

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CONTRECŒUR

RÈGLEMENT 1165-2019
RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
(PIIA) SECTEUR COMMERCIAL DE LA MONTÉE DE LA POMME-D'OR

Considérant qu'il est jugé opportun que la Ville se dote d'un règlement visant à assurer une intégrité et une harmonisation des futures constructions du secteur commercial à proximité de la bretelle autoroutière de la montée de la Pomme-d'Or;

Considérant la recommandation numéro 47-19 du comité consultatif d'urbanisme à cet effet;

Considérant qu'un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé par le conseiller monsieur Denis-Charles Drapeau, lors d'une séance de ce conseil tenue le 3 juin 2019.

Il est proposé par monsieur Denis-Charles Drapeau
Appuyé par monsieur Jonathan Paris

Et résolu unanimement que le règlement portant le numéro 1165-2019 soit et est adopté par le conseil et qu'il décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le numéro 1165-2019 et est intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) secteur commercial de la montée de la Pomme-d'Or ».

1.1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'aire identifiée à l'annexe « A » du présent règlement pour en faire partie intégrante.

1.1.3 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.

1.1.4 DOMAINE D'APPLICATION

L'approbation, au préalable par le conseil, des plans d'implantation et d'intégration architecturale constitue une condition essentielle à l'émission de tout permis ou certificat à l'intérieur du territoire d'application défini à la présente section.

Les travaux et ouvrages suivants sont retenus comme étant sujets à une demande d'approbation en vertu du présent règlement :

- 1) Nouveau lotissement;
- 2) Construction d'un bâtiment;
- 3) Agrandissement d'un bâtiment existant;

- 4) Rénovation extérieure, à caractère apparent, incluant :
 - a. Le remplacement systématique d'une constituante;
 - b. La modification des couleurs;
 - c. Le remplacement des ouvertures.
- 5) Démolition d'un bâtiment;
- 6) Aménagement paysager;
- 7) Aménagement d'une aire de stationnement;
- 8) Construction, installation ou modification d'une enseigne.

Cette exigence s'ajoute à celles prévues à l'intérieur des règlements relatifs au zonage, au lotissement, à la construction et à la tarification en vigueur, ainsi qu'à leurs amendements respectifs.

Nonobstant ce qui précède, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'est cependant pas requise dans les cas suivants :

- 1) Les travaux de menues réparations associés à l'entretien normal d'un bâtiment ou d'un ouvrage;
- 2) Les travaux de plantation d'arbres et d'arbustes, de terrassement et de paysagement complémentaires au plan d'aménagement initialement déposé;
- 3) Les installations techniques, non apparentes, complémentaires à l'usage commercial.

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 au chapitre 3 du règlement de zonage numéro 858-1-2009. 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 adjoints chargés 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 et 19 h, 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

En plus de fournir les documents exigés par le règlement sur les permis et certificat numéro 861-1-2009, le requérant doit fournir à la Ville les documents suivants :

- 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) un plan préparé par un arpenteur-géomètre montrant les éléments suivants :
 - 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 située sur des terrains adjacents (échelle 1:50 ou échelle plus grande).
- e) un plan détaillé du site du terrain faisant l'objet de la demande montrant :
 - i) la localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de toute voie de circulation;
 - ii) la localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de tout espace vert;
 - iii) la localisation de tout espace de stationnement extérieur;
 - iv) la localisation et les dimensions de tout bâtiment et de tout terrain projeté;
 - v) la localisation de toute aire de service tel un espace de chargement et un espace pour le remisage des déchets;
 - vi) la localisation de tout arbre existant, de quinze centimètres (15 cm) de diamètre ou plus, à conserver ou à enlever ainsi que ses caractéristiques;
 - vii) les niveaux existants et projetés du sol;
 - viii) la localisation et l'identification de toute servitude projetée.

3.2 DISPOSITIONS D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

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 CONDITION D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

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;
- b) réalisent le plan dans les délais qu'il impartit;
- c) 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 CRITÈRE D'ÉVALUATION

4.1 CARACTÉRISTIQUE DU MILIEU

Le secteur commercial de la montée de la Pomme-d'Or bénéficie d'une visibilité régionale en raison de sa position géographique à proximité de l'autoroute 30 et d'un environnement naturel marqué par une zone de conservation de plus de 53 hectares de boisé. Il constitue une porte d'entrée au développement résidentiel des *Sentiers boisés de Contrecoeur*. Il est également limitrophe aux activités industrielles lourdes comportant principalement les usages de transformation des ressources minérales et des commerces nécessitant du transport ferroviaire et routier.

4.2 IMPLANTATION

4.2.1 OBJECTIFS

- Assurer une harmonisation des rythmes d'implantation;
- Créer des points d'intérêt visuel diversifié qui doit donner une image cohérente dans l'ensemble du secteur;
- Viser une implantation de bâtiment permettant de dégager des espaces extérieurs de qualité pour chaque bâtiment;
- Former un alignement continu de bâtiment sur la voie de circulation;
- Limiter les accès à la montée de la Pomme-d'Or;
- Créer une zone tampon entre la montée de la Pomme-d'Or et l'arrière des bâtiments.

4.2.2 CRITÈRES

- Les marges entre les bâtiments et les voies de circulation doivent être similaires;
- Les bâtiments doivent être alignés pour produire un effet de resserrement.

4.3 VOLUMÉTRIE

4.3.1 OBJECTIFS

- Assurer une intégration optimale des bâtiments;
- Prévoir des bâtiments dont la volumétrie et le gabarit contribuent à la création d'une échelle intéressante pour marquer l'emplacement du secteur commercial;
- Éviter les importantes différences de hauteur entre les bâtiments adjacents.

4.3.2 CRITÈRES

- Les bâtiments ont l'équivalent d'un étage commercial à l'exception des commerces d'hébergement;

- La volumétrie et la composition des façades des bâtiments doivent s’harmoniser par le rappel dans le traitement des volumes et dans la localisation des accès aux bâtiments.

4.4 ARCHITECTURE

4.4.1 OBJECTIFS

- Concevoir des bâtiments dégageant une image de qualité et mettant en valeur l’entrée de la Ville et la vitrine sur l’autoroute 30;
- Favoriser une architecture de bâtiments qui s’intègre au paysage industriel et naturel sans que les bâtiments soient identifiés de façon explicite à l’occupant;
- Le style d’architecture doit être sobre, contemporain et dénué d’emprunt postmoderniste.

4.4.2 CRITÈRES

- Les éléments d’insertion agrémenteront le revêtement par un jeu de briques ou par des contrastes de couleurs;
- Toutes les façades des bâtiments doivent avoir la même qualité de conception architecturale;
- Les bâtiments doivent comporter des toits plats avec des éléments d’architecture d’appoint;
- Les faisceaux lumineux des dispositifs d’éclairage extérieur des bâtiments et des aires de stationnement sont orientés de façon à limiter la pollution lumineuse.

4.5 MATÉRIAUX

4.5.1 OBJECTIFS

- Assurer l’homogénéité des textures et de la couleur des matériaux de revêtement utilisés sur les différentes façades des bâtiments;
- La sélection des matériaux doit rencontrer les attentes et objectifs environnementaux.

4.5.2 CRITÈRES

- Les matériaux de revêtement en maçonnerie, les murs rideaux de verre ou la combinaison de ces derniers sont privilégiés;
- Les murs de fondation sans finition sont peu apparents;
- Les matériaux de revêtement extérieur ne doivent pas emmagasiner la chaleur et être conçu de matériaux durable et réutilisable (exemple : brique, bois, pierre, etc.);
- Prévoir le recouvrement des toitures avec des membranes imperméabilisantes blanches ou avec des matériaux dont l’indice de réflectance solaire est d’au moins 70. Le bitume est proscrit.

4.6 STATIONNEMENT

4.6.1 OBJECTIFS

- Favoriser les déplacements sécuritaires entre les véhicules, les piétons, les personnes à mobilité réduite et les cyclistes;

- Concentrer les espaces de stationnement à l'intérieur des ilots et être moins visible de la rue des Patriotes et de la montée de la Pomme-d'Or;
- Combattre les ilots de chaleur générés par les grandes surfaces asphaltées en créant des espaces végétalisés projetant un ombrage sur les aires de circulations et les stationnements.

4.6.2 CRITÈRES

- Il doit y avoir une allée d'accès principale permettant un lien avec les aires de stationnements adjacents;
- Les aires de stationnement doivent être pourvues d'ilots de verdure agrémentés d'arbres à grand déploiement;
- Les aires de stationnement extérieures doivent être fractionnées de façon à ce qu'il y ait un maximum de dix cases de stationnement côte à côte dans une même rangée, séparées par des ilots de verdure plantés d'arbres feuillus de façon à créer des espaces ombragés et de limiter les grands espaces pavés;
- Le nombre minimal de cases de stationnement prévu au règlement de zonage 858-1-2009 devient le nombre maximal de cases de stationnement dans ce secteur;
- Le stationnement doit prévoir des cases de stationnement pour les véhicules électriques.

4.7 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

4.7.1 OBJECTIFS

- Faciliter les déplacements et les liens entre les différents modes de transports actifs;
- Réduire l'impact visuel négatif et climatique des surfaces asphaltées;
- Atténuer l'impact négatif des murs sans ouverture;

4.7.2 CRITÈRES

- L'aménagement d'ilots de verdure regroupés ou répartis sur l'ensemble du site, de même que l'aménagement d'une zone tampon entre la rue et le stationnement sont recommandés;
- Le plan d'aménagement paysager doit prévoir une plantation linéaire d'arbre pouvant atteindre une hauteur minimale de 15 mètres à maturité le long des voies publiques;
- Tous les espaces libres aménagés, doivent être agrémentés d'un arbre à grand déploiement pour chaque 35 m² de terrain;
- Tous les îlots de verdure séparant deux cases de stationnement doivent comprendre un arbre à grand déploiement intégré à une bande arbustive;
- L'implantation d'abris et de stationnement pour les modes de transport actif et collectif sont obligatoires;
- Les plans d'aménagement paysager doivent identifier tous les arbres matures afin de les protéger et de les mettre en valeur;
- Les aires de stationnement doivent être pourvues d'ilots de verdure agrémentés d'arbres à grand déploiement;

4.8 ENVIRONNEMENT

4.8.1 OBJECTIFS

- Maintenir l'intégrité écologique des milieux naturels environnant au site;
- Atténuer les effets des changements climatiques au niveau local en éliminant les îlots de chaleur;
- Aménager le site en respectant la représentation des espèces floristique indigènes dus site à son état naturel.

4.8.2 CRITÈRES

- Protéger et mettre en valeur les arbres à grand déploiement en regroupant les plus petits arbres et arbustes dans des aménagements disposés à plusieurs endroits sur le site;
- Sur les espaces non construits du terrain, la plantation d'essences indigènes vivaces de chaque strate est favorisée. La plantation de pelouse gazonnée est limitée à l'environnement immédiat des bâtiments, des équipements et aux aires de jeu.

4.9 AFFICHAGE

4.9.1 OBJECTIFS

- À l'exception des enseignes répertoires, seul l'affichage sur bâtiment est autorisé et doit être intégré au concept architectural;
- Aucune affiche sur socle, poteau ou muret n'est autorisée.

4.9.2 CRITÈRES

- La localisation, la structure et la composition des enseignes doivent créer une unité et un ensemble harmonieux avec l'architecture du secteur;
- L'éclairage des enseignes est intégré.

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 100 \$ et d'au plus 1 000 \$.

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.

Avis de motion et dépôt du projet de règlement : 3 juin 2019

Assemblée publique de consultation : 2 juillet 2019

Adoption du second projet de règlement : 2 juillet 2019

Adoption du règlement : 20 août 2019

Certificat de conformité de la MRC : 22 août 2019

Avis d'adoption et d'entrée en vigueur : 26 août 2019

ONT SIGNÉ :

MAUD ALLAIRE, MAIRESSE

MYLÈNE RIOUX, ASSISTANTE-GREFFIÈRE

VRAIE COPIE CONFORME, CE 26 AOÛT 2019

FRANÇOIS HANDFIELD
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET GREFFIER