



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT NUMÉRO 699 SUR LES  
PLANS D'IMPLANTATION ET  
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE  
DANS LA ZONE H-141**

**ATTENDU QUE** le Conseil d'arrondissement a été saisi d'un projet de subdiviser une propriété dans la zone H-141 pour permettre la construction d'une nouvelle maison;

**ATTENDU QUE** le Conseil a convenu d'amender les règlements de zonage et de lotissement pour permettre la réalisation d'un tel projet;

**ATTENDU QUE** le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement a recommandé qu'un tel projet soit encadré à l'aide d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;

**ATTENDU QUE** ce Conseil est d'avis qu'il y a lieu de donner suite aux recommandations du comité et d'adopter un tel règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans ladite zone H-141;

**ATTENDU QU'**un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du Conseil d'arrondissement tenue le 3 juin 2002;

**IL EST DÉCRÉTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT, CE QUI SUIT :**

## **Chapitre 1**

### **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-141".
- 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 terrain compris dans la zone H-141 telle que délimitée au plan de zonage du territoire de l'ancienne municipalité de Sainte-Anne-de-Bellevue en date du 1er juin 2002.

#### **1.5 Interventions assujetties**

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

- a) d'un permis de lotissement pour toute opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment ou pour toute autre opération cadastrale ayant pour conséquence de modifier la superficie d'un terrain,
- b) d'un certificat d'autorisation pour déplacer ou démolir une construction,
- c) d'un certificat d'autorisation pour modifier la configuration d'un terrain par des travaux de déblai ou de remblai,

- d) d'un permis de construction pour un bâtiment principal ou un bâtiment accessoire,
- e) d'un permis de construction ou d'un certificat pour une modification ou un agrandissement qui affecte l'apparence extérieure d'un bâtiment,
- f) d'un certificat d'autorisation pour abattre un arbre mature ou pour aménager ou modifier l'aménagement d'une propriété autrement que par la plantation d'arbres ou d'arbustes,

est assujettie à l'approbation, par le Conseil, de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement du terrain et aux travaux afférents, selon la procédure établie au chapitre 2 du présent règlement.

## **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 applicables au territoire de l'ancienne municipalité 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 autre, 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.

### 1.7 Interprétation (suite)

- g) Dans le présent règlement, les termes ou expressions définis ci-après doivent être interprétés comme ayant la signification suivante:

"ARBRE MATURE":

Tout arbre dont le périmètre du tronc, mesuré à 1 mètre du sol, est de 45 cm ou plus, sauf s'il appartient à l'une des espèces suivantes:

- peuplier de toute espèce, y compris le peuplier de Lombardie (*populus nigra Thevestina*), le peuplier faux-tremble ou tremble pleureur (*populus tremuloides*), le grand tremble (*populus grandidentata*), le peuplier baumier (*populus balsamifera*) et le liard (*populus deltoides*),
- saule pleureur (*salix alba tristis*),
- érable argenté (*acer saccharinum*).

"CHEF DE DIVISION":

Le chef de division - Urbanisme, permis et inspections de l'arrondissement L'Île Bizard – Sainte-Geneviève – Sainte-Anne-de-Bellevue, ou toute autre personne désignée par le Conseil pour voir à l'administration du présent règlement.

"COMITÉ ou COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME":

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de L'Île Bizard – Sainte-Geneviève – Sainte-Anne-de-Bellevue.

"CONSEIL":

Le Conseil de l'arrondissement de L'Île Bizard – Sainte-Geneviève – Sainte-Anne-de-Bellevue.

"DEMANDE":

Demande d'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale.

"TERRAIN":

Lot ou ensemble de lots constituant une même entité spatiale destinée à recevoir un seul bâtiment principal.

"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, les corniches et les ornements.

## **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 du secteur 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 le déplacement ou la

	démolition d'un bâtiment principal:	50,00 \$
c)	Permis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal:	200,00 \$
d)	Permis pour la construction d'un nouveau bâtiment accessoire:	25,00 \$
e)	Permis pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment principal:	100,00 \$
f)	Permis ou certificat pour des travaux de modification d'un bâtiment, principal ou accessoire:	25,00 \$
g)	Certificat pour abattre un arbre mature, pour modifier la configuration d'un terrain ou pour aménager un terrain autrement que par la plantation d'arbres ou d'arbustes:	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 projette 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) Dans le cas d'un permis de lotissement visé par le paragraphe a) de l'article 1.5,

- i) les documents requis par le règlement sur les permis et certificats pour un permis de lotissement,
- ii) des esquisses préliminaires du bâtiment projeté sur le terrain montrant les dimensions approximatives de la construction (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux de revêtement du toit et des murs et la position approximative du bâtiment sur le terrain.

## **2.4 Documents et informations (suite)**

- b) Dans le cas d'un certificat d'autorisation pour démolir ou déplacer une construction,
  - i) une démonstration bien documentée que le bâtiment doit être démolé, prouvant entre autres choses que la construction a atteint un état de détérioration tel qu'elle ne peut être rénovée;
  - ii) des photographies du bâtiment dans son contexte actuel et, dans le cas d'un déplacement, des photographies de l'endroit où le bâtiment sera relocalisé.
- c) Dans le cas d'un certificat d'autorisation pour modifier la configuration d'un terrain,
  - i) un relevé montrant l'orographie existante du terrain, avec des courbes de niveau à tous les 50 cm ou moins,
  - ii) un croquis illustrant le profil final proposé, à l'aide de courbes de niveau à tous les 50 cm ou moins,
  - iii) un relevé de tous les arbres matures existants touchés par l'opération,
  - iv) des photographies du terrain, montrant lisiblement sa configuration actuelle et les arbres existants.
- d) Dans le cas d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment, principal ou accessoire, ou l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment existant, ou d'un certificat d'autorisation pour une modification affectant l'apparence extérieure,
  - i) les documents requis par le règlement sur les permis et certificats pour le permis de construction ou le certificat d'autorisation,
  - ii) des échantillons montrant la couleur et la texture exactes des matériaux de revêtement devant être utilisés sur le bâtiment,
  - iii) 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,

- iv) dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification affectant l'apparence extérieure, des photographies.
- e) Dans le cas d'un certificat d'autorisation pour abattre un arbre mature,
  - i) une démonstration bien documentée que l'arbre doit être abattu, préparée par un expert reconnu, prouvant entre autres choses qu'il ne peut être sauvé à cause d'une maladie qui en est à un stade avancé ou qu'il présente un danger pour les passants ou pour la propriété;
  - ii) des photographies de l'arbre en question.
- f) Tout autre document tels 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 le chef de division**

- a) Dès que le chef de division 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 une période de dix (10) jours ouvrables suivant la réception de la demande dûment complétée.
- b) Le chef de division 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) Le chef de division 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 du chef de division, 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 ou de certificat 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 directeur du bureau d'arrondissement.

## **Chapitre 3 OBJECTIF ET CRITÈRES**

### **3.1 Objectifs**

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

- a) Préserver la valeur historique et esthétique de ce secteur bordé par le lac Saint-Louis et l'historique chemin Bord-du-Lac, face au campus du Collège Macdonald.
- b) Protéger et mettre en valeur les maisons d'intérêt patrimonial que sont la maison Edward O'Neild (21 090 Chemin Bord-du-Lac), construite en 1878 par l'architecte Maurice Perrault, et la maison Antoine Héniau dit Deschamps (1865), citée au Répertoire d'architecture traditionnelle de la Communauté urbaine de Montréal; s'assurer que les modifications à ces bâtiments respectent leur valeur patrimoniale.

- c) Protéger le cadre naturel du secteur, avec ses nombreux arbres matures et ses ouvertures sur le lac Saint-Louis
- d) Assurer une intégration optimale de toute nouvelle construction aux maisons d'intérêt patrimonial citées ci-dessus et à l'ensemble du paysage de la rue.
- e) Sans compromettre l'intimité des résidants, conserver la relation étroite entre les maisons et la rue en évitant les aménagements défensifs tels que talus, murs de soutènement ou clôtures opaques.

### **3.2 Critères applicables aux nouveaux bâtiments**

En ce qui a trait aux nouveaux bâtiments à être construits après l'entrée en vigueur du présent règlement, la conformité aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée selon les critères suivants:

- a) Une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment ne devrait être autorisée que si le bâtiment projeté sur le terrain résultant de l'opération s'intègre au paysage naturel et bâti.
- b) La construction d'un nouveau bâtiment principal ne devrait être autorisée que si l'implantation, la forme, le volume et le traitement architectural du bâtiment projeté, ainsi que l'aménagement du terrain, s'harmonisent aux bâtiments avoisinants existants et à l'ensemble du caractère du secteur environnant;
- c) La topographie d'un terrain ne devrait être modifiée, que ce soit par remblai ou par déblai, qu'au strict minimum.
- d) Tout nouveau bâtiment 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.
- e) Tout nouveau bâtiment devrait être implanté de manière ordonnée, selon un rapport géométrique évident avec ses voisins, avec un recul similaire à celui du bâtiment principal existant le plus près. La façade principale du bâtiment devrait donner sur la rue et être parallèle à la rue.
- f) Tout nouveau bâtiment devrait être conçu et implanté de façon à préserver l'intimité des propriétés voisines.

- g) Le rez-de-chaussée ne devrait pas être à plus de 75 cm (29,5") au-dessus du niveau fini du pavage au centre de la rue; le niveau du pavage est mesuré vis-à-vis le centre du terrain.
- h) Tout nouveau bâtiment devrait être d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume similaires à ceux des autres bâtiments du secteur.
- i) Le traitement architectural du bâtiment devrait s'harmoniser avec celui des bâtiments avoisinants; un bâtiment à toit plat ne devrait pas être considéré comme s'harmonisant au paysage bâti du secteur. Tout nouveau bâtiment devrait avoir un toit à pignon, avec une pente similaire à celui du bâtiment principal le plus près.
- j) Toutes les façades et tous les étages d'un même bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent; le même matériau de revêtement devrait être utilisé sur toutes les façades; le matériau de revêtement devrait être la planche à clin de bois ou de bois reconstitué (préalablement traité ou teint, au besoin), avec un pureau n'excédant pas 12 cm.
- k) Les ouvertures, portes et fenêtres, ainsi que les éléments décoratifs (telles galeries et corniches) devraient avoir des proportions et un traitement similaires à ceux du bâtiment principal le plus près.
- l) Il ne devrait pas y avoir de clôtures dans la cour avant et aucune haie ne devrait avoir plus de 90 cm (3') de hauteur; cette disposition ne devrait cependant pas être interprétée comme interdisant les plantations individuelles.

### **3.3 Critères applicables aux bâtiments existants**

En ce qui a trait aux bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, la conformité aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée selon les critères suivants:

- a) Les bâtiments existants et jugés d'intérêt patrimonial devraient être considérés comme essentiels à la préservation de l'authenticité du secteur; 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; ils ne devraient en aucun cas être démolis.
- b) L'implantation d'un bâtiment d'intérêt patrimonial devrait être considérée comme faisant partie de son intégrité : un tel bâtiment ne devrait donc pas être déplacé, non plus que rehaussé autrement que ce qui est permis en vertu de l'alinéa f) ci-dessous.

- c) Aucune modification ou addition à un bâtiment existant ne devrait avoir pour effet de réduire la valeur patrimoniale de ce bâtiment. La modification ou l'agrandissement d'un bâtiment principal existant ne devrait être autorisé 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.
- d) Les éléments décoratifs représentatifs du style original devraient être conservés ou, lorsque requis, reconstitués. Les interventions visant à renverser les modifications non pertinentes, comme l'enlèvement des lucarnes en chien assis ou la démolition de volumes ajoutés pour ramener le bâtiment dans un état plus près de son aspect original, devraient être favorisées.
- e) Tout ajout à un bâtiment existant devrait être implanté de manière ordonnée, selon un rapport géométrique évident avec le bâtiment lui-même et ses voisins. Tout ajout devrait être conçu et implanté de façon à préserver l'intimité des propriétés voisines. Tout ajout à un bâtiment existant devrait être traité comme un volume visuellement distinct du bâtiment original, et être en retrait par rapport au bâtiment original.
- f) Aucun bâtiment existant ne devrait être rehaussé de manière à ce que le niveau de son rez-de-chaussée soit à plus de 75 cm (29,5") au-dessus du niveau fini du pavage au centre de la rue; le niveau du pavage est mesuré vis-à-vis le centre du terrain.

## **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:
    - 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique,
    - 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale;
  - ii) pour toute récidive, d'un minimum de 200 \$ et d'un maximum de:
    - 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique,
    - 4 000 \$ 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:
  - i) empêcher le dépôt d'un plan de subdivision,

- ii) empêcher ou suspendre tous travaux de construction, de conversion 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.

### 4.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

*(Jacques Cardinal)*

---

Jacques Cardinal  
Conseiller de ville et  
Président de l'arrondissement

*(Saad Moumni)*

---

M. Saâd Moumni  
Directeur du bureau  
d'arrondissement et  
Secrétaire d'arrondissement