

RÈGLEMENT NUMÉRO 491

Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal juge à propos et dans l'intérêt de la Ville d'adopter un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'assurer un développement harmonieux dans certaines zones.

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été régulièrement donné par Monsieur Gilles Comeau à la séance du 25 mars 1991.

CONSIDÉRANT qu'une consultation sur le projet de règlement a été tenue le 27 mai 1991.

LE CONSEIL DE LA VILLE ÉDICTE CE QUI SUIT :

1. DEMANDES DE PERMIS ET DE CERTIFICATS D'AUTORISATION ASSUJETTIES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Sont assujettis aux dispositions du présent règlement uniquement les permis et certificats suivants :

- Permis de construction (bâtiment principal et accessoire);
- Permis de reconstruction;
- Permis de transformation;
- Permis d'agrandissement;
- Certificat d'autorisation pour rénovation extérieure;
- Certificat d'autorisation d'affichage;
- Certificat d'autorisation pour un déplacement;

et ce, uniquement dans les secteurs de la Ville et les zones suivantes indiquées aux plans de zonage numéros 1, 2, 3, 4 et 5 du règlement de zonage numéro 334.

- Secteur Gentilly : Partie de la zone C01-151 comprenant uniquement les terrains ayant une adresse sur le boulevard Bécancour et les adresses « de 900 à 950 avenue des Hirondelles » du côté ouest de l'avenue
- Secteur Bécancour : C02-249, P02-250, C02-251, C02-252, C02-253 et H02-254
- Secteur Sainte-Angèle-de-Laval : P03-345, partie de la zone C03-336 comprenant uniquement les adresses « de 14875 à 15275 et de 15110 à 15282 boulevard Bécancour », les parties des lots 3 292 758 et 3 292 792 ainsi que les parties nord des lots 3 292 806 et 3 292 814, P03-337, H03-338, C03-339, C03-346 et H03-377.10
- Secteur Saint-Grégoire : C04-410, C04-449 et C04-465
- Secteur Précieux-Sang : Parties des zones C05-536, P05-538 et C05-539 comprenant les adresses « de 7425 à 7525 et de 7430 jusqu'au lot 5 578 535 route du Missouri inclusivement ainsi que du 11105 à 11255 chemin du Saint-Laurent inclusivement, incluant les terrains vacants ».

(Règl. 531, art. 1, 1992; Règl. 631, art. 1, 1994; Règl. 671, art. 1, 1995; Règl. 835, art. 1, 2000; Règl. 1431, art. 1, 2015; Règl. 1661, art. 2.3, 2022; Règl. 1688, art. 1, 2023; Règl. 1718, art. 1, 2023; Règl. 1767, art. 1.1, 2024)

2. OBLIGATION DE FAIRE APPROUVER DES PLANS RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'ARCHITECTURE

Dans les zones visées par le présent règlement, l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à l'approbation, par le Conseil municipal, des plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des bâtiments ainsi qu'à l'aménagement des terrains et travaux qui y sont reliés.

Cette exigence s'ajoute à celles prévues à l'intérieur des règlements de zonage, lotissement, construction, ainsi que leurs amendements, lesquelles doivent être respectées.

3. CONTENU MINIMAL DES PLANS ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

En plus des exigences relatives aux documents et plans exigés lors d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation, les documents et plans suivants doivent être fournis lors d'une demande de permis assujettie au présent règlement :

- 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 ainsi que la couleur des matériaux de recouvrement extérieur ;
- des plans et devis descriptifs suffisamment précis pour dégager une image détaillée de l'apparence finale de l'immeuble;
- un plan de l'aménagement projeté du terrain.

4. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Une fois que la demande de permis ou de certificat d'autorisation est réputée conforme aux règlements d'urbanisme par l'inspecteur municipal, ce dernier transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du permis ou du certificat d'autorisation.

5. AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis en tenant compte des objectifs et des critères pertinents prescrits à l'intérieur du présent règlement.

Cet avis est transmis au Conseil municipal.

6. DÉCISION DU CONSEIL

Suite à la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal approuve les plans par résolution s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation des plans d'implantation d'intégration architecturale, que le propriétaire :

- a) prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan; notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- b) réalise son projet dans un délai précis;
- c) fournisse les garanties financières qu'il détermine.

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise au requérant.

7. DÉLIVRANCE DU PERMIS

Suite à l'adoption de la résolution approuvant les plans, le fonctionnaire municipal responsable de la délivrance des permis et certificats délivre le permis ou le certificat d'autorisation dans la mesure où la demande est conforme aux règlements d'urbanisme et après le paiement du tarif requis pour l'émission de celui-ci.

8. OBJECTIFS ET CRITÈRES

Les projets soumis lors d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation doivent satisfaire les critères généraux et spécifiques :

L'atteinte des objectifs est évaluée, de façon non limitative, par les critères énumérés aux articles 9 et 10.

9. CRITÈRES GÉNÉRAUX DE CONFORMITÉ

1° Continuité du développement

Lorsqu'une partie seulement de la zone fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, le plan d'implantation et d'intégration architecturale ne doit pas compromettre la mise en valeur de la partie résiduelle de la zone quant au réseau routier et aux réseaux d'infrastructure d'égout et d'aqueduc.

2° Hierarchisation du réseau routier

Le tracé du réseau routier projeté tel qu'exigé dans la préparation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être hiérarchisé de façon à :

- a) distinguer l'importance et le rôle de chacune des voies de circulation (route, rue ou ruelle, trottoir, sentier de piétons, piste cyclable, sentier de randonnée, place publique);
- b) minimiser la circulation de passage.

10. CRITÈRES SPÉCIFIQUES

a) **Conservation des éléments naturels**

1° Objectif :

Conserver les éléments naturels d'intérêt et, notamment, la topographie existante, les effleurements rocheux et la végétation naturelle (arbres, arbustes etc.)

2° Critères d'évaluation :

- a) Les constructions doivent être implantées sur les parties du site à faible pente;
- b) Dans le cas des sites à plus forte pente, les constructions doivent être « intégrées » dans la pente de telle sorte que la hauteur des murs ou parties de murs faisant face au bas de la pente soit minimisée.

b) **Respect de la topographie**

1° Objectif :

Éviter des modifications importantes à la topographie existante.

2° Critères d'évaluation :

- a) La construction des voies de circulation doit se faire en limitant les actions de déblai et de remblai;
- b) L'orientation des lots doit tirer avantage de l'exposition sud et des perspectives visuelles intéressantes.

c) **Perspectives visuelles**

1° Objectif :

Protéger les perspectives visuelles des bâtiments existants et nouveaux envers le paysage naturel et humain.

2° Critères d'évaluation :

- a) L'implantation et l'orientation des bâtiments doivent suivre la topographie afin de protéger les perspectives visuelles à partir de chaque unité;
- b) L'orientation des bâtiments doit favoriser l'intimité de chaque résidence.

d) Conservation des boisés

1° Objectif :

Conserver les boisés naturels et assurer le maintien maximal du couvert végétal.

2° Critères d'évaluation :

- a) Le pourcentage du couvert forestier où tout abattage d'arbres doit être prohibé ne doit pas être moins de cinquante pour cent (50 %).
- b) Au pourtour des lacs, sur une profondeur de trois cents mètres (300) de même que sur une profondeur de cent mètres (100) de part et d'autre des cours d'eau, le pourcentage du couvert forestier où tout abattage d'arbres doit être prohibé ne doit pas être moins de soixante pour cent (60 %).

e) Contrôle du déboisement

1° Objectif :

Contrôler le déboisement selon la pente du terrain.

2° Critères d'évaluation :

Le déboisement doit être effectué en fonction des pentes du terrain et selon les critères suivants :

- a) Pente de plus de 30 % : Conservation de la forêt existante dans une proportion supérieure à soixante pour cent (60 %).
- b) Pente de 30 % et moins : Conservation de la forêt existante dans une proportion supérieure à cinquante pour cent (50 %), selon les conditions topographiques propres au site visant à maintenir la couverture boisée la plus grande possible et à assurer la conservation des boisés.

Dans le calcul du déboisement, il faut inclure la superficie occupée par les rues, et les services d'utilité publique (Hydro-Québec, Bell, etc.)

f) Système de drainage, de rétention et protection de l'environnement

1° Objectif :

Minimiser les risques d'érosion, de pollution de l'eau, de l'air et du sol.

2° Critères d'évaluation :

- a) L'écoulement hors site des eaux pluviales après développement doit tendre à ne pas excéder l'écoulement avant le développement;
- b) Les surfaces imperméables (ex. : asphalte, béton) doivent être minimisées;
- c) La rétention des eaux pluviales sur le site peut être envisagée afin de ralentir l'écoulement hors site (fossés, bassins, etc.);
- d) Les opérations de déblayage et de remblayage doivent être limitées afin de conserver le plus possible la topographie existante du site;
- e) Les surfaces dégarnies de végétation doivent être replantées par une végétation apte à stabiliser le sol;
- f) Toutes les normes gouvernementales et municipales concernant le rejet de polluants de l'eau, de l'air et du sol doivent être respectées.

g) Volumétrie des bâtiments et des constructions

1° Objectif :

Conserver l'échelle déterminée par les bâtiments et constructions existants, la topographie et la végétation.

2° Critères d'évaluation :

- a) La volumétrie (largeur, hauteur, etc.) des bâtiments doit s'apparenter à celle des bâtiments voisins;
- b) Le forme, la construction et la pente des toits doivent être semblables à celles des bâtiments voisins;
- c) Dans les pentes supérieures à vingt pour cent (20 %), la faîtière des bâtiments doit préférablement être orientée parallèlement aux courbes de niveau;
- d) Les bâtiments doivent être conçus de façon à créer des reliefs aux toitures et aux murs de manière à éviter les toitures et les murs rectilignes;

h) Matériaux, texture, couleurs et « style » des bâtiments et constructions

1° Objectif :

Assurer la bonne qualité des matériaux et l'harmonisation avec les matériaux et le « style » des bâtiments voisins ou avec le milieu naturel.

2° Critères d'évaluation :

- a) Présenter une architecture qui s'harmonise avec le « style » des constructions voisines;
- b) Les couleurs qui s'intègrent au milieu doivent être utilisées en évitant les couleurs fluorescentes;
- c) Un maximum de quatre (4) types de matériaux de recouvrement extérieur sur les murs d'un même bâtiment ou sur un ensemble de bâtiments jumelés ou en rangée doit être privilégié.

i) Réaménagement paysager

1° Objectif :

Mettre en valeur les bâtiments ainsi que les caractéristiques naturelles du site et créer des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels.

2° Critères d'évaluation :

- a) Un écran visuel doit cacher les équipements extérieurs (équipement de chauffage ou de climatisation, lieux d'entreposage d'ordures, antennes paraboliques, etc.);
- b) Aux limites du site, une zone paysagée doit être prévue;
- c) Lorsque possible, le maintien de la végétation naturelle doit être privilégié au lieu de son remplacement par des plantations importées sur le site.

j) Aménagement des stationnements

1° Objectif :

Minimiser l'impact visuel des stationnements perçu à partir des voies de circulation.

2° Critères d'évaluation :

- a) Les espaces de stationnement doivent être aménagés sur les parties du site les moins visibles et une séparation visuelle devra être aménagée (végétation, muret, talus, etc.);
- b) Les stationnements doivent être aménagés de manière à créer des îlots de végétation intégrés et ainsi minimiser l'étendue des îlots de stationnement.

k) Circulation automobile et accès au site

1° Objectif :

Assurer une circulation automobile et des accès aux sites sécuritaires.

2° Critères d'évaluation :

- a) Le nombre et la localisation des accès véhiculaires aux terrains doivent être prévus de manière à minimiser l'accroissement de la circulation automobile sur les voies locales ou sur les voies de circulation qui ne sont pas destinées à supporter un volume important de circulation;
- b) On doit tendre à limiter la longueur des voies de circulation rectiligne;
- c) Le réseau de voies de circulation intérieur au site doit être articulé de manière à ne pas encourager la circulation de transit à travers le site;
- d) On doit identifier les voies de circulation véhiculaires et les distinguer des voies d'accès qui ne sont pas destinées à être considérées comme des rues privées ou publiques.

I) Services publics (aqueduc et égouts)

1° Objectif :

Assurer des services publics conformes aux normes municipales.

2° Critères d'évaluation :

- a) Les services publics doivent préférablement être implantés dans l'emprise des voies de circulation;
- b) Les services publics doivent être conçus en conformité avec les normes municipales et doivent être approuvés par les services techniques de la municipalité.

11. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.

Entrée en vigueur : 4 juin 1991

Cette version administrative comprend les modifications apportées par les règlements numéros :

- 531 (entré en vigueur le 7 avril 1992)
- 631 (entré en vigueur le 5 mai 1994)
- 671 (entré en vigueur le 2 février 1995)
- 835 (entré en vigueur le 26 janvier 2000)
- 1431 (entré en vigueur le 14 mai 2015)
- 1661 (entré en vigueur le 16 juin 2022)
- 1688 (entré en vigueur le 25 janvier 2023)
- 1718 (entré en vigueur le 18 octobre 2023)
- 1767 (entré en vigueur le 12 juin 2024)

ANNEXE I :
PLANS DE ZONAGE
NUMÉROS 1 À 7
(Article 1)

(Règl. 631, art. 2, 1994, Règl. 1431, art. 2, 2015; Règl. 1661, art. 2.3, 2022; Règl. 1688, art. 2, 2023; Règl. 1718, art. 1, 2023;
Règl. 1767, art. 2.1, 2024)