

Le 25 août 1997

Ce règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) a été mis au point pour les besoins spécifiques du secteur centre-ville de Sainte-Anne-de-Bellevue. C'est un complément aux autres règlements d'urbanisme, notamment les règlements de zonage, de lotissement et de construction. La méthode dite des PIIA, qui consiste en fait en un système d'approbation des projets de construction, est celle qui a été jugée la plus appropriée pour assurer la préservation du caractère particulier d'un milieu aussi diversifié que celui du centre-ville de Sainte-Anne. Ce règlement permettra notamment au Conseil de ville, au Comité consultatif d'urbanisme et à l'équipe des services techniques d'aider à améliorer la qualité des projets au centre-ville de Sainte-Anne.

Cette approche signifie qu'un permis de lotissement ou de construction ou, dans certains cas, un certificat d'autorisation pour installer une enseigne, ne pourra être émis avant que le comité consultatif d'urbanisme ne se soit assuré de la conformité de l'architecture et de l'implantation du bâtiment principal et de l'aménagement du terrain et, le cas échéant, de l'affichage, aux objectifs et aux critères énoncés au règlement sur les PIIA.

Le but d'un tel règlement n'est cependant pas d'imposer les vues ou les goûts du CCU sur un projet donné, non plus que de décider de l'architecture la plus appropriée pour un emplacement donné. Le but du règlement sur les PIIA est de permettre au CCU de recommander au Conseil de refuser un projet si le Comité juge que ledit projet risque de compromettre le caractère traditionnel et la qualité du milieu bâti en raison de son architecture, de son implantation ou de l'aménagement du terrain.

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 pour le centre-ville de Sainte-Anne-de-Bellevue".
- b) Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

1.2 Adoption par parties

- a) 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 au territoire défini comme le centre-ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, tel que délimité sur un plan annexé au présent règlement comme Annexe "A" pour en faire partie intégrante, soit à tous les terrains situés dans les zones C-21, C-28, C-36, C-44, C-49 et C-58 de la version en vigueur le 20 août 1997 du Plan de zonage de Sainte-Anne-de-Bellevue, tel qu'annexé au règlement no. 533 comme annexe 2 pour en faire partie intégrante.

1.5 Interventions assujetties à l'application du présent règlement

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

- i) tout permis de lotissement pour l'identification cadastrale d'un terrain en vue de l'obtention d'un permis de construction,
- ii) tout permis de lotissement pour le remembrement cadastral d'un terrain,
- iii) tout permis ou certificat d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment principal,
- iv) 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,
- v) tout permis pour une intervention entraînant une modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,
- vi) tout certificat d'autorisation pour une enseigne lumineuse, une enseigne communautaire, une enseigne dont la superficie excède 1,0 m² ou une enseigne comprise dans ou faisant suite à des travaux de construction, de transformation ou de rénovation dont le coût excède 10 000\$,

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) À moins que le contexte ne leur impose un sens différent, les mots ou expressions dont une définition est donnée ci-dessous ont le sens que leur attribue la dite définition.

ENSEIGNE:

Tout écrit, toute représentation picturale, tout emblème, tout drapeau ou toute autre figure ou toute lumière aux caractéristiques similaires qui:

- est une construction ou une partie de construction, ou y est attachée, ou y est peinte, ou est représentée de quelque manière que ce soit sur un édifice ou un support indépendant;
- est utilisée pour avertir, informer, annoncer, faire de la réclame, faire de la publicité, faire valoir, attirer l'attention;
- est spécifiquement destinée à attirer l'attention à l'extérieur d'un édifice.

ENSEIGNE COMMUNAUTAIRE:

Enseigne annonçant deux ou plus de deux établissements se partageant un même bâtiment ou un même terrain.

ENSEIGNE LUMINEUSE:

Enseigne exploitant ou conçue pour exploiter la transparence ou la translucidité du matériau supportant le message pour en assurer ou améliorer la visibilité grâce à une source de lumière placée à l'intérieur de l'enseigne.

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 principal:	200,00
d)	Permis pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment principal:	100,00
e)	Permis pour la construction d'un nouveau bâtiment accessoire:	50,00
f)	Permis pour l'agrandissement d'un bâtiment accessoire:	25,00
g)	Permis pour des travaux de modification d'un bâtiment principal ou accessoire:	25,00
h)	Certificat d'autorisation pour une enseigne visée à l'alinéa vi) de l'article 1.5	25,00

2.3 Demande d'avis préliminaire

- Dans les cas de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement ou de modification 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.
- 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.
- Toute demande d'avis préliminaire pour un agrandissement ou une modification d'un bâtiment existant doit être accompagnée de photographies récentes qui illustrent clairement la situation avant les travaux.

2.4 Documents et informations

Les documents et informations qui doivent être soumis pour examen selon la procédure décrite ci-après sont les suivants:

- a) dans le cas d'un permis de construction, les documents requis en vertu du règlement des permis et certificats pour ledit permis de construction; de plus,
 - i) dans le cas d'un permis requis pour une nouvelle construction, pour l'agrandissement d'une construction existante ou pour toute modification de l'aspect extérieur d'une construction existante, les plans, coupes, élévations et vues en perspective doivent avoir été préparés, signés et scellés par un architecte et montrer l'apparence finale de la construction et la relation visuelle avec les bâtiments voisins,
 - ii) les plans, coupes, élévations et vues en perspective doivent montrer l'apparence finale de toutes les composantes des systèmes mécaniques visibles de l'extérieur,

de façon à ce que l'on puisse s'assurer de la conformité du projet aux objectifs et aux critères du présent règlement;
- b) dans le cas d'un permis de lotissement,
 - i) les documents et informations requis en vertu du règlement des permis et certificats pour un permis de lotissement,
 - ii) des esquisses préliminaires du bâtiment projeté sur le lot montrant les dimensions approximatives de la construction (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux de revêtement des murs et du toit ainsi que la position approximative du bâtiment sur le terrain,
- c) dans le cas d'un permis de démolition, les documents requis en vertu du règlement sur les démolitions pour ledit permis,
- d) dans le cas d'un certificat d'autorisation pour une enseigne, les documents requis en vertu du règlement des permis et certificats pour un certificat d'autorisation pour une enseigne,
- e) 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.

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

L'examen d'une demande de permis ou de certificat devant faire l'objet d'une approbation en vertu du présent règlement doit être guidé par les objectifs suivants:

- a) préserver le caractère traditionnel du vieux Sainte-Anne,
- b) conserver et mettre en valeur les bâtiments anciens et les éléments architecturaux typiques, donc privilégier la conservation et l'authenticité plutôt que le remplacement et l'imitation ou l'intégration,
- c) dans les cas d'insertion ou de remplacement, favoriser une intégration optimale et respecter l'échelle des constructions traditionnelles, tant en superficie d'implantation et en hauteur qu'en largeur, notamment en évitant le remembrement cadastral pour permettre de plus grandes constructions,
- d) dans les cas de transformation, de rénovation, d'insertion ou de remplacement, respecter la modestie de l'architecture traditionnelle dans la volumétrie et le traitement architectural des nouveaux éléments, notamment par la simplicité des matériaux et du décor,
- e) favoriser la sobriété et l'originalité de l'affichage ainsi que sa compatibilité avec l'architecture du bâtiment,
- f) promouvoir l'excellence du design dans toutes les interventions.

3.2 Critères

La conformité aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée selon les critères suivants:

- a) *Démolition*

L'un des objectifs principaux du présent règlement étant la conservation, une démolition ne pourra être justifiée par de seules raisons de rentabilité ou de détérioration du bâtiment et ne sera autorisée que s'il est démontré, à la satisfaction du Conseil,

- i) que le bâtiment faisant l'objet de la demande de permis de démolition nuit ou ne contribue pas au caractère traditionnel du vieux Sainte-Anne,
 - ii) que le bâtiment devant le remplacer s'intégrera au paysage bâti traditionnel du territoire assujetti au présent règlement et respectera toutes les dispositions ainsi que tous les objectifs et critères du présent règlement.
- b) *Rehaussement du terrain*
- Le niveau du terrain ne devrait pas être rehaussé de façon à excéder le niveau du terrain des constructions adjacentes.
- c) *Hauteur des bâtiments*
- Un bâtiment d'insertion ou de remplacement ou un agrandissement à un bâtiment existant ne devrait pas avoir plus de 2 planchers habitables ou utilisables, soit le rez-de-chaussée et le premier étage.
- d) *Niveaux des planchers*
- Un bâtiment d'insertion ou de remplacement devrait être conçu de façon à ce que les planchers soient aux mêmes niveaux que ceux des planchers correspondant des bâtiments voisins.
- e) *Traitement architectural*
- i) Un bâtiment ne devrait pas être d'un courant ou d'un style architectural qui ne se marie pas à l'architecture traditionnelle du territoire assujetti au présent règlement.
 - ii) La façade devrait être parallèle à la rue Sainte-Anne.
 - iii) À moins qu'ils ne soient d'origine, les murs-vitrine, où les panneaux de verre ne sont séparés les uns des autres que par un meneau de fenêtre, devraient être évités.
 - iv) Les matériaux à privilégier sont la brique d'argile rouge ou brune, le stuc de texture unie et de couleur blanche, beige, brune ou grise, le déclin de bois (ou imitation) avec des espacements n'excédant pas 10 cm, la pierre semblable à celle que l'on retrouve sur les bâtiments du 76 ou du 153 rue Sainte-Anne; les revêtements métalliques verticaux et le béton sont contre-indiqués.
 - v) La façade du premier étage devrait être traitée de façon à exprimer sa fonction résidentielle.
- f) *Éclairage*
- i) Tout appareil d'éclairage, intérieur ou extérieur, devrait être disposé de façon à ne pas éblouir les passants.
 - ii) Un local commercial dont la fenestration principale donne sur la rue Sainte-Anne ne devrait pas être éclairé au moyen de fluorescents, à moins que ledit éclairage ne soit tamisé.
- g) *Stationnement*
- Aucune aire de stationnement ne devrait être aménagée dans une cour avant.
- h) *Affichage*
- i) Toute enseigne devrait être sobre dans ses formes et dans ses couleurs; on évitera notamment les couleurs fluorescentes ou phosphorescentes, le recours à une couleur primaire dominante ou à des combinaisons où les couleurs primaires dominant.
 - ii) Sauf dans le cas d'une enseigne derrière une fenêtre d'un établissement

situé uniquement à un étage supérieur, toute enseigne devrait être installée sous le niveau du plancher du premier étage.

- iii) Toute enseigne apposée sur ou contre un bâtiment devrait être installée de façon à éviter tout conflit avec un élément architectural ou ornemental du bâtiment.
- iv) Toute enseigne devrait faire preuve d'originalité par une composition inédite de formes et de couleurs; toute enseigne devrait être d'un traitement fin et soigné.
- v) Dans une enseigne communautaire, un même établissement ne peut être mentionné qu'une seule fois; de plus, toute enseigne communautaire devrait présenter au moins deux éléments intégrateurs (tels la forme, la couleur ou le caractère du lettrage) qui soient les mêmes dans les messages de chacun des différents établissements.

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 d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale 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 d'approbation conformément aux dispositions du présent règlement ou, le cas échéant, se conformer aux conditions d'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

- c) Toute poursuite des travaux après avis d'infraction de l'inspecteur des bâtiments constituée, 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:
 - i) empêcher le dépôt d'un plan de subdivision,
 - ii) empêcher ou suspendre tous travaux de construction ou d'aménagement entrepris en contravention avec les dispositions du présent règlement,
 - iii) obtenir la démolition de bâtiment, ajout ou modification exécuté en contravention avec les dispositions du présent règlement,
 - iv) obtenir la remise en état de tout bâtiment ou structure démoli, agrandi ou autrement modifié en contravention avec les dispositions du présent règlement,
 - v) obtenir le remplacement de tout arbre mature abattu en contravention avec les dispositions du présent règlement.

