



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CONTRECŒUR

RÈGLEMENT NUMÉRO 741-2-2004
RÈGLEMENT RELATIF AU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA), PROJET DE DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE DES
MÉLÈZES

Considérant le projet de développement des Mélèzes, dont le promoteur souhaite réaliser un projet de développement intégré;

Considérant l'intention de la Ville d'encadrer les constructions qui y seront érigées ainsi que toute modification par la suite à l'aide d'un PIIA;

Considérant l'intention de la Ville d'inclure à l'acte de vente les spécifications des bâtiments qui y seront érigés initialement;

Considérant l'intention de la Ville de préserver le caractère particulier de ce secteur lorsque les travaux seront complétés;

Considérant la résolution numéro 16-04 du comité consultatif d'urbanisme;

Considérant qu'avis de motion du présent règlement a régulièrement été donné par madame la conseillère Linda Voukirakis, lors d'une séance de ce conseil tenue le 5 avril 2004.

Il est proposé par monsieur Jean-François Renaud

Et résolu unanimement par le conseil municipal de Contrecoeur et ledit conseil décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Territoire assujetti

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'aire identifiée à l'ANNEXE « A » jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

**** modifié par le règlement 935-2-2012**

1.1.2 Validité

Le conseil adopte, en vertu de toute loi applicable, ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa. Ainsi, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.1.3 Domaine d'application

La procédure d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) s'applique dans les situations suivantes à toute demande de permis de construction, de certificat d'autorisation, incluant tous travaux relatifs à la fenestration ou au parement extérieur de tout immeuble.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- a) quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toute époque et dans toute circonstance;
- b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais, s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.2.2 Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement, ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.2.3 Terminologie

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'article 1.8 intitulé « INTERPRÉTATION » du règlement de zonage numéro 387-91. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme dans un dictionnaire courant.

ARTICLE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 OFFICIER RESPONSABLE

Le directeur des Services techniques est l'officier responsable de l'administration et de l'application de ce règlement.

Le conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'aider ou de remplacer au besoin l'officier responsable.

2.2 FONCTION ET POUVOIR DE L'OFFICIER RESPONSABLE

L'officier responsable exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont confiés par ce règlement et notamment :

- a) il peut visiter et examiner, entre 7 h 00 et 19 h 00, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou construction pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;

- b) il peut émettre un avis au propriétaire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- c) il émet tout permis prévu à ce règlement;
- d) il fait rapport au conseil des permis émis et refusés;
- e) il recommande au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
- f) il est mandaté et spécifiquement autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement.

ARTICLE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DEMANDE ET À L'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

3.1 CONTENU D'UNE DEMANDE POUR UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

3.1.1 Demande de permis de construction

En plus de fournir les documents exigés par le règlement de construction 388-91, le requérant doit fournir à la Ville les documents suivants en trois (3) exemplaires :

- a) des coupes et élévations montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain (échelle 1:50 ou échelle plus grande);
- b) sur le plan d'implantation exigé à l'article 3.2 du règlement de construction numéro 388-91 :
 - i) les dimensions de tout bâtiment et de tout terrain projetés;
 - ii) la localisation des bâtiments avoisinants et le niveau de leur solage.
- c) la localisation et l'identification sur un plan de toute servitude existante sur le terrain à développer (échelle 1:500 ou échelle plus grande);
- d) des coupes et élévations montrant l'architecture de toute construction projetée sur le terrain à développer ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction situés sur des terrains adjacents (échelle 1:50 ou échelle plus grande).

3.2 APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

3.2.1 Dépôt à l'officier responsable

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale est déposé à l'officier responsable qui vérifie :

- a) la conformité au plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme;
- b) le respect des objectifs et des critères du chapitre 4 du présent règlement.

3.2.2 Recommandation du comité consultatif d'urbanisme



L'officier responsable présente le projet au comité consultatif d'urbanisme, lequel étudie le projet pour recommandations au conseil municipal.

3.2.3 Approbation par le conseil municipal

Après réception des recommandations requises, le conseil municipal peut approuver ou refuser par résolution un plan d'implantation et d'intégration architecturale qui lui est présenté.

3.2.4 Conditions d'approbation par le conseil municipal

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- a) prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- c) réalisent le plan dans les délais qu'il impartit;
- d) fournissent les garanties financières qu'il détermine.

3.2.5 Modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, après l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'un nouveau plan d'implantation et d'intégration architecturale.

ARTICLE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

4.1 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

L'évaluation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour toute demande de permis de construction, de certificat d'autorisation pour une nouvelle construction, un agrandissement, une rénovation majeure incluant tous travaux relatifs à la fenestration ou au parement extérieur de tout immeuble est fait sur la base des objectifs et critères suivants.

4.1.1 Architecture du bâtiment

4.1.1.1 Objectifs 1

Viser une intégration harmonieuse du traitement architectural des bâtiments tout en évitant la monotonie et la répétition.

4.1.1.2 Critères

- a) Les bâtiments doivent être dotés d'éléments architecturaux compatibles. Un traitement architectural particulier des composantes extérieures (fenêtres, balcons, corniches, perrons, etc.) permet d'individualiser chaque construction.
- b) Le type de matériau de revêtement extérieur (type, texture, appareillage, qualité, etc.) des façades des bâtiments doivent être compatibles avec les types des matériaux des bâtiments avoisinants ;

- e) Les matériaux de toiture et leur couleur doivent s'harmoniser aux bâtiments avoisinants ;
- f) Les couleurs utilisées pour les matériaux de revêtement extérieur et de toiture doivent être sobres.

4.1.1.3 Objectifs 2

Améliorer le cadre bâti.

4.1.1.4 Critères

- a) Les matériaux de revêtement doivent être de nature et de couleurs apparentées ou uniformes sur l'ensemble des murs extérieurs.
- b) Tous les murs extérieurs donnant sur une rue (lot de coin) doivent être traités comme une façade principale.
- c) Les façades principales de tous les bâtiments présentent des détails d'ornementation et de conception mettant en valeur les principales composantes architecturales de la façade.
- d) Les façades donnant sur l'intérieur doivent rappeler, au moins au rez-de-chaussée, la façade principale.

4.1.1.4.1 Objectifs 3

Assurer un traitement particulier des composantes architecturales des façades.

4.1.1.4.2 Critères

- a) Les entrées principales aux bâtiments, incluant les portes de garage en façade, doivent être marquées et encadrées par un élément d'architecture particulier.
- b) Les murs visibles de la voie publique doivent être agrémentés d'ouverture. La porte d'entrée principale installée sur le mur donnant sur une voie publique est à privilégier.
- c) L'utilisation de porche, perron, marquise, fronton, galerie est à privilégier.

4.1.1.5 Objectifs 4

Intégrer les composantes fonctionnelles des bâtiments à leur architecture.

4.1.1.6 Critères

- a) Tout accessoire installé sur le toit du bâtiment, comme le système de ventilation, ou tout autre équipement de même nature, doit être adéquatement installé, de manière à limiter sa perception au niveau de la rue. Les antennes sur le toit devraient être évitées.
- b) L'installation de ces équipements dans la partie arrière des bâtiments est à favoriser.
- c) Un écran intégré à l'architecture du bâtiment peut être employé pour masquer ces équipements.

4.1.2 Gabarit et hauteur de bâtiment

4.1.2.1 Objectif 1

Assurer une intégration optimale des bâtiments en termes de gabarit et de hauteur.

4.1.2.2 Critères

- a) La hauteur, la largeur et la volumétrie des bâtiments doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments environnants en tenant compte des niveaux de sol naturel.

4.1.3 Implantation

4.1.3.1 Objectif 1

Assurer une harmonisation des rythmes d'implantation.

4.1.3.2 Critères

- a) Les bâtiments doivent respecter un dégagement latéral leur permettant de favoriser une harmonisation des rythmes d'implantation le long de la voie publique. L'implantation à la marge latérale minimale prescrite au règlement de zonage est à éviter, lorsque le terrain dispose d'une largeur supérieure à 30 mètres.

4.1.3.3 Objectif 2

Viser une implantation de bâtiments permettant de dégager des espaces extérieurs de qualité pour chaque bâtiment.

4.1.3.4 Critères

- a) Les marges avant, latérales et arrière doivent assurer pour chaque habitation un dégagement au sol acceptable.

4.1.3.5 Objectif 3

Former un alignement continu de bâtiment sur la voie de circulation.

4.1.3.6 Critère

- a) Les bâtiments devraient respecter un dégagement avant similaire aux bâtiments environnants. Une variation du dégagement avant de 0,5 à 1,0 mètre entre les bâtiments adjacents sur la route Marie-Victorin est à favoriser.

ARTICLE 5 DISPOSITIONS FINALES

5.1 CONTRAVENTION

Au cas de contravention au présent règlement, l'officier responsable peut ordonner la suspension des travaux en adressant à cet effet un avis écrit au contrevenant. Cet avis peut être donné par courrier ou de main à main.

5.2 POURSUITES JUDICIAIRES

La Ville peut intenter, devant les tribunaux de juridiction civile, les recours appropriés en vue de faire cesser toute contravention au présent règlement.



5.3 SANCTIONS

Toute personne qui contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, pour chacun des jours ou fraction de jour qu'a duré l'infraction, d'une amende d'au moins cent (100) dollars et d'au plus mille (1 000) dollars.

Les poursuites sont intentées et régies de la manière prescrite par le Code de procédure pénale.

5.4 RECOURS DE DROIT CIVIL

Nonobstant les recours par action pénale, la Ville pourra exercer devant les tribunaux de juridiction tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, lorsque le conseil le jugera opportun ou pourra exercer tous les recours cumulativement.

5.5 ACTION PÉNALE

Les actions pénales seront intentées pour et au nom de la Ville de Contrecoeur par l'un de ses officiers désignés à cette fin dans une résolution du conseil.

5.6 PRÉPONDÉRANCE DES LOIS DU CANADA ET DE LA PROVINCE

Rien dans le présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Québec ou du Canada ou d'un règlement adopté sous leur empire.

ARTICLE 6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SUZANNE DANSEREAU
MAIRESSE

YVES BEAULIEU
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

ANNEXE A / RÈGLEMENT 741-2-2004

