

RÈGLEMENT DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Règlement # 73-2003 (Mai 2005)

Comprend les règlements d'amendement :

144-2006 (M.J. 2)

229-2009 (M.J. 12)

283-2012 (M.J. 22)

286-2012 (M.J. 23)

392-2019 (M.J. 35)

419-2020 (M.J. 36)

VILLE DE WINDSOR

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
SECTION I : Dispositions déclaratoires	2
TITRE	2
TERRITOIRE TOUCHÉ	2
TERMINOLOGIE	2
SYSTÈME DE MESURE	2
 CHAPITRE II	 3
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	3
SECTION I : Application du règlement	3
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	3
APPLICATION	3
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	3
OBLIGATION DE LAISSER VISITER.....	3
SECTION II : Permis et certificats assujettis et cheminement du dossier.....	4
ÉMISSION D'UN PERMIS OU CERTIFICAT ASSUJETTI.....	4
OBLIGATION DE PRODUIRE DES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION	
ARCHITECTURALE	4
CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS.....	5
PROCÉDURE APPLICABLE ET ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	6
CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME	6
EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	6
APPROBATION DU CONSEIL	7
AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION.....	7
SECTION III : Contraventions et sanctions	7
INFRACTIONS ET PEINES	7
INFRACTION CONTINUE	8
RÉCIDIVE.....	8
RECOURS CIVILS.....	8
FRAIS	8
 CHAPITRE III	 9
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SELON LES ZONES, LES CATÉGORIES DE	
CONSTRUCTION, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS.....	9
REGROUPEMENT DES PIIA	9
PIIA-1 ZONE I-8	9
PIIA-2, ZONES P-13, R-42, RP-4 ET RP-7	10
PIIA-3, BÂTIMENTS D'INTÉRÊT HISTORIQUE ET PATRIMONIAL SITUÉS DANS LES ZONES P-11,	
C-12, C-14, C-18, C-22, R-38, R-40 ET R-41	12
PIIA-4, LES BÂTIMENTS ET TERRAINS SITUÉS DANS LES ZONES C-12, C-14, C-15	
PARTIELLEMENT, C-20, C-22 ET P-11 NON COUVERTS PAR LE PIIA-3.....	15
PIIA-5, BÂTIMENTS ET TERRAINS SITUÉS DANS LA ZONE RP-2	17
ENTRÉE EN VIGUEUR	15

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DU VAL-SAINT-FRANÇOIS
VILLE DE WINDSOR**

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)**

**RÈGLEMENT # 73-2003
Amendé par règl. 108-2005 (9 mai 2005)**

ATTENDU QUE la ville a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et d'assujettir à son application l'émission de certains permis et certifications d'autorisation ;

ATTENDU QUE certaines parties du territoire de la Ville, constitue un territoire pour lequel il importe de bien contrôler les interventions physiques sur le cadre bâti et l'aménagement des terrains ;

ATTENDU QUE cette zone industrielle est en mutation et qu'un projet bipartite entre le privé et le municipal est en gestation pour extensionner les espaces de stationnement public;

ATTENDU QU'il est souhaitable pour les zones P-13, R-42, Rp-4 et Rp-7 qui permettent les résidences privées d'hébergement, d'assurer une implantation et intégration architecturale adéquate avec le voisinage résidentiel et un aménagement paysager de qualité ;

ATTENDU QUE le conseil de ville a choisi pour fin de conformité au schéma d'aménagement en regard des territoires d'intérêt historique d'utiliser la technique du PIIA;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie ;

ATTENDU QU'un avis de motion de la présentation de ce règlement a régulièrement été donné à la séance ordinaire de ce conseil, tenue le 5 mai 2003.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par la conseillère Sylvie Bureau
Appuyé par le conseiller Pierre Leblond

Qu'un règlement de ce conseil portant le numéro 73-2003 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit à savoir :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I : Dispositions déclaratoires

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ».		
	TERRITOIRE TOUCHÉ	2
Le présent règlement s'applique aux zones I-8, P-11, P-13, C-12, C-14, C-15, C-18, C-20, C-22, R-38, R-40, R-41, R-42, Rp-2, Rp-4 et Rp-7, telles qu'apparaissant au plan de zonage, faisant partie intégrante du règlement de zonage.	Règlements 229-2009, 144-2006, 283-2012	
	TERMINOLOGIE	3
Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :		
1° Le présent règlement;		
2° Le règlement de zonage ;		
3° Le règlement de lotissement ;		
4° Le règlement de permis et certificat .		
	SYSTÈME DE MESURE	4
Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).		

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I : Application du règlement

	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
La direction des travaux publics et des services techniques de la Ville est chargée de l'administration du présent règlement.		
	APPLICATION	6
L'inspecteur en bâtiment est chargé de l'application du présent règlement.		
	POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	7
La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:		
1° Peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil y sont respectés ;		
2° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;		
3° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement;		
4° Peut délivrer un constat d'infraction comme l'autorise le règlement adopté par le conseil municipal à cet effet. Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.		
	OBLIGATION DE LAISSER VISITER	8
Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maisons, bâtiments ou édifices quelconques a l'obligation de permettre à la personne chargée de l'application		

du règlement de visiter tout bâtiment ou lieu pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil.

SECTION II : Permis et certificats assujettis et cheminement du dossier

ÉMISSION D'UN PERMIS OU CERTIFICAT ASSUJETTI

9

L'émission d'un permis de construire ainsi qu'un certificat d'autorisation pour la réparation s'appliquant à toutes catégories de constructions, de terrains et de travaux, est assujetti au présent règlement.

Malgré le premier alinéa, l'émission d'un permis de construire ainsi qu'un certificat d'autorisation pour les travaux de rénovation ou réparation d'un bâtiment existant qui suivent, n'est pas assujetti au présent règlement :

1° Ceux qui sont exécutés entièrement à l'intérieur d'un bâtiment, pourvu que les travaux n'affectent pas l'apparence extérieure du bâtiment;

2° Ceux qui visent à remplacer le revêtement de la toiture d'un bâtiment, dans la mesure où le revêtement qu'on veut installer est fait d'un même matériaux que celui qu'on veut remplacer; le présent paragraphe n'a pas pour effet d'autoriser l'utilisation d'un matériau dont l'utilisation est prohibée; dans ce dernier cas, le présent règlement s'applique aux travaux.

3° Ceux qui concernent la réparation urgente d'une partie de bâtiment présentant un danger pour la sécurité ou la santé des personnes.

Règlement 392-2019

OBLIGATION DE PRODUIRE DES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

10

Toute personne désirant obtenir l'émission d'un permis ou certificat assujetti au présent règlement doit soumettre à la Ville des documents relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains et aux travaux s'y rapportant.

Tout document relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale soumis à la Ville doit contenir au moins les éléments qui suivent :

1° Dans le cas d'une demande de permis de construction

Il faut, en plus des plans fournis dans le cadre de la demande de permis et exigés au règlement des permis et certificats, fournir les renseignements suivants:

- a) Des croquis de chaque élévation montrant les détails architecturaux (fenestration, ouvertures, matériaux de revêtement extérieur, encadrement, couleur, etc.) avec les travaux projetés;
- b) Fournir des photos montrant le bâtiment sur chaque façade, avant les travaux, de même qu'une séquence de photos montrant le bâtiment visé par la demande, ainsi que les bâtiments adjacents de part et d'autre (trois de chaque côté);
- c) Un plan-projet à l'échelle de l'aménagement de l'ensemble du terrain, montrant les aires de stationnement proposées, les aménagements paysagers privés proposés (trottoir, arbuste, arbre, clôture, terrassement, etc.).

Ces informations doivent permettre aux membres du comité consultatif d'urbanisme et du conseil, d'avoir une compréhension claire des travaux et d'analyser l'intégration selon les objectifs et les critères d'évaluation énoncés pour les bâtiments visés par cette demande.

2° Dans le cas d'une réparation ou rénovation

Il faut en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation et exigés au règlement de permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

- a) Des photos montrant le bâtiment visé par les travaux;
- b) Une séquence de photos montrant le bâtiment visé et ceux adjacents de part et d'autre;

- c) Un croquis des façades visées par les modifications (réparation ou rénovation) montrant la nature des changements (matériau, couleur, ouverture, etc.);
- d) Un plan – projet à l'échelle de l'aménagement de l'ensemble du terrain faisant face à la façade rénovée.

Ces informations doivent permettre aux membres du comité consultatif d'urbanisme et du conseil, d'avoir une compréhension claire des travaux et d'analyser l'intégration selon les objectifs et les critères d'évaluation énoncés pour les travaux visés par cette demande.

**PROCÉDURE
APPLICABLE ET
ACHEMINEMENT
DE LA DEMANDE 12**

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis à l'inspecteur en bâtiment en accompagnement de la demande de permis ou certificat assujettie au présent règlement.

**CONFORMITÉ À LA
RÉGLEMENTATION
D'URBANISME 13**

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque la demande est complète, l'inspecteur en bâtiment transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de trente (30) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

**EXAMEN DU
COMITÉ
CONSULTATIF
D'URBANISME 14**

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser les plans soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander un refus. L'évaluation produite par le Comité

consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications visant à rendre les plans acceptables en regard des objectifs et critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du conseil.

**APPROBATION DU
CONSEIL 15**

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil doit, par résolution, approuver les plans d'implantation et d'intégration architecturale, ou les refuser dans le cas contraire. Une copie de cette résolution est transmise à la personne qui a présenté ces plans.

**AUTRES
CONDITIONS
D'APPROBATION 16**

Le Conseil peut également exiger, comme condition d'approbation des plans, que le demandeur réalise et complète les travaux compris dans les plans acceptés dans un délai fixé et qu'il fournisse les garanties financières que le conseil détermine conformément aux pouvoirs que lui confère la Loi.

SECTION III : Contraventions et sanctions

**INFRACTIONS ET
PEINES 17**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° Si le contrevenant est une personne physique :

Règlement 419-2020

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 500 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

2° Si le contrevenant est une personne morale :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction

**INFRACTION
CONTINUE 18**

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

RÉCIDIVE 19

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

RECOURS CIVILS 20

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

FRAIS 21

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SELON LES ZONES, LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTION, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS**REGROUPEMENT
DES PIIA 22**

Le présent règlement s'appuie sur des regroupements de constructions, travaux ou autres. Ces regroupements font l'objet d'énoncés des objectifs et des critères d'évaluation.

Regroupement	Appellation	
PIIA-1	Bâtiments et terrains situés dans la zone I-8	
PIIA-2	Résidences privées d'hébergement et leur terrain, situées dans les zones P-13, R-42, Rp-4 et Rp-7.	
PIIA-3,	Bâtiments d'intérêt historique et patrimonial situés dans les zones P-11, C-12, C-14, C-18, C-22, R-38, R-40, R-41	Règlement 229-2009
PIIA-4	Bâtiments et terrains situés dans les zones C-12, C-14, C-15 partiellement, C-20, C-22 et P-11, non couverts par le PIIA-3	Règlement 144-2006 Règlement 229-2009
PIIA-5	Bâtiments et terrains situés dans la zone Rp-2	Règlement 283-2012

PIIA-1 ZONE I-8 23

Les bâtiments et terrains situés à l'intérieur de la zone I-8 sont soumis aux dispositions du PIIA-1.

Objectifs

Le PIIA-1 vise, pour les terrains et bâtiments situés dans la zone I-8, à atténuer l'impact de l'architecture de type industriel dans un milieu dont le caractère résidentiel, institutionnel et commercial de détail et de service prime.

Critères d'évaluation**1^o Critères relatifs à l'architecture**

- a) La hauteur du bâtiment doit s'agencer avec le bâtiment existant et les bâtiments existants à proximité;
- b) Les matériaux de revêtement extérieur sont limités à deux sauf pour les encadrements, les corniches ou autres éléments décoratifs. Leur couleur doit être choisie en

tenant compte de celles des matériaux existants du bâtiment visé et de ceux à proximité pour minimiser les contrastes;

- b) La présence de mur aveugle est peu souhaitable et lorsque de tels murs sont envisagés un traitement de façade est requis. Ce traitement doit contribuer à créer des rythmes verticaux et horizontaux. La création de nouvelles ouvertures (portes ou fenêtres) est souhaitable notamment dans le cadre de la conversion du bâtiment à des fins autres qu'industrielles;
- c) Les marges de recul existantes des bâtiments à proximité de l'emprise sont acceptables. Les agrandissements ne doivent pas viser une diminution de ces marges;
- d) Les équipements fonctionnels assurant le chauffage, la ventilation ou le dépoussiérage doivent faire l'objet d'un traitement architectural visant leur camouflage.

2° Critères relatifs à l'aménagement des terrains

- a) L'aménagement des cours doit signaler de façon marquante les entrées pour piétons et celles des véhicules de livraison. Ces entrées doivent être aménagées sur des surfaces dures et être appuyées par des aménagements paysagers. Le reste des cours doit être engazonné, planté d'arbres et d'arbustes. Ces plantations doivent contribuer à renforcer les ouvertures et à appuyer le traitement des façades visant à créer des rythmes verticaux et horizontaux.

**PIIA-2, ZONES P-13,
R-42, RP-4 ET RP-7**

23.1

Les résidences privées d'hébergement et leur terrain, situées à l'intérieur des zones P-13, R-42, Rp-4 et Rp-7, sont soumises aux dispositions du PIIA-2.

Objectifs

Le PIIA-2 vise, pour les terrains étant l'assiette des résidences privées d'hébergement et pour ces résidences situées dans les zones P-13, R-42, Rp-4 et Rp-7, à atténuer l'impact de la volumétrie importante de ces résidences par rapport aux

habitations situées dans le voisinage immédiat et par des mesures particulières à assurer un covoisinage harmonieux.

Critères d'évaluation

1^o Critères relatifs à l'architecture

- a) L'implantation de la résidence doit prendre en compte la volumétrie du bâtiment et particulièrement la hauteur. L'éloignement du bâtiment des lignes de terrain doit augmenter à mesure que la hauteur du bâtiment s'élève;
- b) Les choix du type d'architecture, des matériaux et des couleurs doivent être faits en fonction de minimiser les contrastes avec le cadre bâti avoisinant;
- c) Prévoir des articulations dans les façades ainsi que des modulations dans la volumétrie afin d'éviter les volumes monolithiques et la monotonie de l'ensemble architectural;
- d) Favoriser l'utilisation d'au plus 2 types de revêtements extérieurs, excluant les matériaux utilisés pour la toiture, les encadrements, les moulurations et les éléments décoratifs;
- e) Les bâtiments accessoires doivent partager des composantes architecturales avec les bâtiments principaux;
- f) Les équipements accessoires sont conçus et implantés de manière à atténuer les impacts négatifs du point de vue visuel et sonore pour le voisinage immédiat;

2^o Critères relatifs à l'aménagement du terrain

- a) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet est recherchée : positionnement des stationnements, les accès, l'éclairage, la sécurité des lieux, l'aménagement paysager, le positionnement des bâtiments accessoires;
- b) Le plan d'implantation des bâtiments principaux, accessoires ainsi que des stationnements et autres aménagements doit prendre en compte la présence des arbres de qualité sur le terrain autant que possible et particulièrement sur les parties de terrain longeant des terrains résidentiels déjà bâtis;

- c) Les remblais – déblais sont à minimiser et plus particulièrement sur les parties de terrain longeant les terrains résidentiels déjà bâtis;
- d) Le site doit faire l'objet d'un aménagement paysager favorisant la plantation de végétaux (arbres, arbustes, arbrisseaux et autres plantes) qui par leurs caractéristiques favoriseront l'intégration du bâtiment au milieu et minimiseront l'impact visuel de ces bâtiments pour le voisinage résidentiel et contribueront à maintenir le caractère privé des cours arrières de ce voisinage et de la résidence privée d'hébergement;
- e) Les éléments de mécanique au sol et les bennes à déchets doivent être camouflés par de la végétation appropriée ou de façon architecturale (mur, clôture...);
- f) Sur le pourtour du site on favorisera la plantation d'arbres, d'arbustes, de haies ou la confection de clôture stylisée.

**PIIA-3, BÂTIMENTS
D'INTÉRÊT
HISTORIQUE ET
PATRIMONIAL
SITUÉS DANS LES
ZONES P-11, C-12, C-14,
C-18, C-22, R-38, R-40
ET R-41**

23.2

Les bâtiments situés aux adresses ci-après énumérées à l'intérieur des zones P-11, C-12, C-14, C-18, C-22, R-38, R-40 et R-41 sont soumis aux dispositions du PIIA-3.

**Règlement 144-2006
Règlement 229-2009**

Objectifs

Le PIIA-3 concerne les bâtiments situés aux adresses suivantes ainsi qu'aux terrains étant leur assiette et vise à assurer la conservation des principales caractéristiques des bâtiments en place, l'intégration des nouveaux bâtiments et la préservation de l'aspect visuel et esthétique :

Adresses des bâtiments retenus :

- 94, 100, 104, 108, 111, 112, rue du Moulin;
- 53, 54, 56, 57, 58, 4^e avenue;
- 2, 4, 6, 8, 10, rue Principale Nord;
- 1, 3/5, 38, 42/44. 47. 63, 88, 90, rue St-Georges;
- 96, rue Principale Sud (maison Penders).

Critères d'évaluation

1° Critères relatifs à l'architecture

- a) Pour les bâtiments existants, tout agrandissement doit s'harmoniser avec le type architectural en présence. Cet agrandissement doit être mineur et occuper moins de 50% de la superficie du bâtiment. De plus, cet agrandissement peut se faire uniquement dans la cour latérale ou arrière. Lorsque situé dans la cour latérale, la largeur de l'agrandissement doit se limiter à 30% de largeur du bâtiment existant. Cet agrandissement ne peut en aucun temps avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant et le plancher de chaque étage doit être au même niveau de ceux du bâtiment existant. Les principales caractéristiques du bâtiment existant doivent être tenues en compte pour l'agrandissement. Les matériaux de revêtement extérieur, les pentes de toit et le matériau des couvertures, les ouvertures et les types de fenêtres, les éléments de transition (galerie, perron, escalier) doivent être choisies avec le souci du respect du type architectural en présence;
- b) Pour les bâtiments existants, toutes transformations ou rénovations doivent s'harmoniser avec le type architectural en présence et ne doivent pas dénaturer celui-ci. Le choix des matériaux, leur couleur, le type de fenestration doivent être respectueux du type architectural en présence. Il faut préserver les détails architecturaux caractéristiques, le cas échéant;

L'addition de nouveaux bâtiments principaux sur ces terrains n'est possible qu'en cas de destruction par un sinistre ou une démolition autorisée par le conseil en vertu du règlement de démolition d'immeubles. Dans ces cas, pour tout nouveau bâtiment, nous préconisons :

Règlement 286-2012

Règlement 286-2012

- la construction d'un bâtiment ayant sensiblement le même gabarit que le bâtiment remplacé et un positionnement semblable sur le terrain;
- le type architectural peut différer de celui du bâtiment remplacé mais pour les bâtiments démolies dont le revêtement extérieur était de la

maçonnerie, le nouveau bâtiment doit également **Règlement 286-2012** utiliser la maçonnerie de façon significative;

- la fenestration sur les façades avant est importante et si la vocation des étages donnant accès au niveau des sols est commerciale ou publique, cette fenestration doit présenter un effet vitrine;
- lorsque le bâtiment a une vocation commerciale ou publique présente, les élévations avant doivent prévoir un emplacement stratégique pour l'installation de l'affichage, afin que cette affichage apporte une contribution non négligeable à l'harmonisation visuelle de ces élévations;
- le positionnement des unités mécaniques sur le toit, le cas échéant, doit favoriser la discrétion visuelle. L'emplacement en retrait de la bordure du toit, le choix des couleurs ou un traitement architectural (écran visuel) sont utilisés afin de minimiser l'impact visuel négatif de ces équipements utilitaires;
- lorsque le bâtiment est situé sur un terrain de coin, la présence d'un élément architectural spécifique mettant en évidence le coin du bâtiment faisant front à l'intersection est recherchée (ex. tour, clocheton, campanile, etc.). L'objectif est de créer un point ou repère visuel structurant.

2° Critères relatifs à l'aménagement des terrains

- a) L'aménagement paysager, les arbres et les clôtures sur le terrain et particulièrement dans la cour avant doivent contribuer à maintenir le cachet de ces sites historiques et patrimoniaux;

L'aménagement des stationnements est privilégié dans la cour arrière. Si cela est difficilement réalisable, les cours latérales sont privilégiées. Finalement, si cela est également difficilement réalisable, la cour avant peut recevoir les stationnements. Le tout sous réserve des normes applicables au zonage.

**PIIA-4, LES
BÂTIMENTS ET
TERRAINS SITUÉS
DANS LES ZONES C-
12, C-14, C-15
PARTIELLEMENT,
C-20, C-22 ET P-11
NON COUVERTS
PAR LE PIIA-3**

23.3

Les bâtiments et terrains situés à l'intérieur des zones C-12, C-14, C-15 partiellement (section située au sud de la 3^e Avenue seulement), C-20, C-22 et P-11 et qui ne sont pas couverts par le PIIA-3 sont soumis aux dispositions du PIIA-4.

**Règlement 144-2006
Règlement 229-2009**

Objectifs

Le PIIA-4 vise à assurer un cadre d'intervention qui favorise l'intégration de nouveaux bâtiments et des rénovations sur les bâtiments existants de manière à créer une unité d'ensemble avec le milieu d'insertion, tout en permettant à chaque bâtiment d'avoir son identité propre. La préservation des types architecturaux, en présence, est secondaire.

Critères d'évaluation

1° Critères relatifs au bâtiment

- a) Le positionnement du bâtiment sur le terrain doit respecter l'alignement général de la rue. On ne doit pas placer le bâtiment en fonds de terrain et ainsi exposer les murs latéraux des bâtiments adjacents à la cour avant, le cas échéant. Pour les bâtiments existants, les transformations ou agrandissements, le cas échéant, doivent viser à atténuer ces écarts, s'il y a lieu;

- b) La volumétrie des bâtiments doit être caractéristique des bâtiments de 2 ou 3 étages ou l'équivalent en volume. Les bâtiments de 2 étages sont munis habituellement d'une toiture à versants et ceux de 3 étages d'une toiture à plat. Les projets de transformation, rénovation ou agrandissement des bâtiments existants de 1 étage à toit plat doivent viser à atténuer cette lacune quant à la toiture par l'ajout d'une nouvelle toiture en pente ou par l'ajout d'artifices architecturaux pour donner l'impression d'une toiture en pente sur les façades vues de la rue;
- c) Les matériaux de toiture privilégiés sont le bardeau d'asphalte pour les toitures en pente. Les matériaux de revêtement extérieurs privilégiés sont la brique traditionnelle de couleur rouge. Les clins de bois ou de fibrociment sont aussi autorisés, mais en second ressort seulement. Ceux-ci sont davantage liés à des bâtiments de vocation résidentielle prédominante. Les couleurs de ces parements ne sont pas criardes et sont peu contrastantes avec le voisinage immédiat;
- d) La fenestration recherchée au rez-de-chaussée est d'abord à effet vitrine puisque habituellement, le rez-de-chaussée dessert des commerces. Cet effet vitrine n'est pas recherché lorsque le bâtiment est strictement de vocation résidentielle. La fenestration aux étages est standard et généralement les ouvertures sont plus hautes que larges. De plus, leur positionnement sur la façade avant privilégie la symétrie et un rythme régulier. Les fenêtres fixes et coulissantes ne sont pas recherchées aux étages. On favorise les fenêtres à guillotine ou à battant;
- e) Lorsqu'il y a présence de galeries et balcons ceux-ci ne doivent pas être disproportionnés en regard du bâtiment sur lequel ils se fixent et les gardes-corps sont en bois ou en PVC avec barreaux insérés entre la main courante et la lisse ou simplement fait en fer forgé noir;

Pour les bâtiments situés sur la rue Principale Nord entre la rue Principale Nord et la voie ferrée et situés à moins de 300 m de l'intersection de la rue Principale et la route n° 249 (le pont des Papetiers), il est exigé un traitement architectural de façade, pour les façades vues de la rivière. Les murs aveugles sont à éviter ou si cela est proposé, des artifices architecturaux doivent accompagner la proposition pour créer des rythmes au bâtiment. L'utilisation de végétaux (arbres, vignes) peut être considérée pour atténuer l'impact de mur peu ou pas fenestré;

2° Critères relatifs à l'aménagement des terrains

- a) Les travaux de remblai et déblai sont à minimiser. On doit viser à composer avec les niveaux de terrain en présence. Si de tels travaux s'avèrent nécessaires, on doit proposer l'aménagement de murs de soutènement ou de talus en escalier accompagnés d'aménagement paysagers visant à masquer les murs de soutènement et la présence de talus;
- b) Les espaces restreints de la cour avant ne doivent pas être banalisés. Les accès au terrain sont minimisés. Les entrées au bâtiment sont appuyées par des surfaces dures autres que l'asphalte et par des aménagements d'arbustes et plantes. La présence d'arbres n'est pas obligatoire, mais s'il y a plantation, le choix de l'espèce doit prendre en compte l'espace disponible (présence de fils électrique ou enseignes).

Règlement 283-2012

Les bâtiments et terrains situés à l'intérieur de la zone Rp-2 sont soumis aux dispositions du PIIA-5.

Objectifs

Le PIIA-5 vise, pour les terrains et bâtiments situés dans la zone Rp-2, à favoriser un développement résidentiel intégré misant sur une intégration harmonieuse de nouveaux bâtiments et un aménagement de terrain de manière à créer une unité d'ensemble. Il est donc recherché une certaine homogénéité entre les bâtiments, tout en permettant à chaque bâtiment d'avoir son identité propre. Une fois implantés, ces bâtiments qui feront, le cas échéant, l'objet de rénovation, transformation ou modification, devront préserver leurs caractéristiques initiales dont notamment l'architecture et la volumétrie.

Critères d'évaluation

1° Critères relatifs au bâtiment

PIIA-5, BÂTIMENTS ET TERRAINS SITUÉS DANS LA ZONE RP-2

23.4

- a) La volumétrie des bâtiments doit être caractéristique des bâtiments de 2 étages ou l'équivalent en volume. L'écart entre la volumétrie des bâtiments principaux doit éviter une disproportion (à titre indicatif, cet écart ne doit pas être supérieur ou inférieur de 25% des bâtiments adjacents sur la rue concernée, le cas échéant, ou des bâtiments à proximité);
- b) Les bâtiments sont munis d'une toiture à au moins deux versants de pente appréciable auxquels sont associés un ou plusieurs pignons sur rue. Lorsque le bâtiment a un seul étage, le ou les pignons sur rue doit ou doivent être de dimensions significatives et ainsi contribuer à donner du volume au bâtiment. Malgré ce qui précède, le toit plat est permis pour une maison de type contemporaine de 2 étages et pourvu qu'il y est un jeu de volumétrie;
- c) Les matériaux de revêtement extérieur sont limités à trois sauf pour les encadrements, les corniches ou autres éléments décoratifs. Les matériaux de revêtements extérieurs préconisés sont la brique traditionnelle, la pierre de taille, le bois, le fibrociment, l'enduit acrylique et les produits synthétiques comme le vinyle. Pour l'ensemble de ces revêtements sauf pour la brique et la pierre, les ouvertures sont appuyées par des encadrements (chambranles) significatifs. Pour la pierre et la brique, les ouvertures sont appuyées par les allèges et un fronton pour mieux marquer celles-ci;
- d) Les couleurs de tous les matériaux de revêtement extérieur (murs, toit, encadrements des fenêtres et portes) et les éléments décoratifs permanents ne doivent pas être de couleur vive et criarde ni avoir la propriété d'être fluorescente, phosphorescente ou luminescente et doivent s'harmoniser pour le bâtiment même;
- e) Les types de fenêtres sont à guillotine, à auvent ou à battant mais peuvent comprendre une partie fixe. Les fenêtres de sous-sol, peuvent être de type autres qu'à guillotine, à auvent ou à battant. Les ouvertures (portes et fenêtres) doivent respecter les proportions et les symétries sur les élévations où elles sont posées particulièrement sur l'élévation avant ou s'harmoniser avec le style du bâtiment. Les portes-patio sont à éviter sur l'élévation avant à moins qu'elles imitent une porte française;

- f) Les galeries, balcons et perrons constituent un apport significatif pour l'élévation avant notamment. Lorsque le revêtement extérieur est de pierre ou de brique, les garde-corps peuvent aussi être constitués de ces matériaux. Dans tous les autres cas, les garde-corps sont constitués de barreaux de bois ou matériaux plastiques (ex. : P.V.C) ou aluminium insérés entre une main courante et une lisse ou en fer forgé;

2° Critères relatifs à l'aménagement des terrains

- a) Le terrain faisant l'objet d'un permis de construire pour un bâtiment principal doit faire l'objet d'un aménagement paysager en cour avant qui mettra en valeur le bâtiment principal;
- b) Les arbres en santé existants sur le terrain et à l'extérieur des aires de constructions (bâtiment principal, bâtiment accessoire, stationnement, etc.) doivent être maintenus le plus possible. En absence d'arbres, la plantation d'arbres d'un calibre respectable pour les feuillus (DHP 5 cm minimum) et une hauteur minimale de 1 m pour les conifères sont demandés. Le terrain doit être suffisamment garni pour créer un effet d'aménagement intégré;

3° Critères relatifs aux bâtiments accessoires détachés

- a) Le choix du type architectural est secondaire, mais le choix de matériaux et surtout leur couleur doit être judicieux, afin de minimiser l'impact visuel de ce bâtiment sur le terrain et favoriser un certain lien visuel conséquent avec le bâtiment principal.

Article 24 :

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Louis Saint-Laurent, maire

Judith Desmeules, directrice générale et greffière

Adopté le 2 juin 2003.

Entré en vigueur le _____

Certifiée copie conforme.