

**Projet de règlement relatif aux plans
d'implantation et d'intégration
architecturale
Numéro 798**

Février 2025

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.1 Préambule.....	1
1.1.2 Titre et numéro du règlement	1
1.1.3 Territoire assujetti.....	1
1.1.4 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois	1
1.1.5 Adoption partie par partie	1
1.1.6 Remplacement	1
1.2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
1.2.1 Administration et application du règlement	3
1.2.2 Pouvoir du fonctionnaire désigné.....	3
1.2.3 Interventions assujetties	3
1.3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
1.3.1 Interprétation des dispositions	4
1.3.2 Numérotation.....	4
1.3.3 Terminologie.....	4
CHAPITRE 2 : CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	5
2.1 CONTENU DE LA DEMANDE	5
2.1.1 Dépôt de la demande	5
2.1.2 Documents requis	5
2.1.3 Contenu de la demande pour une opération cadastrale	5
2.1.4 Contenu de la demande pour un bâtiment principal ou accessoire	6
2.1.5 Contenu de la demande dans le cas de travaux de rénovation, de réparation ou de transformation, de déplacement d'un bâtiment principal ou de l'aménagement d'un terrain	7
2.1.6 Contenu de la demande dans le cas d'installation ou de remplacement d'une enseigne	8
2.2 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	9
2.2.1 Demande complète	9
2.2.2 Vérification de la demande	9
2.2.3 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme	9
2.2.4 Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme	9
2.2.5 Assemblée publique de consultation	10
2.2.6 Approbation par le conseil municipal	10
2.2.7 Conditions d'approbation.....	10
2.2.8 Émission du permis ou du certificat	10
2.2.9 Modification aux plans.....	10
2.2.10 Caractère obligatoire	11
CHAPITRE 3 : TRAVAUX VISÉS, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	12

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOYAU VILLAGEOIS ET AUX TERRAINS ADJACENTS À UN CHEMIN HISTORIQUE FONDATEUR	12
3.1.1 Dispositions générales	12
3.1.2 Territoire assujetti	12
3.1.3 Interventions assujetties	12
3.1.4 Objectifs généraux.....	12
3.1.5 Opération cadastrale	13
3.1.6 Implantation des bâtiments.....	13
3.1.7 L'architecture et la volumétrie des bâtiments lors d'une construction ou d'une reconstruction	13
3.1.8 L'architecture et la volumétrie des bâtiments lors d'une rénovation, d'un agrandissement, d'une transformation ou d'une modification	15
3.1.9 L'aménagement du terrain	16
3.1.10 L'affichage	17
3.1.11 L'atténuation des nuisances	17
3.2 Dispositions applicables aux tours et antennes de télécommunications	18
3.2.1 Dispositions générales	18
3.2.2 Territoire assujetti	18
3.2.3 Intervention assujetties.....	18
3.2.4 Objectifs et critères d'évaluation	18
3.3 Dispositions applicables à l'implantation d'équipements et de réseaux majeurs de transport électrique	20
3.3.1 Dispositions générales	20
3.3.2 Territoire assujetti	20
3.3.3 Interventions assujetties	20
3.3.4 Objectifs et critères d'évaluation	20
3.4 Dispositions relatives aux terrains adjacents à l'A-20 ou à la route 338	21
3.4.1 Dispositions générales	21
3.4.2 Territoire assujetti	21
3.4.3 Interventions assujetties	21
3.4.4 Objectif général	21
3.4.5 Implantation des bâtiments.....	22
3.4.6 L'architecture et la volumétrie des bâtiments.....	22
3.4.7 L'entreposage.....	23
3.4.8 Aire de stationnement.....	23
3.4.9 Aire de chargement et de déchargement.....	24
3.4.10 Aménagement du terrain	24
3.4.11 Affichage	25
3.5 Dispositions relatives aux usages « cimetière d'automobiles » ou « cour à ferraille »	26
3.5.1 Dispositions générales	26
3.5.2 Territoire assujetti	26
3.5.3 Interventions assujetties	26
3.5.4 Objectifs généraux.....	26
3.5.5 Implantation et volumétrie des bâtiments.....	26
3.5.6 L'aménagement du terrain.....	27
3.5.7 L'affichage	27

3.5.8 L'éclairage	27
3.6 Dispositions applicables à l'ensemble du territoire	28
3.6.1 Dispositions générales	28
3.6.2 Territoire assujetti	28
3.6.3 Interventions assujetties	28
3.6.4 Opération cadastrale	28
3.6.5 L'implantation, la volumétrie et l'architecture d'un bâtiment résidentiel unifamilial	29
3.6.6 L'implantation d'un bâtiment autre que résidentiel unifamilial	29
3.6.7 L'architecture et la volumétrie d'un bâtiment autre que résidentiel unifamilial ...	30
3.6.8 L'aire de stationnement d'un usage autre que résidentiel unifamilial	31
3.6.9 L'aménagement d'un terrain accueillant un bâtiment autre que résidentiel unifamilial	32
3.6.10 Affichage	32
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES	34
4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	34
4.1.1 Entrée en vigueur	34

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.1.2 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale » et le numéro 798.

1.1.3 Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Zotique.

1.1.4 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Zotique déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

1.1.6 Remplacement

Le présent règlement abroge le Règlement numéro 535 relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Saint-Zotique, tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

PROJET

1.2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.2.1 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du conseil municipal.

1.2.2 Pouvoir du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme.

1.2.3 Interventions assujetties

Le présent règlement s'applique aux interventions identifiées par les sections du présent règlement portant sur les objectifs et critères applicables aux zones ou à l'ensemble du territoire.

1.3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.3.1 Interprétation des dispositions

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.
3. À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
 - a) L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue;
 - b) L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
 - c) Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Alinéa
1. Paragraphe
- a) Sous-paragraphe.

1.3.3 Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme.

CHAPITRE 2 : CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

2.1 CONTENU DE LA DEMANDE

2.1.1 Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande assujettie au présent règlement doit déposer sa demande par écrit sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné, en un exemplaire en plus des plans et documents requis à la présente section.

2.1.2 Documents requis

En plus des exigences relatives aux documents et plans exigés lors d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation par le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme, les documents et plans ci-après indiqués en format numérique, une version papier peut être demandé par le fonctionnaire désignée, peuvent être exigés lors d'une demande assujettie au présent règlement.

La demande doit être accompagnée des plans et documents suivants (certains plans et documents peuvent, de l'avis du fonctionnaire désigné, être non requis selon la nature de la demande). Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande au regard des objectifs et des critères du règlement.

2.1.3 Contenu de la demande pour une opération cadastrale

Le requérant d'une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale pour une opération cadastrale doit fournir les plans et documents suivants :

1. Un plan de l'opération cadastrale projetée, préparé par un arpenteur-géomètre, et comprenant :
 - a) L'identification cadastrale, les dimensions et la superficie du lot;
 - b) L'identification cadastrale des lots voisins, ainsi que leurs limites;
 - c) La localisation et les dimensions, au sol, de chacun des bâtiments existants sur le site de même que les distances entre chaque construction et les lignes de l'emplacement;
 - d) Le tracé et l'emprise des rues et des accès véhiculaires existants et projetés ;
 - e) La localisation de toute servitude, publique ou privée, existante ou projetée grevant l'emplacement;
 - f) L'angle de la courbe du lot et de la rue;
 - g) Les sentiers;

- h) Les allées véhiculaires;
- i) La localisation des espaces boisés.

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 ;
- Rose : Habitation unifamiliale jumelée ;
- Orange : Habitation unifamiliale en rangée ;
- Mauve : Habitation bifamiliale isolée ;
- Brun : Habitation trifamiliale isolée ;
- Rouge : Habitation multifamiliale ;
- Gris : Habitation collective ;
- Bleu : Commercial selon ce qui est autorisé ;
- Vert : Parc, espace vert et terrain de jeux.

2.1.4 Contenu de la demande pour un bâtiment principal ou accessoire

Le requérant d'une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale pour un bâtiment principal ou accessoire doit fournir, en plus des plans et documents demandés lors de la demande de permis de construction, les plans et documents suivants :

1. Un plan d'implantation du voisinage immédiat montrant clairement :
 - a) Les limites de lots du terrain visé;
 - b) La localisation de toute voie de circulation, réseau d'infrastructure, cours d'eau, milieu humide, etc.;
 - c) L'usage des terrains voisins;
 - d) Toute servitude.
2. Un plan d'implantation du projet montrant clairement :
 - a) Les dimensions du terrain ;
 - b) Les dimensions et la localisation de toute voie de circulation, espace de stationnement extérieur, allée piétonne et terrasse ;
 - c) La localisation des espaces naturels à conserver, des espaces gazonnés projetés ainsi que l'aménagement paysager projeté, y compris la localisation et hauteur des clôtures, murs, haies ou enseignes ;
 - d) La localisation et les dimensions de tout bâtiment, galerie, balcon, escalier, gestion des matières résiduelles (conteneur enfoui ou semi enfoui) ;
 - e) La topographie.
3. Une élévation montrant l'architecture de la façade projetée, en couleur, et son intégration aux éléments naturels et au bâti avoisinant ;
4. Une description du style ou des styles architecturaux dominants du ou des bâtiment(s) sur le terrain;
5. Une liste des matériaux utilisé pour le projet et leurs échantillons;
6. Un relevé photographique des environs.

Pour la construction d'un bâtiment multifamiliale ou mixte de plus de 24 logements, d'un projet intégré ayant plus de 24 logements ou d'un bâtiment intégrant une superficie commerciale de plus de 500 m², les documents ou informations suivantes devront être fourni :

1. Une étude d'impact sur les infrastructures municipales (alimentation et desserte par aqueduc et égout, etc). Cette étude devra inclure :
 - a) 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;
 - b) Une estimation des besoins générés par le projet selon les différents modes d'estimation applicables sur les infrastructures municipales;
 - c) Une évaluation des impacts sur les réseaux publics, aqueduc, égout, etc.;
 - d) 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, qui devra comprendre :
 - a) 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;
 - b) Une estimation des déplacements générés par le projet selon les différents modes de transport, ainsi que des besoins en stationnement;
 - c) Une évaluation des impacts sur les déplacements, la circulation et le stationnement;
 - d) Les mesures de mitigation proposées et l'évaluation des impacts en tenant compte de ces mesures (le cas échéant).

Pour la construction de bâtiment de plus de 4 étages, une étude d'impact sur le paysage et l'ensoleillement devra être jointes à la demande. Elle devra inclure, entre autres, une étude d'ensoleillement à l'équinoxe et aux deux solstices.

2.1.5 Contenu de la demande dans le cas de travaux de rénovation, de réparation ou de transformation, de déplacement d'un bâtiment principal ou de l'aménagement d'un terrain

Le requérant d'une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale dans le cas de travaux de rénovation, de réparation ou de transformation ou de déplacement d'un bâtiment principal ou de l'aménagement d'un terrain doit fournir, en plus des plans et documents demandés lors de la demande de certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

1. Tous les renseignements et documents exigés dans une demande de permis de construction, d'agrandissement, de lotissement ou de certificat d'autorisation;
2. Un ou des plans nécessaires à la bonne compréhension de la situation actuelle et des travaux projetés montrant clairement :
 - a) Les dimensions du terrain;
 - b) Les dimensions et la localisation de toute voie de circulation, espace de stationnement extérieur, allée piétonne et terrasse;

- c) La localisation, les dimensions et les matériaux de tout bâtiment existant et projeté;
 - d) La localisation des espaces naturels à conserver, des espaces gazonnés projetés ainsi que l'aménagement paysager projeté, y compris la localisation et hauteur des clôtures, murs, haies ou enseignes;
 - e) La localisation et les dimensions de tout bâtiment, galerie, balcon, escalier.
3. Des élévations et coupes schématiques du bâtiment visé, le cas échéant, montrant l'architecture projetée de chacune des faces, les dimensions ainsi que les matériaux de revêtement extérieur et leur couleur.

2.1.6 Contenu de la demande dans le cas d'installation ou de remplacement d'une enseigne

Le requérant d'une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale dans le cas d'installation ou de remplacement d'une enseigne doit fournir, en plus des plans et documents demandés lors de la demande de certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

1. Un ou des plans nécessaires à la bonne compréhension de la situation actuelle et des travaux projetés montrant clairement :
 - a) La configuration du site, les dimensions du terrain et la superficie;
 - b) Les dimensions et la localisation de toute voie de circulation, infrastructure publiques existants, espace de stationnement extérieur, allée piétonne et terrasse;
 - c) 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;
 - d) 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.
 - e) Un relevé photographique des enseignes environnant.

2.2 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

2.2.1 Demande complète

La demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architectural est considérée complète lorsque tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2.2.2 Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et la conformité de la demande au Règlement relatif aux plans d'urbanisme en vigueur ainsi qu'au présent règlement et à l'ensemble des règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque la demande n'est pas conforme au Règlement relatif au Plan d'urbanisme, au présent règlement ou à tout règlement d'urbanisme en vigueur, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

2.2.3 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour avis, suivant le calendrier des rencontres.

2.2.4 Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

L'atteinte des objectifs est évaluée, de façon non limitative, par les critères d'évaluation énumérés au présent règlement, lorsqu'ils sont applicables à l'intervention visée.

L'avis du comité doit être transmis au conseil municipal dans un délai raisonnable et suivant le calendrier des séances du conseil municipal.

2.2.5 Assemblée publique de consultation

Le conseil municipal peut demander que le projet faisant l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du présent règlement soit soumis à une assemblée publique de consultation selon la procédure prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), qui s'applique compte tenu des adaptations nécessaires.

2.2.6 Approbation par le conseil municipal

Après l'étude du plan d'implantation et d'intégration architectural et de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, le plan d'implantation et d'intégration architectural. La résolution désapprouvant le plan doit être motivée.

Une copie de la résolution est transmise au requérant.

2.2.7 Conditions d'approbation

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

1. Prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
2. Réaliser le projet dans un délai fixé.

2.2.8 Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat ne peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme si la demande est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

2.2.9 Modification aux plans

Une fois approuvé par le conseil municipal, le plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé ne peut être modifié avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée au plan après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande complète et les frais exigés s'appliquent.

2.2.10 Caractère obligatoire

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par le conseil municipal en vertu des dispositions du présent règlement lie le requérant au même titre qu'un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, selon le cas, ce qui signifie que tous les travaux doivent être réalisés rigoureusement selon le plan d'implantation et d'intégration architecturale tel qu'approuvé.

Advenant le cas où le permis ou le certificat pour lequel l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale était requise deviendrait nul et non avenu en vertu des dispositions du Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme, le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera lui aussi considéré comme nul et non avenu.

.

CHAPITRE 3 : TRAVAUX VISÉS, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOYAU VILLAGEOIS ET AUX TERRAINS ADJACENTS À UN CHEMIN HISTORIQUE FONDATEUR

3.1.1 Dispositions générales

Le cas échéant, les dispositions des sections 3.2, 3.3, 3.4 et 3.5 peuvent également s'appliquer en sus des dispositions de la présente section.

3.1.2 Territoire assujetti

La présente section s'applique aux terrains adjacents à la 34e Avenue, à la 69e Avenue et aux terrains localisés dans le noyau villageois identifié au plan des affectations du Règlement relatif au plan d'urbanisme.

3.1.3 Interventions assujetties

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour l'une ou l'autre des interventions suivantes lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation exigé par le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme :

1. Les projets de lotissement comportant la création ou le prolongement d'une rue ;
2. La construction, le déplacement, la rénovation, l'agrandissement, la transformation ou la modification d'un bâtiment principal, d'un bâtiment accessoire, autre que des réparations mineures ;

On entend par réparations mineures :

- a) Le remplacement du revêtement de la toiture ou des murs par un revêtement du même type dans les mêmes teintes;
 - b) Le remplacement des ouvertures (fenêtres et portes) par des ouvertures de la même dimension et de la même apparence;
 - c) Le remplacement des éléments détériorés d'une galerie, d'un balcon ou d'une autre composante architecturale par des éléments de même apparence;
 - d) Le rafraîchissement de la peinture, dans les mêmes teintes.
3. L'installation ou la modification d'une enseigne.

3.1.4 Objectifs généraux

Les objectifs généraux poursuivis sont les suivants :

1. Préserver l'intégrité de l'environnement et du milieu bâti tout en favorisant sa valorisation ;
2. Veiller à ce que les projets complètent harmonieusement le paysage urbain existant.

3.1.5 Opération cadastrale

L'objectif poursuivi est le suivant :

1. Concevoir un projet de lotissement qui s'intègre à la trame urbaine, qui permet la mise en valeur des milieux de qualité paysagère du secteur et facilite les déplacements actifs.

Les critères d'évaluation sont les suivants :

1. Le réseau routier doit s'intégrer au réseau existant de manière à favoriser le raccordement des rues et à éviter les rues sans issue;
2. Le lotissement doit favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile dans la ville en prévoyant les emprises nécessaires aux voies de circulation actives;
3. Le lotissement favorise la conservation des éléments naturels d'intérêt et assure la préservation d'un maximum d'arbres matures et en santé;
4. Le lotissement proposé prévoit mettre en valeur les berges en évitant leur privatisation de manière à favoriser l'accessibilité pour tous;
5. Le lotissement assure le respect de l'environnement en prévoyant une profondeur suffisante pour les lots situés près du littoral;
6. Le lotissement assure une diversité de typologies et une offre résidentielle pour des ménages aux profils et aux revenus variés;
7. La taille des lots varie selon les types d'usages, en considérant les dimensions minimales et maximales nécessaires permettant la densification;
8. Le lotissement permet une mixité des usages et de typologies de logements et de commerces.

3.1.6 Implantation des bâtiments

L'objectif relatif à l'implantation des bâtiments est le suivant :

1. Garantir une intégration harmonieuse du bâtiment dans le cadre bâti existant.

Les critères d'évaluations relatifs à l'implantation des bâtiments suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. L'implantation du bâtiment suit l'alignement défini par les constructions voisines ;
2. Les bâtiments respectent les alignements traditionnels par rapport à la rue ou à la place publique ;
3. Les entrées principales des nouveaux bâtiments sont orientées vers les espaces publics, dans le respect des pratiques historiques locales.

3.1.7 L'architecture et la volumétrie des bâtiments lors d'une construction ou d'une reconstruction

Les objectifs relatifs à l'architecture et à la volumétrie des bâtiments lors d'une construction ou d'une reconstruction sont les suivants :

1. Promouvoir l'esthétisme et une haute qualité architecturale des bâtiments à travers leur nature, leur texture, leurs dimensions uniformes et leur couleur. Les matériaux de revêtement extérieur doivent s'inspirer des matériaux traditionnels. En ce qui concerne les nouveaux matériaux, la Ville sera seule responsable de leur conformité à ce critère ;
2. Éviter des différences de volume et de hauteur trop marquées entre les bâtiments ;
3. Privilégier une conception architecturale qui s'harmonise avec les caractéristiques de l'environnement immédiat.

Les critères d'évaluations relatifs à l'architecture et à la volumétrie des bâtiments suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. La conception respecte les caractéristiques architecturales dominantes du secteur, telles que les proportions, les matériaux, les formes, et les détails décoratifs;
2. Les nouvelles constructions s'intègrent au style des bâtiments historiques voisins, tout en distinguant clairement les éléments contemporains des éléments patrimoniaux;
3. Les proportions et volumes des nouveaux bâtiments s'inspirent de ceux des bâtiments d'époque pour maintenir une continuité visuelle;
4. Les matériaux et techniques utilisés pour les façades et toitures sont cohérents avec ceux traditionnellement utilisés dans le secteur (bois, pierre, ardoise, etc.);
5. Les ornements et détails architecturaux, tels que les corniches, lucarnes ou balustrades, respectent les spécificités du style patrimonial;
6. Les nouvelles constructions préservent ou mettent en valeur les perspectives historiques, comme les axes visuels vers des monuments, des places ou des espaces publics;
7. Les bâtiments respectent les hauteurs pour éviter d'obstruer les vues sur les éléments patrimoniaux emblématiques;
8. Les matériaux utilisés pour les parements extérieurs (murs, toitures) sont de qualité durable et compatibles avec ceux d'origine du secteur patrimonial;
9. Les matériaux modernes (métal, verre, béton apparent) sont acceptés uniquement s'ils sont utilisés de manière discrète et complémentaire à l'architecture traditionnelle;
10. Les couleurs des façades, des toitures et des éléments décoratifs sont sobres et harmonisées avec les tons traditionnels du secteur (teintes naturelles ou pastel fréquentes dans l'architecture locale);
11. Les couleurs vives ou discordantes, non typiques de l'histoire du secteur, sont évitées;
12. Les nouvelles constructions intègrent des motifs ou ornements qui font écho aux détails architecturaux historiques (fenêtres à guillotine, volets, portes à moulures, etc.);
13. Les nouvelles interventions utilisent des proportions et des rythmes similaires à ceux des façades existantes;
14. Les proportions, le type et l'agencement des fenêtres et portes sont cohérents avec le style patrimonial dominant;
15. Les ouvertures modernes sont autorisées si elles sont conçues pour compléter discrètement l'esthétique générale.

3.1.8 L'architecture et la volumétrie des bâtiments lors d'une rénovation, d'un agrandissement, d'une transformation ou d'une modification

Les objectifs relatifs à l'architecture et à la volumétrie des bâtiments lors d'une rénovation, d'un agrandissement, d'une transformation ou d'une modification sont les suivants :

1. Préserver autant que possible l'intégrité du bâtiment;
2. Assurer la conservation des éléments patrimoniaux du bâtiment;
3. S'assurer que les interventions projetées respectent les caractéristiques du bâtiment concerné;
4. Prioriser la préservation du caractère et du style d'origine du bâtiment.

Les critères d'évaluations relatifs à l'architecture et à la volumétrie des bâtiments suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. Les éléments architecturaux d'origine (corniches, lucarnes, balcons, portes, fenêtres, etc.) sont préservés et restaurés lorsque possible, en utilisant des matériaux et des techniques similaires à ceux d'origine;
2. Les transformations ne doivent pas altérer les caractéristiques stylistiques qui définissent le bâtiment comme faisant partie du patrimoine;
3. Les matériaux d'origine sont prioritairement réutilisés ou restaurés;
4. Les matériaux de remplacement respectent les textures, les couleurs et les propriétés des matériaux traditionnels;
5. Les rénovations et agrandissements s'intègrent harmonieusement avec les proportions, le gabarit, les volumes et les styles architecturaux du bâtiment existant;
6. Les ajouts contemporains doivent être compatibles tout en étant clairement différenciables pour éviter les pastiches;
7. Les transformations respectent la volumétrie originale du bâtiment, notamment la forme et les pentes de la toiture, les proportions des ouvertures, et l'alignement des façades;
8. Les façades donnant sur une rue ou un espace public conservent leurs éléments distinctifs, tels que les motifs décoratifs, les ornements ou les textures spécifiques;
9. Les éléments identitaires du bâtiment, comme les cheminées, les balcons en fer forgé ou les encadrements sculptés, doivent être maintenus ou restaurés fidèlement;
10. Les ajouts, tels que les escaliers, équipements techniques ou structures secondaires, doivent être discrets et positionnés pour ne pas altérer l'apparence patrimoniale visible;
11. Les agrandissements sont préférablement situés à l'arrière ou sur les côtés peu visibles depuis les espaces publics, afin de préserver la façade principale et les perspectives importantes;
12. Les nouvelles structures ne doivent pas dominer le bâtiment existant ni perturber l'harmonie visuelle générale du secteur;
13. Une attention particulière est portée à la jonction entre l'ancien et le nouveau pour assurer une transition fluide (utilisation de corniches, modénatures ou couleurs qui relient les deux volumes);
14. Les rénovations et transformations s'intègrent au cadre patrimonial environnant en respectant les alignements, les hauteurs et les matériaux des bâtiments voisins;
15. Les transformations ne doivent pas nuire aux perspectives historiques du secteur, notamment les vues sur des édifices emblématiques, des places publiques ou des axes visuels importants;

16. Les proportions, dimensions et emplacements des fenêtres et portes originales doivent être respectés;
17. Toute modification des ouvertures doit être réalisée dans le respect du rythme et des caractéristiques architecturales du bâtiment;
18. Les cadres de fenêtres et portes doivent être fabriqués dans des matériaux traditionnels (bois, métal forgé, etc.) ou dans des matériaux modernes qui imitent l'apparence historique;
19. Les ouvertures contemporaines ou inadaptées (ex. : baies vitrées disproportionnées) ne doivent pas dénaturer l'apparence patrimoniale du bâtiment.

3.1.9 L'aménagement du terrain

Les objectifs relatifs à l'aménagement du terrain sont les suivants :

1. Concevoir des aménagements qui valorisent les bâtiments;
2. Intégrer de manière harmonieuse l'aménagement paysager à l'environnement naturel avoisinant, tout en préservant au mieux le caractère naturel d'origine du site;
3. Favoriser des aménagements naturels qui utilisent des matériaux disponibles sur place ou à proximité.

Les critères d'évaluations relatifs à l'aménagement du terrain suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. Les équipements d'éclairage sont à la fois décoratifs, discrets et s'harmonisent avec l'aménagement du terrain;
2. Le nombre d'équipements d'éclairage est limité, mais suffisant pour garantir la sécurité des lieux;
3. Des mesures sont mises en place pendant les travaux pour protéger les arbres matures, telles que la création de périmètres de sécurité autour des arbres et l'installation de protections pour les troncs;
4. Des actions de revégétalisation sont proposées pour renaturaliser les zones dénudées pendant la construction, en utilisant des espèces indigènes de la région;
5. L'implantation et l'aménagement des espaces de stationnement sont conçus pour minimiser leur impact visuel;
6. Le projet inclut des espaces de stationnement largement végétalisés, accompagnés d'aménagements paysagers esthétiques et généreux;
7. Ces espaces de stationnement comportent des plantes endémiques qui favorisent la biodiversité;
8. L'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements et les allées d'accès est encouragée;
9. Le projet respecte les caractéristiques naturelles du terrain en minimisant les travaux de déblai et de remblai;
10. Les murets ou autres ouvrages de soutènement intégrés au projet sont conçus pour s'harmoniser avec l'espace paysager et réduisent la taille des talus grâce à un aménagement en paliers successifs;
11. L'aménagement paysager s'intègre aux formes architecturales et au volume du bâtiment, en privilégiant l'utilisation d'espèces végétales indigènes.

3.1.10 L'affichage

L'objectif relatif aux enseignes est le suivant :

1. Garantir une intégration harmonieuse des enseignes avec les façades des bâtiments et une cohérence de l'affichage au sein de la zone.

Les critères d'évaluations relatifs aux enseignes suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. L'enseigne s'intègre de manière harmonieuse au paysage et à l'architecture du bâtiment principal en respectant la forme, les dimensions, les matériaux et l'éclairage;
2. L'enseigne est de préférence fabriquée en bois, en métal ou dans tout autre matériau à l'apparence naturelle, avec un lettrage sculpté ou en relief;
3. L'enseigne est réalisée de manière professionnelle, avec des matériaux neufs, un lettrage symétrique, et une finition soignée;
4. Les enseignes multiples présentent un lettrage uniforme, avec un message discret et un nombre limité de mots;
5. Sur un même bâtiment, les enseignes sont harmonisées en termes de dimensions, de forme et de style de communication;
6. Les enseignes autonomes sont accompagnées d'un aménagement paysager proportionnel à leur taille, afin d'atténuer leur impact visuel;
7. Le descriptif de produits sur une enseigne est limité et est inscrit en lettrage plus petit que le nom du commerce, et la superficie qu'il occupe doit être réduite au minimum par rapport à la superficie totale de l'enseigne.

3.1.11 L'atténuation des nuisances

L'objectif poursuivi est le suivant :

1. Assurer la cohabitation harmonieuse entre les différents usages.

Les critères d'évaluation sont les suivants :

1. Les usages qui génèrent des nuisances sur le milieu (poussières, bruits, achalandage, odeurs, entreposage extérieur, camionnage, etc.) doivent prévoir des mesures d'atténuation pour limiter les incidences sur le voisinage;
2. Les équipements extérieurs tels antenne parabolique, équipement de chauffage, de climatisation ou de ventilation, réservoir de combustible, etc. doivent être visibles le moins possible de la rue ou être dissimulés par un aménagement ou un écran s'intégrant au milieu.

3.2 Dispositions applicables aux tours et antennes de télécommunications

3.2.1 Dispositions générales

Le cas échéant, les dispositions des sections 3.1, 3.3, 3.4 et 3.5 peuvent également s'appliquer en sus des dispositions de la présente section.

3.2.2 Territoire assujetti

La présente section s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Zotique.

3.2.3 Intervention assujetties

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour l'une ou l'autre des interventions suivantes lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation exigé par le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme :

1. La construction ou la reconstruction d'une tour ou d'une antenne de télécommunications;
2. La construction, le déplacement, la modification et la reconstruction d'un bâtiment de service d'une tour ou d'une antenne de télécommunications.

3.2.4 Objectifs et critères d'évaluation

Les objectifs suivants sont poursuivis :

1. Veiller à préserver la qualité des milieux de vie humains, des milieux naturels et paysagers;
2. Réduire les impacts environnementaux du projet en limitant les interventions dans les milieux naturels;
3. Garantir une protection maximale des paysages naturels et culturels.

Les critères suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. Le projet évite de localiser une tour à un endroit qui entrerait en compétition visuelle avec un élément bâti ou naturel significatif du territoire;
2. Le projet évite de localiser une tour à un emplacement qui deviendrait un point focal visuel depuis une route;
3. Les couleurs des matériaux d'une antenne et d'une tour de télécommunication sont choisies afin de limiter leur impact visuel dans le paysage;
4. L'implantation du bâtiment de service est planifiée afin de s'intégrer harmonieusement avec le milieu environnant;
5. Les couleurs et les matériaux des revêtements du bâtiment de service sont sobres;

6. Le projet est planifié afin de limiter les interventions sur le milieu naturel, notamment l'abattage d'arbre, les opérations de remblai et déblais, etc.

PROJET

3.3 Dispositions applicables à l'implantation d'équipements et de réseaux majeurs de transport électrique

3.3.1 Dispositions générales

Le cas échéant, les dispositions des sections 3.1, 3.2, 3.4 et 3.5 peuvent également s'appliquer en sus des dispositions de la présente section.

3.3.2 Territoire assujetti

La présente section s'applique aux zones de conservations « CN » identifiées au plan de zonage.

3.3.3 Interventions assujetties

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour l'une ou l'autre des interventions suivantes lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation exigé par le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanismes :

1. L'implantation d'équipements et de réseaux majeurs de transport électrique, à l'exception de l'équipement du réseau d'Hydro-Québec.

3.3.4 Objectifs et critères d'évaluation

Les objectifs suivants sont poursuivis :

1. Éviter d'empiéter dans les zones visées par la présente section.

Les critères suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. Il est démontré que l'implantation est située dans l'axe du moindre impact pour les milieux naturels et les milieux de vie existants;
2. L'implantation est planifiée afin de limiter les conflits visuels avec les composantes paysagères d'intérêts du territoire;
3. L'utilisation des corridors existants est privilégiée;
4. L'implantation du projet est planifiée afin de limiter les interventions sur le milieu naturel, notamment l'abattage d'arbres, les opérations de remblai et déblai, etc.

3.4 Dispositions relatives aux terrains adjacents à l'A-20 ou à la route 338

3.4.1 Dispositions générales

Le cas échéant, les dispositions des sections 3.1, 3.2, 3.3 et 3.5 peuvent également s'appliquer en sus des dispositions de la présente section.

3.4.2 Territoire assujetti

La présente section s'applique aux terrains riverains à l'A-20 ou à la route 338.

Par riverain, il est entendu qu'il s'agit d'un terrain dont les limites sont adjacentes à celle de la voie de circulation visée ou qui le serait sans qu'un lot (bande de terrain, emprise supplémentaire, voie de desserte, etc.) le sépare de la voie de circulation.

3.4.3 Interventions assujetties

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour l'une ou l'autre des interventions suivantes lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation exigé par le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme :

1. La construction, la rénovation, l'agrandissement, la transformation ou la modification d'un bâtiment principal, d'un bâtiment accessoire, autre que des réparations mineures pour un usage « industriel »;
On entend par réparations mineures :
 - a) Le remplacement du revêtement de la toiture ou des murs par un revêtement du même type dans les mêmes teintes;
 - a) Le remplacement des ouvertures (fenêtres et portes) par des ouvertures de la même dimension et de la même apparence;
 - b) Le remplacement des éléments détériorés d'une galerie, d'un balcon ou d'une autre composante architecturale par des éléments de même apparence;
 - c) Le rafraîchissement de la peinture, dans les mêmes teintes.
2. L'aménagement ou le réaménagement d'une aire extérieur d'entreposage relatif à un usage « industriel »;
3. Les travaux d'aménagement ou de réaménagement d'une aire de stationnement, d'une aire de chargement et de déchargement;
4. L'installation ou la modification d'une enseigne, peu importe l'usage.

3.4.4 Objectif général

Veiller à une intégration harmonieuse des constructions, des transformations et des aménagements pour les usages industriels tout en encourageant une conception visuelle de haute qualité du paysage.

3.4.5 Implantation des bâtiments

Les objectifs relatifs à l'implantation des bâtiments poursuivis sont les suivants :

1. Garantir une implantation des bâtiments principaux favorisant un encadrement harmonieux de la rue et du corridor routier;
2. Veiller à ce que l'implantation des bâtiments contribue à la création d'un paysage attrayant et de qualité.

Les critères d'évaluation concernant l'implantation des bâtiments sont les suivants :

1. La marge avant du bâtiment principal est alignée sur celle des bâtiments principaux adjacents;
2. L'implantation des bâtiments principaux sur un terrain d'angle est conçue pour mettre en valeur et structurer les intersections de rues;
3. L'orientation du bâtiment s'harmonise avec le cadre bâti des terrains voisins;
4. Pour un terrain adjacent au corridor routier de l'autoroute 20 et de la route 338, la façade principale du bâtiment est idéalement orientée vers l'autoroute ou la route 338;
5. Le long de la route 338 et de l'autoroute 20, les bâtiments accessoires sont positionnés de manière à être peu visibles depuis ces axes de circulation.

3.4.6 L'architecture et la volumétrie des bâtiments

Les objectifs relatifs à l'architecture et la volumétrie des bâtiments poursuivis sont les suivants :

1. Encourager la construction de bâtiments dont le gabarit s'harmonise avec le contexte du milieu dans lequel ils sont implantés;
2. Garantir l'aménagement d'un paysage industriel de qualité le long l'autoroute 20.

Les critères d'évaluation concernant l'architecture et la volumétrie des bâtiments sont les suivants :

1. Les bâtiments principaux de faible hauteur sont à éviter;
2. L'effet de masse du bâtiment principal est minimisé grâce à un traitement soigné de son gabarit et de sa hauteur;
3. Le long du corridor routier de la route 338 et de l'autoroute 20, les bâtiments principaux de faible volume sont évités;
4. En revanche, les bâtiments accessoires de faible volume sont encouragés le long de ce même corridor;
5. Le projet présente un design architectural distinctif et de qualité, bien intégré au milieu environnant;
6. Les façades du bâtiment principal, notamment celles donnant sur une rue ou un corridor routier, sont structurées par des décrochés, des variations de volume et de hauteur, ainsi que par des éléments architecturaux détaillés;
7. Les façades du bâtiment principal, exposées à la rue ou au corridor routier, doivent comporter un pourcentage notable d'ouvertures;
8. Les accès publics aux bâtiments principaux sont idéalement orientés vers la rue ou le corridor routier, et leur aménagement met en valeur les entrées principales;

9. Dans les espaces à forte fréquentation humaine, la fenestration du bâtiment principal est conçue pour favoriser l'éclairage naturel et améliorer l'efficacité énergétique;
10. Les façades des bâtiments principaux donnant sur une rue ou un corridor routier intègrent des jeux de matériaux, des encadrements de fenêtres ou d'autres ornements;
11. Les matériaux de parement extérieur des murs sont harmonieux entre eux et avec ceux des bâtiments voisins;
12. Les matériaux utilisés pour le parement extérieur sont durables et nécessitent peu d'entretien;
13. La maçonnerie est privilégiée pour les portions de façades proches des zones de passage piétonnier ou de circulation automobile.

3.4.7 L'entreposage

Les objectifs relatifs à l'entreposage sont les suivants :

1. Atténuer l'impact visuel des aires d'entreposage;
2. Contribuer au maintien ou à l'amélioration de la qualité visuelle du corridor.

Les critères d'évaluations relatifs à l'entreposage suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. L'aménagement de l'aire d'entreposage inclut des aménagements paysagers visant à réduire son impact visuel depuis les voies de circulation;
2. L'aire d'entreposage est idéalement située dans la cour latérale ou arrière. Une bande paysagère et des îlots de verdure doivent être aménagés le plus possible sur le pourtour de l'aire d'entreposage. Ces aménagements doivent comporter une profondeur adéquate, des matériaux de qualité et une végétation variée (herbacées, graminées, arbustes et arbres) en quantité suffisante pour minimiser l'impact visuel;
3. Des mesures esthétiques et végétalisées de haute qualité doivent être mises en place pour dissimuler l'aire d'entreposage tout en créant un rythme visuel harmonieux;
4. L'installation d'écrans d'intimité, de clôtures décoratives ou de haies est encouragée pour cacher l'aire d'entreposage visible depuis une voie publique, une voie ferrée, un plan ou un cours d'eau, ou tout espace fréquenté par le public;
5. La préservation des arbres matures est priorisée dans toutes les interventions.

3.4.8 Aire de stationnement

Les objectifs relatifs au stationnement sont les suivants :

1. Atténuer l'impact visuel et environnemental des stationnements ;
2. Concevoir des aires de stationnement sécuritaires, durables et fonctionnelles.

Les critères d'évaluations relatifs aux stationnements suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. L'aménagement des aires de stationnement intègre des éléments paysagers pour réduire leur impact visuel, augmenter le couvert végétal et favoriser les zones ombragées;
2. Les aires de stationnement sont préférablement situées dans la cour latérale ou arrière. Une bande paysagère et des îlots de verdure doivent être aménagés sur le pourtour de l'aire de stationnement afin d'atténuer leur visibilité depuis la voie de circulation. Ces aménagements doivent inclure une profondeur adéquate, des matériaux de qualité et

une végétation variée (herbacées, graminées, arbustes et arbres) en quantité suffisante;

3. Le nombre d'accès véhiculaire est réduit au minimum. Sur un terrain de coin adjacent à la route 338, aucun accès véhiculaire ne devrait être aménagé donnant directement sur cette route;
4. Les aires de stationnement extérieures sont segmentées pour éviter l'alignement de plus de 10 cases consécutives. Des îlots de verdure contenant des arbres feuillus doivent les séparer, limitant les grandes surfaces minéralisées et créant des zones d'ombre;
5. Des allées piétonnières sont intégrées pour garantir un environnement fonctionnel et sécuritaire;
6. La préservation des arbres matures est priorisée dans toutes les interventions;
7. Les opérations de déneigement et les aires de dépôt de neige sont prévues directement sur le terrain, sans réduire le nombre minimal de cases de stationnement requis. Les espaces dédiés au dépôt de neige ne doivent pas compromettre la sécurité.

3.4.9 Aire de chargement et de déchargement

Les objectifs suivants sont poursuivis :

1. Garantir l'aménagement sécuritaire, fonctionnel et durable des aires de chargement et de déchargement;
2. Réduire l'impact visuel des aires de chargement et de déchargement.

Les critères suivants s'appliquent :

1. L'aire de chargement et de déchargement est dissimulée de la rue et du corridor routier par l'extension des murs du bâtiment, la création de talus, ainsi que la plantation d'arbres, d'arbustes ou d'autres végétaux;
2. Les aires de chargement et de déchargement sont positionnées de manière à garantir des manœuvres sécuritaires et efficaces pour les véhicules, ainsi que des déplacements sûrs pour les piétons et les cyclistes;
3. Les matériaux de surface et leur mode d'assemblage sont choisis pour favoriser la gestion des eaux de pluie in situ et pour limiter les effets des îlots de chaleur;
4. Les appareils d'éclairage sont conçus pour diriger la lumière vers le bas, évitant l'éblouissement et assurant un éclairage adéquat.

3.4.10 Aménagement du terrain

L'objectif suivant est poursuivi :

1. Garantir la mise en valeur des terrains à travers des aménagements paysagers durables et de qualité, en harmonie avec le milieu environnant.

Les critères suivants s'appliquent :

1. Les entrées publiques des bâtiments principaux, à l'exception de ceux à faible occupation humaine, sont accessibles depuis la rue par des aménagements;
2. Les surfaces minéralisées sont limitées autant que possible;
3. Les arbres existants sont préservés dans la mesure du possible et intégrés aux aménagements paysagers;

4. Les espaces libres dans les cours sont aménagés de manière naturelle, en intégrant de préférence les trois strates de végétation (arbres, arbustes, herbacées);
5. Les aménagements paysagers privilégient la plantation d'espèces favorables aux papillons monarques et aux insectes pollinisateurs;
6. Des plantations linéaires d'arbres sont encouragées le long des rues et des corridors routiers;
7. Les équipements techniques au sol sont cachés, autant que possible, par des aménagements paysagers;
8. L'aménagement paysager favorise la plantation d'essences indigènes, variées, ainsi que d'arbres à grand développement. Les fosses de plantation d'arbres sont bien localisées et suffisamment dimensionnées pour garantir leur pérennité;
9. Les aménagements sont conçus pour faciliter la gestion des eaux de pluie sur place. Lorsque des ouvrages de rétention sont aménagés en surface, ils doivent être esthétiques, faciles à entretenir et permettre l'intégration de végétaux indigènes et diversifiés. Ces ouvrages doivent également être sécuritaires, en évitant notamment les talus à forte pente.

3.4.11 Affichage

Les objectifs suivants sont poursuivis :

1. Veiller à une intégration harmonieuse des enseignes avec le milieu environnant ;
2. Réduire l'impact visuel des enseignes.

Les critères suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. L'enseigne s'intègre de manière harmonieuse au paysage et à l'architecture du bâtiment principal en respectant la forme, les dimensions, les matériaux et l'éclairage;
2. L'enseigne est de préférence fabriquée en bois, en métal ou dans tout autre matériau à l'apparence naturelle, avec un lettrage sculpté ou en relief;
3. L'enseigne est réalisée de manière professionnelle, avec des matériaux neufs, un lettrage symétrique, et une finition soignée;
4. Les enseignes multiples présentent un lettrage uniforme, avec un message discret et un nombre limité de mots;
5. Sur un même bâtiment, les enseignes sont harmonisées en termes de dimensions, de forme et de style de communication;
6. Les enseignes autonomes sont accompagnées d'un aménagement paysager proportionnel à leur taille, afin d'atténuer leur impact visuel;
7. Le descriptif de produits sur une enseigne est limité et est inscrit en lettrage plus petit que le nom du commerce, et la superficie qu'il occupe doit être réduite au minimum par rapport à la superficie totale de l'enseigne.

3.5 Dispositions relatives aux usages « cimetière d'automobiles » ou « cour à ferraille »

3.5.1 Dispositions générales

Le cas échéant, les dispositions des sections 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4 peuvent également s'appliquer en sus des dispositions de la présente section.

3.5.2 Territoire assujetti

La présente section s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Zotique

3.5.3 Interventions assujetties

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour l'une ou l'autre des interventions suivantes lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation exigé par le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme :

1. Tout projet d'aménagement, d'agrandissement ou de modification d'un usage « cimetière d'automobiles » ou « cour à ferraille »;
2. La construction d'un bâtiment principal ou accessoire pour l'un des usages mentionnés au 1er paragraphe du présent alinéa;
3. L'installation ou la modification d'une enseigne pour l'un des usages mentionnés au 1er paragraphe du présent alinéa;
4. L'installation ou la modification d'un éclairage pour l'un des usages mentionnés au 1er paragraphe du présent alinéa.

Pour l'application de la présente section, est considéré comme une cour de ferraille tout terrain où sont entreposés, à des fins commerciales ou non, des pièces usagées de véhicules automobiles de tout type, des véhicules hors d'usage ou en mauvais état de fonctionnement, des objets mobiliers usagés, des débris métalliques, des rebuts divers ou des matériaux de construction usagés.

3.5.4 Objectifs généraux

Les objectifs généraux poursuivis sont les suivants :

1. Limiter l'impact visuel relié à ces usages;
2. Limiter l'impact sur l'environnement de ces usages;
3. Limiter les nuisances potentielles provenant de ces usages.

3.5.5 Implantation et volumétrie des bâtiments

L'objectif poursuivi concernant l'implantation des bâtiments est le suivant :

1. Veiller à ce que l'implantation des bâtiments tienne compte des nuisances pouvant être générées et de leur impact visuel sur le milieu environnant.

Les critères d'évaluations suivants s'appliquent :

1. Les bâtiments sont positionnés de manière à masquer les activités d'entreposage;
2. La volumétrie des bâtiments est conçue pour atténuer les nuisances visuelles et sonores;
3. Les éléments architecturaux des bâtiments ne doivent pas évoquer des formes liées aux automobiles ou à la ferraille;
4. Les constructions susceptibles de générer des nuisances sont situées au centre du site afin de limiter leur impact sur les zones environnantes.

3.5.6 L'aménagement du terrain

L'objectif suivant est poursuivi quant à l'aménagement du terrain :

1. Limiter l'impact visuel des activités reliées à l'usage.

Les critères d'évaluation concernant l'aménagement du terrain sont les suivants :

1. Des écrans végétalisés adéquats sont aménagés afin que les activités extérieures ne soient pas visibles à partir d'une voie de circulation ou des terrains voisins;
2. Si nécessaire, des pentes et des talus sont aménagés afin de réduire la visibilité des activités extérieures sur le terrain.

3.5.7 L'affichage

L'objectif poursuivi concernant l'affichage est le suivant :

1. S'assurer de la sobriété de l'affichage d'un cimetière d'automobiles ou d'une cour de ferraille.

Les critères d'évaluations concernant l'affichage sont les suivants :

1. L'affichage est restreint au minimum (nombre, superficie, hauteur, etc.) afin d'indiquer la présence de l'activité;
2. Les couleurs et les matériaux utilisés sont sobres et se fondent dans le paysage;
3. Aucune pièce de ferraille ou d'automobile ne peut constituer l'affichage;
4. L'éclairage de l'affichage est limité et sobre.

3.5.8 L'éclairage

L'objectif poursuivi concernant l'éclairage est le suivant :

1. L'éclairage ne contribue pas à attirer l'attention sur la présence des activités.

Les critères d'évaluation concernant l'éclairage sont les suivants :

1. L'éclairage sur le site est limité au strict minimum afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes ;
2. Le choix de couleur de l'éclairage s'apparente à un blanc chaud ou un blanc neutre. L'éclairage de type blanc froid est à proscrire lorsque cet éclairage donne sur une cour ;
3. L'éclairage est dirigé directement vers le sol afin de limiter la projection de la lumière à l'extérieur du terrain.

3.6 Dispositions applicables à l'ensemble du territoire

3.6.1 Dispositions générales

Les dispositions des sections précédentes du présent règlement ont préséance sur la présente section.

3.6.2 Territoire assujetti

Les dispositions de présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire.

3.6.3 Interventions assujetties

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour l'une ou l'autre des interventions suivantes lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation exigé par le Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme :

1. Les projets de lotissement comportant la création ou le prolongement d'une rue;
2. La construction ou l'agrandissement en hauteur (changement d'étage), la transformation ou la modification d'un bâtiment principal ;
3. L'installation ou la modification d'une enseigne.

3.6.4 Opération cadastrale

Les objectifs poursuivis lors d'une opération cadastrale comportant la création ou le prolongement d'une rue sont les suivants :

1. Concevoir un projet de lotissement qui s'intègre à la trame urbaine et aux milieux naturels d'intérêt;
2. Concevoir un projet de lotissement qui répond aux objectifs de densification, de diversification des typologies et de mixité des usages.

Les critères d'évaluation sont les suivants :

1. Le réseau routier doit s'intégrer au réseau existant de manière à favoriser le raccordement des rues et à éviter les rues en cul-de-sac;
2. Le réseau routier doit être hiérarchisé en favorisant les principaux axes de déplacement prévu au plan d'urbanisme;
3. Le lotissement doit favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile dans la ville;
4. La dimension des terrains doit être restreinte de manière à conserver le caractère local des secteurs;
5. Le tracé des rues doit être le moins rectiligne possible;
6. Le lotissement favorise la conservation des éléments naturels d'intérêt, qui assure la préservation d'un maximum d'arbres matures;
7. Le système de drainage, incluant sa localisation, est pensé au moment du lotissement et intégré à l'aménagement du site;

8. Le lotissement doit permettre la construction d'une diversité de typologies de bâtiments et le plan de lotissement déposé doit montrer les nombres d'étages des bâtiments par terrain projeté;
9. La dimension des lots doit être adaptée aux typologies de bâtiments prévues de manière à favoriser la densification du secteur en considérant les dimensions minimales nécessaires;
10. La dimension des lots est adaptée aux usages prévus, favorise une mixité le long de la rue Principale, de la 34^e Avenue et de la 20^e Rue et est suffisante pour permettre l'exercice d'un usage commercial lorsque prévu, notamment au niveau de l'aménagement des aires de stationnement, des aires de chargement et de déchargement, de la circulation des véhicules et des piétons et des aménagements paysagers.

3.6.5 L'implantation, la volumétrie et l'architecture d'un bâtiment résidentiel unifamilial

L'objectif poursuivi pour l'implantation, la volumétrie et l'architecture d'un bâtiment principal résidentiel unifamilial est le suivant :

1. Développer un milieu de vie harmonieux.

Les critères d'évaluation pour l'implantation, la volumétrie et l'architecture d'un bâtiment principal résidentiel unifamilial sont les suivants :

1. L'implantation du bâtiment s'intègre bien dans la trame bâtie actuelle du secteur. Les différences marquées sont évitées;
2. L'implantation proposée favorise la conservation d'arbres matures, notamment dans la cour avant;
3. Le projet compose avec les caractéristiques naturelles du terrain en évitant les travaux de déblai et de remblai;
4. Des mesures sont prévues afin de protéger les arbres matures;
5. L'implantation du bâtiment considère sa volumétrie permettant ainsi de bien s'intégrer dans le paysage;
6. Le gabarit du bâtiment est conçu afin de bien s'intégrer avec le cadre bâti existant à proximité. Les différences marquées de hauteur et de volume sont évitées ;
7. L'apparence considère, lors de sa conception, l'architecture existante des bâtiments du secteur afin de créer un ensemble visuel harmonieux;
8. La construction de bâtiments identiques est évitée afin de créer un rythme dans la trame bâtie;
9. Le choix des matériaux, les couleurs et l'agencement des revêtements extérieurs sont harmonieux ensemble et permettent de créer un rythme avec les autres bâtiments avoisinants.

3.6.6 L'implantation d'un bâtiment autre que résidentiel unifamilial

Les objectifs poursuivis pour l'implantation d'un bâtiment principal autre que résidentiel unifamilial sont les suivants :

1. Garantir une implantation des bâtiments en harmonie les uns avec les autres et avec leur environnement immédiat;
2. Encourager une cohabitation équilibrée et respectueuse avec les édifices du secteur;

3. Préserver et respecter les caractéristiques naturelles du site.

Les critères d'évaluation pour l'implantation, la volumétrie et l'architecture d'un bâtiment principal autre que résidentiel unifamilial sont les suivants :

1. L'implantation du bâtiment prend en considération la préservation des arbres matures et la végétation existante;
2. L'implantation du bâtiment est adaptée au relief naturel pour minimiser les opérations de déblai et remblai;
3. L'implantation du bâtiment tient compte de la gestion des eaux de ruissellement in situ;
4. L'implantation du bâtiment respecte l'alignement par rapport aux rues et aux bâtiments voisins;
5. Des distances adéquates sont planifiées entre les bâtiments afin de préserver l'ensoleillement des vues;
6. L'implantation favorise l'aménagement d'accès directs pour les piétons, cyclistes et usagers des transports collectifs;
7. L'implantation favorise la mixité fonctionnelle pour limiter les déplacements motorisés;
8. La densification intelligente de l'utilisation des espaces est privilégiée sans surcharger le site;
9. Le positionnement du bâtiment permet d'encadrer la rue tout en créant des perspectives architecturales intéressantes;
10. L'orientation des bâtiments est planifiée afin de dissimuler les aires de services (chargement, stationnement, etc.);
11. L'orientation du bâtiment favorise l'éclairage naturel maximal tout au long de l'année.

3.6.7 L'architecture et la volumétrie d'un bâtiment autre que résidentiel unifamilial

Les objectifs poursuivis pour l'architecture et la volumétrie d'un bâtiment principal autre que résidentiel unifamilial sont les suivants :

1. Assurer une cohérence architecturale dans le style du bâtiment ;
2. Encourager une cohabitation équilibrée et respectueuse avec les édifices du secteur.

Les critères d'évaluation pour l'architecture et la volumétrie d'un bâtiment principal autre que résidentiel unifamilial sont les suivants :

1. Le style architectural favorise la cohérence avec le tissu urbain et les caractéristiques particulières du secteur d'insertion;
2. La volumétrie respecte l'échelle et les proportions des bâtiments voisins pour éviter les ruptures visuelles;
3. L'intégration du bâtiment dans le paysage naturel est favorisée, en minimisant l'impact visuel sur l'environnement;
4. La volumétrie et l'architecture tiennent compte des vues;
5. La hauteur et le gabarit des bâtiments s'intègrent harmonieusement à ceux des bâtiments voisins et respectent l'échelle humaine;
6. Les volumes massifs sont évités, et les façades sont modulées pour limiter l'effet de bloc et offrir un aspect plus dynamique;
7. La volumétrie et les composantes architecturales assurent une transition harmonieuse entre des secteurs à densité différente;

8. La conception favorise une diversité de formes architecturales pour éviter l'homogénéité tout en maintenant une cohérence générale avec le secteur;
9. Les bâtiments en bordure de rues ou d'espaces publics privilégient des proportions équilibrées qui favorisent un encadrement esthétique et agréable;
10. Les façades donnant sur les rues ou les espaces publics sont dotées de décrochées, de jeux de volumes, ou de détails architecturaux pour éviter l'uniformité;
11. Une attention particulière est portée aux matériaux, couleurs et finitions pour offrir une esthétique de qualité;
12. Les façades et volumes visibles depuis les voies de circulation ou espaces publics sont esthétiquement soignés;
13. Les façades comprennent un pourcentage significatif d'ouvertures pour favoriser la lumière naturelle et l'interaction visuelle;
14. Les accès publics et entrées principales sont bien identifiés et intégrés dans l'architecture, avec un traitement architectural attractif;
15. Des dispositifs architecturaux sont intégrés pour optimiser l'efficacité énergétique;
16. Les matériaux de construction utilisés sont durables, nécessitent peu d'entretien et sont choisis en fonction de leur impact environnemental;
17. Une priorité est donnée à la maçonnerie ou à des matériaux pérennes pour les façades exposées aux intempéries et à la circulation;
18. Les toitures végétalisées sont favorisées pour réduire les îlots de chaleur et favoriser la biodiversité.

3.6.8 L'aire de stationnement d'un usage autre que résidentiel unifamilial

Les objectifs relatifs à l'aire de stationnement pour un usage autre que résidentiel unifamilial sont les suivants :

1. Atténuer l'impact visuel et environnemental des stationnements ;
2. Concevoir des aires de stationnement sécuritaires, durables et fonctionnelles.

Les critères d'évaluations relatifs à l'aire de stationnement pour un usage autre que résidentiel unifamilial suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. L'aire de stationnement prévoit l'intégration de mesure permettant la gestion des eaux de ruissellement in situ;
2. L'utilisation de matériaux de revêtement favorisant la perméabilité est privilégiée;
3. L'utilisation de matériaux de revêtement réfléchissants ou de couleurs claires est favorisée;
4. Des îlots de verdure comprenant la plantation d'arbres à grand déploiement sont aménagés pour assurer un ombrage optimal;
5. Des chemins piétonniers clairement identifiés, sécuritaires et reliés au bâtiment sont aménagés;
6. Un nombre suffisant de supports vélo sont intégré à l'aire de stationnement et sont localisés à proximité des entrées du bâtiment;
7. L'éclairage de l'aire de stationnement est adéquat et orienté vers le sol pour assurer la sécurité tout en évitant la pollution lumineuse;
8. L'aire de stationnement comprend une signalisation claire et du marquage au sol bien visible pour organiser la circulation piétonnière et véhiculaire;
9. La préservation des arbres matures et la plantation de nouveaux arbres sont privilégiées pour améliorer l'esthétique et réduire l'impact visuel;

10. L'utilisation d'aménagements paysagers végétalisés est planifiée pour dissimuler les aires de stationnement depuis les terrains voisins, de la voie de circulation et des espaces publics;
11. La taille de l'aire de stationnement est limitée en fonction des besoins réels;
12. L'aire est aménagée de manière cohérente avec son milieu d'insertion;
13. L'implantation des cases de stationnement est privilégiée dans les cours latérales ou arrière afin de minimiser l'impact visuel depuis les voies de circulation.

3.6.9 L'aménagement d'un terrain accueillant un bâtiment autre que résidentiel unifamilial

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement d'un terrain destiné à accueillir un bâtiment principal autre que résidentiel unifamilial sont les suivants :

1. Assurer la mise en valeur des terrains par des aménagements paysagers durables et de qualité qui s'intègrent au milieu naturel, à l'implantation et à l'architecture des bâtiments ;
2. Favoriser une transition harmonieuse entre les différents usages ;
3. Favoriser la création d'espace de vie extérieur de qualité ;
4. Assurer une gestion des eaux de pluie durable et lutter efficacement contre la formation d'îlots de chaleur.

Les critères d'évaluation pour l'aménagement d'un terrain destiné à accueillir un bâtiment principal autre que résidentiel unifamilial sont les suivants :

1. La planification de l'aménagement du terrain limite le ruissellement des eaux de surface et favorise son infiltration naturelle;
2. Des aménagements sont planifiés afin de créer des liens piétonniers et cyclables sécuritaires avec le bâtiment;
3. Les aménagements extérieurs sont conçus afin de favoriser l'accessibilité universelle;
4. L'aménagement paysager du terrain doit être planifié afin de concevoir une zone tampon permettant de réduire les nuisances potentielles entre deux terrains dont les usages sont différents et dont les gabarits des bâtiments ont une différence marquée;
5. Les aménagements paysagers prévoient une variété et une quantité suffisante de végétaux, notamment des arbres, des arbustes et des herbacées;
6. Des végétaux indigènes et favorables aux insectes pollinisateurs et aux papillons monarques sont intégrés;
7. Des aménagements paysagers sont prévus afin de dissimuler les équipements sur le site;
8. Le projet prévoit la conservation des arbres matures sur le site et des mesures de protection sont appliquées lors de la construction;
9. Les aménagements paysagers tiennent compte des percées visuelles d'intérêts vers le lac Saint-François;
10. L'éclairage du site est conçu de façon à limiter les éclats lumineux vers les terrains voisins et la couleur de l'éclairage privilégiée est le blanc chaud ou blanc neutre. Les couleurs et le blanc froid pour l'éclairage sont évités.

3.6.10 Affichage

Les objectifs suivants sont poursuivis :

1. Veiller à une intégration harmonieuse des enseignes avec le milieu environnant ;
2. Réduire l'impact visuel des enseignes.

Les critères suivants s'appliquent dans le territoire défini :

1. L'enseigne s'intègre de manière harmonieuse au paysage et à l'architecture du bâtiment principal en respectant la forme, les dimensions, les matériaux et l'éclairage;
2. L'enseigne est de préférence fabriquée en bois, en métal ou dans tout autre matériau à l'apparence naturelle, avec un lettrage sculpté ou en relief;
3. L'enseigne est réalisée de manière professionnelle, avec des matériaux neufs, un lettrage symétrique, et une finition soignée;
4. Les enseignes multiples présentent un lettrage uniforme, avec un message discret et un nombre limité de mots;
5. Sur un même bâtiment, les enseignes sont harmonisées en termes de dimensions, de forme et de style de communication;
6. Les enseignes autonomes sont accompagnées d'un aménagement paysager proportionnel à leur taille, afin d'atténuer leur impact visuel;
7. Le descriptif de produits sur une enseigne est limité et est inscrit en lettrage plus petit que le nom du commerce, et la superficie qu'il occupe doit être réduite au minimum par rapport à la superficie totale de l'enseigne.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Yvon Chiasson, maire

Me Julie Paradis, greffière
Directrice du greffe et des affaires juridiques