s'harmonisent avec ceux du bâtiment existant et respecte le style architectural de celui-ci.
- j. Les travaux d'agrandissement visant les bâtiments construits avant 1945 doivent s'effectuer selon les principes de bases en patrimoine et de manière harmonieuse avec le volume principal, le style architectural et les pentes de toit.
- k. Les travaux d'agrandissement visant les bâtiments construits avant 1945 doivent préférablement subir le même traitement architectural au niveau du revêtement, mais également au niveau des caractéristiques architecturales, de manière à former un ensemble harmonieux.

Figure 4 Agrandissement acceptable

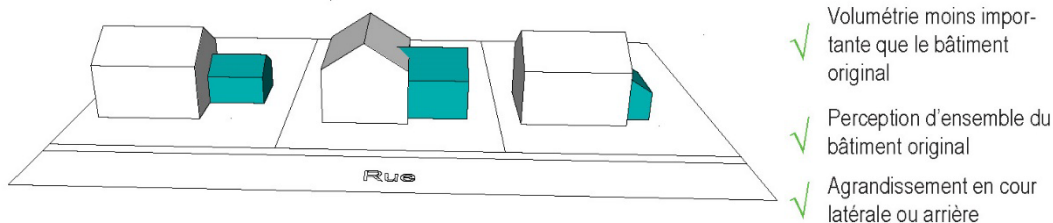
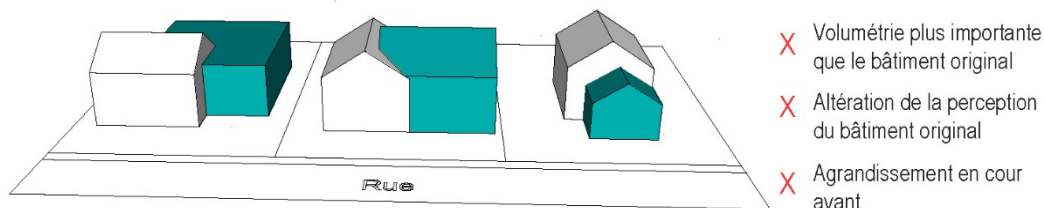


Figure 5 Agrandissement à éviter



b. Transformation :

- a. Les travaux de transformation ne doivent pas empêcher la perception d'ensemble du bâtiment original.
- b. Le maintien, la restauration et la mise en valeur des galeries, balcons, vérandas, logettes, et marquises originales au bâtiment sont privilégiés.
- c. Les transformations proposées doivent être compatibles avec le style architectural du bâtiment.
- d. Les travaux de transformation visant les bâtiments construits avant 1945 doivent s'effectuer selon les principes de bases en patrimoine et de manière harmonieuse avec le volume principal, le style architectural et les pentes de toit.

- e. La modification de la toiture, le déplacement, l'agrandissement, la réduction d'une ouverture et la transformation des lucarnes sont à éviter pour les bâtiments construits avant 1945.

4.1.7 Objectifs généraux applicables au déplacement d' un bâtiment principal de 3 logements et plus ;

- a. Favoriser les interventions qui améliorent la qualité visuelle du secteur.

4.1.8 Critères généraux applicables au déplacement d' un bâtiment principal de 3 logements et plus ;

- a. Le déplacement d'un bâtiment principal est à éviter, à moins que ce déplacement contribue à rehausser la qualité de l'environnement naturel et bâti ;
- b. La propriété visée par le déplacement présente un projet qui s'harmonisera davantage avec le domaine bâti existant par le même type de revêtement extérieur, la symétrie des hauteurs de bâtiment, la symétrie des pentes de toit et la couleur du revêtement extérieur.

4.2 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU SECTEUR 2 : PÉRIPHÉRIQUES

4.2.1 Objectifs généraux applicables à tous les travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction ou la transformation de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal d'habitation en rangée et 3 logements et plus existant ou projetée ;

Les objectifs généraux poursuivis dans le cadre de l'implantation et de l'intégration d'une nouvelle construction sont les suivants :

1. Favoriser une harmonisation dans le traitement architectural des constructions;
2. Respecter l'harmonie du secteur lors de l'implantation;
3. Rechercher une grande qualité dans le traitement architectural;
4. Assurer une optimisation de l'espace;
5. Respecter l'implantation dominante des bâtiments du secteur.

4.2.2 **Critères généraux applicables à tous les travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction ou la transformation de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal d'habitation en rangée et 3 logements et plus existants ou projetée**

- a. Les travaux sont effectués dans un esprit de cohérence avec les immeubles situés dans la même séquence spatiale et favorisent le maintien des caractéristiques paysagères de chacun de leur rue respective;
- b. L'architecture proposée est de qualité et renforce les caractéristiques architecturales et historiques de leur rue respective tout en affirmant son époque moderne;
- c. La volumétrie, la forme et les proportions du bâtiment s'inspirent du milieu environnant et du contexte dans lequel ils s'insèrent ;
- d. L'implantation de nouveaux bâtiments ou de l'agrandissement doit respecter le caractère prédominant de l'alignement des bâtiments existants sur la rue, et ne pas cacher de points de vue d'intérêt en privilégiant une implantation et une volumétrie judicieuse.

Exemple d'implantation et de volumétrie à éviter dans une séquence (voir figure 1)

4.2.3 Objectifs spécifiques applicables à l'implantation, à la construction et à l'intégration de nouveaux bâtiments

- a. Constituer un milieu de vie de qualité architecturale supérieure et d'une facture architecturale distinctive.
- b. Favoriser une implantation harmonieuse du bâtiment afin de créer un sentiment d'ensemble de la rue.
- c. Soutenir les pratiques innovantes de conception, de construction et d'opération de bâtiment vert.

4.2.4 Critères d'évaluation spécifiques applicables à l'implantation, à la construction et à l'intégration de nouveaux bâtiments

1. Architecture

- a. La construction de bâtiments de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction durable est favorisée.
- b. L'architecture évite des ensembles trop répétitifs et favorise une mixité de typologies et de gabarits de bâtiments.

- c. Les avancés, décrochés, retraits et surplombs sont encouragés, particulièrement au niveau de la façade principale, pour diminuer l'effet de masse et assurer une transition entre les différents bâtis.
- d. Les détails architecturaux et les éléments d'ornementation peuvent être de couleur plus contrastante, sans que celle-ci soit trop éclatante ou fluorescente.
- e. Les ouvertures, les retraits et les saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux.
- f. Les galeries, porches et balcons situés en cour avant des nouvelles constructions doivent s'inspirer de ceux présents dans la même séquence spatiale, selon la nature de l'usage ;

Exemple d'architecture acceptable dans une séquence (voir figure 2)

2. Volumétrie

- a. La hauteur de tout nouveau bâtiment doit s'harmoniser à la moyenne des hauteurs des bâtiments situés dans la même séquence spatiale, et ce, malgré la dénivellation du terrain, selon la nature de l'usage ;
- b. La symétrie des pentes de toit doit s'harmoniser avec la toiture des bâtiments de la même séquence ;
- c. La variation des pentes de toit (toit plat inclus) d'un bâtiment à l'autre est harmonieuse.

Exemple de volumétrie à éviter (voir figure 3)

3. Matériaux

- a. Les matériaux de revêtement contribuent à la qualité et à l'harmonisation projetée avec l'ensemble des bâtiments du secteur de la façon suivante :
 - i. Le traitement de chacune des façades est cohérent avec les autres façades.
 - ii. Le nombre de matériaux principaux différents doit être limité, idéalement moins de 3 matériaux principaux différents utilisés sur l'ensemble des façades : la maçonnerie, le bois et le béton architectural sont favorisés.
 - iii. L'utilisation de matériaux métalliques est encadrée et envisagée à titre de matériau secondaire.
 - iv. L'utilisation de teintes sobres et compatibles avec celles des bâtiments voisins est recommandée.
 - v. Les matériaux de toiture sont de faible réflectance solaire.

- b. Les couleurs des revêtements, portes, fenêtres, accessoires de toiture, ventilateurs, descentes pluviales, soffites, gouttières, fascias et éléments d'ornementation du bâtiment projeté sont harmonisées avec les bâtiments voisins ainsi que les autres matériaux.

4. Implantation

- a. L'implantation proposée cadre avec celle des bâtiments localisés dans la même séquence spatiale et respecte l'orientation dominante de ceux-ci.
- b. L'implantation assure une bonne insertion sur le terrain et dans le secteur et évite d'altérer ou rompre l'équilibre du milieu.
- c. L'implantation de la nouvelle construction permet de sauvegarder le plus possible les arbres matures existants sur le site et la topographie.
- d. La marge de recul avant de la nouvelle construction est conforme à la marge de recul avant dominante des bâtiments principaux environnants implantés en bordure de la rue.
- e. L'implantation du bâtiment proposé tient compte de l'impact de sa localisation sur l'aménagement de la parcelle (allée d'accès, espace de stationnement, etc.) en fonction des caractéristiques du site (topographie, végétation, etc.).

5. Aménagement des terrains

- a. Les espaces de stationnement sont préférablement localisés en cour latérale ou arrière et la visibilité de ceux-ci, à partir de la rue, sont atténués par la présence de végétation.
- b. Les arbres à abattre lors de la réalisation d'un projet de construction sont limités au minimum doivent être réduits au minimum et sont remplacés, à moins de démontrer que cela n'est pas susceptible d'améliorer l'environnement visuel ;
- c. L'utilisation de matériaux naturels (pierre, bois, arbres, arbustes, etc.) est privilégiée pour la réalisation d'aménagements, dont des murs de soutènement ou des clôtures, entre autres.

4.2.5 **Objectifs spécifiques applicables à tous** les travaux visant ou la transformation de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal d'habitation en rangée et 3 logements et plus existants

- a. Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales des bâtiments construits avant 1945 et prioriser des travaux qui cadre avec l'existant.
- b. Maintenir des volumétries sensibles à l'environnement physique immédiat.
- c. Prioriser des interventions en harmonie avec l'existant.

4.2.6 **Critères spécifiques applicables à tous les travaux visant la transformation de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal d'habitation en rangée et 3 logements et plus existants**

1. Transformation :

- d. Les travaux de transformation ne doivent pas empêcher la perception d'ensemble du bâtiment original.
- e. Le maintien, la restauration et la mise en valeur des galeries, balcons, vérandas, logettes, et marquises originales au bâtiment sont privilégiés.
- f. Les transformations proposées doivent être compatibles avec le style architectural du bâtiment.
- g. Les travaux de transformation visant les bâtiments construits avant 1945 doivent s'effectuer selon les principes de bases en patrimoine et de manière harmonieuse avec le volume principal, le style architectural et les pentes de toit.
- h. La modification de la toiture, le déplacement, l'agrandissement, la réduction d'une ouverture et la transformation des lucarnes sont à éviter pour les bâtiments construits avant 1945.

5. DISPOSITIONS PÉNALES

5.1 LES RECOURS

Il est prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), un recours en cessation dont la Municipalité peut se prévaloir si le contrevenant a effectué des travaux à l'encontre d'un plan approuvé.

5.2 RECOURS ET SANCTIONS

Les dispositions relatives aux recours et sanctions contenues dans le règlement de zonage s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

6. DISPOSITIONS FINALES

6.1 L'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ENTRÉE EN VIGUEUR le _____ 2022

