

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre et entrée en vigueur

- a) Le présent règlement peut être cité sous le titre de "Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans la zone H-61".
- b) Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

1.2 Adoption par parties

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.3 Personnes assujetties

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.4 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à tout développement d'ensemble à survenir sur les terrains compris dans la zone H-61 telle que délimitée au plan de la zonage de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue en date du 9 octobre 2001.

1.5 Portée

Dans tout le territoire défini à l'article 1.4, l'émission de:

- a) tout permis de lotissement pour l'identification cadastrale d'un terrain en vue de l'obtention d'un permis de construction,
- b) tout permis de lotissement pour le remembrement cadastral d'un terrain,
- c) tout permis pour la construction d'un nouveau bâtiment, principal ou accessoire, ou pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment existant,
- d) tout permis pour une intervention entraînant une modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,

est assujettie à l'approbation préalable de plans d'implantation et d'intégration architecturale, selon la procédure établie ci-après.

1.6 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 de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.
- b) 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 types architecturaux.

1.7 Interprétation

- a) Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
- b) Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- c) Dans le présent règlement, le singulier comprend le pluriel, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Les plans, annexes, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières et des titres, en font partie intégrante.
- e) En cas de divergence entre la version anglaise et la version française du présent règlement, la version française prévaut.
- f) Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international (SI - Métrique) avec, de temps à autres, entre parenthèses, l'équivalence en dimensions et mesures anglaises. L'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif. En cas de contradiction (sauf le cas d'erreur typographique évidente) la dimension indiquée suivant le système international prévaut.
- g) Dans le présent règlement, les termes ou expressions définis ci-après doivent être interprétés comme ayant la signification suivante:

"ARBRE MATURE": tout arbre feuillu de plus de 10 cm (4") de diamètre mesuré à une hauteur de 1 mètre du sol et tout conifère de plus de 3 mètres de hauteur.

"COMITÉ ou COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME": Le comité consultatif d'urbanisme de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

"CONSEIL": Le Conseil municipal de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

"DEMANDE": Demande d'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale.

"INSPECTEUR": L'inspecteur des bâtiments de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue ou toute autre personne désignée par le Conseil pour voir à l'administration du présent règlement.

"TERRAIN": Lot ou ensemble de lots constituant une même entité spatiale destinée à recevoir un seul bâtiment principal ou un seul ensemble de bâtiments assujetti aux dispositions du présent règlement

"TRAITEMENT ARCHITECTURAL D'UN BÂTIMENT": La combinaison, sur un bâtiment, de ses matériaux et couleurs, de sa forme, de ses proportions, de l'emplacement de ses ouvertures, de ses projections et retraits, de ses détails architecturaux et éléments décoratifs tels les garde-corps, corniches et ornements du toit.

Chapitre 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Présentation des demandes

Toute demande de permis ou de certificat devant faire l'objet d'une approbation en vertu du présent règlement doit être soumise, avec ses documents d'accompagnement, à l'Inspecteur des bâtiments de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

2.2 Honoraires

Les honoraires pour l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale sont exigibles au moment de la présentation de la demande à l'Inspecteur et sont établis selon le tarif suivant:

a)	Permis de lotissement:	50,00 \$
b)	Permis ou certificat pour la démolition d'un bâtiment principal:	50,00
c)	Permis pour la construction d'un nouveau bâtiment ou la reconversion d'un bâtiment:	200,00
d)	Permis pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment principal:	100,00
e)	Permis pour des travaux de modification d'un bâtiment:	25,00

2.3 Demande d'avis préliminaire

- a) Dans les cas de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement ou de reconversion d'un bâtiment existant, il est loisible au requérant, après paiement des honoraires exigibles en vertu de l'article 2.2, de soumettre des esquisses préliminaires de son projet pour obtenir un avis préliminaire et des recommandations du Comité pour la poursuite de la préparation des documents détaillés requis en vertu de l'article 2.4. Cette démarche préliminaire n'affecte cependant pas la procédure non plus que les délais établis ci-dessous.
- b) Les esquisses soumises à l'appui de la demande d'avis préliminaire doivent être dessinées à l'échelle et comprendre des plans et des élévations avec des indications précises quant aux matériaux de revêtement qu'on projete d'utiliser.

2.4 Documents et informations

Les documents et informations qui doivent être soumis pour examen selon la procédure décrite ci-après et qui, une fois approuvés, constitueront le plan d'implantation et d'intégration architecturale, sont les suivants:

- a) un plan d'ensemble de tout les terrains compris dans la zone H-61 montrant:
 - i) l'implantation, les dimensions approximatives et la superficie de plancher de chacun des bâtiments existants ou projetés;
 - ii) l'aménagement paysager proposé, incluant les espaces qui seront conservés à l'état boisé, le niveau final des terrains, les circulations véhiculaires, cyclistes et piétonnières, les aires de stationnement et les espaces gazonnés ou autrement paysagers;
 - iii) le plan détaillé de desserte en électricité et en câblodistribution;

- iv) la séquence de mise en oeuvre du projet et la date approximative de mise en chantier de chacune des phases.
- b) des esquisses préliminaires de tous les bâtiments projetés montrant les dimensions approximatives de la construction (largeur, profondeur et hauteur), des élévations des quatre côtés, la forme du toit et les matériaux de revêtement des murs et du toit, y compris leur couleur;
- c) un relevé détaillé de tous les arbres matures sur le terrain, montrant l'essence et le diamètre (la hauteur dans le cas des conifères) de chacun, indiquant ceux qui seront conservés et ceux qui devront être abattus;
- d) tout autre document tel que textes, cartes, plans, esquisses d'architecture, maquettes, simulations visuelles, perspectives ou matériel audio-visuel que le requérant juge approprié pour appuyer sa demande.

Amendement 698-1 – (15 décembre 2001)

2.5 Étude de la demande par l'Inspecteur

- a) Dès que l'Inspecteur a reçu tous les documents requis en vertu de l'article 2.4, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme à sa première réunion à survenir après un période de dix (10) jours ouvrables suivant la réception de la demande dûment complétée. Le dossier peut être acheminé au Comité par le Directeur des services techniques.
- b) L'Inspecteur doit notamment s'assurer:
 - i) que toutes les formalités du présent règlement ont été respectées,
 - ii) que tous les documents requis ont été fournis,
 - iii) que la demande est conforme à toutes les dispositions du plan d'urbanisme et de tous les règlements qui s'appliquent.
- c) L'Inspecteur peut soumettre au Comité toute observation qu'il juge pertinente.

2.6 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

- a) Lorsque le Comité reçoit le rapport de l'Inspecteur, il doit procéder avec diligence à l'étude de la demande et faire rapport au Conseil.
- b) Le rôle du Comité consiste notamment à formuler une recommandation au Conseil sur la recevabilité de la demande par rapport aux objectifs et aux critères du présent règlement.
- c) Le Comité peut, s'il le désire, convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant et aux frais de ce dernier, tout professionnel ayant travaillé au projet pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.
- d) Le Comité peut recommander d'accepter la demande, avec ou sans conditions; il peut aussi recommander de la rejeter, en formulant ou non certaines recommandations de modifications pour une nouvelle présentation de la demande.

2.7 Acceptation ou refus de la demande par le Conseil

- a) Le rapport du Comité est transmis au Conseil lors de la première séance régulière suivant la réunion du Comité au cours de laquelle ce dernier a

formulé une recommandation finale concernant la demande de permis assujettie à l'application du présent règlement.

- b) Le Conseil doit approuver ou rejeter la demande au plus tard lors de la deuxième séance régulière suivant la date à laquelle le rapport du Comité consultatif lui a été transmis.
- c) Copie de la résolution du Conseil approuvant ou rejetant la demande doit être transmise au requérant par le greffier de la Ville.

Chapitre 3

OBJECTIF ET CRITÈRES

3.1 Objectifs

Tout projet assujetti aux dispositions du présent règlement doit respecter les objectifs suivants:

- a) Compte tenu de la place occupée par le Garden City Press et, subséquemment, l'Imprimerie Coopérative Harpell dans l'histoire de Sainte-Anne-de-Bellevue, conserver le plus possible certaines des caractéristiques de la propriété qui permettent d'en retracer l'histoire, notamment son architecture et l'espace occupé par ses anciens jardins.
- b) Compte tenu des contraintes environnementales associées à la proximité de voies de circulation importantes et des chemins de fer, assurer un développement résidentiel selon des standards équivalents ou supérieurs à ceux de développements comparables récents, notamment sur la rue Grier et le chemin Senneville.
- c) Assurer une intégration visuelle optimale entre les nouvelles constructions et le bâtiment ancien à préserver.
- d) Conserver au site son caractère boisé, particulièrement en périphérie et dans la moitié est.

3.2 Critères

La conformité aux objectifs de l'article 3.1 sera évaluée selon les critères suivants:

- a) Le plan de redéveloppement de la propriété conserve et met en valeur, tout en respectant son architecture d'origine, la partie la plus ancienne de l'usine, telle qu'illustrée sur le plan d'implantation préparé par l'architecte Dorel Friedman en date du 18 juin 2001 et annexé aux présentes comme Annexe "A" pour en faire partie intégrante.
- b) Toutes les structures existantes qui, selon le plan d'ensemble, ne seront pas conservées, doivent avoir été démolies et le terrain réaménagé préalablement à la mise en oeuvre de la première phase du projet.
- c) Pour assurer un bon dégagement sur l'ancien bâtiment depuis la voie publique, le plan de redéveloppement évite toute nouvelle implantation dans l'espace délimité par la façade du bâtiment, deux lignes imaginaires qui forment un angle d'environ 135° avec la façade du bâtiment, et les rues Pacifique et Garden City.
- d) Le plan assure la préservation, sous contrôle public ou privé, d'un espace vert d'environ 2 000 mètres carrés à l'endroit qui correspond le plus possible aux anciens jardins du Garden City Press.
- e) Le projet de redéveloppement évite tout abattage d'arbre mature à plus de 3 mètres du périmètre des constructions et à l'extérieur des espaces requis pour la circulation et le stationnement.

Amendement 698-1 (15 décembre 2001)

Amendement 698-2 (En vigueur)

- f) Sauf pour l'espace décrit au paragraphe c), des bâtiments sont implantés de façon à ce qu'il y ait des façades sur toute la longueur des rues Pacifique et Garden City.
- g) Sauf pour celles qui ont façade sur les rues Pacifique et Garden City, les maisons sont réparties de part et d'autre d'une rue privée, en rangées de trois à six maisons.
- h) Aucun immeuble autre qu'une maison unifamiliale contigue n'empiète dans la partie du terrain située à plus de 50 mètres de la limite d'emprise de la rue Pacifique.
- i) Les bâtiments sont implantés de façon à respecter les distances minimales suivantes:
- entre tout bâtiment principal et toute emprise d'une rue publique, 7,5 mètres (24,6');
 - entre deux rangées de maisons unifamiliales: 4,5 mètres (14,7'),
 - entre toute maison unifamiliale et la limite du pavage de la rue privée: 7,5 mètres (24,6'), sauf pour les extrémités de rangée aux intersections de la rue privée avec les rues Pacifique et Garden City, où la distance minimale est de 3,0 mètres,
 - entre toute maison unifamiliale et un immeuble d'appartements: 15,0 mètres (49,2'),
 - entre tout mur d'extrémité d'une rangée de maison et toute ruelle ou toute autre limite du terrain: 2,4 mètres (7,9'),
 - entre deux immeubles d'appartements: 14,0 mètres (45,9');
- de plus, toute maison de type "unifamiliale contigue" doit comporter une cour arrière d'une profondeur minimale de 7,5 mètres sur toute la largeur de la maison.
- j) Le principal matériau de parement utilisé est la brique d'argile dans les tons de brun-rouge: tout autre matériel comme la pierre ou la pierre d'imitation ne peut être qu'accessoire.
- k) Aucun bâtiment ne peut être plus haut que la partie ancienne de l'usine Harpell qui doit être conservée.
- l) Le traitement architectural de tout immeuble d'appartements démontre, par l'utilisation de stratégies architecturales reconnues, la volonté d'assurer une intégration visuelle avec l'ancien bâtiment de l'usine Harpell et avec l'ensemble du projet; pour les fins des présentes, un bâtiment d'imitation ne constitue pas une stratégie d'intégration architecturale reconnue.
- m) Tous les plans et devis pour toute nouvelle construction ou tout agrandissement d'une construction existante ont été préparés par un membre de l'Ordre des Architectes du Québec et être authentifiés par son sceau.
- n) Lorsqu'il est nécessaire de rehausser le terrain, notamment pour satisfaire à une exigence d'un règlement, ce rehaussement doit être fait de façon progressive et continue sur l'ensemble du projet; on évitera notamment de créer des talus distincts pour chacune des maisons.
- o) L'impact visuel et sur le couvert forestier de l'installation de tout nouveau poteau, fil ou réseau aérien de desserte en infrastructures de téléphone, d'électricité, de câblodistribution ou de toute autre forme de transport d'énergie ou de transmission des communications doit être minimisé; cette desserte en infrastructures doit être souterraine là où nécessaire.

Amendement 698-2 (En vigueur)

Chapitre 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1 Caractère obligatoire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

- a) 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.
- b) 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 chapitre 2 ci-dessus.
- c) 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.

4.2 Contraventions, pénalités et recours

- a) Toute personne qui procède à une intervention assujettie à l'application du présent règlement sans obtenir au préalable une autorisation selon la procédure décrite ci-dessus ou toute personne qui ne respecte pas les conditions d'approbation de sa demande de permis est passible, en plus des frais, d'une amende:
 - i) pour une première infraction, d'un minimum de 100\$ et d'un maximum de:
 - 1000\$ si le contrevenant est une personne physique,
 - 2000\$ si le contrevenant est une personne morale;
 - ii) pour toute récidive, d'un minimum de 200\$ et d'un maximum de:
 - 2000\$ si le contrevenant est une personne physique,
 - 4000\$ si le contrevenant est une personne morale.
- b) Dès qu'elle en est avisée par l'inspecteur des bâtiments, la personne doit interrompre les travaux et soumettre une demande de permis conformément aux dispositions du présent règlement ou, le cas échéant, se conformer aux conditions d'approbation de sa demande de permis.
- c) Toute poursuite des travaux après avis d'infraction de l'inspecteur des bâtiments constitue, à chaque jour, une récidive.
- d) Outre les recours par action pénale, la ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre toute personne physique ou morale, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres pour:
 - 1° empêcher le dépôt d'un plan de subdivision,
 - 2° empêcher ou suspendre tous travaux de construction, de conversion ou d'aménagement entrepris en contravention avec les dispositions du présent règlement,
 - 3° obtenir la démolition de bâtiment, ajout ou modification exécuté en contravention avec les dispositions du présent règlement,
 - 4° obtenir la remise en état de tout bâtiment ou structure démolie, agrandi ou autrement modifié en contravention avec les dispositions du présent règlement,

- 5° obtenir le remplacement de tout arbre mature abattu en contravention avec les dispositions du présent règlement.

4.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Annexe "A" du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans la zone **H-61**
Plan d'implantation du projet "Développement résidentiel **Les Jardins Harpell**", préparé par l'architecte Dorel Friedman en date du 18 juin 2001.