



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-PLACIDE

RÈGLEMENT NUMÉRO 09-06-2004
RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
(PIIA)

La codification administrative comprend le texte du règlement d'origine, soit, dans le cas présent, le règlement 09-06-2004, en y intégrant les modifications apportées par les règlements modificateurs indiqués ci-dessous dans l'historique réglementaire.

- ❖ *Cette codification administrative a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et chacun de ses amendements.*

NUMÉRO DU RÈGLEMENT	TITRE DU RÈGLEMENT INITIAL ET DES RÈGLEMENTS MODIFICATEURS	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR	ARTICLE MODIFIÉ /Rég. maître	MODIFICATION
09-06-2004	RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)	30 sept. 2004		

MUNICIPALITÉ DE SAINT-PLACIDE

RÈGLEMENT NUMÉRO 09-06-2004

RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

CONSIDÉRANT QU' en vertu de l'article 145.15 à 145.20 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chapitre A-19), le conseil peut adopter un règlement assujettissant la délivrance de permis de construction ou de certificats d'autorisation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement a pour but de favoriser le développement harmonieux et la mise en valeur dans un premier temps de certaines zones du territoire de la Municipalité de Saint-Placide, en exerçant un contrôle qualitatif sur certains projets de construction, de lotissement, de rénovation, d'agrandissement ou de démolition qui requièrent une attention particulière en raison de leur type d'implantation, d'architecture, d'aménagement paysager et/ou de par leur situation géographique;

CONSIDÉRANT QUE le conseil juge opportun d'assujettir la délivrance de permis et certificats susdits à l'approbation des plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains dans certaines parties du territoire identifiées au présent règlement;

CONSIDÉRANT QUE cette exigence s'applique en sus de celle prévue à la réglementation de zonage, de lotissement, de construction, de conditions d'émission des permis de construction et de permis et certificats en vigueur;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion avec dispense de lecture a été donné par M^{me} la conseillère Andrée Gélinas lors de l'assemblée ordinaire tenue le 2 février 2004;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M^{me} la conseillère Andrée Gélinas appuyé par M. le conseiller Georges Franc et résolu unanimement que le conseil municipal de Saint-Placide adopte le règlement numéro 09-06-2004 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et qu'il soit ordonné et statué par ledit règlement comme suit :

ARTICLE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE

Le présent règlement est cité sous le titre « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ».

1.1.2 VALIDITÉ

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou est déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.1.3 MESURES

Toutes les mesures apparaissant dans le présent règlement sont données selon le système international. La correspondance en mesure anglaise n'est donnée qu'à titre indicatif.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

- a) Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.
- b) L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue; le verbe « POUVOIR » présente un sens facultatif.
- c) Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique.
- d) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- e) L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES ILLUSTRATIONS

Les tableaux, illustrations et toutes formes d'expressions autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

1.2.3 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, certains mots ou expressions ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent article.

Aménagement des terrains et des travaux qui y sont reliés :
Aménagement d'un nouveau terrain de stationnement pour un établissement public, commercial ou industriel; les déblais et remblais de

plus de 50 mètres cubes de matériel; la plantation de plus de 5 arbres espacés de moins de 4 mètres les uns des autres dans la cour avant du bâtiment; l'implantation d'une clôture opaque ou d'une plantation d'arbres ou d'arbustes dans l'axe des lignes de lot avant ou arrière.

Aménagement paysager : Agencement, arrangement, disposition et organisation de plantes, arbres, arbustes et fleurs.

Alignement de construction : Ligne établie à une certaine distance des lignes de propriété (avant, latérales ou arrière), à partir de laquelle doit être érigé tout bâtiment ou partie de bâtiment, murs de fondation, mur principal, hormis les constructions spécifiquement permises par le présent règlement.

Annexe : Allonge, faisant corps avec le bâtiment principal.

Artère Voie publique principale.

Auvent : Petit toit amovible, placé en saillie sur un mur au-dessus des ouvertures pour protéger de la pluie ou du soleil.

Balcon : Plate-forme extérieure, en saillie complète ou partielle sur les murs d'un bâtiment, entourée d'une balustrade ou d'un garde-fou.

Bâtiment : Toute construction, parachevée ou non, ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des choses. On distingue au présent règlement trois (3) catégories de bâtiments :

Bâtiment principal : le (ou les) bâtiment(s) affecté(s) à l'utilisation principale du terrain où il(s) se trouve(nt) situé(s).

Bâtiment accessoire : un (ou des) bâtiment(s) affecté(s) aux utilisations complémentaires de l'utilisation principale du terrain où il(s) se trouve(nt) situé(s), détaché(s) du bâtiment principal.

Bâtiment temporaire : un (ou des) bâtiment(s) fixe(s) ou mobile(s), érigé(s) ou installé(s) pour une fin spéciale et pour une durée limitée à cette fin.

Certificat de localisation : Document comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelle d'un bien-fonds par rapport aux titres, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Comité : Le Comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Placide.

Conseil : Le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Placide.

Conservation du patrimoine : Action consistant à maintenir en bon état les traits physiques.

Construction : Assemblage de matériaux déposés ou reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol.

Construction temporaire : Construction à caractère passager, destinée à des fins spéciales et pour une période de temps préétablie.

Corridor écologique : Fond de terre situé en tout ou en partie sur une bande de cent (100) mètres d'un cours d'eau mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux.

Densité brute : Le nombre de logements par hectare de terrain occupé par l'habitation et ses usages complémentaires, incluant les rues, parcs, terrains de jeux, ou pour tout autre usage non résidentiel.

Élément architectural : Qui a rapport aux procédés techniques de l'architecture, de l'art de la construction (galerie, balcon, saillie, etc.).

Enseigne : Toute construction, plaque, figure, peinture, gravure ou structure, tout panneau, placard, écriteau ou objet faits de matériaux rigides ou flexibles, comportant ou formant des lettres, des chiffres, des dessins, des emblèmes, des formes, des signes, des symboles quelconques, érigés, exposés et utilisés pour des fins publiques ou personnelles, permanentes ou temporaires, d'identification, de direction, de commerce, de publicité, d'annonce, de réclame, à l'extérieur sur un bâtiment ou sur un terrain, visibles d'un point quelconque d'une voie publique ou privée, d'un autre bâtiment ou d'un autre terrain, voisin ou non.

Étage : Espace habitable d'un bâtiment compris entre deux planchers, autre que la cave et le grenier, et dont plus de soixante-quinze (75 %) de la superficie de plancher a au moins deux virgule vingt-huit (2,28) mètres sept virgule cinq (7,5) pieds de hauteur. Le rez-de-chaussée est considéré comme un étage, mais non le sous-sol.

Façade avant d'un bâtiment : Mur extérieur où est située l'entrée principale d'un bâtiment donnant sur une voie publique et où le mur est implanté selon un angle inférieur à quarante-cinq (45) degrés par rapport

à la voie publique. La façade avant d'un bâtiment de coin donne sur la voie publique principale.

Fronton : Ornement rectangulaire, triangulaire ou en arc de cercle qui couronne la façade ou l'entrée principale d'un bâtiment.

Galerie : Annexe ouverte et couverte sur toute la longueur sur au moins un côté d'un bâtiment principal.

Groupe homogène : Ensemble dont les caractéristiques sont de même nature.

Habitation : Tout bâtiment habité par son propriétaire ou loué à des locataires et contenant un ou plusieurs logis ou unités de logement.

Une unité de logement est une pièce ou un ensemble de pièces, situées à l'intérieur d'un bâtiment, conçues, disposées équipées et construites de façon à former une entité distincte, pourvue des commodités d'hygiène, de chauffage et de cuisson et dans laquelle une personne ou un groupe de personnes formant famille ou ménage peut établir domicile en toute primauté.

Haie : Plantation faite d'arbustes et/ou d'arbres dont les plants sont espacés l'un de l'autre par un intervalle maximum de cinquante-cinq (55) centimètres ou dix-huit (18) pouces.

Lot : Fond de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre fait et déposé conformément aux dispositions du Code Civil.

Marge arrière : Prescription de la réglementation par zone établissant la limite à partir de la ligne arrière du terrain en deçà de laquelle il est interdit d'ériger une construction.

Marge avant : Prescription de la réglementation par zone établissant la limite à partir de la ligne avant du terrain en deçà de laquelle il est interdit d'ériger une construction.

Marge latérale : Prescription de la réglementation par zone établissant la limite à partir des lignes latérales du terrain en deçà desquelles il est interdit d'ériger une construction.

Marquise : Construction non fermée en forme de toit en porte-à-faux sur le mur ou appuyée sur des poutres, protégeant une porte, un perron, une galerie, un balcon ou un îlot de pompe à essence ou à gaz.

Milieu naturel : L'ensemble des composantes naturelles : arbres végétation, eau, montagnes, etc.

Municipalité : Désigne la Municipalité de Saint-Placide.

Mur articulé : Qui présente des variations, des retraits, décrochés, non rectilignes.

Mur mitoyen : Mur de séparation servant ou destiné à servir en commun à des bâtiments contigus.

Officier responsable : Inspecteur des bâtiments de la Municipalité de Saint-Placide.

Ouverture : Tout espace vide dans un mur plein tel que les portes, les fenêtres, etc.

Parc : Étendue de terrain aménagée et équipée pour servir à la promenade, à la détente, au repos et/ou au jeu.

Passage de piéton : Passage réservé exclusivement aux piétons sur une voie de circulation ou entre les terrains privés.

Patio : Construction extérieure s'apparentant à une galerie, faite de pierre, de dalles, de pavés, de bois ou de tout autre matériau.

Patrimoine : Ce qui à trait au bâtiment et à l'environnement bâti ancien.

Percée visuelle : Ouverture ou dégagement permettant de ménager un point de vue sur un environnement à valoriser.

Perron : Plate-forme basse à l'extérieur d'une porte d'entrée située au niveau du rez-de-chaussée d'un bâtiment.

Plan d'implantation : Plan graphique qui positionne, au moyen de repères, à partir de points connus, le site exact d'une structure ou d'un détail de structure devant être modifié par rapport à un bien-fonds. Un plan d'implantation contient la représentation graphique et la désignation du bien-fonds, les tenants et aboutissants, les dimensions de la contenance du bien-fonds, les dimensions de la construction projetée et les distances par rapport aux limites du bien-fonds, le nord, l'échelle, le numéro de minute et la date.

Plate-forme : Surface plate et horizontale, en bois ou en béton, au niveau du sol ou surélevée de moins de vingt-cinq (25) centimètres ou dix (10) pouces.

Porte-à-faux : Partie d'un ouvrage, d'une construction qui n'est pas directement soutenue par un appui.

Pourcentage d'occupation : Rapport entre la superficie d'implantation de tous les bâtiments érigés sur un terrain et la superficie totale de ce terrain.

Préservation : Action de garantir ou d'atténuer une détérioration éventuelle d'un bâtiment ou d'un lieu.

Profondeur moyenne : Distance horizontale moyenne entre deux lignes parallèles dont l'une correspond en moyenne à la ligne avant et l'autre correspond en moyenne à la ligne arrière.

Rez-de-chaussée : Étage dont le plancher est le plus rapproché du sol adjacent à l'entrée principale et dont le plafond est à plus de un virgule quatre-vingt-deux (1,82) mètres ou six (6) pieds de ce sol.

Rue privée : Voie de circulation de propriété privée et servant de moyen d'accès (à partir d'une rue publique) aux propriétés adjacentes.

Rue publique : voie de circulation cédée à la Municipalité pour l'usage du public et pour servir de moyen d'accès aux propriétés adjacentes et dont le tracé et l'ouverture ont été approuvés par la municipalité.

Saillie : Partie d'un bâtiment en projection au-delà du pan d'un mur (perron, galerie, corniche, balcon, portique, auvent, enseigne, escalier extérieur, cheminée et fenêtre en saillie « bay window »).

Stationnement (espace) : Ensemble de cases de stationnement, y compris les allées d'accès aux cases. Un terrain de stationnement comprend un minimum de cinq (5) cases de stationnement.

Stationnement (case) : Espace unitaire nécessaire pour le stationnement d'un véhicule moteur, hormis les allées et voies d'accès.

Style architectural : Différence d'expression et de composition architecturale de bâtiment en fonction de certaines influences ou époques.

Terrain : Lot, partie de lot ou groupe de lots ou de parties de lots servant ou pouvant servir à un seul usage principal.

Travaux d'entretien ou de réparation : Travaux visant à corriger des déficiences mineures en recourant à des matériaux, des produits ou des composantes de remplacement s'apparentant aux matériaux, aux produits ou aux composantes en place; ces travaux n'entraînent donc pas de modifications sensibles de l'apparence du bâtiment.

Ces travaux englobent, de façon non limitative : le remplacement des matériaux de couverture par un matériau de même nature; la réparation d'un parement extérieur par la réfection de parties endommagées; le remplacement d'un garde-corps, la reconstruction d'un perron, d'une galerie, d'un balcon ou d'un escalier en conservant la configuration et les dimensions originelles et les mêmes matériaux; la reprise d'un enduit de fondation; le remplacement d'appareils d'éclairage; la réfection ou le remplacement de finis intérieurs (murs, plafonds et planchers); le remplacement des appareils sanitaires et la réfection de la mécanique (chauffage) ou du système électrique.

Travaux d'agrandissement : Travaux visant à accroître la superficie de plancher d'un bâtiment.

Travaux de construction : Travaux consistant à mettre en œuvre ou à assembler des matériaux ou des composantes en vue de l'édification d'un ouvrage ou d'un bâtiment, superficiel ou souterrain, attaché au sol de manière à faire corps avec lui, quels qu'en soient la configuration, la matière ou la destination.

Usage dérogatoire : Utilisation non conforme à la réglementation établie d'un terrain ou d'un bâtiment.

Valeur architecturale : Faire ressortir la qualité de l'architecture, de son style, de sa construction, de ses dimensions et de ses proportions.

Valeur historique : Faire ressortir la qualité de l'histoire, son appartenance, son ancienneté, ses origines, son interprétation.

Voie publique : Toute route ou rue ouverte à la circulation du public.

Voie privée : Toute rue ou route appartenant à une personne ou à un groupe de personnes dont elle dessert la ou les propriétés.

1.3 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

1.3.1 CONTRAVENTIONS À CE RÈGLEMENT

Commet une infraction toute personne qui contrevient à une ou plusieurs des dispositions de ce règlement.

1.3.2 PÉNALITÉS ET RECOURS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 200 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et 300 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale; d'une amende minimum de 400 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimum de 600 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale; l'amende maximale qui peut être imposée est de 1 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale; pour une récidive, l'amende maximale est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Les délais de paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

ARTICLE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Conditions de délivrance des permis et certificats relatifs au présent règlement

Sont assujetties à l'approbation par le conseil municipal des plans relatifs au présent règlement les demandes suivantes :

Dans la zone 1 identifiée au plan situé à l'annexe « A » et faisant partie intégrante du présent règlement, telle zone étant reconnue comme présentant un intérêt patrimonial, et ce, pour les travaux suivants :

- tous les travaux relatifs à la rénovation ou la transformation d'une habitation affectant les caractéristiques architecturales telles qu'une fenêtre, marquise, auvent, avant-toit, persienne, porte, toiture, mur, perron, rampe, accès piétonnier et autres éléments semblables en façade et sur les murs latéraux du bâtiment, quant au matériaux, à la couleur, à la dimension, au style, au nombre et à la forme de ces éléments; nonobstant toute disposition à ce contraire, le remplacement des portes et fenêtres sans modification des dimensions des ouvertures déjà existantes n'est pas assujéti à la procédure de PIIA dans la mesure où l'on conserve ou l'on retourne aux éléments originaux; la construction ou l'érection de toute nouvelle enseigne et la modification, réparation ou transformation de toute enseigne existante; la démolition d'un bâtiment; la construction ou l'agrandissement impliquant un accroissement du nombre de logements d'une habitation; la construction de tout nouveau bâtiment principal; l'agrandissement de tout bâtiment principal; la construction de tout bâtiment accessoire d'une superficie supérieure à 20 mètres carrés; l'aménagement des terrains et des travaux qui y sont reliés; toute opération cadastrale autre qu'une correction ou un remplacement n'affectant pas les dimensions et la superficie du site.

Dans la zone 2 identifiée au plan situé à l'annexe « A » et faisant partie intégrante du présent règlement, telle zone étant reconnue comme représentant un intérêt de par l'architecture, le milieu naturel, l'implantation de bâtiment et/ou la situation géographique, et ce, pour les travaux suivants :

- la rénovation ou la transformation d'un bâtiment affectant l'architecture ou la volumétrie extérieure ainsi que les matériaux de revêtement de tout; nonobstant toute disposition à ce contraire, le remplacement des portes et fenêtres sans modification des dimensions des ouvertures déjà existantes n'est pas assujéti à la procédure de PIIA dans la mesure où l'on conserve ou l'on retourne aux éléments originaux;
- la démolition d'un bâtiment; la construction ou l'agrandissement impliquant un accroissement du nombre de logements d'une habitation; la construction de tout nouveau bâtiment principal; l'agrandissement de tout bâtiment principal; la construction de tout bâtiment accessoire d'une superficie supérieure à vingt (20) mètres carrés; l'aménagement des terrains et des travaux qui y sont reliés; toute opération cadastrale autre qu'une correction ou un remplacement n'affectant pas les dimensions et la superficie du site.

2.2 Contenu de la demande

En plus des exigences relatives aux documents et plans exigés lors d'une demande de permis de construction par les règlements de zonage dans le cadre d'un projet de construction, d'agrandissement, de rénovation ou d'implantation, les documents et plans suivants doivent être fournis en deux (2) exemplaires lors d'une demande assujettie au présent règlement :

- a) la localisation des bâtiments existants sur le terrain et sur tous les terrains contigus ainsi qu'une description des dimensions et des matériaux de revêtement de ces immeubles;
- b) des plans et devis suffisamment précis pour dégager une image détaillée de l'apparence finale de l'immeuble et de son environnement (élévation, coupe des murs, matériaux de revêtement, etc.);
- c) un plan de l'aménagement projeté du terrain incluant les aires de stationnement, les voies de circulation, les voies piétonnières, les murs et clôtures;
- d) une série de photographies du bâtiment (s'il y a lieu) et de tout bâtiment existant à proximité, en vue de montrer tout mur visible de la voie publique, les éléments architecturaux dominant et l'état du terrain;
- e) la hauteur du premier étage des bâtiments adjacents et la hauteur en étage des bâtiments situés à proximité;
- f) dans le cas d'une opération cadastrale, un plan de subdivision ou un projet de subdivision montrant les dimensions précises et la superficie du (des) terrain(s).

2.3 Examen de la demande par l'inspecteur des bâtiments

- L'inspecteur en bâtiments reçoit les demandes et, dès qu'il détient tous les documents requis, il procède à l'étude de la demande et transmet la demande au Comité à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours.

Avis du Comité consultatif d'urbanisme

- Le Comité peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du permis ou du certificat.
- Le Comité formule, par écrit, son avis en tenant compte des objectifs et critères pertinents prescrits à l'intérieur du présent règlement et transmet cet avis au conseil dans les trente (30) jours suivants la réception de la demande par le Comité.

2.5 Avis du conseil municipal

Si le conseil le juge à propos, toute demande déposée en vertu du présent règlement peut être soumise à une consultation publique conformément aux dispositions des articles 125 à 128 de la *Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., ch. A-19.1).

2.6 Approbation d'une demande par le conseil

Le conseil approuve la demande par résolution si celle-ci est conforme au présent règlement. Une demande complète de permis ou de certificat d'autorisation, selon le cas, doit alors être acheminée à l'inspecteur des bâtiments dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la date de résolution entérinant ledit projet, à défaut de quoi la résolution devient nulle et non avenue.

2.7 Refus d'une demande

Le conseil refuse la demande par résolution si celle-ci n'est pas conforme au présent règlement. La résolution doit comprendre les motifs justifiant le refus.

2.8 Modification aux plans et documents

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.9 Permis et certificats

Lorsque la demande est approuvée par le conseil, le requérant doit obtenir tous les permis et certificats requis pour la réalisation du projet par le *Règlement sur les permis et certificats* de la Municipalité de Saint-Placide.

2.10 Fausse déclaration

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement et portant sur la demande commet une fausse déclaration.

ARTICLE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES

Les projets soumis lors d'une demande de permis ou certificat assujetti au présent règlement doivent satisfaire les objectifs précisés pour chaque zone identifiée par un numéro et représentée par un plan à l'annexe « A », lequel fait partie intégrante du

présent règlement, ou pour chaque groupe d'immeubles identifié au présent règlement et figurant à l'annexe « B ».

L'atteinte des objectifs peut être évaluée, de façon non limitative, par les critères énumérés.

* * *

ZONE 1 : (SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS)

Ce secteur correspond à une petite agglomération constituée d'une centaine de bâtiments qui, dans l'ensemble, possède une valeur patrimoniale élevée. Les bâtiments sont disposés étroitement aux abords de petites rues. Le noyau villageois offre un potentiel d'attraction important pour l'ensemble et la qualité de ses bâtiments. Malgré la présence de plusieurs usages, il conserve fortement son caractère résidentiel.

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

OBJECTIF : **Conserver l'alignement des constructions existantes**

CRITÈRE :

- Les bâtiments sont implantés en rangées et à une distance similaire à celle des bâtiments avoisinants de façon à ce que le rythme de répartition des constructions ne soit pas rompu.

B) ARCHITECTURE

OBJECTIF : **Favoriser l'harmonisation et la qualité visuelle**

CRITÈRES :

- Le volume des constructions respecte l'environnement et le milieu bâti.
- Les composantes architecturales des bâtiments (gabarits, formes des toits, dispositions et formes des ouvertures, matériaux de revêtement, ornements, etc.) sont recherchées et agencées de façon esthétique et harmonieuse.
- L'architecture favorise une distribution des volumes, des formes et des couleurs qui brise la linéarité des bâtiments.
- Dans le cas des bâtiments de grand gabarit, des articulations dans les façades, la modulation des plans verticaux et la forme des toits évitent la monotonie.
- Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures sont de tons compatibles.

- Le parement extérieur et/ou les composantes architecturales des bâtiments sont préférablement constitués d'un matériau d'apparence semblable à celle des matériaux d'origine du bâtiment.
- Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs sont sobres. Les couleurs s'harmonisent avec les tons de couleurs des bâtiments situés dans l'environnement immédiat.
- La pierre, la brique, le bois et lambris de bois (Cannexel) sont les matériaux privilégiés.

OBJECTIF : Assurer un traitement continu sur les quatre façades

- CRITÈRES :**
- Les ouvertures, les retraits et les saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux.
 - L'utilisation d'un maximum de trois (3) matériaux comme revêtement extérieur est souhaitable.

OBJECTIF : Rechercher l'appartenance à un style architectural bien défini

- CRITÈRE :**
- Le bâtiment principal doit préférablement comporter certains détails architecturaux qui reflètent le style qui caractérise les bâtiments d'intérêts supérieurs et exceptionnels, tels qu'identifiés à l'annexe « B », dans la mesure où les détails architecturaux s'intègrent au bâtiment.

OBJECTIF : Restaurer les bâtiments, identifiés à l'annexe « B », présentant un intérêt historique ou patrimonial supérieur et exceptionnel situés à l'intérieur de la zone 1

- CRITÈRES :**
- Les travaux projetés sur un bâtiment présentant un intérêt historique ou patrimonial identifié à l'annexe « B » et faisant partie intégrante du présent règlement visent principalement à conserver ses caractéristiques propres ou à les retrouver.
 - Tout matériau de revêtement extérieur doit être remplacé par le même matériau ou, si cela s'avère impossible, par un matériau s'apparentant au matériau d'origine.
 - Tout élément décoratif et architectonique du bâtiment parmi ceux énumérés ci-après doit être conservé ou remplacé par un élément de forme similaire : un perron, un balcon, une galerie; un porche; une porte; une fenêtre; une balustrade, un escalier, une

colonnette et un chapiteau; l'encadrement d'une ouverture; un fronton; une corniche, un parapet, une console.

- La dimension d'une ouverture ne peut être modifiée sauf si cette modification permet de se rapprocher du caractère architectural propre.
- Toute nouvelle ouverture doit s'harmoniser avec l'ensemble du bâtiment et ses proportions doivent s'accorder avec celles des ouvertures des bâtiments existants à proximité.
- La toiture ne peut être modifiée par un changement de pente, pour augmenter le nombre d'étages ou en implantant une grande lucarne si ce n'est que pour retrouver le style propre au bâtiment.
- Les altérations des composantes architecturales et/ou de certaines parties du bâtiment ont strictement pour effet de retrouver le style propre au bâtiment.
- Aucune construction ne doit écraser visuellement un bâtiment jugé d'intérêt patrimonial cité à l'annexe « B » du présent règlement.

C) ENSEIGNES

OBJECTIF : Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et de l'environnement

- CRITÈRES :**
- Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont intégrés et s'harmonisent avec l'architecture du noyau villageois.
 - Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme et du format de leur réclame.
 - Aucune enseigne ne doit avoir pour effet de masquer un élément décoratif ou caractéristique de l'architecture du bâtiment.
 - Les matériaux privilégiés sont le bois, le métal, la pierre ou un matériau synthétique ayant l'apparence du métal, du bois, de la pierre, ou un matériau souple, tel une toile. Les toiles sont d'un matériau non salissant et résistant.
 - Un éclairage indirect et vers le bas est privilégié.
 - La couleur des enseignes devra être sobre. Les couleurs s'harmonisent avec les tons de couleurs des bâtiments situés dans l'environnement immédiat.
 - Les couleurs fluorescentes sont exclues.

D) AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

OBJECTIF : Intégrer l'aménagement paysager à l'architecture des bâtiments et aux formes, textures et couleurs de l'environnement

CRITÈRES :

- Les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour la composante de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle et compatible avec celles des matériaux de revêtement du bâtiment principal (le béton largement apparent et le bois créosoté sont exclus).
- Le niveau du terrain ne doit pas être rehaussé de façon à excéder le niveau du terrain des constructions adjacentes.

OBJECTIF : Éviter les équipements d'éclairage lourds et les éclairages intenses

CRITÈRES :

- Les équipements d'éclairage sont sobres et décoratifs.
- L'éclairage ne déborde pas hors du site.

E) LOTISSEMENT

OBJECTIF : Prévoir des subdivisions de superficies et de frontages suffisants pour permettre la construction d'immeubles de moyen gabarit

CRITÈRE :

- Le projet de subdivision prévoit des terrains d'une profondeur et d'une superficie suffisante pour la construction d'un bâtiment d'une volumétrie qui s'arrime bien à celle des bâtiments existants.

OBJECTIF : Planifier les subdivisions de façon à favoriser le bon drainage des lieux

CRITÈRE :

- Le projet de subdivision prend en considération les contraintes de drainage et établit les servitudes requises, le cas échéant.

* * *

ZONE 2 : (LOTS 1 555 022 ET 1 555 553)
TERRASSE CLOUTIER

Cet espace correspond au prochain secteur d'extension de développement du noyau villageois. D'une superficie pouvant recevoir environ trente (30) résidences, il présente des caractéristiques qui offrent un potentiel d'aménagement très intéressant,

considérant son emplacement en bordure du lac des Deux Montagnes, la présence des services municipaux et la possibilité de prolonger les rues existantes du noyau villageois.

A) ARCHITECTURE

OBJECTIF : Favoriser la construction de résidences de qualité supérieure en terme d'apparence et de construction

- CRITÈRES :**
- Les matériaux de revêtement sont de qualité supérieure et de couleurs apparentées ou uniformes sur l'ensemble des façades des bâtiments visibles des voies publiques de circulation.
 - La volumétrie des bâtiments est articulée.
 - Les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments accessoires et les matériaux des éléments bâtis faisant partie de l'aménagement paysager sont de qualité et de nature comparable à ceux du bâtiment principal.
 - L'utilisation d'un maximum de deux matériaux comme revêtement extérieur est souhaitable.
 - La pierre, la brique, le bois et lambris de bois (Cannexel) sont les matériaux privilégiés.
 - Lorsque le bâtiment principal dispose d'un garage attaché mais sans espace habitable au-dessus, l'implantation du garage devra être en retrait de la façade avant du bâtiment principal et d'au moins le tiers de sa profondeur.

OBJECTIF : Créer des unités architecturales dans un souci d'ouverture sur le lac des Deux Montagnes

- CRITÈRES :**
- Éviter les grandes surfaces aveugles et sans relief.
 - Prévoir l'ajout d'éléments favorisant l'observation du milieu naturel, tels que terrasse, balcon, galerie.

OBJECTIF : Harmoniser l'apparence des bâtiments, les volumes et les dimensions des constructions à ceux des bâtiments environnants

- CRITÈRES :**
- Les dimensions des bâtiments ou des ensembles de bâtiments sont apparentés à celles des bâtiments environnants.
 - Dans leurs formes, leurs styles et leurs volumes, les nouvelles constructions devront intégrer des éléments qui rappellent ceux des bâtiments du noyau villageois.

OBJECTIF : Favoriser l'harmonisation et la qualité visuelle

- CRITÈRES :**
- Le volume des constructions respecte l'environnement et le milieu bâti.
 - Les composantes architecturales des bâtiments (gabarits, formes des toits, dispositions et formes des ouvertures, matériaux de revêtement, ornements, etc.) sont recherchées et agencées de façon esthétique et harmonieuse.
 - L'architecture favorise une distribution des volumes, des formes et des couleurs qui brise la linéarité des bâtiments.
 - Dans le cas des bâtiments de grand gabarit, des articulations dans les façades, la modulation des plans verticaux et la forme des toits évitent la monotonie.
 - Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures sont sobres et de tons compatibles.

C) AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

OBJECTIF : Intégrer l'aménagement paysager à l'architecture des bâtiments et aux formes, textures et couleurs de l'environnement naturel

- CRITÈRE :**
- Les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour la composante de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle et compatible avec celles de matériaux de revêtement du bâtiment principal (le béton largement apparent et le bois créosoté sont exclus).

OBJECTIF : Créer des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels

- CRITÈRES :**
- La cour et la marge avant sont aménagées de gazon et d'aménagements paysagers comprenant des arbres et/ou des arbustes et/ou des plantes et/ou des fleurs et/ou tout autre élément décoratif complémentaire.
 - Les matériaux de revêtement des bâtiments accessoires et les matériaux des éléments bâtis faisant partie de l'aménagement paysager doivent être de qualité et de nature comparable à ceux des bâtiments principaux.
 - Un écran visuel cache les équipements mécaniques extérieurs, ainsi que les espaces d'entreposage des ordures ménagères.
 - Une attention particulière doit être apportée aux clôtures et aux murets afin d'éviter de fermer visuellement les terrains offrant des percées visuelles sur le lac des Deux Montagnes.
 - Les aménagements paysagers doivent permettre des percées visuelles intéressantes vers le lac des Deux Montagnes.

D) LOTISSEMENT

OBJECTIF : Éviter les alignements stricts de construction sans pour autant implanter les bâtiments de façon désordonnée

CRITÈRES :

- Les marges avant ne varient que d'une façon restreinte le long d'une même rue et par rapport aux propriétés contiguës.
- Le lotissement peut être de forme, d'orientation et de dimension différentes.
- Le lotissement favorise l'arrimage avec le secteur construit du noyau villageois (zone # 1), notamment à l'égard des dimensions de terrain.

OBJECTIF : Planifier les subdivisions de façon à favoriser le bon drainage des lieux

CRITÈRE :

- Le projet de subdivision prend en considération les contraintes de drainage et établit les servitudes requises, le cas échéant.

ARTICLE 4

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Règlement numéro 09-06-2004

Avis de motion :

2 février 2004

Adoption du règlement :

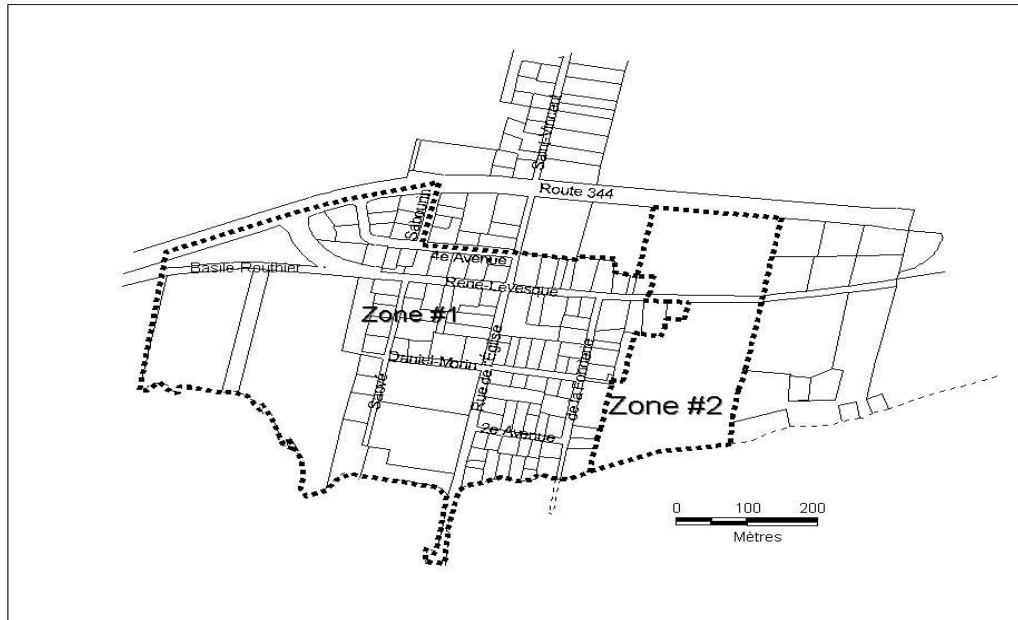
7 juin 2004

Entrée en vigueur :

30 septembre 2004

ANNEXE « A »

PLAN MONTRANT LA LOCALISATION DES ZONES 1 ET 2



ANNEXE « B »

IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊTS EXCEPTIONNELS ET SUPÉRIEURS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU NOYAU VILLAGEOIS

Bâtiments d'intérêts exceptionnels

Église de Saint-Placide

1, rue de l'Église

42, rue de l'Église

77, 2^e avenue

100, chemin Basile-Routhier

22, boulevard René-Lévesque

2, rue Sauvé

Bâtiments d'intérêts supérieurs

11, rue de l'Église

23, rue de l'Église

29, rue de l'Église

39, rue de l'Église

41, 2^e avenue

46, 2^e avenue

4, rue de la Fonderie

49, rue de la Fonderie

54, rue de la Fonderie

43, rue Daniel-Morin

79, rue Daniel-Morin

26, boulevard René-Lévesque

39, boulevard René-Lévesque

55, boulevard René-Lévesque

57, boulevard René-Lévesque

Règlement numéro 09-06-2004

Date de l'avis de motion

Adoption de la résolution

Date de l'entrée en vigueur

9 juillet 2007

1^{er} octobre 2007

3 octobre 2007