

RÈGLEMENT NUMÉRO 214-2016

PORTANT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

ATTENDU QU'est en vigueur sur le territoire de la ville de Cookshire-Eaton (secteurs de Cookshire, du canton d'Eaton et de Sawyerville) des règlements de zonage et qu'ils ont été adoptés par les règlements numéro 416-01, 371-2000 et 341-88;

ATTENDU QUE les règlements de zonage numéro 416-01, 371-2000 et 241-88 permettent de régir par zone ou secteur de zone, l'architecture, la symétrie et l'apparence extérieure des constructions, le mode de groupement d'un ensemble de constructions sur un terrain et les matériaux de revêtement des constructions;

ATTENDU QUE le règlement de zonage est un règlement à caractère normatif en ce sens où celui-ci édicte des normes précises s'appliquant uniformément par zones, par secteurs de zones ou à l'ensemble du territoire;

ATTENDU QUE les articles 145.15 à 145.20.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) permettent à la Ville d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;

ATTENDU QUE l'utilité d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale réside dans sa flexibilité par rapport au règlement de zonage traditionnel;

ATTENDU QUE ce type de règlement à caractère discrétionnaire permet d'identifier certains territoires ou certaines catégories de projets devant faire l'objet d'une évaluation qualitative au moment d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation et d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation;

ATTENDU QUE ce type de règlement constitue une approche plus souple d'évaluation des projets à partir de critères plutôt que de normes;

ATTENDU QUE pour ces raisons le conseil de la Ville juge approprié d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;

ATTENDU QUE la Ville dispose d'un comité consultatif d'urbanisme dûment formé en vertu de l'article 146 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), condition préalable à l'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné conformément à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19);

ATTENDU QUE la Ville est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et que le présent règlement est adopté conformément aux dispositions de cette loi;

À CES CAUSES, il est ordonné et statué par règlement du conseil de la Ville de Cookshire-Eaton et ledit conseil ordonne et statue comme suit, à savoir :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 1.2 TITRE

Le présent règlement porte le numéro 214-2016 et peut être cité sous le titre « *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* ».

ARTICLE 1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à permettre à la Ville d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation. Ce règlement vise certaines zones et certaines catégories de projets devant faire l'objet d'une évaluation qualitative au moment d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation.

ARTICLE 1.4 ZONES ET INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Les zones ainsi que les constructions, travaux et terrains visés par le présent règlement sont définis au chapitre 4 du présent règlement intitulé « LES ZONES VISÉES, LES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET TERRAINS ASSUJETTIS AINSI QUE LES OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION ».

ARTICLE 1.5 PERSONNES ASSUJETTIES

Les dispositions contenues à l'intérieur du présent règlement s'appliquent aux particuliers comme aux personnes de droit public ou privé.

ARTICLE 1.6 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS FÉDÉRALES ET PROVINCIALES

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi dûment adoptée par le gouvernement du Canada ou le gouvernement du Québec.

ARTICLE 1.7 CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme de la Ville, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme de la Ville et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 1.8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 1.9 PLANS EN ANNEXE

Les plans suivants :

Annexe A « Territoire d'intérêt historique de Cookshire »;
Annexe B « Entrée du périmètre urbain de Cookshire sur la rue Craig Sud »;
Annexe C « Territoire d'intérêt agricole de la rue Pope ».

font partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 1.10 VALIDITÉ

Le conseil de la Ville de Cookshire-Eaton adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa de manière à ce que si une de ses composantes était ou devait être déclarée nulle par un tribunal, les autres dispositions du présent règlement demeurent en vigueur et continuent de s'appliquer.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 2.1 PRINCIPE D'INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte à proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur et vice versa.

Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'emploi du mot « DOIT » indique une obligation absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif.

Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

Le sigle « CCU » désigne le Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Cookshire-Eaton.

Le mot « CONSEIL » désigne le Conseil de la Ville de Cookshire-Eaton.

Le mot « Ville » désigne la ville de Cookshire-Eaton.

ARTICLE 2.2 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement d'urbanisme, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

ARTICLE 2.3 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

ARTICLE 2.4 TERMINOLOGIE

Aux fins du présent règlement et à moins d'indications contraires, les mots ou les expressions utilisés dans le présent règlement ont la signification qui leur est spécifiquement attribuée à l'article 1.2.7 intitulé « Terminologie » du chapitre 1 intitulé « DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES » du règlement de zonage numéro 416-01 de Cookshire en ce qui a trait aux zones suivantes:

- Territoire d'intérêt historique de Cookshire;
- Entrée du périmètre urbain de Cookshire sur la rue Craig Sud;
- Territoire d'intérêt agricole de la rue Pope.

Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 3.1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement reviennent à l'inspecteur en bâtiment de la Ville de Cookshire-Eaton, nommé fonctionnaire désigné au présent règlement.

ARTICLE 3.2 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné à l'application du présent règlement sont définis au règlement numéro 107-2008 concernant les permis et certificats.

ARTICLE 3.3 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ou à une résolution adoptée dans le cadre du présent règlement par le Conseil commet une infraction.

Lorsqu'une infraction aux dispositions du présent règlement ou à une résolution du Conseil adoptée dans le cadre du présent règlement est constatée, le fonctionnaire désigné doit transmettre à la personne concernée tout avis ou ordre écrit nécessaire pour l'informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou de cet ordre dans les dix (10) jours de sa réception, le contrevenant est passible d'une amende n'excédant pas, pour une première infraction, mille dollars (1000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou deux mille dollars (2000 \$) s'il est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, les amendes mentionnées dans le présent article peuvent doubler pour atteindre un maximum de deux mille dollars (2000 \$) par infraction pour une personne physique et quatre mille dollars (4000 \$) par infraction pour une personne morale.

Dans tous les cas, l'amende minimale exigée est de deux cent cinquante dollars (250 \$).

Si l'infraction est continue, cette continuité constituera, jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une offense séparée.

Nonobstant les alinéas précédents, la Ville pourra exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement, et ce, devant les tribunaux appropriés.

CHAPITRE 4 LES ZONES VISÉES, LES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET TERRAINS ASSUJETTIS AINSI QUE LES OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PÉRIMÈTRE URBAIN DE COOKSHIRE

SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE D'INTÉRÊT HISTORIQUE DE COOKSHIRE

ARTICLE 4.1 ZONE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété située à l'intérieur de la zone délimitée au plan intitulé « Territoire d'intérêt historique de Cookshire » joint à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 4.2 CATÉGORIES DE TRAVAUX, DE CONSTRUCTIONS ET DE TERRAINS VISÉS

À l'intérieur de la zone délimitée au plan intitulé « Territoire d'intérêt historique de Cookshire » joint à l'annexe « A » du présent règlement, aucun permis de construction ou certificat d'autorisation ne peut être émis pour les travaux suivant sans le dépôt par le demandeur et l'approbation par le Conseil d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conforme aux dispositions du présent règlement :

1. La démolition d'un bâtiment principal;
2. La construction d'un nouveau bâtiment principal;
3. L'agrandissement d'un bâtiment principal de valeur patrimoniale forte, supérieure ou exceptionnelle et présentant un intérêt particulier¹;
4. L'agrandissement d'un bâtiment principal de valeur autre², uniquement lorsque cet agrandissement est situé sur la façade avant, la façade avant secondaire ou les façades latérales du bâtiment;
5. Les travaux de réparation, de rénovation ou de transformation touchant l'apparence extérieure d'un bâtiment principal de valeur patrimoniale forte, supérieure ou exceptionnelle et présentant un intérêt particulier³;
6. Les travaux de réparation, de rénovation ou de transformation touchant l'apparence extérieure d'un bâtiment principal de valeur autre⁴, et ce, uniquement lorsque les travaux sont effectués sur la façade avant, la façade avant secondaire ou les façades latérales du bâtiment;
7. La construction d'un nouveau bâtiment accessoire, et ce, uniquement lorsque celui-ci est visible directement ou obliquement de la rue;
8. L'agrandissement d'un bâtiment accessoire, et ce, uniquement lorsque cet agrandissement est effectué sur une façade visible directement ou obliquement de la rue;

¹ Bâtiments tels qu'identifiés sur le plan intitulé « Territoire d'intérêt historique de Cookshire » joint à l'annexe « A » du présent règlement.

² Bâtiments de valeur patrimoniale forte ou moyenne tels que représentés sur le plan intitulé « Territoire d'intérêt historique de Cookshire » joint à l'annexe « A » du présent règlement ainsi que les bâtiments sans valeur patrimoniale.

³ Idem note 1.

⁴ Idem note 2.

9. Les travaux de réparation, de rénovation ou de transformation touchant l'apparence extérieure d'un bâtiment accessoire, et ce, uniquement lorsque les travaux sont effectués sur une façade visible directement ou obliquement de la rue;
10. L'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne;
11. La réalisation d'une fresque artistique sur un bâtiment;
12. L'aménagement paysager d'un terrain devenu vacant suite à un incendie ayant détruit en totalité un bâtiment lorsqu'aucune reconstruction n'est envisagée dans un délai de 6 mois suivants l'incendie;
13. L'aménagement paysager ou la modification de l'aménagement paysager en cour avant, en cour avant secondaire ou en cour arrière adjacente à une voie de circulation d'un terrain à vocation résidentielle, institutionnelle, commerciale ou industrielle;
14. L'installation de clôtures, de murs de soutènement ou de mobilier urbain en cour avant, en cour avant secondaire ou en cour arrière adjacente à une voie de circulation d'un terrain à vocation résidentielle, institutionnelle, commerciale ou industrielle;
15. L'installation, la modification ou le remplacement d'équipements mécaniques liés à un bâtiment commercial ou industriel;
16. L'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement liée à un bâtiment commercial ou industriel;
17. L'aménagement ou la modification d'un espace de chargement et de déchargement lié à un bâtiment commercial ou industriel.

Nonobstant les paragraphes précédents, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'est pas requise dans les cas suivants :

- a) Les travaux de réparation urgents et temporaires lorsqu'il y a danger pour la sécurité des personnes;
- b) Les travaux de peinture ou de teinture qui ne changent pas la couleur existante des différentes parties et composantes du bâtiment;
- c) Les travaux de remplacement ou de réparation du revêtement d'une partie ou de la totalité de la toiture, pourvu que les matériaux de remplacement soient de même nature, de même configuration, de dimension similaire et de couleur similaire à ceux existants;
- d) Le remplacement d'une ou de plusieurs fenêtres dans la mesure où les nouvelles fenêtres sont de mêmes dimensions et de même type (guillotine, à battant, coulissante, etc.) que celles remplacées;
- e) Les travaux de consolidation de la cheminée;
- f) La réparation des joints de mortier;
- g) L'installation d'une piscine hors terre ou creusée;
- h) La construction d'un patio en cours arrière;
- i) L'installation d'une enseigne temporaire.

ARTICLE 4.3 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À LA DÉMOLITION, À L'IMPLANTATION ET L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS AINSI QU'À L'AFFICHAGE ET L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale soumis à l'appui d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation doit, selon le cas, permettre d'atteindre les objectifs suivants. Les critères d'évaluation liés à ces objectifs doivent être considérés afin de déterminer l'atteinte de ceux-ci.

1. Démolition

Objectifs :

1. Conserver les bâtiments principaux de valeur patrimoniale forte, supérieure ou exceptionnelle et présentant un intérêt particulier et perpétuer l'esprit de ces bâtiments dans le cas d'une reconstruction suivant une démolition inévitable;
2. Favoriser le réaménagement du terrain suite à la démolition d'un bâtiment principal lorsqu'aucune reconstruction n'est envisagée.

Critères d'évaluation :

- a) La démolition du bâtiment principal de valeur patrimoniale forte, supérieure ou exceptionnelle et présentant un intérêt particulier (à l'exception des églises St. Peter's et Trinity dont la démolition est interdite par le règlement de zonage numéro 416-01) est le dernier recours lorsque le bâtiment est devenu dangereux et que celui-ci a atteint un état de détérioration tel qu'aucun projet de rénovation ne peut être envisagé;
- b) Le projet de démolition du bâtiment principal de valeur patrimoniale forte, supérieure ou exceptionnelle et présentant un intérêt particulier est accompagné d'un projet de reconstruction tel que l'original ou d'un projet s'inspirant des différents styles architecturaux composant le patrimoine bâti de Cookshire;
- c) Dans le cas où la reconstruction du bâtiment principal n'est pas envisagée ou impossible pour des raisons économiques, le projet de démolition est accompagné d'un projet de réaménagement et de mise en valeur du terrain en respect des critères relatifs à l'aménagement des terrains du présent règlement.

2. Nouveau bâtiment principal

Objectif :

1. Intégrer harmonieusement le nouveau bâtiment principal aux caractéristiques architecturales et d'implantation des autres bâtiments principaux patrimoniaux du secteur en reproduisant les rapports volumétriques et les principaux éléments de composition de ces bâtiments.

Critères d'évaluation :

- a) L'implantation du nouveau bâtiment (marges de recul) est établie en fonction des bâtiments principaux voisins de manière à créer une unité;
- b) Le nouveau bâtiment s'ajuste en hauteur, largeur et profondeur avec les bâtiments principaux de même vocation du secteur;
- c) L'architecture du nouveau bâtiment s'harmonise avec celle des bâtiments principaux patrimoniaux du secteur par :
 - i) le traitement des formes;
 - ii) la dimension et le modèle des ouvertures;
 - iii) l'ornementation;
 - iv) la forme et la pente du toit;
 - v) la localisation, la dimension et la forme des saillies;

- vi) le choix des couleurs et des matériaux de revêtement extérieur et de la toiture.
- d) L'utilisation de matériaux de revêtement extérieur traditionnels est favorisée. Dans le cas contraire, des matériaux contemporains présentant une apparence comparable aux matériaux traditionnels sont utilisés;
- e) Le nombre de matériaux de revêtement extérieur est limité;
- f) Les couleurs criardes sont évitées et les couleurs champêtres sont favorisées;
- g) Le nombre de couleurs pour les matériaux de revêtement extérieur est limité. Les couleurs utilisées s'harmonisent entre elles et permettent de mettre en valeur et d'accentuer les détails et éléments architecturaux composant le bâtiment;
- h) L'entrée principale du nouveau bâtiment reçoit le même traitement que l'entrée principale des autres bâtiments principaux situés dans le secteur.

3. L'agrandissement, la réparation, la rénovation et la transformation extérieure d'un bâtiment principal existant

Objectifs :

1. Assurer que les agrandissements ainsi que les travaux de réparation, rénovation ou de transformation extérieure s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales d'origine des bâtiments concernés ainsi qu'aux bâtiments patrimoniaux du secteur;
2. Assurer le maintien des caractéristiques dominantes des bâtiments principaux patrimoniaux, leur cachet ancien et leur caractère original;
3. Retrouver les caractéristiques patrimoniales d'origines des bâtiments principaux patrimoniaux dont l'état d'authenticité a été altéré avec le temps.

Critères d'évaluation :

Agrandissement bâtiment principal

Bâtiments de valeur patrimoniale moyenne ou forte ainsi que les bâtiments de valeur patrimoniale forte, supérieure ou exceptionnelle et présentant un intérêt particulier :

- a) L'agrandissement reproduit les matériaux de revêtement extérieur et de la toiture, les couleurs, les pentes et formes du toit, l'alignement, la dimension et le modèle des ouvertures ainsi que les détails architecturaux distinctifs du bâtiment. Les travaux proposés respectent l'équilibre des murs du bâtiment.

Bâtiment sans valeur patrimoniale :

- a) L'agrandissement est réalisé dans le respect du gabarit du bâtiment, des dimensions et du modèle des ouvertures, des matériaux de revêtement extérieur et de la toiture ainsi que du style architectural du bâtiment.

Réparation, rénovation et transformation extérieure bâtiment principal

Bâtiments de valeur patrimoniale moyenne ou forte ainsi que les bâtiments de valeur patrimoniale forte, supérieure ou exceptionnelle et présentant un intérêt particulier :

- a) Les rénovations effectuées respectent le style architectural du bâtiment et permettent de conserver ou de lui redonner ses caractéristiques

patrimoniales d'origine en ce qui concerne sa volumétrie, le type, la nature et la couleur de ses matériaux de revêtement extérieur et de recouvrement de sa toiture, la dimension et la forme de ses ouvertures, la forme de sa toiture et de ses saillies (galerie, balcon, lucarne, etc.);

- b) Les saillies, chambranles, aisseliers et autres éléments architecturaux d'intérêt caractéristiques du style du bâtiment sont réparés ou remplacés par des éléments semblables à ceux d'origine, ou à défaut, par des éléments s'harmonisant avec le style architectural du bâtiment et celui des bâtiments patrimoniaux du secteur;
- c) L'utilisation de matériaux de revêtement extérieur traditionnels est favorisée. Dans le cas contraire, des matériaux contemporains présente une apparence comparable aux matériaux traditionnels sont utilisés;
- d) Le nombre de matériaux de revêtement extérieur est limité;
- e) Les couleurs criardes sont évitées et les couleurs champêtres sont favorisées;
- f) Le nombre de couleurs pour les matériaux de revêtement extérieur est limité. Les couleurs utilisées s'harmonisent entre elles et permettent de mettre en valeur et d'accentuer les détails et éléments architecturaux composant le bâtiment;
- g) Les modifications aux ouvertures (création d'une nouvelle ouverture, modification de la forme ou condamnation d'une ouverture) n'occasionnent pas de déséquilibre dans la composition des éléments et contribue à améliorer l'intérêt architectural du bâtiment.

Bâtiment sans valeur patrimoniale :

- a) Les rénovations effectuées sur le bâtiment sans valeur patrimoniale respectent le style architectural du bâtiment et lui donne une apparence compatible avec son âge ou sa période de construction;
- b) Les matériaux de revêtement extérieur ainsi que les couleurs sont compatibles avec les matériaux existants. Les couleurs de revêtement s'agencent avec celles des bâtiments patrimoniaux du secteur;
- c) Le nombre de matériaux de revêtement extérieur est limité;
- d) Les couleurs criardes sont évitées et les couleurs champêtres sont favorisées;
- e) Le nombre de couleurs pour les matériaux de revêtement extérieur est limité. Les couleurs utilisées s'harmonisent entre elles et permettent de mettre en valeur et d'accentuer les détails et éléments architecturaux composant le bâtiment;
- f) Les formes, pentes et matériaux de revêtement du toit respectent le style architectural du bâtiment;
- g) Les modifications aux ouvertures du bâtiment (création d'une nouvelle ouverture, modification de la forme ou condamnation d'une ouverture) n'occasionnent pas de déséquilibre dans la composition des éléments.

4. Nouveau bâtiment accessoire ainsi que l'agrandissement, la réparation, la rénovation et la transformation extérieure d'un bâtiment accessoire existant

Objectif :

1. Harmoniser l'implantation et le traitement architectural du bâtiment accessoire avec le bâtiment principal.

Critères d'évaluation :

Nouveau bâtiment accessoire

- a) Le nouveau bâtiment accessoire s'intègre harmonieusement avec le caractère architectural du bâtiment principal (volumétrie, forme, ornements, etc.);
- b) Le nouveau bâtiment accessoire est situé à un endroit qui ne masque pas une caractéristique architecturale à caractère patrimoniale du bâtiment principal;
- c) Le nouveau bâtiment accessoire ne s'impose pas par rapport au bâtiment principal et ce dernier continue de dominer visuellement;
- d) Les matériaux de revêtement extérieur et de la toiture ainsi que les couleurs s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal;
- e) Les formes et pentes du toit s'intègrent avec ceux du bâtiment principal;
- f) La forme et le modèle des ouvertures respectent les ouvertures du bâtiment principal.

Agrandissement bâtiment accessoire

- a) L'agrandissement s'intègre harmonieusement à la fois avec le caractère architectural du bâtiment existant et du bâtiment principal;
- b) L'agrandissement est situé à un endroit qui ne masque pas une caractéristique architecturale à caractère patrimoniale du bâtiment principal;
- c) Les travaux d'agrandissement n'ont pas pour effet de rendre le bâtiment accessoire dominant visuellement par rapport au bâtiment principal;
- d) Les matériaux de revêtement extérieur et de la toiture ainsi que les couleurs de l'agrandissement s'harmonisent avec ceux du bâtiment existant et du bâtiment principal;
- e) Les formes et pentes du toit respectent le style architectural du bâtiment et s'intègrent avec ceux du bâtiment principal;
- f) La forme et le modèle des nouvelles ouvertures respectent les ouvertures du bâtiment existant et du bâtiment principal.

Réparation, rénovation et transformation extérieure bâtiment accessoire

- a) Les rénovations effectuées sur le bâtiment accessoire permettent son harmonisation avec le bâtiment principal;
- b) Les matériaux de revêtement extérieur et de la toiture ainsi que les couleurs sont compatibles avec le bâtiment principal;
- c) Les formes et pentes du toit respectent le style architectural du bâtiment et s'intègrent avec ceux du bâtiment principal;
- d) Les modifications aux ouvertures du bâtiment (création d'une nouvelle ouverture, modification de la forme ou condamnation d'une ouverture) n'occasionnent pas de déséquilibre dans la composition des éléments. La forme et le style des ouvertures respectent les ouvertures du bâtiment existant et du bâtiment principal.

5. L'affichage et les fresques artistiques

Objectifs :

1. Contribuer à la qualité de l'environnement villageois du territoire d'intérêt historique en mettant en valeur les commerces, les rues, l'architecture et le caractère des lieux;
2. Assurer l'intégration harmonieuse d'une fresque artistique sur le bâtiment d'accueil et dans le secteur environnant.

Critères d'évaluation :

Affichage

- a) L'enseigne ne nuit pas aux autres activités ou fonctions de la rue;
- b) L'enseigne contribue à la création d'un environnement visuel harmonieux et présente des formes, des couleurs et des éléments de design spécifiques qui forment un tout cohérent;
- c) L'enseigne n'obstrue pas de points de vue naturels ou architecturaux;
- d) L'enseigne tient compte des caractéristiques du milieu bâti environnant et s'intègre esthétiquement aux éléments architecturaux présents à proximité par sa forme, sa composition, ses couleurs, son lettrage, ses matériaux et son support;
- e) L'enseigne ne masque pas les composantes majeures de l'architecture d'un bâtiment telles l'ornementation et les ouvertures;
- f) L'enseigne apposée sur un bâtiment ne prend pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée;

Fresques artistiques

- a) La fresque artistique est localisée à un endroit et d'une façon qui n'interfère pas avec un détail ou un élément architectural d'intérêt du bâtiment et permet de mettre celui-ci et son environnement en valeur;
- b) Les couleurs de la fresque artistique s'harmonisent avec celles du revêtement extérieur du bâtiment principal.

6. L'aménagement des terrains

Objectif :

1. Préserver et améliorer la végétation existante ainsi que l'esthétique paysagère du secteur historique de Cookshire.

Critères d'évaluation :

- a) L'aménagement paysager s'inspire des jardins dits « à l'anglaise »⁵ et présente une prédominance de végétation favorisant la mise en valeur des volumes architecturaux;
- b) L'aménagement du terrain conserve les éléments caractéristiques du site relatifs à la végétation et en particulier les arbres matures;

⁵ Aménagement visant à reproduire les aspects aléatoires et pittoresques de la nature : sentiers sinueux serpentant à travers les herbages, haltes bucoliques, plates-bandes de fleurs ondoyant à travers les arbrisseaux, bosquets étudiés d'arbres et d'arbustes, rocailles au bord des allées, plan d'eau, etc.

- c) Les arbres abattus par nécessité (pour cause de maladie ou pour permettre la réalisation de travaux de construction ou d'agrandissement) sont remplacés par des arbres ou de la végétation de qualité et de quantité égale ou supérieure. À cet effet, les arbres ayant un D.H.P minimum de cinq (5) centimètres sont favorisés;
- d) L'aménagement paysager fait une large part à la plantation de fleurs, plantes et arbres traditionnels des milieux historiques;
- e) Les clôtures, murs de soutènement, mobiliers urbains et autres éléments constitutifs de l'aménagement paysager (Ex. luminaires extérieurs, allées piétonnières, entrée d'auto, bordures, etc.) sont intégrés au site et au secteur ainsi qu'à l'architecture des bâtiments par la couleur, la forme et le choix des matériaux.

SOUS-SECTION 2 DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS ET TERRAINS À VOCATION COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

ARTICLE 4.4 DOMAINE D'APPLICATION

En plus des dispositions prévues à la sous-section 1 du présent chapitre intitulée « Dispositions applicables à l'ensemble du territoire d'intérêt historique de Cookshire », les dispositions de la présente sous-section s'appliquent en complémentarité à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur un bâtiment ou un terrain à vocation commerciale ou industrielle situé à l'intérieur de la zone délimitée au plan intitulé « Territoire d'intérêt historique de Cookshire » joint à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 4.5 OBJECTIFS COMPLÉMENTAIRES RELATIFS AUX BÂTIMENTS ET TERRAINS À VOCATION COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale soumis à l'appui d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation doit, selon le cas, permettre d'atteindre les objectifs suivants. Les critères d'évaluation liés à ces objectifs doivent être considérés afin de déterminer l'atteinte de ceux-ci.

1. Architecture

Objectifs :

- 1. Favoriser l'intégration des bâtiments commerciaux et industriels à l'environnement commercial, résidentiel et naturel existant en adoptant une architecture sobre et esthétique;
- 2. Minimiser les impacts visuels et sonores sur le voisinage.

Critères d'évaluation :

- a) Le traitement architectural du premier étage de la ou des façades sur rue du bâtiment commercial ou industriel est légèrement différencié de celui des étages supérieurs tout en demeurant harmonieux et compatible avec le caractère patrimonial du bâtiment ou des bâtiments du secteur;
- b) Le traitement architectural du bâtiment commercial ou industriel permet d'éviter une transition trop brusque avec les secteurs résidentiels avoisinants;
- c) La présence de détails architecturaux et le traitement des ouvertures permettent de rompre la linéarité des murs du bâtiment commercial ou industriel;

- d) Des fenêtres sont présentes sur la façade du bâtiment commercial ou industriel donnant sur une voie de circulation et sur au moins une autre de ses façades. À défaut de fenêtres, le traitement apporté sur la façade donnant sur une voie de circulation fait en sorte d'éliminer l'impression de mur aveugle;
- e) Les équipements mécaniques du bâtiment commercial ou industriel installés au sol sont dissimulés par un écran physique s'intégrant harmonieusement à l'architecture du bâtiment ou par un aménagement paysager s'intégrant au site de manière à ne pas être visibles des voies de circulation;
- f) Les équipements mécaniques installés sur la toiture du bâtiment commercial ou industriel sont dissimulés derrière un écran architectural;
- g) Des écrans visuels et acoustiques appropriés sont aménagés de manière à réduire les nuisances pour les propriétés voisines pouvant provenir des aires de transbordement et de manutention de marchandises liées au bâtiment commercial ou industriel;
- h) Les aires de stationnement liées au bâtiment commercial ou industriel sont aménagées de manière à réduire l'impact visuel négatif sur le secteur avoisinant et la rue par l'intégration d'îlots végétalisés ou d'écrans végétaux;
- i) La superficie des aires de stationnement est limitée aux abords des bâtiments patrimoniaux.

2. Aménagement des terrains

Objectif :

1. Rehausser l'image des terrains commerciaux ou industriels par des aménagements paysagers adaptés.

Critère d'évaluation :

- a) Des espaces végétalisés sont aménagés. Ces derniers facilitent la séparation des voies de circulation et du bâtiment commercial ou industriel, rehaussent l'apparence de celui-ci et favorisent son intégration dans son environnement.

SOUS-SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENTRÉE SUD DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE COOKSHIRE

ARTICLE 4.6 ZONE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété située à l'intérieur de la zone délimitée au plan intitulé « Entrée du périmètre urbain de Cookshire sur la rue Craig Sud » joint à l'annexe « B » du présent règlement.

ARTICLE 4.7 CATÉGORIES DE TRAVAUX, DE CONSTRUCTIONS ET DE TERRAINS VISÉS

À l'intérieur de la zone délimitée au plan intitulé « Entrée du périmètre urbain de Cookshire sur la rue Craig Sud » joint à l'annexe « B » du présent règlement, aucun permis de construction ou certificat d'autorisation ne peut être émis pour les travaux suivant sans l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conforme aux dispositions du présent règlement :

1. L'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager en cour avant, en cour avant secondaire ou en cour arrière adjacente à une voie de circulation d'un terrain à vocation résidentielle;
2. L'installation de clôtures, de murs de soutènement ou de mobilier urbain en cour avant, en cour avant secondaire ou en cour arrière adjacente à une voie de circulation d'un terrain à vocation résidentielle.

ARTICLE 4.8 OBJECTIF ET CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale soumis à l'appui d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation doit permettre d'atteindre l'objectif suivant. Les critères d'évaluation liés à cet objectif doivent être considérés afin de déterminer l'atteinte de celui-ci.

1. L'aménagement des terrains

Objectif :

1. Préserver et améliorer la végétation existante ainsi que l'esthétique paysagère de l'entrée sud du périmètre urbain de Cookshire.

Critères d'évaluation

- a) L'aménagement paysager s'inspire des jardins dits « à l'anglaise » et présente une prédominance de végétation favorisant la mise en valeur des volumes architecturaux;
- b) L'aménagement du terrain conserve les éléments caractéristiques du site relatifs à la végétation et en particulier les arbres matures;
- c) Les arbres abattus par nécessité (pour cause de maladie ou pour permettre la réalisation de travaux de construction ou d'agrandissement) sont remplacés par des arbres ou de la végétation de qualité et de quantité égale ou supérieure. À cet effet, les arbres ayant un D.H.P minimum de cinq (5) centimètres sont favorisés;
- d) L'aménagement paysager fait une large part à la plantation de fleurs, plantes et arbres traditionnels des milieux historiques;
- e) Les clôtures, murs de soutènement, mobiliers urbains et autres éléments constitutifs de l'aménagement paysager (Ex. luminaires extérieurs, allées piétonnières, entrée d'auto, bordures, etc.) sont intégrés au site et au secteur ainsi qu'à l'architecture des bâtiments par la couleur, la forme et le choix des matériaux.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE D'INTÉRÊT AGRICOLE DE LA RUE POPE

ARTICLE 4.9 ZONE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété située à l'intérieur de la zone délimitée au plan intitulé « Territoire d'intérêt agricole de la rue Pope » joint à l'annexe « C » du présent règlement.

ARTICLE 4.10 CATÉGORIES DE TRAVAUX, DE CONSTRUCTIONS ET DE TERRAINS VISÉS

À l'intérieur de la zone délimitée au plan intitulé « Territoire d'intérêt agricole de la rue Pope » joint à l'annexe « C » du présent règlement, aucun permis de construction ou certificat d'autorisation ne peut être émis pour les travaux suivant sans l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conforme aux dispositions du présent règlement :

1. La construction d'un nouveau bâtiment à vocation agricole;
2. L'agrandissement d'un bâtiment à vocation agricole existant, et ce, uniquement lorsque cet agrandissement est situé sur la façade avant, la façade avant secondaire ou les façades latérales du bâtiment;
3. Les travaux de réparation, de rénovation ou de transformation touchant l'apparence extérieure d'un bâtiment à vocation agricole existant, et ce, uniquement lorsque les travaux sont effectués sur la façade avant, la façade avant secondaire ou les façades latérales du bâtiment.

ARTICLE 4.11 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION ET L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale soumis à l'appui d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation doit permettre d'atteindre l'objectif suivant. Les critères d'évaluation liés à cet objectif doivent être considérés afin de déterminer l'atteinte de celui-ci.

1. Nouveau bâtiment agricole ainsi que l'agrandissement, la réparation, la rénovation et la transformation extérieure d'un bâtiment agricole existant

Objectifs :

1. Préserver l'intégrité architecturale et visuelle de l'ensemble patrimonial d'intérêt du 320 rue Pope et de son environnement immédiat;
2. Intégrer harmonieusement les nouveaux bâtiments à vocation agricole au bâtiment patrimonial situé au 320 rue Pope;
3. Assurer le maintien des caractéristiques dominantes des bâtiments à vocation agricole anciens, leur cachet et leur caractère original;
4. Assurer que les agrandissements ainsi que les travaux de réparation, rénovation ou de transformation extérieure s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales d'origine des bâtiments concernés ainsi qu'aux bâtiments patrimoniaux du secteur.

Critères d'évaluation

Nouveau bâtiment agricole

- a) L'architecture du nouveau bâtiment agricole s'inspire des granges anciennes du territoire de Cookshire-Eaton en ce qui concerne le traitement des formes, la forme et la pente du toit, le choix des couleurs ainsi que des matériaux de revêtement extérieur et de la toiture tout en répondant aux besoins de l'agriculture moderne en matière de chauffage, ventilation, d'isolation, d'éclairage, de manutention, etc.;
- b) L'implantation du nouveau bâtiment agricole n'a pas d'impacts négatifs sur l'intégrité architecturale et visuelle du bâtiment patrimonial situé au 320 rue Pope et ne provoque pas d'effet « d'écrasement » sur celui-ci;
- c) Le nouveau bâtiment agricole s'inscrit en complémentarité avec le bâtiment patrimonial situé au 320 rue Pope et favorise la création d'un tout cohérent et harmonieux représentatif des ensembles agricoles d'antan.

Agrandissement bâtiment agricole

- a) L'agrandissement s'intègre harmonieusement avec le caractère architectural du bâtiment existant;
- b) L'agrandissement est situé à un endroit qui ne compromet pas l'intégrité architecturale et visuelle du bâtiment patrimonial situé au 320 rue Pope et ne provoque pas d'effet « d'écrasement » sur celui-ci;
- c) Les matériaux de revêtement extérieur et de la toiture ainsi que les couleurs de l'agrandissement s'harmonisent avec ceux du bâtiment existant;
- d) Les formes et pentes du toit respectent le style architectural du bâtiment;
- e) La forme et le modèle des nouvelles ouvertures respectent les ouvertures du bâtiment existant.

Réparation, rénovation et transformation extérieure bâtiment agricole

- a) Les travaux effectués sur le bâtiment permettent de maintenir son apparence traditionnelle;
- b) Les travaux effectués sur le bâtiment permettent de mettre en valeur l'environnement visuel du bâtiment patrimonial situé au 320 rue Pope;
- c) Les matériaux de revêtement extérieur et de la toiture ainsi que les couleurs sont compatibles avec le bâtiment existant;
- d) Les formes et pentes du toit respectent le style architectural du bâtiment.

CHAPITRE 5 PROCÉDURE RELATIVE À LA PRÉSENTATION ET L'ANALYSE D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

ARTICLE 5.1 OBLIGATION

La délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour l'une ou l'autre des interventions visées au chapitre 4 du présent règlement intitulé « LES ZONES VISÉES, LES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET TERRAINS ASSUJETTIS AINSI QUE LES OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION » est assujettie à l'approbation par le Conseil de plans relatifs à l'implantation et l'intégration architecturale.

ARTICLE 5.2 PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ou, le cas échéant, une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale déjà autorisé par résolution du Conseil, doit être transmise par le requérant ou son mandataire dûment autorisé au fonctionnaire désigné, sur le formulaire fourni à cet effet par la Ville. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire dûment autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés à l'article 5.3 intitulé « Renseignements et documents requis pour une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ».

ARTICLE 5.3 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS REQUIS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être soumise au fonctionnaire désigné et doit comprendre, selon la nature de la demande et lorsque requis par le fonctionnaire désigné pour assurer une bonne compréhension de la demande, les renseignements et documents suivants en trois (3) copies :

1. Le formulaire intitulé « Demande d'approbation d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale » fourni par la Ville et comprenant les informations suivantes :
 - a) Le nom, prénom, numéro de téléphone et l'adresse du requérant;
 - b) Le nom, prénom, numéro de téléphone et l'adresse du ou des propriétaires de l'immeuble visé et, si différent du requérant, une procuration des propriétaires;
 - c) L'immeuble visé par la demande et l'identification des immeubles contigus;
 - d) L'identification cadastrale du terrain;
 - e) La nature des travaux à réaliser;
 - f) Une évaluation du coût du projet;
 - g) Le phasage et le calendrier d'exécution.

2. Dans le cas d'une nouvelle construction, de l'agrandissement d'un bâtiment existant, de la réparation, rénovation et transformation extérieure d'un bâtiment existant ou l'aménagement d'un terrain :

- a) Un plan d'implantation à une échelle d'au plus 1 : 2 000 montrant, pour l'emplacement visé par la demande, les informations suivantes :
- i) Les limites et dimensions du terrain;
 - ii) Toute construction existante ou projetée incluant la distance par rapport aux limites du terrain;
 - iii) Les caractéristiques naturelles du terrain tel que tout arbre existant de plus de quinze (15) centimètres de diamètre à hauteur de poitrine (D.H.P), les aires boisées, les talus et les niveaux de terrain;
 - iv) La localisation et la description de l'aménagement paysager projeté du terrain incluant :
 - les superficies gazonnées;
 - les superficies boisées conservées;
 - les haies et les arbres plantés, incluant les essences;
 - les superficies paysagères (végétation ornementale);
 - la localisation et le type des équipements d'éclairage extérieurs.
 - v) La localisation, les dimensions et les matériaux utilisés pour toute clôture, muret, mur de soutènement ainsi que les allées piétonnières, entrée d'auto, bordure;
 - vi) Toute servitude existante et projetée;
 - vii) La localisation, le nombre et les dimensions projetées des accès au terrain, des aires de stationnements et des allées de circulation destinées aux véhicules;
 - viii) Les matériaux de recouvrement des aires de stationnement et espaces destinés à la circulation véhiculaire;
 - ix) La localisation des espaces de chargement et déchargement ainsi que le type et les matériaux utilisés pour l'aménagement de l'écran visuel;
 - x) Le type et la localisation des équipements mécaniques de même que l'aménagement physique ou paysager proposé à titre d'écran visuel;
 - xi) La localisation des constructions existantes sur les terrains adjacents à l'emplacement visé par la demande ainsi que les caractéristiques des aménagements de ces terrains.
- b) b) Un plan à une échelle d'au plus 1 : 500 présentant l'architecture de chacune des façades du bâtiment à savoir :
- i) La volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages);
 - ii) La nature et la couleur des matériaux de revêtement extérieur;
 - iii) La forme de la toiture, ainsi que la nature et la couleur des matériaux;
 - iv) La localisation, la forme et les dimensions de la fenestration et des accès au bâtiment;
 - v) La nature et la couleur de matériaux, des éléments ornementaux et de tout autre élément construit rattaché au bâtiment tels que les perrons, balcons, galeries, escaliers;
- c) Un plan perspectif démontrant l'insertion de la construction dans son environnement. Ce plan doit inclure une perspective de la construction et des constructions avoisinantes et indiquer :
- i) Les hauteurs, les matériaux et le gabarit des bâtiments existants adjacents;
 - ii) La végétation existante;
 - iii) Un dossier photographique de tous les bâtiments existants adjacents à l'emplacement visé par la demande, incluant l'identification des adresses civiques.
- d) Un échantillon de chaque matériau utilisé pour le revêtement extérieur.
- e) Un dossier portant sur l'historique du bâtiment comprenant :
- i) Son année de construction;
 - ii) Son style architectural;
 - iii) Sa composition originale (matériaux de revêtement extérieur, toiture, style, forme et matériaux des ouvertures)

- iv) Une ou plusieurs photos anciennes.
3. Dans le cas de l'installation, de la modification ou le remplacement d'une enseigne :
 - a) Un plan à une échelle d'au moins 1 : 500 présentant l'affichage sur le bâtiment ou détaché du bâtiment incluant :
 - i) La localisation, les dimensions, la forme, les couleurs de toute enseigne ainsi que la nature des matériaux et le type d'éclairage.
 - b) Un plan montrant l'affichage sur l'ensemble du bâtiment.
 4. Dans le cas d'une fresque :
 - a) Un document présentant le projet à une échelle réduite illustrant en couleur la fresque projetée sur un format de papier de 280 millimètres par 430 millimètres (11 pouces par 17 pouces);
 - b) Des photographies récentes du bâtiment où sera aménagée la fresque;
 - c) Un engagement écrit du propriétaire de l'immeuble précisant que la fresque sera entretenue régulièrement afin d'éviter sa détérioration.
 5. Dans le cas de la démolition d'un bâtiment principal :
 - a) Un document attestant que le bâtiment a atteint un état de détérioration telle qu'il ne peut être rénové et que celui-ci ne contribue plus au caractère particulier du secteur dans le cas d'un bâtiment de valeur patrimoniale forte, supérieure ou exceptionnelle et présentant un intérêt particulier;
 - b) Un programme de réutilisation du sol dégagé comprenant les informations et les documents suivants :
 - i) Une photographie de chacune des façades du bâtiment devant être démolie;
 - ii) Une indication des moyens techniques devant être employés lors de la démolition du bâtiment;
 - iii) Une description des travaux de construction ou de réaménagement prévus en remplacement du bâtiment devant être démolie;
 - iv) Les plans et devis du bâtiment destiné à remplacer le bâtiment à démolir, incluant tous les documents requis en vertu du présent règlement pour une nouvelle construction;
 - v) Les plans et devis de l'aménagement du terrain vacant dans le cas où il n'y a pas de reconstruction, incluant tous les documents requis en vertu du présent règlement pour l'aménagement des terrains.
 6. Toute autre information pertinente à une bonne compréhension de la demande et nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions de présent règlement.

ARTICLE 5.4 VÉRIFICATION DE LA DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis. Il vérifie également la conformité de la demande aux autres règlements d'urbanisme de la Ville, soit les règlements de zonage, de lotissement, de construction et sur les permis et certificats ainsi qu'aux règlements de contrôle intérimaire de la MRC le cas échéant.

Si les renseignements ou documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que lesdits

renseignements ou documents aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires à l'étude de la demande ont été fournis par le requérant et que la conformité aux autres règlements d'urbanisme est établie, le fonctionnaire désigné transmet celle-ci au CCU dans un délai maximum de trente (30) jours suivant la réception de la demande. La transmission de la demande au CCU peut être accompagnée des commentaires du fonctionnaire désigné sur la nature et la qualité du projet.

ARTICLE 5.5 ÉTUDE DE LA DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET RECOMMANDATION PAR LE CCU

Le CCU étudie la demande en fonction des objectifs et des critères applicables édictés au chapitre 4 du présent règlement intitulé « LES ZONES VISÉES, LES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET TERRAINS ASSUJETTIS AINSI QUE LES OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION »

S'il le juge pertinent, le CCU peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux faisant l'objet de la demande. Il peut également demander des plans, des devis, des documents et des renseignements supplémentaires pour l'étude de la demande.

Suite à l'étude de la demande, le CCU doit adopter, sous forme de résolution, sa recommandation à l'effet d'approuver, avec ou sans conditions, ou de refuser la demande.

Toute résolution du CCU recommandant le refus d'une demande doit contenir les motifs incitant le comité à recommander le refus. Cette résolution peut également suggérer toute modification à apporter à la demande pour assurer à celle-ci la conformité au présent règlement.

Le secrétaire du CCU doit, dans les trente (30) jours qui suivent l'examen de la demande, transmettre la résolution faisant état de ses recommandations au Conseil.

ARTICLE 5.6 CONSULTATION PUBLIQUE

Le Conseil peut, avant de rendre sa décision, décréter que les plans produits et déposés dans le cadre d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale soient soumis à une consultation publique. Cette consultation publique est assujettie à la procédure prescrite aux articles 125 à 127 de la Loi sur l'aménagement l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) tout en tenant compte des adaptations nécessaires.

ARTICLE 5.7 DÉCISION DU CONSEIL

Dans les trente (30) jours suivant la transmission de la résolution visée à l'article 5.5 intitulé « Étude de la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale et recommandation par le CCU » et, le cas échéant, après la consultation publique visée à l'article 5.6 intitulé « Consultation publique », le Conseil doit approuver ou refuser la demande qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le Conseil approuve, par résolution, la demande lorsque celle-ci est conforme au présent règlement. Le Conseil peut également exiger comme condition d'approbation d'une demande, que le requérant :

- a) Prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan que le Conseil aura désigné, notamment celui des infrastructures;
- b) Réalise son projet dans un délai fixé par le Conseil;

- c) Fournisse les garanties financières que le Conseil détermine.

Lorsque le Conseil impose l'une des conditions d'approbation ci-haut mentionnées, le requérant doit signer un protocole d'entente avec la Ville. Ce protocole contient les conditions d'approbation exigées et précise que si le requérant fait défaut de respecter ses obligations, la Ville pourra réaliser les garanties financières s'il en est.

Le Conseil désapprouve, par résolution, la demande lorsque celle-ci n'est pas conforme au présent règlement. Il doit motiver cette désapprobation et peut suggérer toute modification à apporter à la demande pour assurer à celle-ci la conformité au présent règlement.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution approuvant ou désapprouvant la demande, le secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

ARTICLE 5.8 DÉLAI DE VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION

La résolution du Conseil approuvant un plan d'implantation et d'intégration architecturale demeure valide jusqu'à la réalisation complète du projet tel qu'approuvé par le Conseil.

ARTICLE 5.9 ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION OU DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil approuve un plan d'implantation et d'intégration architecturale, le fonctionnaire désigné délivre le permis de construction ou le certificat d'autorisation si la demande respecte les dispositions prévues au présent règlement, aux règlements de zonage numéro 416-01, 371-2000 et 241-88 (selon l'emplacement du projet), au règlement de lotissement numéro 119-2008, au règlement de construction numéro 124-2009, au règlement concernant les permis et certificats numéro 107-2008 et aux règlements de contrôle intérimaire de la MRC (le cas échéant) ainsi que toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du Conseil autorisant un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

ARTICLE 5.10 MODIFICATION D'UN PROJET DÉJÀ APPROUVÉ PAR LE CONSEIL

Une modification à un projet avant sa réalisation, en cours de réalisation ou réalisé et ayant fait l'objet d'une approbation par résolution du Conseil en vertu du présent règlement doit faire l'objet d'une nouvelle étude et d'une nouvelle approbation par résolution du Conseil, conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 5.11 FAUSSE DÉCLARATION

Une fausse déclaration ou le dépôt de renseignements ou de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide toute résolution, permis de construction ou certificat d'autorisation émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Noël Landry
Maire

Martin Tremblay
Directeur général / secrétaire-trésorier

Avis de motion : 4 avril 2016

Adoption du projet de règlement : 4 avril 2016

Consultation publique : 2 mai 2016

Adoption du règlement : 2 mai 2016

Approbation par la MRC :

Affichage :

Entrée en vigueur :