



LANIÈRE PATRIMONIALE

CHAPITRE 2 : LES ZONES, CONSTRUCTIONS, TERRAINS OU TRAVAUX ASSUJETTIS AUX PIIA

2.1.1 Constructions et travaux assujettis dans la lanrière patrimoniale

Sur les terrains situés de part et d'autre de la lanrière patrimoniale identifiée au plan des affectations du sol faisant partie intégrante du Plan d'urbanisme (Règlement numéro 528), les travaux, ouvrages et constructions suivants :

- a. La construction d'habitations de même que les garages et remises qui sont accessoires à l'habitation ;
- b. Le remplacement ou la réparation des matériaux de revêtement extérieur ainsi que des ouvertures des bâtiments d'habitations ainsi que les garages et remises qui sont accessoires à l'habitation ;
- c. L'agrandissement et la modification extérieure de la forme des habitations de même que des garages et remises qui sont accessoires à l'habitation ;
- d. La démolition ou le déplacement d'habitations de même que des garages et remises qui sont accessoires à l'habitation ;
- e. La démolition de bâtiment agricole.



[...]

CHAPITRE 4 : CONTENU MINIMAL D'UN PIIA

4.1 CONTENU MINIMAL D'UN PIIA

Tout PIIA doit avoir une échelle exacte et appropriée en fonction du type et du nombre d'éléments qui doivent être illustrés, et de manière à avoir une compréhension claire du projet, être reproduits sur un format papier A0 par procédé indélébile, être tracé selon le Système international de mesures, et doit indiquer la date, le nord astronomique ou géographique, ainsi que l'échelle. Des photos du terrain de même que des bâtiments environnants doivent être fournies lors du dépôt du PIIA. Les formats numériques des documents doivent également être fournis à la Municipalité.

Outre ces renseignements, les éléments et les documents exigés en vertu de la réglementation d'urbanisme lors d'une demande d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, un PIIA doit contenir toutes les informations et les documents de manière à avoir une compréhension claire du projet et de manière à procéder à l'analyse complète du projet selon les objectifs et les critères à respecter. Des renseignements, documents, études, plans ou informations supplémentaires peuvent être exigés.

Lorsque la demande d'un PIIA concerne un nouveau lotissement assujéti au présent règlement, le dépôt d'un plan d'ensemble doit respecter le code de couleur suivant afin d'identifier les différents usages projetés :

- Jaune : Habitation unifamiliale isolée (H-1)
- Rose : Habitation unifamiliale jumelée (H-2)
- Orange : Habitation unifamiliale en rangée (H-3)
- Mauve : Habitation bifamiliale isolée (H-4)
- Brun : Habitation trifamiliale isolée (H-5)
- Rouge : Habitation multifamiliale (H-6)
- Gris : Habitation collective (H-7)
- Bleu : Commercial selon ce qui est autorisé (à préciser selon le cas)
- Vert : Parc, espace vert et terrain de jeux (P-3)

Un PIIA doit également comprendre les éléments prévus aux articles 4.1.1 et suivants.

L'énumération spécifique des documents exigés n'exclut pas la possibilité, pour la Municipalité, d'exiger le dépôt de tout autre document permettant d'évaluer la conformité et la viabilité de tout projet aux objectifs et aux critères de PIIA applicables.

4.1.1 Contenu d'un PIIA pour un projet d'usage unifamilial

Dans le cas d'un dépôt de projet pour des travaux de construction, d'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire pour un usage unifamilial, les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur :

A) CONTEXTE D'INSERTION DU PROJET

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant la configuration du site et indiquant les dimensions et la superficie totale du terrain;
2. Un plan de localisation permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du secteur environnant;
3. Les caractéristiques naturelles et anthropiques du secteur;
4. L'identification et la localisation des servitudes et droits de passage existants ou projetés sur le terrain ou en bordure de celui-ci;
5. Les infrastructures publiques existantes et projetées (ex. : piste cyclable, étangs d'épuration, etc.) sur le terrain ou en bordure de celui-ci.

B) AGENCEMENT AVEC LE MILIEU ENVIRONNANT

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant la localisation et l'utilisation (exemple : utilisation commerciale, utilisation résidentielle de type unifamilial isolé ou jumelé, utilisation mixte à l'intérieur d'un même bâtiment, hangar, établissement agricole, etc.) des divers types de bâtiments à l'intérieur du terrain et à proximité de celui-ci;
2. Un relevé photographique des bâtiments à proximité de celui-ci.

C) AGENCEMENT ENTRE LES BÂTIMENTS

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Les types ou modèles de bâtiments projetés à l'intérieur du projet faisant l'objet de la demande :
 - une vue en isométrie ou en perspective des bâtiments projetés ou les élévations;
 - les caractéristiques architecturales et les liens volumétriques des bâtiments projetés et les bâtiments existants situés sur les terrains contigus;
 - le style des bâtiments projetés;
 - les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments avec indication de la couleur, de la dimension, de l'identification et de la pose;
 - la forme de la toiture;
 - le type d'ouvertures qui seront installées.
2. Les implantations types de chaque bâtiment projeté à l'intérieur du projet (marges de recul avant, latérales et arrière, hauteur en mètres et en étages, la superficie minimale d'implantation au sol).

Un relevé photographique des détails architecturaux des bâtiments existants environnants.

Ces éléments doivent être inclus au plan d'implantation et d'intégration lors d'une demande de permis de construction.

D) MILIEU NATUREL

1. Un plan démontrant la localisation des interventions projetées sur le milieu naturel (ex.: les arbres à abattre, les boisés à conserver, les remblais et déblais, les interventions dans un cours d'eau ou milieu humide, etc.).

4.1.2 Contenu d'un PIIA pour un projet de lotissement

Dans le cas d'un dépôt de projet de lotissement, les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur en plus des autres documents autrement nécessaires :

A) CONTEXTE D'INSERTION DU PROJET

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant la configuration du site et indiquant les dimensions et la superficie totale du terrain;
2. Un plan de localisation permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du secteur environnant;
3. Les caractéristiques naturelles et anthropiques du secteur;
4. L'identification et la localisation des servitudes et droits de passage existants ou projetés sur le terrain ou en bordure de celui-ci;
5. Les infrastructures publiques existantes et projetées (ex. : piste cyclable, étangs d'épuration, etc.) sur le terrain ou en bordure de celui-ci.

B) AGENCEMENT AVEC LE MILIEU ENVIRONNANT

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

Un plan montrant la localisation et l'utilisation (ex. : utilisation commerciale, utilisation résidentielle de type unifamilial isolé ou jumelé, utilisation mixte à l'intérieur d'un même bâtiment, hangar, établissement agricole, etc.) des divers types de bâtiments à l'intérieur du terrain et à proximité de celui-ci;

1. Un relevé photographique des bâtiments à proximité de celui-ci.

C) MILIEU NATUREL

1. Un plan démontrant la localisation des interventions projetées sur le milieu naturel (ex. : les arbres à abattre, les boisés à conserver, les remblais et déblais, les interventions dans un cours d'eau ou milieu humide, etc.).

D) PLAN DE LOTISSEMENT

Lorsqu'un projet assujéti à une approbation comprend une modification du lotissement, les documents suivants doivent être déposés :

1. Un plan produit par un arpenteur-géomètre illustrant le changement au lotissement;
2. Un plan présentant la manière dont le lotissement intègre les voies de déplacements actifs (liens piétonniers et cyclables).

E) PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

1. Un plan d'aménagement paysager présentant le concept d'aménagement des espaces extérieurs et des plantations sur le site visé par tout projet doit être présenté.

Ces éléments doivent être inclus au Plan d'implantation et d'intégration architecturale lors d'une demande de permis de construction ou de lotissement.

F) IMPACT SUR LA CIRCULATION PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur dans le cas d'un projet intégré ou d'un projet comprenant plus de six logements ou d'un projet comprenant plus de 500 m² de superficie commerciale :

1. Une étude d'impacts sur les infrastructures municipales (alimentation et desserte par aqueduc et égout, etc.) doit être produite pour tout projet susceptible de causer une augmentation substantielle des réseaux publics. Cette étude doit comprendre :
 - i. Une caractérisation de la zone potentiellement touchée, comprenant notamment un état actuel de l'offre en matière d'infrastructures municipales, dont par exemple sur l'alimentation et la desserte par aqueduc et égout, etc., ainsi que leurs conditions actuelles;
 - ii. Une estimation des besoins générés par le projet selon les différents modes d'estimation applicables sur les infrastructures municipales;
 - iii. Une évaluation des impacts sur les réseaux publics, aqueduc, égout, etc.;
 - iv. Les mesures de mitigation proposées et l'évaluation des impacts en tenant compte de ces mesures (le cas échéant).
2. Une étude d'impact sur la circulation doit être produite pour tout projet commercial susceptible de causer une augmentation substantielle de la circulation automobile sur les rues publiques. Cette étude doit comprendre :
 - v. Une caractérisation de la zone potentiellement touchée, comprenant notamment un état actuel de l'offre en transport, des conditions actuelles de circulation et de stationnement;

- vi. Une estimation des déplacements générés par le projet selon les différents modes de transport, ainsi que des besoins en stationnement;
- vii. Une évaluation des impacts sur les déplacements, la circulation et le stationnement;
- viii. Les mesures de mitigation proposées et l'évaluation des impacts en tenant compte de ces mesures (le cas échéant).

4.1.3 Contenu d'un PIIA pour projet de construction autre qu'un usage unifamilial

Dans le cas d'un dépôt de projet de construction d'agrandissement ou de rénovation de bâtiment autre qu'un usage unifamilial, les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur :

A) IMPACTS SUR LA CIRCULATION

Les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur dans le cas d'un projet intégré ou d'un projet comprenant plus de six logements ou d'un projet comprenant plus de 500 m² de superficie commerciale :

1. Une étude d'impacts sur les infrastructures municipales (alimentation et desserte par aqueduc et égout, etc.) doit être produite pour tout projet susceptible de causer une augmentation substantielle des réseaux publics. Cette étude doit comprendre :
 - i. Une caractérisation de la zone potentiellement touchée, comprenant notamment un état actuel de l'offre en matière d'infrastructures municipales, dont par exemple sur l'alimentation et la desserte par aqueduc et égout, etc., ainsi que leurs conditions actuelles;
 - ii. Une estimation des besoins générés par le projet selon les différents modes d'estimation applicables sur les infrastructures municipales;
 - iii. Une évaluation des impacts sur les réseaux publics, aqueduc, égout, etc.;
 - iv. Les mesures de mitigation proposées et l'évaluation des impacts en tenant compte de ces mesures (le cas échéant).
2. Une étude d'impact sur la circulation doit être produite pour tout projet commercial susceptible de causer une augmentation substantielle de la circulation automobile sur les rues publiques. Cette étude doit comprendre :
 - i. Une caractérisation de la zone potentiellement touchée, comprenant notamment un état actuel de l'offre en transport, des conditions actuelles de circulation et de stationnement;
 - ii. Une estimation des déplacements générés par le projet selon les différents modes de transport, ainsi que des besoins en stationnement;
 - iii. Une évaluation des impacts sur les déplacements, la circulation et le stationnement;
 - iv. Les mesures de mitigation proposées et l'évaluation des impacts en tenant compte de ces mesures (le cas échéant).

B) GUIDE D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Le demandeur doit produire un guide d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone ou des zones dans lequel prend place le projet, et comprenant les informations suivantes :

1. Un énoncé de vision et un concept d'aménagement global pour l'ensemble du site;
2. Des principes d'aménagement qui orienteront la conception et l'implantation des bâtiments;
3. Des objectifs et critères d'architecture, d'implantation et d'harmonisation des différents bâtiments et ensembles de bâtiments proposés et des espaces extérieurs (aménagement paysager, stationnement, éclairage, entreposage de matières recyclables et résiduelles, etc.);
4. Le contexte d'insertion du projet :
 - a. Un plan montrant la configuration du site et indiquant les dimensions et la superficie totale du terrain;
 - b. Un plan de localisation permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du secteur environnant;
 - c. Les caractéristiques naturelles et anthropiques du secteur;
 - d. L'identification et la localisation des servitudes et droits de passage existants ou projetés sur le site ou en bordure de celui-ci;
 - e. Les infrastructures publiques existantes et projetées (ex. : piste cyclable, étangs d'épuration, etc.) sur le site ou en bordure de celui-ci.
5. L'agencement entre les bâtiments :
 - a. Un plan montrant la localisation approximative des divers types de bâtiments à l'intérieur du secteur à développer. Les différents types doivent être précisés pour chaque terrain selon leur utilisation et leur gabarit;
 - b. Les élévations des bâtiments-modèles prévus dans le développement (forme, gabarit, détails architecturaux, etc.).
6. Le milieu naturel :
 - a. Un plan démontrant la localisation des interventions projetées sur le milieu naturel (ex. : les arbres à abattre, les boisés à conserver, les remblais et déblais, les interventions dans un cours d'eau ou milieu humide, etc.).
7. L'affichage :
 - a. Un plan général de l'affichage, en y incluant la forme, le style, les matériaux, les supports, les dimensions et le type de lettrage, ainsi que les couleurs de l'enseigne;
 - b. Un plan général de l'éclairage de l'enseigne, en y incluant le type de luminaire ainsi que les couleurs utilisées, le raccordement électrique et le mode d'éclairage.
8. Construction de bâtiments :
 - a. Les types ou modèles de bâtiments principaux projetés à l'intérieur du projet faisant l'objet de la demande :

- Une vue en isométrie ou en perspective des bâtiments projetés ou les élévations;
 - Les caractéristiques architecturales et les liens volumétriques des bâtiments projetés et les bâtiments existants situés sur les terrains contigus;
 - Le style des bâtiments projetés;
 - Les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments avec indication de la couleur, de la dimension, de l'identification et du type d'appareillage;
 - La forme de la toiture;
 - Le type d'ouvertures qui seront installées.
- b. Les implantations types de chaque bâtiment projeté à l'intérieur du projet : marges de recul avant, latérales et arrière, distance entre les bâtiments, hauteur en mètres et en étages, la superficie minimale d'implantation au sol;

C) ÉTUDE D'IMPACT SUR LE PAYSAGE ET SUR L'ENSOLEILLEMENT

Une étude d'impacts sur le paysage et sur l'ensoleillement doit être produite pour tout projet de construction d'un bâtiment de plus de quatre étages. Cette étude doit comprendre :

1. Une étude sur l'impact visuel des constructions prévues à partir de simulations visuelles prenant assises sur des points de vue stratégiques, dont notamment les rues adjacentes, les terrains construits adjacents et le lac Saint-François, à une distance de plus ou moins 500 mètres de la rive;

Une étude d'ensoleillement à l'équinoxe et aux deux solstices.

D) AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Pour tout projet de construction d'un bâtiment principal, pour tout projet de redéveloppement, pour un projet d'aménagement paysager visible de la rue sur un terrain adjacent au lac Saint François ou pour l'aménagement d'un stationnement de plus de cinq cases sur un terrain adjacent à la rue Principale et visible de la rue, le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant les aménagements, les revêtements et les plantations prévus;
2. La liste des types de revêtements au sol prévus;
3. La liste des types de plantations prévues incluant les dimensions et hauteurs des arbres et arbustes à maturité.

E) RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE

Tout dépôt d'un PIIA doit inclure un relevé photographique des bâtiments existants environnants.

4.1.4 Contenu d'un PIIA pour un projet d'affiche ou d'enseigne

Dans le cas d'un dépôt de projet d'installation ou de remplacement d'une affiche ou d'une enseigne, les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur :

A) CONTEXTE D'INSERTION DU PROJET

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant la configuration du site et indiquant les dimensions et la superficie totale du terrain;
2. Un plan de localisation permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du secteur environnant;
3. L'identification et la localisation des servitudes et droits de passage existants ou projetés sur le terrain ou en bordure de celui-ci ;
4. Les infrastructures publiques existantes et projetées (ex. : piste cyclable, étangs d'épuration, etc.) sur le terrain ou en bordure de celui-ci.

B) AFFICHAGE

1. Un plan général de l'affichage, en y incluant la forme, le style, les matériaux, les supports, les dimensions et le type de lettrage, ainsi que les couleurs de l'enseigne;
2. Un plan général de l'éclairage de l'enseigne, en y incluant le type de luminaire ainsi que les couleurs utilisées, le raccordement électrique et le mode d'éclairage.

C) RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE

Tout dépôt d'un PIIA doit inclure un relevé photographique des bâtiments et affichage ou enseigne existants environnants.



[...]

CHAPITRE 5 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PIIA

5.1 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA LANIÈRE PATRIMONIALE

L'objectif principal pour la lanière patrimoniale consiste à **protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt patrimonial**.

Les objectifs spécifiques ainsi que les critères d'évaluation sont regroupés selon les types de travaux, d'ouvrages ou des constructions projetés énoncés à l'article 2.1.1 du présent règlement.

A) LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS DE MÊME QUE LES GARAGES ET REMISES ACCESSOIRES À L'HABITATION

Objectif 1 :

Intégrer les nouveaux bâtiments de façon harmonieuse avec le cadre bâti patrimonial existant.

Critères d'évaluation :

- A1. Les nouveaux bâtiments doivent être implantés de façon similaire à l'implantation des bâtiments patrimoniaux existants ;
- A2. Le gabarit et l'architecture des nouveaux bâtiments doivent s'inspirer des caractéristiques des bâtiments patrimoniaux existants ;
- A3. Les matériaux de revêtement extérieur, les ouvertures et leur rythme doivent s'apparenter aux matériaux de revêtement extérieur d'origine et les ouvertures d'origine des bâtiments patrimoniaux. L'utilisation de matériaux contemporains imitant les matériaux de revêtement extérieur d'origine et les ouvertures d'origine est toutefois possible ;
- A4. Les couleurs et l'agencement des revêtements extérieurs doivent être sobres et s'intégrer harmonieusement avec le voisinage.

B) LE REMPLACEMENT ET LA RÉPARATION DES MATÉRIAUX EXTÉRIEURS ET DES OUVERTURES DES BÂTIMENTS D'HABITATIONS AINSI QUE LES GARAGES ET REMISES QUI SONT ACCESSOIRES À L'HABITATION

Objectif 2 :

Maintenir et conserver les composantes architecturales d'origine des bâtiments.

Critères d'évaluation :

- B1. La conservation et la restauration des composantes architecturales d'origine doivent être prioritaires ;
- B2. Lorsqu'il est impossible de conserver et de restaurer les matériaux de revêtement extérieur et ouvertures d'origine, les nouveaux matériaux de revêtement extérieur et ouvertures doivent s'inspirer de ceux d'origines présents dans la lanrière patrimoniale. L'utilisation de matériaux contemporains imitant les matériaux de revêtement extérieur et ouvertures est toutefois possible ;
- B3. Les couleurs et l'agencement des revêtements extérieurs doivent être sobres et s'intégrer harmonieusement avec le voisinage.

C) L'AGRANDISSEMENT ET LA MODIFICATION EXTÉRIEURE DE LA FORME DES HABITATIONS DE MÊME QUE DES GARAGES ET REMISES QUI SONT ACCESSOIRES À L'HABITATION

Objectif 3 :

Conserver le gabarit et la forme d'origine des bâtiments.

Critères d'évaluation :

- C1. L'agrandissement ou la modification extérieure d'un bâtiment devrait être réalisé de manière à ne pas dénaturer la façade des bâtiments donnant sur la rue ;
- C2. La partie du bâtiment agrandie ou modifiée devrait reprendre la forme et l'architecture du bâtiment ;
- C3. Tout agrandissement ou modification de bâtiment ne respectant pas les caractéristiques d'origine devrait être réalisé de façon à être le moins visible possible à partir de la rue ;
- C4. L'emploi de revêtement extérieur et d'ouverture d'origine est à favoriser. Toutefois, l'utilisation de matériaux contemporains imitant les matériaux de revêtement extérieur et ouvertures est toutefois possible ;
- C5. La modification ou l'agrandissement des dimensions des bâtiments est autorisé à condition que le projet constitue une amélioration à la valeur architecturale du bâtiment et que le gabarit résultant du projet s'intègre harmonieusement par rapport aux bâtiments voisins.

D) LA DÉMOLITION OU LE DÉPLACEMENT DE BÂTIMENTS AGRICOLES, D'HABITATIONS DE MÊME QUE DES GARAGES ET REMISES QUI SONT ACCESSOIRES À L'HABITATION

Objectif 4 :

Maintenir en place et conserver les bâtiments patrimoniaux existants.

Critères d'évaluation :

- D1. La conservation et le maintien de tout bâtiment patrimonial sont à favoriser. Toutefois, la démolition d'un bâtiment peut être réalisée s'il est démontré qu'il est irrécupérable, que sa démolition est nécessaire pour des fins de sécurité ou pour fins publiques ;
- D2. Le déplacement d'un bâtiment patrimonial existant doit être réalisé sur le même terrain et permettre sa mise en valeur.