



Ville de Stanstead

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.)

Projet n° :

SHE-00022549 (STTV-083)

Préparé par :

Les Services exp inc.

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
www.teknika-hba.com
Tél. : 819 562-3871

Date :

1 octobre 2012

Ville de Stanstead

REGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.) : 2012-URB-08

Projet n° :

SHE-00022549 (STTV-083)

Préparé par :

Les Services exp inc.

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
Tél. : 819 562-3871
www.exp.com

Alexandre Déragnon, urbaniste

Donald Bonsant, urbaniste, directeur de projet

Date :

1 octobre 2012

Ville de / Town of
Stanstead
Capitale canadienne du granit

**Règlement relatif aux plans d'implantation
et d'intégration architecturale
(P.I.I.A.) n° 2012-URB-08**

Avis de motion : _____ 2012

Adoption : _____ 2012

Entrée en vigueur : _____ 2012

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
VILLE DE STANSTEAD

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.) N° 2012-URB-8**

À une séance ordinaire de la ville de Stanstead, tenue à l'hôtel de ville le _____ 2012, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les Conseillers (ères) _____, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur Philippe Dutil, maire et Madame, Caroline Gaulin, Greffière.

CONSIDÉRANT QUE la ville de Stanstead 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;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun, dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme et du remplacement des règlements d'urbanisme, de remplacer le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ;

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

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 Dispositions déclaratoires	2
1.2 Territoire touché.....	2
1.3 Permis ou certificat assujettis.....	2
1.4 Définition	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
2.1 Application du règlement.....	5
2.2 Émission d'un permis ou certificat assujettis	5
2.3 Obligation de produire des plans d'implantation et d'intégration architecturale.....	5
2.4 Contenu minimal des plans	5
2.4.1 Caractéristiques actuelles du terrain.....	5
2.4.2 Caractéristiques du terrain projeté	6
2.4.3 Autres documents requis.....	8
2.5 Contenu minimal des plans pour les travaux d'installation ou remplacement d'enseignes	8
2.6 Procédure applicable	9
2.6.1 Acheminement de la demande	9
2.6.2 Conformité à la réglementation d'urbanisme	9
2.6.3 Examen du Comité consultatif d'urbanisme	9
2.6.4 Approbation du Conseil	9
2.6.5 Autres conditions d'approbation.....	10
2.6.6 Émission du permis ou du certificat	10
2.6.7 Modifications aux documents approuvés	10
2.7 Infraction et pénalité.....	10
CHAPITRE 3 – BÂTIMENTS PUBLICS ET INSTITUTIONNELS	11
3.1 Objectifs	12
3.2 Critères d'évaluation	12

TABLE DES MATIÈRES (suite)

Page

CHAPITRE 4 – BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS	14
4.1 Objectifs	15
4.2 Critères d'évaluation	15
CHAPITRE 5 – BÂTIMENS COMMERCIAUX	19
5.1 Objectifs	20
5.2 Critères d'évaluation pour un bâtiment d'origine résidentielle	21
5.3 Critères d'évaluation pour un bâtiment d'origine commerciale	22
CHAPITRE 6 – ENSEIGNES	24
6.1 Objectifs	25
6.2 Critères d'évaluation	25

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1.1

Le présent règlement portant le numéro 2012-URB-08 est intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) ».

Tout règlement antérieur relatif aux P.I.I.A. est abrogé à toutes fins que de droit.

TERRITOIRE TOUCHÉ 1.2

Le présent règlement s'applique aux constructions, aux catégories de constructions, de terrains ou de travaux situés aux adresses suivantes:

- L'ensemble des immeubles de la rue Notre-Dame Ouest;
- L'ensemble des immeubles de la rue Baxter;
- L'ensemble des immeubles de la rue Church;
- L'ensemble des immeubles de la rue Lee;
- Les immeubles situés aux adresses 223 à 774 rue Dufferin;
- Les immeubles situés aux adresses 1, 3 et 9 rue Stevens;
- Les immeubles situés aux adresses 14 et 32 rue Leroy Robinson;
- Les immeubles situés aux adresses 2, 4, 33, 35, 39 rue Phelps;
- Les immeubles situés aux adresses 16 à 160 rue Railroad, à l'exception aux adresses 35A, 35B, 35C, 35D, 111, 113, 115, 117, 119 et 125 rue Railroad;
- Les immeubles situés aux adresses 1 à 33 rue Canusa;
- Les immeubles situés aux adresses 1 à 102 rue Principale, à l'exception aux adresses 87, 89, 91, 93, 95, 99 et 101 rue Principale;
- Les immeubles situés aux adresses 2 à 74 rue Junction ;

ainsi que ceux situés dans les ensembles patrimoniaux identifiés au plan en annexe 4 du règlement de zonage numéro 2012-URB-02.

PERMIS OU CERTIFICAT ASSUJETTIS 1.3

Aux adresses mentionnées au présent règlement, la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux décrits ci-dessous est assujettie aux dispositions du présent règlement :

1. Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment.
2. Tout projet de rénovation, de restauration, de transformation ou d'agrandissement extérieur affectant l'apparence extérieure de la façade du bâtiment incluant les enseignes (construction, modification, transformation, remplacement) et l'aménagement extérieur, à l'exception des travaux suivants :
 - la réparation urgente et temporaire d'une partie de bâtiment présentant un danger pour la sécurité des personnes;
 - le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve la même forme;
 - le remplacement d'une fenêtre, d'une porte, de galerie par des éléments de mêmes dimensions et de mêmes types;
 - le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur existant par le même matériel et la même couleur.
3. Le déplacement ou la démolition d'une construction.

DÉFINITION

1.4

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui sont définis au règlement de zonage de la ville.

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

	APPLICATION DU RÈGLEMENT	<u>2.1</u>
L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'inspecteur en bâtiment et en environnement.		
	ÉMISSION D'UN PERMIS OU CERTIFICAT ASSUJETTIS	<u>2.2</u>
L'émission d'un permis de construction ou d'un certificat pour la construction, la rénovation extérieure d'un bâtiment ainsi que pour la construction, l'installation ou le remplacement d'enseignes est assujettie aux dispositions du présent règlement.		
	OBLIGATION DE PRODUIRE DES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE	<u>2.3</u>
Toute personne désirant obtenir un permis ou un certificat visé au chapitre 1 doit soumettre à la ville des plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.		
	CONTENU MINIMAL DES PLANS	<u>2.4</u>
Tous les plans d'implantation et d'intégration architecturale soumis à la ville doivent contenir au moins les éléments qui suivent.		
	Caractéristiques actuelles du terrain	<u>2.4.1</u>
Le plan doit décrire l'état du terrain faisant l'objet de la demande de permis ou certificat avant les interventions prévues, incluant:		
a) les limites du terrain et les lignes de lot existantes ainsi que les dimensions et superficies;		
b) le relief du sol exprimé par un plan topographique;		
c) l'emplacement des services publics existants, lignes hydroélectriques, télécommunications, etc. ainsi que les servitudes qui s'y rapportent;		

- d) la localisation des constructions par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain, ainsi que leurs superficies et dimensions;
- e) les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés, les talus, etc.;
- f) les caractéristiques architecturales actuelles des bâtiments sur le terrain visé ainsi que sur les terrains avoisinants, à savoir:
 - 1° la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, etc.);
 - 2° la nature des matériaux utilisés pour le recouvrement extérieur ainsi que leur couleur;
 - 3° la forme et les dimensions des toitures ainsi que la nature et la couleur des matériaux utilisés à ces fins;
 - 4° le style architectural du bâtiment;
 - 5° la localisation, la forme et la dimension de la fenestration et des ouvertures d'accès.
- g) l'emplacement de toute infrastructure ou ouvrage en relation avec les bâtiments existants ou avec l'usage actuel du terrain, à savoir :
 - 1° la localisation, les dimensions des accès au terrain, des espaces de stationnement, des voies de circulation sur le terrain destinées aux véhicules et celles destinées aux piétons;
 - 2° la localisation, les dimensions et les matériaux utilisés (ainsi que leur couleur) pour toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement.

**Caractéristiques
du terrain projeté**

2.4.2

Le plan doit décrire le ou les bâtiments projetés ainsi que tous les travaux sur l'ensemble du terrain touchant sa préparation ou son aménagement, à savoir :

- a) les limites du terrain, les lignes de lot existantes et projetées ainsi que les dimensions et superficies;
- b) le relief du sol exprimé par un plan topographique et un profil du terrain, après l'ensemble des travaux projetés (dont les travaux de remblai ou de déblai);

- c) l'emplacement des services desservant le site (lignes hydroélectriques, télécommunications, etc.) ainsi que toutes les servitudes s'y rapportant;
- d) la localisation de constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et de terrain, existantes et projetées, ainsi que le lien entre les constructions projetées avec les constructions existantes;
- e) les caractéristiques architecturales de bâtiments, à savoir :
 - 1° la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, etc.);
 - 2° la nature des matériaux projetés pour le recouvrement extérieur ainsi que leur couleur;
 - 3° la forme et les dimensions des toitures ainsi que la nature et la couleur des matériaux projetés à ces fins;
 - 4° le style architectural prévu pour les bâtiments;
 - 5° la localisation, la forme et les dimensions de la fenestration et des ouvertures d'accès projetées.
- f) l'emplacement et les dimensions de toute infrastructure ou ouvrage projeté en relation avec le bâtiment projeté ou l'usage projeté du terrain, à savoir :
 - 1° la localisation, les dimensions et les détails de construction (fondations, pavage, drainage, bordures, etc.) des accès au terrain, des espaces de stationnement, des voies de circulation destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons;
 - 2° la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne ou panneau-réclame projetés, la nature des matériaux prévus à sa confection, ainsi que les couleurs que l'on se propose d'utiliser;
 - 3° la localisation, les dimensions et les matériaux utilisés (ainsi que leur couleur) pour tout projet de clôture, haie, muret ou mur de soutènement;
 - 4° la localisation et la description de tous les ouvrages relatifs à l'aménagement paysager des espaces libres projetés sur le terrain à savoir :
 - les superficies gazonnées;
 - les superficies boisées;
 - les superficies paysagères (végétation ornementale);

- la localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (stationnements, voies de circulation, entrées, etc.).

**Autres documents
requis**

2.4.3

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale doit également comprendre:

- a) une ou plusieurs photographies couvrant l'ensemble du terrain ou du site sur lequel portent les projets;
- b) un échéancier de réalisation indiquant la nature des travaux ainsi que la durée de chacune des étapes prévues;
- c) une coupe illustrative longitudinale dans le sens de la pente du terrain montrant les bâtiments et les travaux d'aménagement.

**CONTENU MINIMAL
DES PLANS POUR
LES TRAVAUX
D'INSTALLATION OU
DE REMPLACEMENT
D'ENSEIGNES**

2.5

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale soumis à la municipalité doit contenir au moins les éléments qui suivent :

- a) La localisation de l'enseigne sur le bâtiment et/ou par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain, ainsi que par rapport à l'emplacement des services publics existants, lignes hydroélectriques, télécommunications, etc., ainsi que les servitudes qui s'y rapportent;
- b) Le relief du sol exprimé par un plan topographique ainsi que le positionnement de l'enseigne par rapport aux constructions existantes ou projetées et par rapport aux végétaux existants ou projetés;
- c) Les dimensions, la forme et les matériaux utilisés pour l'enseigne et leur couleur et agencement, s'il y a lieu;
- d) Une ou plusieurs photographies couvrant l'ensemble du terrain ou du site sur lequel est installé l'enseigne;
- e) Un échéancier de réalisation indiquant la nature des travaux ainsi que la durée de chacune des étapes prévues.

**PROCÉDURE
APPLICABLE**

2.6

Toute demande de permis ou certificat visé au présent règlement doit être remise au bureau de la ville de Stanstead accompagnée de tous les plans et documents exigibles en vertu du présent règlement.

**Acheminement
de la demande** **2.6.1**

L'inspecteur est chargé de vérifier la conformité de la demande de permis ou certificat à l'égard de la réglementation d'urbanisme de la ville de Stanstead. Lorsque la demande est conforme, l'inspecteur transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans un délai de quinze jours du dépôt de la demande dûment complétée.

**Conformité à
la réglementation
d'urbanisme** **2.6.2**

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

**Examen du Comité
consultatif
d'urbanisme** **2.6.3**

Le Comité consultatif est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil municipal. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant ce comité à refuser son approbation. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications pour rendre les plans conformes au présent règlement.

**Approbation du
Conseil** **2.6.4**

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal doit, par résolution, approuver les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouver dans le cas contraire.

La résolution désapprouvant les plans doit être motivée et peut suggérer les modifications à apporter en vue de rendre les plans conformes.

**Autres conditions
d'approbation** **2.6.5**

Le Conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation des plans, un ou plusieurs des éléments suivants :

- a) le défraiement, par le propriétaire, du coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- b) la réalisation des travaux relatifs aux plans soumis dans un délai fixé.

**Émission du permis
ou du certificat** **2.6.6**

Une fois que le Conseil municipal a adopté une résolution approuvant la demande, l'inspecteur doit émettre le permis ou le certificat d'autorisation.

**Modifications
aux documents
approuvés** **2.6.7**

Après l'approbation du Conseil, toutes modifications majeures aux plans et documents nécessitent la présentation d'une nouvelle demande. Si des modifications sont d'ordre mineur, l'inspecteur aura le pouvoir d'accepter ou non sans avoir à refaire le processus auprès du Comité et du Conseil municipal.

**INFRACTION ET
PÉNALITÉ** **2.7**

Toute personne qui agit en contravention du règlement de zonage commet une infraction. Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'inspecteur peut envoyer à la personne concernée tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou ordre dans les 24 heures qui suivent sa signification, la personne est passible d'une amende qui ne peut excéder, pour une première infraction, 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000 \$ s'il est une personne morale, et les frais pour chaque infraction. Pour une récidive, l'amende ne peut excéder 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000 \$ s'il est une personne morale, et les frais pour chaque infraction. Dans tous les cas, l'amende minimale est de 500 \$.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

CHAPITRE 3

Bâtiments publics et institutionnels

CHAPITRE 3

BÂTIMENTS PUBLICS ET INSTITUTIONNELS

OBJECTIFS

3.1

Les bâtiments publics et institutionnels, par leur architecture de type monumental, présentent des caractéristiques qui leur sont propres et qui se rapportent à l'époque de leur construction : la volumétrie, les matériaux utilisés, les éléments de transition, les couleurs, les ouvertures, les détails architecturaux ainsi que leur inscription sur le terrain. Il importe de viser le respect du type architectural dans la mesure du possible en tenant compte de la disponibilité ou non des matériaux d'origine et des exigences actuelles des normes de construction et réfection applicables.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.2

Le respect des objectifs décrits à l'article 3.1 est évalué selon les critères suivants :

a) Critères d'évaluation relatifs à l'architecture

Comme les terrains visés sont majoritairement l'assiette de bâtiments et que ceux-ci représentent individuellement des types architecturaux variés et reflétant chacun une époque, il faut :

- S'assurer que toute modification, agrandissement ou transformation seront faits avec un souci d'intégration en fonction des paramètres suivants : le style architectural, les détails significatifs, la hauteur et la volumétrie des façades, le type de toiture, le type de matériaux de revêtement extérieur, les ouvertures (portes, fenêtres), les couleurs de revêtement extérieur et toiture, le choix des éléments de transition (galerie, perron, escalier, etc.);
- S'assurer d'une qualité supérieure des façades donnant sur une rue ou un lieu public comme un stationnement. Les détails d'ornementation et de conception mettant en valeur les principales composantes architecturales sont d'une grande importance.

b) Critères relatifs à l'aménagement des terrains

Il y a lieu de s'assurer d'un aménagement paysager qui :

- Contribuer à mieux asseoir le bâtiment en favorisant une plantation sur le pourtour immédiat du bâtiment;
- Le Choix des plantations et leur agencement, devra mettre en valeur l'architecture du bâtiment et ses principales caractéristiques;
- Appuyer l'entrée principale et les entrées secondaires;
- Par la plantation d'arbres dont la taille, la forme, la texture du feuillage et sa couleur, contribuer au renforcement du caractère monumental de ces sites;
- Favoriser l'accessibilité du piéton en distinguant les voies d'accès des trottoirs publics municipaux par un choix de matériaux et de couleur;
- Favoriser l'aménagement d'aires de repos (bancs, mobiliers), le cas échéant, en retrait des trottoirs publics et séparée par une bande paysagère.

CHAPITRE 4

Bâtiments résidentiels

CHAPITRE 4

BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS

OBJECTIFS 4.1

Il vise avant tout l'intégration par rapport aux propriétés adjacentes sans toutefois négliger le type architectural du bâtiment. Les bâtiments doivent favoriser une continuité dans le cadre bâti en évitant les contrastes.

De plus, il vise également à créer une certaine homogénéité visuelle de l'ensemble du cadre bâti par rapport au milieu naturel en respectant la topographie existante.

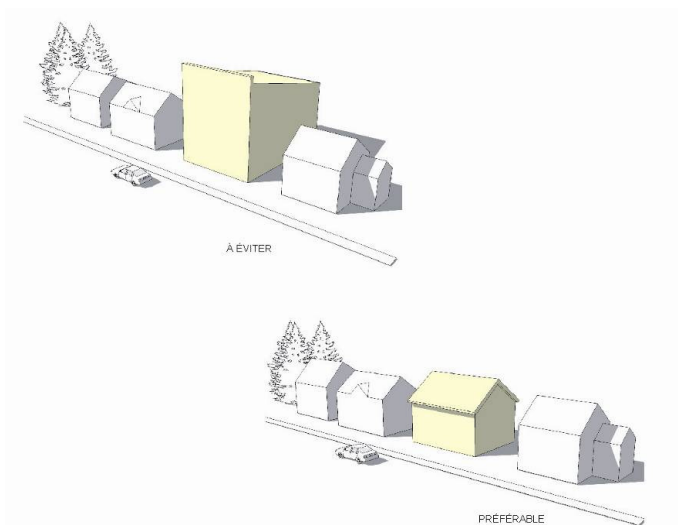
CRITÈRES D'ÉVALUATION 4.2

Le respect des l'objectifs décrits à l'article 4.1 est évalué selon les critères suivants :

CRITERES RELATIFS A L'ARCHITECTURE

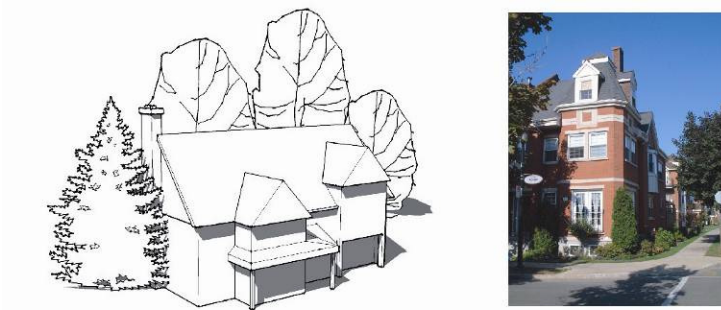
a) Volumétrie

- La volumétrie des bâtiments devra s'inspirer fortement des caractéristiques volumétriques du secteur environnant et des constructions existantes.



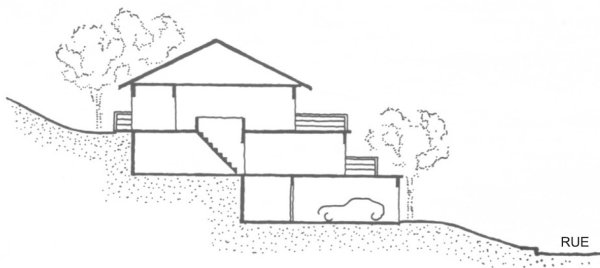
LA VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS DEVRA S'INSPIRER FORTEMENT DES CARACTÉRISTIQUES VOLUMÉTRIQUES DU SECTEUR ENVIRONNANT ET DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES.

- Les gabarits, les rythmes et les matériaux utilisés devront contribuer à l'intégration et à la continuité architecturale du milieu bâti.
- Le traitement architectural des façades, particulièrement la disposition et la forme des ouvertures, devra tenir compte du traitement donné aux constructions existantes.



PRÉVOIR DES ARTICULATIONS DANS LES FAÇADES AINSI QUE DES MODULATIONS DANS LA VOLUMÉTRIE AFIN D'ÉVITER LA MONOTONIE DE L'ENSEMBLE ARCHITECTURAL (PRIVILÉGIÈRE L'UTILISATION D'AVANCÉES, DE RETRAITS, DE CHANGEMENTS D'ANGLE, ETC.)

- L'agencement des façades doit donner l'impression que chacun des étages est en continuité et en harmonie avec les étages des bâtiments voisins.
- Favoriser la conservation et la visibilité des ornements et éléments architecturaux. Si on ne peut les conserver, ceux-ci devraient être remplacés par des ornements et éléments architecturaux similaires.
- L'architecture des bâtiments est intégrée à la pente en prévoyant des volumes et élévations inversement proportionnel au niveau du terrain, et par l'utilisation de planchers en paliers (demi-étages).

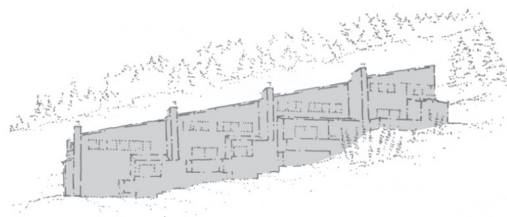


L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS EST INTÉGRÉE À LA PENTE EN PRÉVOYANT DES VOLUMES ET ÉLÉVATIONS INVERSEMENT PROPORTIONNEL AU NIVEAU DU TERRAIN, ET PAR L'UTILISATION DE PLANCHERS EN PALIERS (DEMI-ÉTAGES)

- Les pentes des toitures s'harmonisent avec la topographie, notamment en prévoyant des pentes principales orientées de façon sensiblement parallèle à la pente du terrain.



L'IMPLANTATION ET L'ORIENTATION DES BÂTIMENTS DEVRAIENT SUIVRE LA TOPOGRAPHIE EXISTANTE



LES PENTES DES TOITURES S'HARMONISENT AVEC LA TOPOGRAPHIE EN PRÉVOYANT DES PENTES PRINCIPALES ORIENTÉES DE FAÇON SENSIBLEMENT À LA PENTE DU TERRAIN

b) Matériaux de revêtement extérieur



LES ÉLÉMENTS DÉCORATIFS QUI ORNENT LES POTEAUX OU LES GARNITURES QUI COMPOSENT LA BALUSTRADE SONT À CONSERVER

FAVORISER LA CONSERVATION ET LA VISIBILITÉ DES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX



- Assurer un traitement architectural sur les quatre faces pour l'ensemble des constructions.
- Favoriser l'utilisation d'une ornementation qui met en

valeur les composantes structurales et les ouvertures du bâtiment (marquise, linteau, arche, mouluration, couronnement, etc.).

- Prévoir un maximum de deux types de matériaux de revêtement extérieur, excluant les matériaux utilisés pour la toiture, les fenêtres, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
- Favoriser les types de matériaux de revêtement extérieur d'époque ainsi que leur couleur et leur ton.

c) Couleurs de revêtement extérieur

- Le nombre maximal de couleurs permises pour les matériaux de recouvrement extérieur est de trois, incluant la couleur de matériaux utilisés pour les toitures et excluant les fenêtres, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
- La couleur des cadres de fenêtres et des ouvertures ainsi que des éléments décoratifs doivent être d'une couleur qui s'harmonise à celle du revêtement principal.
- Les matériaux et les surfaces peintes devraient reproduire les couleurs du paysage, les couleurs fortes, des combinaisons de couleurs contrastantes et des surfaces réfléchissantes sont à éviter.

d) Équipement d'appoint

- Les équipements d'appoint tels les bonbonnes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation, les événements de plomberie doivent être localisés de façon à être le moins visible possible à partir des voies de circulation (lorsque des voies publiques entourent les façades de tous côtés, la cour arrière est privilégiée).

CRITÈRES RELATIFS A L'AMENAGEMENT DES TERRAINS

Plusieurs terrains visés sont marqués par la présence d'arbres matures. Il faut préserver ces acquis et voir à assurer la relève.

Toutefois, lorsque les terrains sont de taille modeste, le choix des arbres doit tenir compte de leur déploiement à maturité, afin que ces arbres ne dominant pas à outrance les bâtiments de plus petit gabarit.

CHAPITRE 5

Bâtiments commerciaux

CHAPITRE 5

BÂTIMENTS COMMERCIAUX

OBJECTIFS

5.1

Il vise les bâtiments d'origine résidentielle transformés à des fins commerciales et aux bâtiments conçus dès l'origine à des fins commerciales.

Dans le cas des bâtiments dont la **vocation d'origine est résidentielle et que l'usage actuel est commercial**, l'objectif vise à assurer un cadre d'intervention qui prend en compte le mode d'implantation historique de ces bâtiments. La volumétrie des bâtiments et le rythme de leur implantation sont caractéristiques de la fonction résidentielle d'origine et encore fortement présents. Aussi, les usages commerciaux qui se sont substitués à des usages résidentiels ont fortement été influencés par cette inscription sur le terrain. Les transformations ont, la plupart du temps, peu changé le caractère premier de ces bâtiments. Aussi, le P.I.I.A. vise à conserver les principales caractéristiques du bâtiment en évitant, entre autres, le rapprochement vers la rue, en conservant les marges entre les bâtiments, en évitant les transformations du rez-de-chaussée ayant pour objet de créer un effet vitrine et en maintenant ou renforçant la présence d'arbres et de verdure dans les cours.

Dans le cas des bâtiments dont la **vocation d'origine est commerciale**, l'objectif vise à reconnaître le traitement de façade nécessitant généralement une vitrine (commerce de détail); les étages, lorsque existants, ont un traitement de façade qui sous-entend une fonction résidentielle, de commerce de service ou complémentaire à l'usage du rez-de-chaussée. La tenure est habituellement parcellaire et les marges de recul sont faibles. La brique ou le granite constituait généralement le revêtement dominant et les toits plats étaient fréquents.

**CRITÈRES D'ÉVALUATION
POUR UN BÂTIMENT
D'ORIGINE
RÉSIDENTIELLE 5.2**

Le respect des l'objectifs décrits à l'article 5.1 est évalué selon les critères suivants :

a) Critères relatifs à l'architecture

- La plupart des bâtiments présentent des gabarits modestes ou moyens ayant 2 étages ou l'équivalent. Il y a lieu de voir au maintien de cette caractéristique;
- Les modifications, les transformations ou les nouvelles constructions doivent traiter le rez-de-chaussée et l'étage de façon intégrée afin de laisser croire que l'étage est complémentaire à la fonction du rez-de-chaussée. Le traitement des ouvertures, des fenêtres et des portes s'avère donc significatif pour ce type de bâtiment;
- De même, les éléments de transition que sont les perrons, les galeries et les escaliers doivent être intégrés de sorte que la largeur des escaliers soit minimisée, comme c'est le cas pour un usage résidentiel;
- Les toitures à plusieurs versants ou à plats sont autorisées, les matériaux de revêtement extérieur sont conventionnels et reliés à la fonction résidentielle, les couleurs ne doivent pas être criardes et on doit éviter les contrastes marqués.

b) Critères relatifs a l'implantation

- Les marges de recul sont importantes et les cours avant bénéficient, pour la plupart, d'un traitement paysager minimal tel du gazon et des arbres ou arbustes. Aussi, cet espace aménagé doit être maintenu, voire même faire l'objet de renforcement;
- On doit également maintenir les accès charretiers typiquement liés à ces bâtiments résidentiels. Leur rythme marque le paysage de ces rues;
- L'aménagement de terrasses ou patio à l'intention du client doit respecter un certain dégagement de l'emprise. Le niveau de cette terrasse doit également éviter des dénivelés importants avec les trottoirs ou, en leur absence, avec la rue.

**CRITÈRES D'ÉVALUATION
POUR UN BÂTIMENT
D'ORIGINE
COMMERCIALE 5.3**

Le respect des l'objectifs décrits à l'article 5.1 est évalué selon les critères suivants :

a) Critères relatifs à l'architecture

- Viser une intégration harmonieuse des bâtiments entre eux en évitant qu'il y ait un écart trop grand dans les volumétries et la hauteur des façades (pas plus d'un étage d'écart). Lorsque le bâtiment commercial a un seul étage, il doit y avoir un traitement de façade avant, et latérale le cas échéant, pour donner de la hauteur au bâtiment de sorte qu'il ait l'apparence de 2 étages;
- Favoriser les toits plats. Les toits à 2 ou 4 versants ne sont toutefois pas prohibés;
- La façade du rez-de-chaussée doit présenter un effet vitrine et les étages doivent être traités comme si la fonction résidentielle était présente. Il doit y avoir une rupture en plan entre ce rez-de-chaussée et le premier étage;
- Lorsque les bâtiments sont jumelés, l'aménagement du rez-de-chaussée et des étages doit marquer une rupture verticale afin de permettre la reconnaissance de l'intégrité de chaque bâtiment;
- Les façades doivent prendre en compte des détails architecturaux comme le parapet, le fronton, les linteaux, les allèges, les encadrements des fenêtres, etc.;
- Le nombre de matériaux de revêtement extérieur doit être limité (deux matériaux dominants au maximum) et la maçonnerie est recommandée;
- L'agencement des couleurs pour l'ensemble du bâtiment (encadrement, mouluration, matériaux de revêtement extérieur) doit être considéré en regard du bâtiment lui-même et des bâtiments du voisinage immédiat. Les couleurs criardes et les contrastes prononcés sont à éviter;
- Les bâtiments adjacents à des terrains à vocation publique ou institutionnelle dont le bâtiment est éloigné de la rue doivent prévoir une gradation des volumes ou un traitement architectural de la façade latérale donnant sur ce terrain de façon à minimiser l'effet de mur aveugle;

- Les murs aveugles doivent être limités et faire l'objet d'un traitement architectural lorsqu'ils font face à la rue.

b) Critères relatifs à l'implantation

Comme plusieurs de ces bâtiments s'inscrivent à une faible distance de la rue, il importe que la cour avant soit traitée avec considération.

- La cour avant doit favoriser l'accès du piéton au commerce en marquant prioritairement les entrées;
- En se distinguant des trottoirs municipaux par l'utilisation de matériaux tels les pavés imbriqués ou autres et par un coloris différent du trottoir public;
- En favorisant, en bordure immédiate du bâtiment, des aménagements paysagers (arbustes, fleurs, bacs à fleurs, etc.);
- L'aménagement d'une terrasse ou d'un patio à l'intention du client (restaurant, snack-bar ou autre) doit viser l'intégration du niveau de la terrasse avec celui du trottoir (le surplomb est à minimiser);
- L'aménagement des entrées charretières et des stationnements doit prendre en considération l'alignement général des bâtiments. Il doit y avoir traitement paysager entre le stationnement et le trottoir municipal.

CHAPITRE 6

Enseignes

CHAPITRE 6

ENSEIGNES

OBJECTIFS **6.1**

Assurer un choix adéquat du type d'enseigne en fonction du bâtiment et du terrain auquel cette enseigne est rattachée, en tenant compte des matériaux, de l'éclairage, de la couleur et de son positionnement. L'affichage doit contribuer à renforcer l'identité architecturale du bâtiment.

CRITÈRES D'ÉVALUATION **6.2**

Le respect des l'objectifs décrits à l'article 6.1 est évalué selon les critères suivants :

Critères relatifs à l'architecture et à l'implantation

- Le type d'enseigne choisi doit constituer un apport architectural conséquent avec le type architectural du bâtiment;
- Les enseignes doivent être éclairées par réflexion uniquement. L'éclairage des enseignes doit être discret, un éclairage vers le sol sans éblouir les propriétés adjacentes est recommandé;
- Les couleurs ne doivent pas être trop vives;
- Le choix de l'endroit d'installation de l'enseigne sur le bâtiment ou sur le terrain doit se faire avec soin afin de contribuer positivement à souligner ou renforcer les traits caractéristiques du bâtiment. Il faut également tenir compte des caractéristiques du voisinage et de la vocation de la rue;
- Lorsque l'enseigne est sur poteau ou sur base pleine, celle-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager de manière à mieux asseoir cette construction accessoire placée généralement dans la cour avant ;

- L'enseigne doit être localisée de manière à ne pas masquer les détails architecturaux du bâtiment (mouluration, ouverture, etc.) ;



L'ENSEIGNE DOIT ÊTRE LOCALISÉE DE MANIÈRE À NE PAS MASQUER LES DÉTAILS ARCHITECTURAUX DU BÂTIMENT (MOULURATION, OUVERTURE, ETC.)

- Le message de l'enseigne ne devrait porter que sur le nom de l'entreprise et/ou sur la nature des activités qui y sont exercées.

ENTRÉE EN VIGUEUR :

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

Fait et adopté par le conseil de la ville au cours de la séance
tenue le _____ 2012.

Philippe Dutil, Maire

Caroline Gaulin, Greffière

Copie certifiée conforme.