

Règlement n° 1047 *relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* remplaçant le Règlement n° 940 *relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale*

CHAPITRE 1.....	1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
1.1 TITRE.....	1
1.2 ABROGATION.....	1
1.3 TERRITOIRE D'APPLICATION.....	1
1.4 INTERVENTIONS ASSUJETTIES, OBJECTIFS ET CRITÈRES.....	1
1.5 AUTRES LOIS, RÈGLEMENTS OU SERVITUDES.....	1
1.6 CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE.....	2
CHAPITRE 2.....	4
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR « A ».....	4
2.1 APPLICATION.....	4
2.2 PORTÉE DU RÈGLEMENT.....	4
2.3 DOCUMENTS REQUIS.....	4
2.4 OBJECTIFS.....	5
2.5 CRITÈRES.....	5
CHAPITRE 3.....	6
CORRIDOR ÉCOFORESTIER.....	6
3.1 APPLICATION.....	6
3.2 PORTÉE DU RÈGLEMENT.....	6
3.3 DOCUMENTS REQUIS.....	7
3.4 OBJECTIFS.....	7
3.5 CRITÈRES.....	8
CHAPITRE 4.....	8
MOSAÏQUES DE MILIEUX NATURELS.....	8
4.1 APPLICATION.....	8
4.2 INTERVENTION ASSUJETTIES.....	8
4.3 DOCUMENTS REQUIS.....	9
4.4 OBJECTIFS.....	9
4.5 CRITÈRES.....	9
CHAPITRE 5.....	9
PATRIMOINE.....	9
5.1 APPLICATION.....	9
5.2 OBJECTIFS.....	10
5.3 INTERVENTIONS ASSUJETTIES À L'APPROBATION PRÉALABLE D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE.....	10
5.4 DOCUMENTS REQUIS.....	10
5.5 CRITÈRES APPLICABLES AUX SECTEURS DE VALEUR PATRIMONIALE EXCEPTIONNELLE.....	12
5.6 CRITÈRES APPLICABLES AUX SECTEURS DE VALEUR PATRIMONIALE INTERESSANTE.....	13
5.7 CRITÈRES APPLICABLES AUX ENSEMBLES URBAINS D'INTÉRÊT.....	14
5.8 CRITÈRES APPLICABLES AUX LIEUX DE CULTE D'INTÉRÊT.....	14

CHAPITRE 6.....	15
PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE.....	15
6.1 APPLICATION.....	15
6.2 INTERVENTIONS ASSUJETTIES.....	15
6.3 OBJECTIF.....	15
6.4 CRITÈRES.....	15
CHAPITRE 7.....	16
PARCOURS RIVERAIN ET VUES SUR LE LAC SAINT-LOUIS	16
7.1 APPLICATION.....	16
7.2 OBJECTIFS	16
7.3 INTERVENTIONS ASSUJETTIES.....	16
7.4 CRITÈRES.....	16
CHAPITRE 8.....	17
ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE	17
CHAPITRE 9.....	17
DISPOSITIONS FINALES.....	17
9.1 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS	17
ANNEXE 1	19
PLAN DES SECTEURS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE	19

Chapitre 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 TITRE

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

1.2 ABROGATION

Le présent règlement abroge le Règlement n° 940 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

1.3 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à toute propriété comprise dans l'un ou l'autre des secteurs identifiés comme assujettis au présent règlement, tels qu'illustrés sur le plan annexé au présent règlement comme annexe 1 pour en faire partie intégrante ou tels qu'autrement décrits au présent règlement.

1.4 INTERVENTIONS ASSUJETTIES, OBJECTIFS ET CRITÈRES

Pour chacun des secteurs assujettis au présent règlement, les interventions pour lesquelles l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (p.i.i.a.) ainsi que les objectifs et les critères en fonction desquels les demandes doivent être étudiées sont donnés aux différents chapitres du présent règlement.

1.5 AUTRES LOIS, RÈGLEMENTS OU SERVITUDES

- a) Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement applicable en l'espèce, et notamment au Code civil du Québec ainsi qu'au règlement de zonage et autres règlements d'urbanisme applicables au territoire de Baie-D'Urfé.
- b) Le présent règlement ne peut être utilisé pour restreindre directement les possibilités consenties par les autres règlements d'urbanisme, et notamment les usages et les densités. Il est cependant acquis que l'application des critères du présent règlement peut résulter dans une impossibilité, pour le requérant, d'utiliser les maximums permis aux autres règlements, notamment en matière de taux d'implantation, de rapport plancher/terrain, de marges, de hauteur ou de matériaux
- c) Le respect des objectifs ou des critères du présent règlement ne peut être invoqué pour consentir une dérogation aux autres règlements d'urbanisme autrement que par un amendement.

1.6 CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

a) Présentation d'une demande

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, accompagnée de tous les documents requis, doit être soumise à l'inspecteur en bâtiments.

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, ainsi que tous ses documents d'accompagnement, doivent être suffisamment clairs pour assurer une parfaite compréhension du projet par l'inspecteur, par le comité consultatif d'urbanisme (le comité) et par le conseil.

b) Documents requis et honoraires

Les documents requis lors de la présentation d'une demande d'approbation d'un p.i.i.a. sont énumérés aux différents chapitres du présent règlement. Tous les documents présentés à l'appui de la demande font partie du plan et, lorsque le plan a été approuvé par le conseil, lient le requérant au même titre que s'ils faisaient partie du présent règlement.

Les honoraires pour l'étude de la demande sont établis au règlement 878 sur les permis et certificats.

c) Étude de la demande par l'inspecteur en bâtiments

Une fois qu'il a en main tous les documents requis en vertu du paragraphe précédent, l'inspecteur doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au comité consultatif d'urbanisme au plus tard à la première assemblée à survenir après une période de trente (30) jours à compter du moment où la demande était complète.

Le rôle de l'inspecteur consiste notamment à s'assurer que toutes les formalités du présent règlement sont suivies, que tous les documents requis ont été fournis, et que le projet est conforme au plan d'urbanisme et à tout règlement applicable en l'espèce.

L'inspecteur peut soumettre au comité ou au conseil toute observation qu'il juge pertinente.

d) Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Sur réception du rapport de l'inspecteur en bâtiments, le comité doit procéder à l'étude du plan et faire rapport au conseil dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivants.

S'il le désire, le comité peut convoquer le requérant ou, aux frais du requérant, tout professionnel qui a préparé le plan pour le compte du requérant, pour obtenir toute précision ou information additionnelle qu'il juge utile à une meilleure compréhension de la demande.

Le rôle du comité consiste notamment à juger si le plan atteint les objectifs du présent règlement, en l'étudiant en fonction des critères applicables établis aux différents chapitres du présent règlement.

e) Approbation ou rejet du projet par le conseil

Dans les sept (7) jours suivant la réception du rapport du comité, le secrétaire-trésorier doit le transmettre au conseil. Le conseil doit approuver ou désapprouver le plan à la première réunion régulière (la seconde si le conseil décide de soumettre le projet à une consultation publique) à survenir après une période de trente (30) jours à compter de la date de réception du rapport du comité. Le conseil peut aussi décider du plan lors d'une réunion spéciale convoquée spécifiquement à cet effet à l'intérieur du même délai. Toute désapprobation doit être motivée.

Le conseil peut rendre son approbation conditionnelle à ce que :

- i) le requérant prenne à sa charge le coût des éléments du plan que le conseil aura désignés;
- ii) le requérant réalise son projet dans un délai fixé; et
- iii) le requérant fournisse des garanties financières.

f) Caractère obligatoire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par le Conseil en vertu des dispositions du présent règlement lie le requérant au même titre qu'un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, selon le cas, ce qui signifie que tous les travaux doivent être réalisés rigoureusement selon le plan d'implantation et d'intégration architecturale tel qu'approuvé.

Après que le plan d'implantation et d'intégration architecturale ait été approuvé par le conseil, toute modification que l'on voudrait apporter à une partie d'un projet assujettie aux dispositions du présent règlement doit être soumise pour approbation selon la procédure décrite au présent article.

À la suite de l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil, le requérant doit soumettre une demande de permis ou de certificat d'autorisation conformément aux exigences du Règlement sur les permis et certificats.

Advenant le cas où le permis ou le certificat pour lequel l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale était requise deviendrait nul et non-avenu en vertu des dispositions du Règlement sur les permis et certificats, le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera lui aussi considéré comme nul et non-avenu.

Chapitre 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR « A »

2.1 APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à toute propriété située dans le secteur « A », tel que délimité sur le plan annexé au présent règlement comme annexe 1 pour en faire partie intégrante.

2.2 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Aucun permis de lotissement, aucun permis de construction pour un nouveau bâtiment ou pour un agrandissement de plus de 25% de la superficie d'implantation d'un bâtiment existant et aucun permis de démolition ne peut être émis pour une quelconque intervention dans le secteur « A » à moins que :

- i) l'ensemble des propriétés du requérant dans la zone n'ait fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conforme au présent règlement;
- ii) ledit plan n'ait été approuvé par résolution du conseil de ville;
- iii) l'intervention envisagée ainsi que la demande de permis ou de certificat pour ladite intervention n'aient été jugées conformes, par le conseil de ville, au dit plan de même qu'au présent règlement.

2.3 DOCUMENTS REQUIS

À l'aide de textes, de cartes, de plans (en cinq exemplaires) et de tout autre moyen (en un exemplaire ou plus) jugé approprié par le requérant tel que maquette, vue en perspective ou document audio-visuel, la demande doit permettre à celui qui en fait l'étude de visualiser, de comprendre et de juger :

- i) de l'architecture de chacune des constructions, au moins par des plans et élévations préliminaires montrant :
 - l'aspect et les dimensions de chaque construction projetée sur la totalité des propriétés du requérant dans la zone et de chacune des principales composantes de chaque construction au moins pour la façade principale et pour l'un des côtés,
 - pour chaque construction, les matériaux (texture et couleur) visibles de l'extérieur, incluant tous les parements, les éléments structuraux visibles de l'extérieur, les cadrages des ouvertures et la couleur du verre;
- ii) de l'implantation de chacune des constructions sur l'ensemble du territoire couvert par le plan;

- iii) du tracé complet du réseau de circulation automobile et de l'emplacement de chacune des cases de stationnement hors-rue requises en vertu du règlement de zonage;
- iv) du tracé complet du réseau de circulation piétonnière, de l'emplacement et de l'aménagement des parcs, espaces verts et aires de repos, et de l'emplacement proposé des arrêts de transport en commun;
- v) des mesures spécifiquement destinées à assurer aux usagers de la zone un environnement visuel et sonore de qualité;
- vi) des mesures spécifiquement destinées à assurer la préservation, l'amélioration ou la reconstitution de l'aspect boisé de la zone;
- vii) du calendrier de mise en œuvre de chacune des composantes du plan visées aux alinéas i) à vi);
- viii) du mode de propriété et de gestion des emplacements ou équipements publics ou communautaires, incluant les rues, les aires de stationnement, les sentiers pour piétons et les parcs, espaces verts et aires de repos;
- ix) des impacts sur la circulation automobile des employés, des clients, des messagers et autres visiteurs de la zone, et sur les activités de transport;
- x) de la quantité estimée d'effluents devant se déverser dans les réseaux municipaux d'égout et de drainage pluvial;
- xi) des règles que le requérant entend s'imposer ou imposer aux locataires ou aux copropriétaires quant à l'affichage;
- xii) du rapport entre la valeur imposable des constructions et aménagements projetés et le coût estimé des infrastructures municipales de rues, d'aqueduc, d'égout, de drainage, d'éclairage et, le cas échéant, d'autres réseaux.

2.4 OBJECTIFS

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit garantir que :

- i) toutes les constructions érigées ou à être érigées dans le périmètre couvert par le plan constitueront visuellement un même ensemble intégré;
- ii) le développement se fera de façon harmonieuse sans compromettre l'actuel caractère de Baie-D'Urfé;
- iii) les utilisateurs du secteur couvert par le plan pourront évoluer dans un environnement bien planifié, où la priorité aura été accordée à la conservation et à l'amélioration du cadre naturel.

2.5 CRITÈRES

À moins d'abus évident de la part du requérant, sera considéré comme conforme aux objectifs de l'article 2.4 tout plan qui, de l'avis du conseil, satisfait à chacun des critères suivants :

- i) le recours à une stratégie architecturale reconnue, comme l'utilisation des mêmes matériaux, des mêmes formes et de volumes semblables, fait en sorte que tous les bâtiments font partie d'un même ensemble;
- ii) les bâtiments respectent une implantation ordonnée selon une géométrie évidente, symétrique ou non;
- iii) les aires des stationnements sont agencées de façon à ce qu'aucune ne s'approche à moins de 10,0 mètres de tout bâtiment (sauf pour desservir un débarcadère ou une entrée de garage souterrain) et de façon à ce qu'elles soient dissimulées de l'autoroute transcanadienne et de toute voie de circulation interne de la zone par des bâtiments ou des écrans de verdure;
- iv) le réseau de sentiers piétonniers est agencé de façon à ce qu'il soit possible d'aller à pied de tout bâtiment à tout autre bâtiment et de tout bâtiment aux arrêts de transport en commun sans devoir emprunter une section de voie destinée à la circulation automobile;
- v) l'analyse préalable des caractéristiques naturelles et la stratégie d'implantation retenue illustrent la volonté du promoteur de préserver et de mettre en valeur les meilleurs boisés, et de conserver au moins 10% des arbres existants de plus de 25cm (10") de diamètre mesuré à 1m du sol;
- vi) la répartition des bâtiments sur le terrain fait ressortir le fait que certains bâtiments (hôtel ou bâtiment mixte, le cas échéant) abritent des fonctions destinées au public, et que de ce fait ils se démarquent des immeubles de bureaux.

Chapitre 3

CORRIDOR ÉCOFORESTIER

3.1 APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la partie du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme qui est située sur le territoire de Baie-D'Urfé, tel que montré à l'annexe 1 du présent règlement.

3.2 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Dans la partie du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme qui est située sur le territoire de Baie-D'Urfé, sont sujets à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

- toute opération cadastrale,
- tout projet de construction ou d'agrandissement de bâtiment,
- toute opération de remblai ou de déblai.

3.3 DOCUMENTS REQUIS

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'une ou l'autre des interventions énumérées à l'article 3.2 doit être accompagnée des documents suivants :

- a) Un rapport préparé par un ou une biologiste qualifié(e) et montrant, le cas échéant,
 - la limite des hautes eaux de tout cours d'eau intérieur,
 - la délimitation et la superficie de tout milieu humide,
 - la délimitation de tout boisé de valeur écologique significative avec un texte d'explication et de justification des critères d'évaluation utilisés.
- b) Dans le cas d'un permis de lotissement, les documents requis par le règlement des permis et certificats pour un permis de lotissement.
- c) Dans le cas d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant, les documents requis par le règlement des permis et certificats pour le permis de construction.
- d) Dans le cas d'une opération de remblai ou de déblai, un plan préparé par un professionnel reconnu et montrant :
 - les parties du terrain qui seront laissées à l'état naturel et celles qui seront modifiées soit par un abattage complet ou partiel du couvert forestier, soit par une opération de remblai ou de déblai avec, dans ce dernier cas, une estimation des volumes de terre qui seront déplacés,
 - la stratégie de drainage et le cas échéant, de rétention des eaux de surface,
 - l'aménagement paysager prévu.

3.4 OBJECTIFS

Les dispositions du présent chapitre visent à :

- créer un corridor écologique viable d'une grande biodiversité autour de la rivière à l'Orme,
- créer un corridor récréatif reliant les gares du train de l'Ouest au parc-nature du Cap-Saint-Jacques et au parc agricole du Bois-de-la-Roche
- maintenir le régime hydrique et améliorer la qualité de l'eau de la rivière à l'Orme,
- consolider les limites du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme et du parc agricole du Bois-de-la-Roche par la conservation de milieux naturels d'intérêt écologique.

3.5 CRITÈRES

- a) Tout projet d'opération cadastrale doit
 - i) être accompagné d'un projet de lotissement de terrain qui porte sur l'ensemble de la propriété;
 - ii) maximiser la conservation des bois, des milieux humides et des cours d'eau intérieurs en tenant compte de leur valeur écologique;
 - iii) favoriser l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les berges, les bois, les milieux humides et les cours d'eau intérieurs;
 - iv) favoriser le maintien à l'état naturel d'une bande de protection riveraine d'une profondeur suffisante le long d'un cours d'eau intérieur, d'une berge et d'un milieu humide.

- b) Tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment et toute opération de remblai ou de déblai doivent être réalisés de manière à :
 - i) maximiser la conservation des bois, des milieux humides et des cours d'eau intérieurs en tenant compte de leur valeur écologique;
 - ii) intégrer l'utilisation du terrain ou la construction à la berge, au bois, au milieu humide ou au cours d'eau intérieur en mettant ses caractéristiques en valeur;
 - iii) préserver la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de déblai et de remblai;
 - iv) favoriser l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs permettant de relier les berges, les bois, les milieux humides et les cours d'eau intérieurs;
 - v) favoriser le maintien à l'état naturel d'une bande de protection riveraine d'une profondeur suffisante le long d'un cours d'eau intérieur, d'une berge et d'un milieu humide;
 - vi) favoriser le maintien ou l'amélioration du régime hydrique des cours d'eau.

Chapitre 4

MOSAÏQUES DE MILIEUX NATURELS

4.1 APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux terrains situés dans les mosaïques de milieux naturels, telles que délimitées sur la carte de l'annexe 1 du présent règlement, ainsi qu'aux terrains adjacents à l'une ou l'autre de ces mosaïques.

4.2 INTERVENTION ASSUJETTIES

Dans les mosaïques de milieux naturels, sont sujets à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

- tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment,
- tout projet d'aménagement d'un terrain, que ce projet implique ou non du déblai ou du remblai.

4.3 DOCUMENTS REQUIS

Les dispositions des alinéas b), c) et d) de l'article 3.3 s'appliquent mutatis mutandis aux mosaïques de milieux naturels.

4.4 OBJECTIFS

Les dispositions du présent chapitre visent à assurer la conservation et la mise en valeur des bois et des milieux humides qui se trouvent dans les mosaïques de milieux naturels et à en rehausser la biodiversité.

4.5 CRITÈRES

- a) Dans une mosaïque de milieux naturels, l'implantation d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment et un projet d'aménagement d'un terrain doivent être conçus et réalisés de manière à maximiser, en tenant compte de leur valeur écologique, la conservation, la mise en valeur et l'intégration au projet d'un bois ou d'un milieu humide qui se trouvent dans la mosaïque et à en rehausser la biodiversité.
- b) Dans une mosaïque de milieux naturels ou sur un terrain qui est contigu à cette mosaïque, l'implantation d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment et un projet d'aménagement d'un terrain doivent être conçus et réalisés de manière à ne pas compromettre l'alimentation en eau du milieu naturel.

Chapitre 5

PATRIMOINE

5.1 APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent

- aux secteurs de valeur patrimoniale exceptionnelle,
- aux secteurs de valeur patrimoniale intéressante,
- aux ensembles urbains d'intérêt,
- aux lieux de culte d'intérêt,

tels que montrés sur la carte de l'annexe 1 du présent règlement.

5.2 OBJECTIFS

Les dispositions du présent chapitre visent à :

- protéger et mettre en valeur, dans les secteurs de valeur patrimoniale, les caractéristiques architecturales d'intérêt visibles d'une voie publique ;
- favoriser la qualité du design architectural des nouveaux bâtiments et des agrandissements ou des modifications des bâtiments existants;
- assurer l'intégration des nouvelles constructions et des modifications aux bâtiments existants et au paysage bâti du voisinage;
- préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des lieux de culte d'intérêt.

5.3 INTERVENTIONS ASSUJETTIES À L'APPROBATION PRÉALABLE D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Dans les secteurs ou lieux définis à l'article 5.1, l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour :

- une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment,
- une opération cadastrale relative à un regroupement cadastral,
- la construction d'un nouveau bâtiment principal,
- la construction d'un nouveau bâtiment accessoire si celui-ci est visible d'une voie publique à laquelle la propriété est adjacente,
- un ajout à un bâtiment si cet ajout est visible d'une rue à laquelle le terrain est adjacent, y compris l'ajout d'un garage ou d'un abri d'auto annexé,
- une modification visible d'une rue à laquelle est adjacente la propriété et qui affecte sensiblement l'apparence ou le style d'un bâtiment parce qu'elle implique, à titre d'exemple, la création ou l'obturation de portes ou de fenêtres, le remplacement du principal matériau de revêtement par un autre matériau, la démolition d'une partie originale qui contribue au style du bâtiment ou une modification de la forme du toit,
- la démolition ou le déplacement d'un bâtiment principal

est assujettie à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, selon la procédure établie au chapitre 1 du présent règlement.

5.4 DOCUMENTS REQUIS

Outre les documents requis par le règlement des permis et certificats pour le permis ou le certificat requis pour l'opération visée, les documents que doit présenter le requérant à l'appui de sa demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale et qui, une fois approuvés, constitueront le plan d'implantation et d'intégration architecturale, sont les suivants :

- a) Dans le cas d'une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment,
 - i) un plan montrant la position exacte et la description de tous les arbres matures et identifiant ceux qui doivent être abattus;
 - ii) un plan de site préliminaire montrant un bâtiment sur le terrain, sa position et ses dimensions approximatives (largeur, profondeur), ainsi que la position et les dimensions approximatives des accès à la rue, allées et espaces de stationnement requis.

- b) Dans le cas d'une opération cadastrale relative à un regroupement, des esquisses préliminaires des agrandissements ou des modifications prévues, le cas échéant, aux bâtiments existants.

- c) Dans le cas d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment principal, pour un nouveau bâtiment accessoire si celui-ci est visible d'une voie publique à laquelle la propriété est adjacente, ou pour un ajout à un bâtiment principal ou accessoire si cet ajout est visible d'une voie publique à laquelle la propriété est adjacente,
 - i) des plans à l'échelle de l'implantation et des élévations architecturales du projet, montrant de façon claire et suffisamment détaillée la localisation des constructions, les dimensions (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux et couleurs qui seront utilisés, et le cas échéant la position et les dimensions des accès à la rue, allées et espaces de stationnement;
 - ii) un plan montrant la position exacte et la description de tous les arbres matures et identifiant ceux qui doivent être abattus;
 - iii) des échantillons montrant la couleur et la texture exactes des matériaux de revêtement devant être utilisés sur le bâtiment;
 - iv) dans le cas d'un ajout à un bâtiment identifié comme lieu de culte d'intérêt, une évaluation de la valeur patrimoniale par un architecte spécialisé en patrimoine.

- d) Dans le cas d'une modification visible d'une voie publique à laquelle la propriété est adjacente et affectant sensiblement l'apparence extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire,
 - i) des photographies du bâtiment avant l'intervention;
 - ii) une élévation à l'échelle montrant la façade du bâtiment suite à l'intervention projetée,
 - iii) s'il s'agit d'un bâtiment identifié comme lieu de culte d'intérêt, une évaluation de la valeur patrimoniale par un architecte spécialisé en patrimoine.

- e) Dans le cas d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour une démolition ou un déplacement d'un bâtiment principal:

- i) une démonstration bien documentée à l'effet que le bâtiment doit être démoli ou déplacé, prouvant entre autres choses, dans le cas d'une démolition, que la construction a atteint un état de détérioration tel qu'elle ne peut être rénovée et que le bâtiment ne contribue pas au caractère particulier du secteur;
- ii) une photographie de chacune des façades de la construction devant être démolie ou déplacée,
- iii) un programme de réutilisation du sol dégagé comprenant les informations requises au paragraphe c) ci-dessus pour un nouveau bâtiment et un échancier des travaux relatifs à la réutilisation du sol dégagé.
- iv) s'il s'agit d'un bâtiment identifié comme lieu de culte d'intérêt, une évaluation de la valeur patrimoniale par un architecte spécialisé en patrimoine.

5.5 CRITÈRES APPLICABLES AUX SECTEURS DE VALEUR PATRIMONIALE EXCEPTIONNELLE

- 5.5.1 Sauf pour fins municipales, un terrain situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle ne devrait pas être morcelé.
- 5.5.2 Les bâtiments situés dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle devraient être considérés comme essentiels à la préservation du caractère de Baie-D'Urfé; ils devraient être conservés dans leur intégrité et, autant que possible, reconstitués avec un souci d'authenticité quant à leurs formes, leurs matériaux, leurs ouvertures et leurs éléments décoratifs; la démolition ne devrait être envisagée que s'il est démontré hors de tout doute que le bâtiment est dans un état avancé de détérioration suite à l'examen des documents soumis à l'appui de la demande de permis ou de certificat de démolition.
- 5.5.3 Aucune modification ou addition à un bâtiment ne devrait avoir pour effet de réduire la valeur patrimoniale de ce bâtiment. La modification ou l'agrandissement dudit bâtiment ne devrait être autorisée que si l'implantation, la forme, le volume et le traitement architectural de la modification ou de l'agrandissement projeté, ainsi que l'aménagement du terrain, s'harmonisent au bâtiment lui-même, aux bâtiments avoisinants et à l'ensemble du caractère du secteur environnant.
- 5.5.4 Les modifications ou les ajouts à tout élément majeur caractérisant la construction, tel que la forme d'ensemble du bâtiment ou du toit ainsi que les matériaux de revêtement, devraient être évités.
- 5.5.5 L'implantation d'un bâtiment devrait être considérée comme faisant partie de son intégrité : un tel bâtiment ne devrait donc pas être déplacé non plus que rehaussé, sauf dans des circonstances exceptionnelles et seulement pour préserver le bâtiment.
- 5.5.6 Les éléments architecturaux représentatifs du style original devraient être conservés ou, lorsque requis, reconstitués. Les interventions visant à renverser les modifications non pertinentes pour ramener le bâtiment dans un état plus près de son aspect original devraient être favorisées.

5.5.7 Aucune rénovation ne devrait avoir pour effet d'enlever à un bâtiment les éléments qui contribuent à sa valeur patrimoniale comme une galerie, une lucarne ou un élément décoratif; un élément qui contribue à la valeur patrimoniale du bâtiment et qui est détérioré devrait être remplacé par un élément similaire quant à son matériau, sa forme, sa couleur, sa texture et ses détails; l'enlèvement d'un ajout ou d'un élément qui n'est pas d'origine, de façon à corriger des modifications non appropriées, est acceptable.

5.6 CRITÈRES APPLICABLES AUX SECTEURS DE VALEUR PATRIMONIALE INTERESSANTE

5.6.1 Une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain par la subdivision ou le regroupement cadastral pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant ne devrait être autorisée que si le terrain résultant de l'opération cadastrale respecte la trame cadastrale de la rue et du secteur et que si le bâtiment résultant de la nouvelle construction ou de l'agrandissement s'intègre au paysage bâti du voisinage.

5.6.2 La topographie naturelle d'un terrain ne devrait pas avoir à être substantiellement modifiée, sauf si le terrain est plus bas que la rue et plus bas que les terrains voisins, auquel cas il pourrait être rehaussé, mais non de façon à excéder le niveau du terrain des propriétés voisines.

5.6.3 Tout nouveau bâtiment ou tout agrandissement devrait être conçu et implanté, autant dans son empreinte au sol que dans les accès véhiculaires et piétonniers, de façon à préserver le maximum d'arbres matures; si cela n'est pas possible, ces arbres devraient dans la mesure du possible être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain.

5.6.4 Les bâtiments qui contribuent au caractère particulier de Baie d'Urfé, et particulièrement les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au plan d'urbanisme, devraient être entretenus et restaurés selon les standards les plus élevés.

5.6.5 Aucune modification ou addition à un bâtiment qui contribue au caractère particulier de Baie d'Urfé ne devrait avoir pour effet de réduire sa valeur patrimoniale; les ajouts à un tel bâtiment d'intérêt ne devraient être autorisés que s'ils n'écrasent pas le bâtiment original, ni dans son volume, ni dans son style architectural.

5.6.6 Aucune rénovation ne devrait avoir pour effet d'enlever à un bâtiment les éléments qui en font un bâtiment qui contribue au caractère particulier de Baie d'Urfé, comme une galerie, une lucarne ou un élément décoratif; lorsque détériorés, ces éléments devraient être remplacés par des éléments similaires quant à leur matériau, leur forme, leur couleur, leur texture et leurs détails; l'enlèvement d'un ajout ou d'un élément qui n'est pas d'origine, de façon à corriger des modifications non appropriées, est acceptable.

5.6.7 Tout nouveau bâtiment devrait s'intégrer harmonieusement à son milieu d'insertion; il devrait être d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume similaires à ceux des autres bâtiments du secteur.

5.6.8 Toutes les façades d'un même bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent; le même matériau ou la même combinaison de matériaux de revêtement devrait être utilisé sur toutes les façades.

- 5.6.9 Les ouvertures, portes et fenêtres, ainsi que les éléments décoratifs (tels galeries et corniches) devraient avoir des proportions et un traitement similaires à ceux des bâtiments environnants.
- 5.6.10 À moins que ce ne soit pour améliorer sa compatibilité avec le voisinage, tout agrandissement ou modification d'un bâtiment existant devrait respecter son caractère original et s'intégrer à son architecture et à son style.

5.7 CRITÈRES APPLICABLES AUX ENSEMBLES URBAINS D'INTÉRÊT

- 5.7.1 Tout nouveau bâtiment devrait s'intégrer harmonieusement à son milieu d'insertion; il devrait être d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume similaires à ceux des autres bâtiments du secteur.
- 5.7.2 Toutes les façades d'un même bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent; le même matériau ou la même combinaison de matériaux de revêtement devrait être utilisé sur toutes les façades.
- 5.7.3 À moins que ce ne soit pour améliorer sa compatibilité avec le voisinage, tout agrandissement ou modification d'un bâtiment existant devrait respecter son caractère original et s'intégrer à son architecture et à son style.
- 5.7.4 Aucune intervention susceptible d'affecter les caractéristiques particulières du tracé et de l'aménagement de l'emprise de la rue Sunny Acres ne devrait être autorisée.

5.8 CRITÈRES APPLICABLES AUX LIEUX DE CULTES D'INTÉRÊT

- 5.8.1 En plus des documents et informations requis en vertu de l'article 5.4, toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un projet d'implantation d'une nouvelle occupation impliquant une modification ou une démolition d'une caractéristique architecturale ou végétale doit faire la démonstration que ces interventions sont restreintes aux parties ayant le moins de valeur et visent une bonification du lieu de culte et de son emplacement.
- 5.8.2 Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un projet de changement d'usage, d'agrandissement, de lotissement ou de modification d'une caractéristique architecturale ou végétale d'un lieu de culte d'intérêt devrait être analysée en fonction des critères suivants :
- i) la conservation, la mise en valeur et la restauration des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt,
 - ii) la protection des perspectives et des percées visuelles sur le lieu de culte,
 - iii) la protection et la mise en valeur des espaces extérieurs à préserver,
 - iv) l'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines.

Chapitre 6

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

6.1 APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent au secteur d'intérêt archéologique, soit toute la partie du territoire de Baie-D'Urfé qui se trouve entre le chemin Lakeshore et le lac Saint-Louis.

6.2 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Tout projet de lotissement qui vise à créer une nouvelle emprise publique dans une partie du secteur d'intérêt archéologique identifié à l'article 6.1 où un potentiel archéologique a été reconnu dans l'étude exigée en vertu du paragraphe e) de l'article 6.2 du règlement no. 878 sur les permis et certificats, est assujéti à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale selon la procédure établie au chapitre 1 du présent règlement.

6.3 OBJECTIF

Les dispositions du présent chapitre visent à protéger et mettre en valeur le patrimoine archéologique de Baie-D'Urfé, lequel témoigne de l'histoire des occupations successives du territoire depuis l'occupation amérindienne jusqu'aux phases d'urbanisation et d'industrialisation et constitue une richesse collective.

6.4 CRITÈRES

La conformité du plan d'implantation et d'intégration architecturale à l'objectif énoncé à l'article 6.3 sera évaluée en fonction des critères suivants :

- a) Le territoire qui deviendra emprise publique à la suite de l'opération cadastrale proposée a fait l'objet d'une évaluation du potentiel archéologique par un archéologue.
- b) Cette évaluation contient les éléments d'information suivants :
 - i) un résumé des données historiques et archéologiques existantes,
 - ii) l'indication et la caractérisation du potentiel archéologique à l'aide d'un plan.
- c) Lorsqu'à la suite de cette évaluation le potentiel archéologique est considéré suffisant, des mesures sont identifiées dans une stratégie d'intervention bien établie pour assurer la surveillance archéologique pendant les travaux, la documentation relative au site, ainsi que la protection et la mise en valeur des vestiges, le cas échéant.

Chapitre 7

PARCOURS RIVERAIN ET VUES SUR LE LAC SAINT-LOUIS

7.1 APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux terrains qui bordent le chemin Lakeshore et aux terrains qui bordent le lac Saint-Louis.

7.2 OBJECTIFS

Les dispositions du présent chapitre visent à :

- mettre en valeur le caractère unique du parcours riverain et de la voie panoramique que constitue le chemin Lakeshore;
- maintenir ou créer des percées visuelles vers le lac Saint-Louis tout en maintenant le caractère végétal des terrains et des berges.

7.3 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Sont sujets à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

- i) tout projet de lotissement d'un terrain qui borde le chemin Lakeshore,
- ii) tout projet de modification, d'agrandissement ou de construction d'un bâtiment sur un terrain qui borde le chemin Lakeshore,
- iii) tout projet d'agrandissement ou de construction d'un bâtiment, d'un mur, d'une haie ou d'une clôture sur un terrain qui borde le lac Saint-Louis.

7.4 CRITÈRES

7.4.1 Terrain qui borde le chemin Lakeshore

- i) Tout projet situé en bordure du chemin Lakeshore doit contribuer à la bonification du caractère du chemin Lakeshore par la qualité des bâtiments, des aménagements extérieurs et des enseignes.
- ii) Dans le cas d'un projet de lotissement, la largeur générale des terrains du tronçon du chemin Lakeshore auquel participe le projet visé doit être respectée.
- iii) Tout projet de modification, d'agrandissement ou de construction d'un bâtiment sur un terrain qui borde le chemin Lakeshore doit :
 - s'intégrer au milieu en respectant la hauteur, l'implantation, la largeur, le nombre et les niveaux des étages des bâtiments voisins,
 - avoir une expression architecturale qui s'inspire du contexte, sans l'imiter;

Les bâtiments et les terrains qui sont mal intégrés ou non représentatifs du caractère dominant du tronçon du chemin Lakeshore auquel participe le projet visé ne doivent pas servir de référence.

7.4.2 Terrain qui borde le lac Saint-Louis

Sur un terrain qui borde le lac Saint-Louis, tout projet d'agrandissement ou de construction d'un bâtiment, d'un mur, d'une haie ou d'une clôture doit être conçu, tout en maintenant le caractère végétal des terrains et des berges du lac,

- i) de manière à permettre des vues - entre les bâtiments ou au-dessus de ces murs, haies ou clôtures - sur le lac,
- ii) le cas échéant, mettre en valeur les vues exceptionnelles sur un élément significatif du paysage – comme une île ou une montagne – tout en tenant compte de la végétation et des niveaux de terrain existants et projetés.

Chapitre 8

ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

Tout projet de construction d'un bâtiment destiné à un usage commercial, institutionnel ou public pour lequel l'émission d'un permis de construction est conditionnelle à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit démontrer que tous les efforts ont été faits pour :

- minimiser la différence de hauteur entre la voie publique et le rez-de-chaussée du bâtiment ou, si cela n'est pas possible, intégrer les dispositifs ou équipements requis pour accéder au bâtiment en fauteuil roulant;
- favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre l'entrée du bâtiment et la voie publique.

Chapitre 9

DISPOSITIONS FINALES

9.1 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

- a) Sans préjudice aux autres recours de la ville, quiconque, propriétaire, locataire ou occupant, contrevient à quelqu'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, et à défaut du paiement immédiat (sauf délai accordé par le juge) de ladite amende ou de ladite amende et des frais selon le cas, d'un emprisonnement devant être fixé par la cour de juridiction compétente et à sa discrétion; mais ladite amende ne peut être inférieure à cent dollars (100\$) dans le cas d'une première infraction, trois cent dollars (300\$) dans le cas d'une deuxième infraction et six cents dollars (600\$) dans le cas de toute infraction

subséquente, ni supérieure à deux mille dollars (2 000\$) dans tous les cas, et l'emprisonnement ne peut être pour une période de plus de deux (2) mois dans tous les cas, ledit emprisonnement devant cependant cesser en tout temps avant l'expiration du terme fixé par ladite cour, sur paiement de ladite amende ou de ladite amende et des frais selon le cas; si l'infraction se continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée, et la pénalité édictée pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour que dure l'infraction.

- b) Outre les recours par action pénale, la Ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre tout propriétaire, locataire ou occupant, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres pour empêcher ou suspendre l'usage de terrains ou de bâtiments ou l'érection de constructions non conformes aux dispositions du présent règlement ou obtenir, si nécessaire, la démolition de toute construction érigée en contravention avec le présent règlement.

Mairesse

Greffier

Avis de motion : 12 avril 2016
Adoption du projet de règlement : 12 avril 2016
Assemblée publique de consultation : 18 mai 2016
Adoption du règlement : 14 juin 2016
Entrée en vigueur : 17 août 2016

