



RÈGLEMENT NUMÉRO 1205

SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

VILLE DE SHERBROOKE

Version administrative à jour au 03-02-2025

Veuillez noter que la version du Règlement n° 1205 qui est disponible sur ce site est une version administrative.

La version officielle du Règlement n° 1205 et de ses règlements d'amendement est conservée au bureau du greffier.

En cas de contradiction entre la version administrative et la version officielle, la version officielle prévaut.

RÈGLEMENT N° 1205

SUR LES PLANS D’IMPLANTATION ET D’INTÉGRATION ARCHITECTURALE DE LA
VILLE DE SHERBROOKE

GRILLE DES MODIFICATIONS

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur
1205	01-10-2018	05-11-2018	08-12-2018
1205-1	19-08-2019	03-09-2019	06-10-2019
1205-2	16-12-2019	03-02-2020	07-03-2020
1205-3	15-06-2020	06-07-2020	08-08-2020
1205-4	06-07-2020	17-08-2020	19-09-2020
1205-5	08-09-2020	05-10-2020	07-11-2020
1205-6	07-12-2020	18-01-2021	13-03-2021
1205-7	07-12-2020	18-01-2021	08-05-2021
1205-8	06-04-2021	03-05-2021	05-06-2021
1205-9	13-09-2021	04-10-2021	06-11-2021
1205-11	06-12-2021	18-01-2022	19-02-2022
1205-10	13-09-2021	06-12-2021	02-04-2022
1205-12	04-10-2022	15-11-2022	17-12-2022
1205-13	15-11-2022	06-12-2022	14-01-2023
1205-15	07-02-2023	04-04-2023	06-05-2023
1205-14	07-03-2023	18-04-2023	20-05-2023
1205-16	09-05-2023	23-05-2023	24-06-2023
1205-17	20-06-2023	04-07-2023	05-08-2023
1205-18	17-10-2023	07-11-2023	09-12-2023
1205-19	07-05-2024	18-06-2024	20-07-2024
1205-20	03-09-2024	17-09-2024	19-10-2024
1205-21	02-07-2025	02-10-2025	28-11-2025
1205-22	20-01-2026	03-02-2026	03-02-2026

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES	1-1
SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
1.1.1 Titre du règlement	1-1
1.1.2 Territoire assujéti	1-1
1.1.3 Domaine d'application	1-1
1.1.4 Validité	1-1
1.1.5 Mesures	1-1
SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-1
1.2.1 Interprétation du texte	1-1
1.2.2 Incompatibilité entre une disposition générale et une disposition spécifique	1-1
1.2.3 Interprétation des tableaux, des graphiques et de toute autre forme d'expression	1-1
1.2.4 Terminologie	1-2
1.2.5 Définitions spécifiques	1-2
1.2.5.1 Autorité compétente	1-2
1.2.5.2 Construction d'un bâtiment	1-2
1.2.5.3 Îlot résidentiel	1-2
1.2.5.4 Immeuble	1-2
1.2.5.5 Installation extérieure	1-2
1.2.5.6 PIIA	1-2
1.2.5.6.1 Programme d'aide à la restauration patrimoniale	1-2
1.2.5.7 Propriétaire	1-3
1.2.5.8 Réparation d'un bâtiment	1-3
1.2.5.9 Réparation urgente et temporaire	1-3
1.2.5.10 Requéant	1-3
1.2.5.11 Terrasse commerciale	1-3
1.2.5.12 Valeur patrimoniale	1-3
1.2.6 Propriété comprise partiellement dans deux aires	1-4
1.2.7 Plan des aires de PIIA	1-4
1.2.7.1 Division du territoire en aires	1-4
1.2.7.2 Délimitation des aires	1-4
SECTION 3 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1-4
1.3.1 Administration du règlement	1-4
1.3.2 Pouvoirs de l'autorité compétente	1-4
1.3.3 Responsabilité du propriétaire, du locataire ou de l'occupant	1-5
1.3.4 Responsabilité du propriétaire dans le cadre d'une demande de PIIA	1-5
SECTION 4 – DISPOSITIONS PÉNALES	1-5
1.4.1 Constat d'infraction	1-5
1.4.2 Infraction	1-5
1.4.3 Complicité pour commettre une infraction	1-6
1.4.4 Responsabilité des administrateurs et dirigeants	1-6
1.4.5 Sanctions générales	1-6
1.4.6 Autres recours	1-6
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES PATRIMONIALES	2-1
SECTION 1 – AIRE PATRIMONIALE DE CLASSE 1 – INSERTION	2-1
2.1.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	2-1
2.1.2 Objectifs généraux	2-1
2.1.3 Critères d'évaluation relatifs à une construction	2-1
2.1.3.1 Critères d'évaluation relatifs à un usage du groupe « Habitation »	2-1
2.1.3.2 Critères d'évaluation relatifs à un usage des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique »	2-1
2.1.4 Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement	2-2
2.1.4.1 Critères d'évaluation relatifs à un usage du groupe « Habitation »	2-2
2.1.4.2 Critères d'évaluation relatifs à un usage des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique »	2-2
SECTION 2 – AIRE PATRIMONIALE DE CLASSE 2 – INTÉGRATION INTERMÉDIAIRE	2-3
2.2.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	2-3
2.2.2 Travaux non assujettis à un PIIA	2-3
2.2.3 Objectif général	2-4
2.2.4 Critères d'évaluation relatifs à une construction	2-4
2.2.5 Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement	2-4
2.2.5.1 Critères d'évaluation spécifiques pour les usages du groupe « Habitation »	2-5
2.2.5.2 Critères d'évaluation spécifiques pour les usages des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique »	2-5
2.2.6 Critères d'évaluation relatifs à une réparation	2-5
2.2.7 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	2-6
SECTION 3 – AIRE PATRIMONIALE DE CLASSE 3 – INTÉGRATION SUPÉRIEURE	2-6
2.3.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	2-6
2.3.2 Travaux non assujettis à un PIIA	2-6
2.3.3 Objectif général	2-7

2.3.4	Critères d'évaluation relatifs à une construction	2-7
2.3.4.1	Critère d'évaluation relatif à un usage des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique »	2-8
2.3.5	Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement	2-8
2.3.6	Critères d'évaluation relatifs à une réparation	2-8
2.3.7	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	2-9
2.3.7.1	Objectif relatif aux enseignes dans le secteur Wellington Nord.....	2-9
2.3.7.2	Critères d'évaluation relatifs à l'intégration des enseignes dans le secteur Wellington Nord	2-9
2.3.7.3	Critères d'évaluation relatifs aux matériaux, à l'éclairage et à la localisation des enseignes dans le secteur Wellington Nord	2-10
2.3.8	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure	2-10
2.3.9	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	2-10
SECTION 4 – AIRE PATRIMONIALE DE CLASSE 4 – À STATUT PARTICULIER		2-11
2.4.1	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	2-11
2.4.2	Travaux non assujettis à un PIIA	2-11
2.4.3	Objectif général	2-11
2.4.4	Critères d'évaluation relatifs à une construction	2-11
2.4.5	Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement	2-12
2.4.6	Critères d'évaluation relatifs à une réparation	2-12
2.4.7	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	2-13
2.4.8	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure	2-13
2.4.9	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	2-13
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES RÉSIDENTIELLES		3-1
SECTION 1 – AIRE RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ		3-1
Sous-section 1 – Aire Moulton Hill.....		3-1
3.1.1	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	3-1
3.1.2	Objectif général	3-1
3.1.3	Critères d'évaluation relatifs à une construction	3-1
Sous-section 2 – Aire Mount		3-1
3.1.4	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	3-1
3.1.5	Objectif général	3-1
3.1.6	Critères d'évaluation relatifs à une construction	3-2
Sous-section 3 – Aire Quartier universitaire		3-2
3.1.7	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	3-2
3.1.8	Travaux non assujettis à un PIIA	3-2
3.1.9	Objectif général	3-2
3.1.10	Critères d'évaluation relatifs à une construction	3-2
3.1.11	Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement	3-3
SECTION 2 – AIRE RÉSIDENTIELLE DE MOYENNE DENSITÉ		3-3
Sous-section 1 – Aire René-Lévesque		3-3
3.2.1	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	3-3
3.2.2	Travaux non assujettis à un PIIA	3-3
3.2.3	Objectifs généraux	3-4
3.2.4	Critères relatifs à la construction, l'agrandissement ou à la réparation d'un bâtiment	3-4
3.2.5	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure et à l'aménagement de terrain	3-4
Sous-section 2 – Aire King Est – Entrée d'arrondissement.....		3-5
3.2.6	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	3-5
3.2.7	Travaux non assujettis à un PIIA	3-5
3.2.8	Objectifs généraux	3-5
3.2.9	Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal	3-6
3.2.10	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure et à l'aménagement de terrain.....	3-7
SECTION 3 – AIRE RÉSIDENTIELLE DE HAUTE DENSITÉ		3-7
Sous-section 1 – Aire Bellevue		3-7
3.3.1	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	3-7
3.3.2	Travaux non assujettis à un PIIA	3-7
3.3.3	Objectif général	3-8
3.3.4	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	3-8
3.3.5	Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou à la réparation d'un bâtiment principal	3-8
3.3.6	Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou à la réparation d'un bâtiment accessoire	3-9
3.3.7	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	3-9
3.3.8	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure	3-9
3.3.9	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	3-10
Sous-section 2 – Aire Nicolas-Scheib.....		3-10
3.3.10	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	3-10
3.3.11	Travaux non assujettis à un PIIA	3-10
3.3.12	Objectifs généraux	3-11
3.3.13	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	3-11
3.3.14	Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal	3-11

3.3.15	Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment accessoire	3-12
3.3.16	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	3-12
3.3.17	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure	3-12
3.3.18	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	3-12
Sous-section 3 – Aire René-Lévesque		3-12
3.3.19	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	3-12
3.3.20	Travaux non assujettis à un PIIA	3-13
3.3.21	Objectifs généraux	3-13
3.3.22	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain	3-13
3.3.23	Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal	3-14
3.3.24	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	3-14
3.3.25	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure	3-14
3.3.26	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	3-15
Sous-section 4 – Aire du Pacifique		3-15
3.3.27	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	3-15
3.3.28	Travaux non assujettis à un PIIA	3-15
3.3.29	Objectifs généraux	3-15
3.3.30	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain	3-16
3.3.31	Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal	3-16
3.3.32	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	3-17
3.3.33	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure	3-18
Sous-section 5 – Aire 12 ^e Avenue Nord – Entrée d'arrondissement		3-18
3.3.34	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	3-18
3.3.35	Travaux non assujettis à un PIIA	3-19
3.3.36	Objectifs généraux	3-19
3.3.37	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain	3-19
3.3.38	Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal	3-19
3.3.39	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	3-20
3.3.40	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement	3-20
3.3.41	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement et aux installations extérieures	3-21
Sous-section 6 – Aire Masson		3-21
3.3.42	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	3-21
3.3.43	Travaux non assujettis à un PIIA	3-21
3.3.44	Objectifs généraux	3-21
3.3.45	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain	3-22
3.3.46	Critères d'évaluation relatifs à la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal	3-22
3.3.47	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	3-23
3.3.48	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure	3-23
3.3.49	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	3-24
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES COMMERCIALES		4-1
SECTION 1 – AIRE COMMERCIALE RÉGIONALE		4-1
Sous-section 1 – Aire de l'autoroute 410 et du Plateau Saint-Joseph		4-1
4.1.1	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	4-1
4.1.2	Travaux non assujettis à un PIIA	4-1
4.1.3	Objectif général	4-1
4.1.4	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain	4-2
4.1.5	Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment	4-2
4.1.6	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	4-3
4.1.7	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	4-3
4.1.8	Critères d'évaluation relatifs à la circulation	4-3
SECTION 2 – AIRE COMMERCIALE ARTÉRIELLE		4-4
Sous-section 1 – Aire King Ouest et Jacques-Cartier		4-4
4.2.1	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	4-4
4.2.2	Travaux non assujettis à un PIIA	4-4
4.2.3	Objectifs généraux	4-5
4.2.4	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain	4-6
4.2.5	Critères d'évaluation relatifs à une construction	4-6
4.2.6	Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement	4-7
4.2.7	Critères d'évaluation relatifs à une réparation	4-8
4.2.8	Critères d'évaluation relatifs au recyclage d'un bâtiment	4-8
4.2.9	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	4-8
4.2.10	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	4-9
4.2.11	Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieure et de transbordement	4-9
Sous-section 2 – Aire King Est		4-10
4.2.12	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	4-10
4.2.13	Travaux non assujettis à un PIIA	4-10
4.2.14	Exceptions relatives aux enseignes	4-11
4.2.16	Exceptions relatives à une enseigne murale	4-11
4.2.17	Exceptions relatives à une enseigne sur poteau	4-11
4.2.18	Objectif général	4-12
4.2.19	Objectif relatif à l'aménagement de terrain	4-12

4.2.20	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	4-12
4.2.21	Objectifs relatifs à la construction d'un bâtiment principal ou accessoire.....	4-12
4.2.22	Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal ou accessoire.....	4-13
4.2.23	Objectifs relatifs à la réparation ou à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire	4-14
4.2.24	Critères d'évaluation relatifs à la réparation ou à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire	4-14
4.2.25	Objectifs relatifs à l'installation ou la modification d'une enseigne	4-15
4.2.26	Critères d'évaluation relatifs à l'installation ou la modification d'une enseigne	4-15
4.2.27	Objectif relatif à l'aménagement d'une terrasse commerciale	4-16
4.2.28	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement d'une terrasse commerciale	4-16
4.2.29	Objectif relatif aux aires de stationnement extérieures et de transbordement	4-16
4.2.30	Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieure et de transbordement.....	4-16
Sous-section 3 – Aires Queen et Queen – entrée d'arrondissement		4-16
4.2.31	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale.....	4-16
4.2.32	Travaux non assujettis à un PIIA	4-17
4.2.33	Objectifs généraux	4-17
4.2.34	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	4-18
4.2.35	Critères d'évaluation relatifs à une construction dans l'aire Queen	4-18
4.2.36	Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement dans l'aire Queen.....	4-19
4.2.37	Critères d'évaluation relatifs à une construction, un agrandissement ou une réparation dans l'aire Queen – entrée d'arrondissement.....	4-19
4.2.38	Critères d'évaluation relatifs à une réparation dans l'aire Queen	4-20
4.2.39	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes dans l'aire Queen	4-20
4.2.40	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes dans l'aire Queen – entrée d'arrondissement	4-21
4.2.41	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	4-21
4.2.42	Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieure et de transbordement.....	4-21
4.2.43	Critères d'évaluation relatifs à une terrasse commerciale	4-21
Sous-section 4 – Aire Thomas-Evans		4-22
4.2.44	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	4-22
4.2.45	Travaux non assujettis à un PIIA	4-22
4.2.46	Objectifs généraux	4-23
4.2.47	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	4-23
4.2.48	Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou accessoire.....	4-24
4.2.49	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	4-25
4.2.50	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	4-25
4.2.51	Critères d'évaluation relatifs à la circulation.....	4-25
Sous-section 5 – Aire de la Plaza de l'Ouest.....		4-26
4.2.52	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale.....	4-26
4.2.53	Travaux non assujettis à un PIIA	4-26
4.2.54	Objectifs généraux	4-27
4.2.55	Objectifs relatifs à l'aménagement de terrain.....	4-27
4.2.56	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	4-27
4.2.57	Objectif relatif à l'implantation des bâtiments	4-28
4.2.58	Critères d'évaluation relatifs à l'implantation de bâtiments.....	4-28
4.2.59	Objectifs relatifs à une construction	4-28
4.2.60	Critères d'évaluation relatifs à une construction	4-28
4.2.61	Objectif relatif à l'agrandissement et la réparation d'un bâtiment.....	4-29
4.2.62	Critères d'évaluation relatifs à l'agrandissement et à la réparation d'un bâtiment	4-29
4.2.63	Objectif relatif aux enseignes	4-29
4.2.64	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	4-29
4.2.65	Objectif relatif aux installations extérieures.....	4-30
4.2.66	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	4-30
4.2.67	Objectifs relatifs à l'aire de stationnement extérieure	4-30
4.2.68	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure	4-30
4.2.69	Objectif relatif à l'aire de transbordement	4-31
4.2.70	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de transbordement.....	4-31
4.2.71	Objectif relatif à une terrasse commerciale.....	4-31
4.2.72	Critères d'évaluation relatifs à une terrasse commerciale	4-31
Sous-section 6 – Aire des Abénaquis.....		4-32
4.2.73	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale.....	4-32
4.2.74	Travaux non assujettis à un PIIA	4-32
4.2.75	Objectifs généraux	4-32
4.2.76	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement du terrain.....	4-33
4.2.77	Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou accessoire.....	4-33
4.2.78	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	4-34
4.2.79	Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement et de transbordement.....	4-35
4.2.80	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	4-35
Sous-section 7 – Aire Promenades King		4-36
4.2.81	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale.....	4-36
4.2.82	Travaux non assujettis à un PIIA	4-36
4.2.83	Objectifs généraux	4-37

4.2.84	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	4-37
4.2.85	Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal	4-37
4.2.86	Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement	4-38
4.2.87	Critères d'évaluation relatifs à une réparation	4-38
4.2.88	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	4-39
4.2.89	Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieures et de transbordement	4-39
SECTION 3 – AIRE COMMERCIALE LOCALE		4-39
Sous-section 1 – Aire Émile-Zola.....		4-39
4.3.1	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale.....	4-39
4.3.2	Travaux non assujettis à un PIIA	4-40
4.3.3	Objectif général	4-40
4.3.4	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	4-40
4.3.5	Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou accessoire.....	4-41
4.3.6	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	4-42
4.3.7	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	4-42
4.3.8	Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieure et de transbordement.....	4-43
Sous-section 2 – Aire René-Lévesque		4-44
4.3.9	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale.....	4-44
4.3.10	Travaux non assujettis à un PIIA	4-44
4.3.11	Objectifs généraux	4-44
4.3.12	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	4-45
4.3.13	Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou accessoire.....	4-45
4.3.14	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	4-46
4.3.15	Critères d'évaluation relatifs au stationnement	4-46
4.3.16	Critères d'évaluation relatifs à une aire de transbordement	4-47
4.3.17	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	4-47
Sous-section 3 – Aire Belvédère Sud		4-47
4.3.18	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale.....	4-47
4.3.19	Travaux non assujettis à un PIIA	4-48
4.3.20	Objectifs généraux	4-48
4.3.21	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	4-48
4.3.22	Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal	4-49
4.3.23	Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieures et de transbordement	4-50
4.3.24	Critères d'évaluation relatifs aux conteneurs à déchets et bacs roulants.....	4-50
SECTION 4 – AIRE COMMERCIALE AUTOROUTIÈRE		4-50
Sous-section 1 – Aire Parc d'affaires Saint-Élie		4-50
4.4.1	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale.....	4-50
4.4.2	Travaux non assujettis à un PIIA	4-51
4.4.3	Objectifs généraux	4-51
4.4.4	Critères d'évaluation relatifs à la construction, à l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment	4-51
4.4.5	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	4-52
4.4.6	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement et à l'étalage extérieure	4-52
4.4.7	Critères d'évaluation relatifs à une aire de transbordement	4-53
4.4.8	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain	4-53
4.4.9	Critères d'évaluation relatifs à toute installation extérieure	4-53
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES INDUSTRIELLES		5-1
SECTION 1 – AIRE DE L'ARDOISE		5-1
5.1.1	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	5-1
5.1.2	Travaux non assujettis à un PIIA	5-1
5.1.3	Objectifs généraux	5-1
5.1.4	Objectifs relatifs à l'aménagement de terrain.....	5-2
5.1.5	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	5-2
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIS D'ANTENNE DE RADIOCOMMUNICATION		6-1
6.1	Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale	6-1
6.2	Objectifs généraux	6-1
6.3	Critère d'évaluation relatif à l'installation d'une antenne	6-1
6.4	Critère d'évaluation relatif à la localisation d'un bâti d'antenne	6-1
6.5	Critères d'évaluation relatifs à la construction ou à la modification d'un bâti d'antenne	6-1
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS ET AUX PROJETS MAJEURS DE DÉBOISEMENT		7-1
SECTION 1 – PROJET RÉSIDENTIEL INTÉGRÉ		7-1
7.1.1	Obligation de procéder à un plan d'implantation et d'intégration architecturale	7-1
7.1.2	Objectifs généraux	7-1
7.1.3	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain.....	7-1
7.1.4	Critères d'évaluation relatifs à la construction	7-1
7.1.5	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	7-2
7.1.6	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement paysager	7-2
7.1.7	Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure	7-2
7.1.8	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	7-3
SECTION 2 – PROJET COMMERCIAL INTÉGRÉ		7-3

7.2.1	Obligation de procéder à un plan d'implantation et d'intégration architecturale	7-3
7.2.2	Objectifs généraux	7-3
7.2.3	Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain	7-3
7.2.4	Critères d'évaluation relatifs à l'implantation des bâtiments	7-4
7.2.5	Critères d'évaluation relatifs à l'architecture des bâtiments	7-4
7.2.6	Critères d'évaluation relatifs à l'agrandissement ou à la réparation d'un bâtiment	7-4
7.2.7	Critères d'évaluation relatifs aux enseignes	7-4
7.2.8	Critères d'évaluation relatifs à une terrasse commerciale	7-5
7.2.9	Critères d'évaluation relatifs à une aire de stationnement extérieure	7-5
7.2.10	Critères d'évaluation relatifs à une aire de transbordement	7-5
7.2.11	Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures	7-6
SECTION 3 – PROJETS MAJEURS DE DÉBOISEMENT		7-6
7.3.1	Obligation de procéder à un plan d'implantation et d'intégration architecturale	7-6
7.3.2	Travaux non assujettis à un PIIA	7-6
7.3.3	Objectifs généraux	7-7
7.3.4	Critères d'évaluation relatifs à tous les ouvrages, constructions, travaux ou activités impliquant un projet majeur de déboisement	7-7
CHAPITRE 8 CHEMINEMENT D'UN PIIA		8-1
SECTION 1 – GÉNÉRALITÉ		8-1
8.1.1	Obligation d'obtenir un PIIA	8-1
8.1.1.1	Exception à l'obligation d'obtenir un PIIA	8-1
8.1.2	Dépôt d'une demande	8-1
8.1.3	Contenu d'une demande	8-1
8.1.4	Étude du milieu naturel pour un projet majeur de déboisement	8-3
SECTION 2 – PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN PIIA À L'EXCEPTION D'UN PIIA RELATIF À UN BÂTI D'ANTENNE DE RADIOCOMMUNICATION ET UN PROJET INTÉGRÉ		8-4
8.2.1	Examen de la demande de PIIA par l'autorité compétente	8-4
8.2.2	Examen d'un PIIA par le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement	8-5
8.2.2.1	Règlement de citation	8-5
8.2.3	Approbation d'un PIIA par le conseil de l'arrondissement	8-5
8.2.4	Désapprobation d'un PIIA par le conseil d'arrondissement	8-5
8.2.5	Délivrance du permis ou du certificat d'autorisation	8-5
8.2.6	Fausse déclaration	8-5
SECTION 3 – PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN BÂTI D'ANTENNE DE RADIOCOMMUNICATION ET D'UN PROJET INTÉGRÉ		8-6
8.3.1	Examen de la demande de PIIA par l'autorité compétente	8-6
8.3.2	Examen d'un PIIA par le comité consultatif d'urbanisme	8-6
8.3.3	Approbation d'un PIIA par le conseil municipal	8-6
8.3.4	Désapprobation d'un projet intégré par le conseil municipal	8-6
8.3.5	Délivrance du permis ou du certificat d'autorisation	8-6
8.3.6	Fausse déclaration	8-7
SECTION 4 – MODIFICATION D'UN PIIA		8-7
8.4.1	Modification d'un PIIA préalablement autorisé	8-7
SECTION 5 – RÉALISATION DES TRAVAUX		8-7
8.5.1	Réalisation des travaux	8-7
CHAPITRE 9 PLANS		9-1
9.1	Plan des aires de PIIA	9-1
9.2	Plan du secteur Wellington Nord	9-1
CHAPITRE 10 DISPOSITIONS FINALES		10-1
SECTION 1 – ABROGATIONS		10-1
10.1.1	Abrogations	10-1
10.1.2	Effet des abrogations	10-1
SECTION 2 – ENTRÉE EN VIGUEUR		10-1
10.2.1	Entrée en vigueur	10-1

RÈGLEMENT NUMÉRO 1205 SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DE LA VILLE DE SHERBROOKE

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sherbrooke, tenue à l'hôtel de ville, 191, rue du Palais, le 5 novembre 2018, présidée par la présidente du conseil, la conseillère Nicole Bergeron, à laquelle assistaient le maire Steve Lussier, les conseillères et les conseillers Pierre Tremblay, Annie Godbout, Rémi Demers, Danielle Berthold, Pierre Avard, Claude Charron, Paul Gingues, Karine Godbout, Chantal L'Espérance, Marc Denault et Évelyne Beaudin.

ATTENDU que par le Décret 850-2001 concernant le regroupement des villes de Sherbrooke, de Rock Forest, de Lennoxville, de Fleurimont et de Bromptonville et des municipalités d'Ascot et de Deauville sanctionné le 4 juillet 2001, la Ville de Sherbrooke possède certains pouvoirs d'une municipalité régionale de comté (MRC) notamment pour l'application de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

ATTENDU que la Loi concernant la Ville de Sherbrooke, (L.Q. 2013, chapitre 41), sanctionné le 6 décembre 2013, a permis à la Ville de Sherbrooke d'adopter un schéma d'aménagement et de développement qui comprend les éléments de contenu d'un plan d'urbanisme de façon à ne tenir en vigueur qu'un seul document de planification sur son territoire;

ATTENDU que le Règlement n° 1000 étant un règlement de remplacement des Règlements n° 999 et n° 875 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke est entré en vigueur le 28 novembre 2014;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 59 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme la Ville de Sherbrooke doit réviser ses règlements d'urbanisme afin d'assurer la conformité aux objectifs du Schéma révisé et aux dispositions du document complémentaire;

ATTENDU que la Ville peut, en vertu de l'article 145.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement, ou de certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et d'intégration architecturale;

ATTENDU que la Ville de Sherbrooke doit remplacer les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale applicable sur son territoire, et ce, dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement révisé;

ATTENDU qu'il y a lieu de procéder au remplacement des Règlements n° 277, (Rock Forest), n° 554 (Fleurimont), n° 713-2000 (Lennoxville), n° 884 (Canton de Brompton) et n° 3561 (Sherbrooke) relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

IL EST ORDONNÉ ET DÉCRÉTÉ PAR LE RÈGLEMENT N° 1205 CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Sherbrooke ».

1.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Sherbrooke.

1.1.3 Domaine d'application

Le présent règlement vise à assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale des immeubles situés dans les aires de PIIA au moyen d'une évaluation qualitative basée sur des objectifs et des critères permettant de tenir compte des particularités de chaque situation.

1.1.4 Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, titre par titre, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si un titre, un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer en y apportant les ajustements nécessaires.

1.1.5 Mesures

Toutes les mesures inscrites dans ce règlement sont en système international (SI).

SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Interprétation du texte

De façon générale, les règles d'interprétation du texte du présent règlement s'appliquent comme suit :

- 1) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, et ce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

1.2.2 Incompatibilité entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité entre une disposition générale et une disposition spécifique portant sur le même objet, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

1.2.3 Interprétation des tableaux, des graphiques et de toute autre forme d'expression

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures et autres formes d'expression, le texte prévaut.

1.2.4 Terminologie

Les expressions et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donnent les règlements, dans l'ordre de primauté ci-dessous :

- 1) Le présent règlement;
- 2) Le Règlement de zonage et de lotissement;
- 3) Le Règlement de construction;
- 4) Le Règlement sur les permis et certificats.

En l'absence d'une définition spécifique dans les règlements et dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ils doivent s'entendre dans leur sens habituel, sauf si le contexte comporte un sens différent.

1.2.5 Définitions spécifiques

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article.

1.2.5.1 Autorité compétente

L'expression « autorité compétente » désigne tout employé du Service de la planification et de la gestion du territoire.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-8)

1.2.5.2 Construction d'un bâtiment

L'expression « construction d'un bâtiment » désigne la construction, la reconstruction ou le recyclage d'un bâtiment principal ou accessoire.

1.2.5.3 Îlot résidentiel

L'expression « îlot résidentiel » désigne un ensemble de bâtiments résidentiels et de terrains non bâtis entouré par une voie de circulation.

1.2.5.4 Immeuble

Le mot « immeuble » désigne les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

1.2.5.5 Installation extérieure

L'expression « installation extérieure » désigne notamment, une clôture, un portail d'accès au terrain, une piscine, une terrasse, un mur de soutènement, un dispositif d'éclairage, un équipement de chauffage ou de climatisation, une thermopompe, un capteur solaire, une éolienne, un équipement géothermique ou une antenne parabolique, un conteneur ou un bac roulant.

1.2.5.6 PIIA

L'expression PIIA désigne « plan d'implantation et d'intégration architecturale » et est utilisé afin d'alléger le texte du présent règlement.

1.2.5.6.1 Programme d'aide à la restauration patrimoniale

L'expression « programme d'aide à la restauration patrimoniale » désigne tout programme municipal, provincial ou fédéral, visant à soutenir par une aide financière, technique ou fiscale, la conservation, la réhabilitation, la restauration ou la mise en valeur d'immeubles présentant un intérêt patrimonial. Ce programme doit avoir pour objectifs généraux, et de façon non limitative :

- 1) D'assurer la restauration ou la préservation des éléments caractéristiques d'origine ou anciens de l'immeuble avec des matériaux et des savoir-faire traditionnels;
- 2) D'améliorer la qualité et l'apparence des éléments caractéristiques de l'immeuble;
- 3) De bonifier la qualité et l'apparence intérieure et de préserver, respecter et mettre en valeur le style architectural authentique de l'immeuble.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-22)

1.2.5.7 Propriétaire

Le mot « propriétaire » désigne la personne physique ou morale qui possède un droit de propriété sur l'immeuble où sera réalisé un PIIA.

1.2.5.8 Réparation d'un bâtiment

L'expression « réparation d'un bâtiment » désigne la rénovation, la restauration, ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire.

1.2.5.9 Réparation urgente et temporaire

L'expression « réparation urgente et temporaire » désigne une réparation minimale permettant d'assurer la sécurité des personnes et l'intégrité du ou des bâtiments jusqu'à l'approbation du PIIA requis.

1.2.5.10 Requérant

Le mot « requérant » désigne toute personne qui dépose une demande de PIIA et détenant le droit de propriété sur l'immeuble visé par la demande, ou une personne mandatée par celle-ci par procuration.

1.2.5.11 Terrasse commerciale

L'expression « terrasse commerciale » désigne une installation extérieure à caractère permanent ou saisonnier où l'on dispose des tables et des chaises pour y servir des repas et des consommations, et ce, sans préparation sur place.

1.2.5.12 Valeur patrimoniale

L'expression « valeur patrimoniale » fait référence à la valeur accordée à un immeuble relativement à son authenticité et à l'intégrité de son style architectural, à son originalité, à sa valeur historique et à son état de conservation. Les immeubles suivants sont considérés comme ayant une valeur patrimoniale :

- 1) Les immeubles cités, classés et reconnus comme tels conformément à la Loi sur le patrimoine culturel du Québec (RLRQ, chapitre P-9.002);
- 2) Les immeubles identifiés dans le Répertoire canadien des lieux patrimoniaux du Canada;
- 3) Les immeubles identifiés dans l'Inventaire des lieux de culte du Québec du Conseil du patrimoine religieux du Québec et du ministère de la Culture et des Communications du Québec;
- 4) Les immeubles identifiés au « Plan 10 – Lieux et territoires d'intérêt historique et patrimonial » et dans le tableau « Annexe 2 – Bâtiments d'intérêt patrimonial » y compris leurs bâtiments accessoires du document intitulé « Schéma d'aménagement et de développement révisé » annexé au Règlement n° 1000 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke.

1.2.6 Propriété comprise partiellement dans deux aires

Dans le cas où une propriété est comprise partiellement dans deux aires de PIIA, les objectifs et critères les plus restrictifs s'appliquent.

1.2.7 Plan des aires de PIIA

1.2.7.1 Division du territoire en aires

Le territoire assujéti au présent règlement est divisé en aires tel qu'illustré au « Plan des aires de PIIA » au chapitre 9 du présent règlement; ces aires sont identifiées distinctement par le nom de l'aire de PIIA. Toutefois, l'assujettissement à un PIIA pour un projet intégré ou un bâti d'antenne de radiocommunication est requis sur tout le territoire de la ville et non seulement dans les aires de PIIA.

1.2.7.2 Délimitation des aires

Les aires sont délimitées au « Plan des aires de PIIA » par des lignes. Les limites des aires coïncident généralement avec :

- 1) Le centre d'une rue existante, approuvée ou projetée;
- 2) Les rives d'une rivière ou d'un lac;
- 3) L'axe d'un cours d'eau;
- 4) Une ligne de lot ou le prolongement de cette ligne;
- 5) Une limite de propriété;
- 6) La limite municipale;
- 7) Les voies ferrées.

SECTION 3 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 Administration du règlement

L'autorité compétente est responsable de l'administration et de l'application du présent règlement.

1.3.2 Pouvoirs de l'autorité compétente

L'autorité compétente peut :

- 1) Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou édifice quelconque pour constater si le présent règlement y est exécuté, pour vérifier tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'exercice des pouvoirs conférés par ce règlement;
- 2) Lors d'une visite visée au paragraphe 1 :
 - a) prendre des photographies des lieux visités et des mesures;
 - b) prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse et même, si cela s'avère nécessaire, démanteler des constructions pour y prélever de tels échantillons;
 - c) exiger la production des livres, des registres et des documents relatifs aux matières visées par le présent règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'elle juge nécessaire ou utile;
 - d) être accompagnée d'un ou de plusieurs policiers si elle a des raisons de craindre d'être intimidée ou molestée dans l'exercice de ses fonctions;

- e) être accompagnée d'une personne dont elle requiert l'assistance ou l'expertise.
- 3) Aviser une personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un immeuble lorsqu'elle constate que ces travaux sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la continuation de l'infraction;
- 4) Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise;
- 5) Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant qu'il effectue ou fasse effectuer des essais, analyses ou vérifications d'un matériau, d'un équipement, d'une installation ou d'un immeuble afin de s'assurer de la conformité au présent règlement et d'en obtenir les résultats, le cas échéant.

En cas de refus du propriétaire, locataire ou occupant, faire ou faire exécuter, aux frais de ceux-ci, les essais, analyses ou vérifications mentionnés au présent paragraphe.

- 6) Accomplir tout autre acte nécessaire ou utile à l'application, du présent règlement.

1.3.3 Responsabilité du propriétaire, du locataire ou de l'occupant

Le propriétaire d'un immeuble, son locataire ou son occupant doit laisser à l'autorité compétente ainsi qu'à toute personne autorisée par le présent règlement le droit de visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que les bâtiments s'y trouvant.

1.3.4 Responsabilité du propriétaire dans le cadre d'une demande de PIIA

Lorsqu'une demande de PIIA est approuvée à un requérant dûment mandaté par un propriétaire d'un immeuble, ce dernier est réputé être conjointement responsable avec son représentant des obligations découlant du présent règlement.

SECTION 4 – DISPOSITIONS PÉNALES

1.4.1 Constat d'infraction

L'autorité compétente est autorisée à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

Tout avocat à l'emploi de la Ville est également autorisé à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

1.4.2 Infraction

Commet une infraction toute personne qui contrevient à quelques dispositions du présent règlement.

Une personne qui intervient ou participe, de quelque façon que ce soit, dans des travaux ou dans des activités doit se conformer au présent règlement.

Des recours judiciaires peuvent être entrepris en tout temps contre quiconque contrevient au présent règlement, et ce, sans avis ni délai.

1.4.3 Complicité pour commettre une infraction

Toute personne qui conseille, encourage ou incite une autre personne à faire une chose qui constitue une infraction ou qui commet ou omet de faire une chose qui a pour effet d'aider une autre personne à commettre une infraction, commet elle-même l'infraction et est passible de la même peine que celle qui est prévue pour le contrevenant que celui-ci ait été poursuivi ou non ou déclaré coupable.

1.4.4 Responsabilité des administrateurs et dirigeants

Lorsqu'une personne morale, un agent, mandataire ou employé de celle-ci ou d'une société de personnes ou d'une association non personnalisée commet une infraction au présent règlement, l'administrateur ou le dirigeant de la personne morale, société ou association est présumé avoir commis lui-même cette infraction, à moins qu'il n'établisse qu'il a fait preuve de diligence raisonnable en prenant toutes les précautions nécessaires pour en prévenir la perpétration.

Pour l'application du présent article, dans le cas d'une société de personnes, tous les associés, à l'exception des commanditaires, sont présumés être les administrateurs de la société en l'absence de toute preuve contraire désignant l'un ou plusieurs d'entre eux ou un tiers pour gérer les affaires de la société.

1.4.5 Sanctions générales

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 250 \$ et d'au plus 1 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 500 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 500 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 4 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

1.4.6 Autres recours

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES PATRIMONIALES

SECTION 1 – AIRE PATRIMONIALE DE CLASSE 1 – INSERTION

2.1.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans une aire patrimoniale de classe 1, dite d'insertion, toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal est assujettie à l'approbation d'un PIIA.

2.1.2 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente section doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) Dans les aires de classe 1, pour les usages du groupe « Habitation », l'insertion des bâtiments doit être contrôlée pour maintenir les caractéristiques dominantes du secteur, en reproduisant les rapports volumétriques et les principales composantes architecturales des bâtiments;
- 2) Dans les aires de classe 1, pour les usages des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique », l'insertion des bâtiments doit être contrôlée pour maintenir les caractéristiques dominantes du patrimoine architectural, en s'inspirant des principales composantes architecturales du patrimoine bâti sherbrookoïs.

2.1.3 Critères d'évaluation relatifs à une construction

Pour tous les usages, un PIIA relatif à une construction est évalué selon les critères suivants :

- 1) La volumétrie du bâtiment doit être semblable à celle des bâtiments du secteur;
- 2) L'aménagement du terrain doit conserver les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants.

2.1.3.1 Critères d'évaluation relatifs à un usage du groupe « Habitation »

Pour les usages du groupe « Habitation », en plus des critères décrits à l'article 2.1.3, le critère suivant doit être respecté :

- 1) L'architecture du bâtiment doit s'harmoniser avec celle des bâtiments du secteur quant aux éléments suivants :
 - a) le traitement des formes;
 - b) la dimension et le style des ouvertures;
 - c) les matériaux et les couleurs;
 - d) la forme et la pente du toit;
 - e) le traitement de l'entrée principale.

2.1.3.2 Critères d'évaluation relatifs à un usage des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique »

Pour les usages des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique », en plus des critères décrits à l'article 2.1.3, les critères suivants doivent être respectés :

- 1) L'architecture du bâtiment doit s'inspirer des principales composantes architecturales du milieu bâti avoisinant quant aux éléments suivants :
 - a) le traitement des formes;
 - b) la dimension et le style des ouvertures;
 - c) les matériaux et les couleurs.
- 2) Le traitement d'une façade d'un bâtiment doit être différent à l'étage contigu à la rue de celui des autres étages, notamment par les ouvertures, les éléments ornementaux et autres composantes architecturales, et ce, afin de maintenir la distinction entre l'étage commercial et les autres étages.

2.1.4 Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement

Pour tous les groupes d'usages, un PIIA relatif à un agrandissement est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'agrandissement doit créer un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant;
- 2) L'agencement des composantes architecturales de l'agrandissement doit s'équilibrer avec l'ensemble du bâtiment;
- 3) La distance entre la façade de l'agrandissement et la ligne de rue doit être équivalente à celle qui prédomine pour les autres bâtiments sur le même côté de la rue;
- 4) L'aménagement du terrain doit conserver les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants.

2.1.4.1 Critères d'évaluation relatifs à un usage du groupe « Habitation »

Pour les usages du groupe « Habitation », en plus des critères décrits à l'article 2.1.4, les critères suivants doivent être respectés :

- 1) L'agrandissement doit reproduire les composantes architecturales suivantes :
 - a) la dimension et le style des ouvertures;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) la forme et la pente du toit;
 - d) les éléments architecturaux distinctifs.
- 2) Toutefois, un agrandissement en cour arrière peut utiliser des composantes architecturales différentes de celles du bâtiment existant pourvu qu'elles s'harmonisent avec les composantes existantes.

2.1.4.2 Critères d'évaluation relatifs à un usage des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique »

Pour les usages des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique », en plus des critères décrits à l'article 2.1.4, le critère suivant doit être respecté :

- 1) Les composantes architecturales de l'agrandissement doivent être harmonisées avec celles du bâtiment existant quant aux éléments suivants :
 - a) la dimension et le style des ouvertures;
 - b) les matériaux et les couleurs;

- c) la forme et la pente du toit;
- d) les éléments architecturaux distinctifs.

SECTION 2 – AIRE PATRIMONIALE DE CLASSE 2 – INTÉGRATION INTERMÉDIAIRE

2.2.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans une aire patrimoniale de classe 2, dite d'intégration intermédiaire, est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure.

2.2.2 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 2.2.1, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la couleur, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier par des matériaux en bois;
- 5) La réparation ou le remplacement des garde-corps dont les barrotins sont fixés entre la main courante et la lisse;
- 6) La construction d'un balcon, d'un escalier, d'une galerie ou d'une véranda, lorsque ces constructions sont dans la cour et la marge arrière, lorsque non visible d'une ou de plusieurs rues et dont les barrotins des garde-corps sont fixés entre la main courante et la lisse;
- 7) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de même dimension :
 - a) de type guillotine ou à battants, pour tout style d'architecture;
 - b) de type demi-fixe ou demi-coulissante uniquement pour un bâtiment de style cubique.
- 8) Le remplacement d'une porte par une porte de dimension et de style similaire à l'exception de celle située sur la façade principale;
- 9) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle similaire à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande;
- 10) L'installation d'un nouveau matériau de revêtement semblable à l'existant et reproduisant toutes les moulures, chambranles, planches cornières à l'intersection des murs et autres éléments décoratifs existants.

2.2.3 Objectif général

Un PIIA visé à la présente section doit respecter l'objectif d'aménagement suivant :

Dans les aires de classe 2, l'insertion des bâtiments doit être contrôlée de façon à maintenir les caractéristiques dominantes du secteur, en reproduisant les rapports volumétriques et les principales composantes architecturales des bâtiments anciens du voisinage immédiat.

2.2.4 Critères d'évaluation relatifs à une construction

Un PIIA relatif à une construction est évalué selon les critères suivants :

- 1) La volumétrie du bâtiment doit être semblable à celle des bâtiments du secteur;
- 2) La distance entre la façade du bâtiment et la ligne de rue doit être équivalente à celle qui prédomine, pour les autres bâtiments, sur le même côté de la rue;
- 3) L'aménagement du terrain doit conserver les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- 4) L'architecture du bâtiment doit s'harmoniser avec celle des bâtiments du secteur quant aux éléments suivants :
 - a) le traitement des formes;
 - b) la dimension et le style des ouvertures;
 - c) les matériaux et les couleurs;
 - d) la forme et la pente du toit;
 - e) le traitement de l'entrée principale.
- 5) Pour les usages des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique », l'architecture du bâtiment doit s'inspirer des principales composantes architecturales du milieu bâti avoisinant quant aux éléments suivants :
 - a) le traitement des formes;
 - b) la dimension et le style des ouvertures;
 - c) les matériaux et les couleurs;
 - d) le traitement d'une façade d'un bâtiment doit être différent à l'étage commercial contigu à la rue de celui des autres étages, notamment par les ouvertures, les éléments ornementaux et autres composantes architecturales, et ce, afin de maintenir la distinction entre l'étage commercial et les autres étages.

2.2.5 Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement

Pour tous les groupes d'usages, un PIIA relatif à un agrandissement est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'agrandissement doit créer un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant;
- 2) L'agencement des composantes architecturales de l'agrandissement doit s'équilibrer avec l'ensemble du bâtiment;

- 3) La distance entre la façade de l'agrandissement et la ligne de rue doit être équivalente à celle qui prédomine pour les autres bâtiments sur le même côté de la rue;
- 4) L'aménagement du terrain doit conserver les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants.

2.2.5.1 Critères d'évaluation spécifiques pour les usages du groupe « Habitation »

Pour les usages du groupe « Habitation », en plus des critères décrits à l'article 2.2.5, les critères suivants doivent être respectés :

- 1) L'agrandissement doit reproduire les composantes architecturales suivantes :
 - a) la dimension et le style des ouvertures;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) la forme et la pente du toit;
 - d) les éléments architecturaux distinctifs.
- 2) Toutefois, un agrandissement en cour arrière peut utiliser des composantes architecturales différentes de celles du bâtiment existant, pourvu qu'elles s'harmonisent avec les composantes existantes.

2.2.5.2 Critères d'évaluation spécifiques pour les usages des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique »

Pour les usages des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique », en plus des critères décrits à l'article 2.2.5, les critères suivants doivent être respectés :

- 1) Les composantes architecturales de l'agrandissement doivent être harmonisées avec celles du bâtiment existant quant aux éléments suivants :
 - a) la dimension et le style des ouvertures;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) la forme et la pente du toit;
 - d) les éléments architecturaux distinctifs.

2.2.6 Critères d'évaluation relatifs à une réparation

Un PIIA relatif à une réparation est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les saillies, garde-corps, portes, fenêtres, chambranles, ornements et autres éléments distinctifs du style du bâtiment peuvent être réparés ou remplacés par des éléments semblables à ceux d'origine ou qui s'harmonisent avec le style architectural de ce bâtiment;
- 2) Les ouvertures peuvent être créées, modifiées ou murées, pourvu que ces travaux conservent l'équilibre des composantes architecturales du mur;
- 3) Les couleurs et les matériaux de revêtement doivent être compatibles avec le bâtiment existant;
- 4) La forme et la pente du toit doivent respecter le style architectural du bâtiment.

2.2.7 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage.
- 2) L'enseigne doit être localisée de manière à ne pas masquer un ornement architectural;
- 3) L'agencement des composantes architecturales du bâtiment et de l'enseigne doit être équilibré.

SECTION 3 – AIRE PATRIMONIALE DE CLASSE 3 – INTÉGRATION SUPÉRIEURE

2.3.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans une aire patrimoniale de classe 3, dite d'intégration supérieure, est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement extérieure;
- 5) Toute demande de certificat d'autorisation pour une installation extérieure si elle est située en cour avant, cour avant secondaire, marge avant, marge avant secondaire ou marge avant tertiaire.

2.3.2 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 2.3.1, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la couleur, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) La réparation ou le remplacement des garde-corps dont les barrotins sont fixés entre la main courante et la lisse;

- 5) La construction d'un balcon, d'un escalier, d'une galerie ou d'une véranda lorsque ces constructions sont dans la cour et la marge arrière, lorsque non visible d'une ou plusieurs rues et dont les barrotins des garde-corps sont fixés entre la main courante et la lisse;
- 6) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimension et de style identiques, pourvu qu'il ne s'agisse pas d'une fenêtre fixe ou coulissante;
- 7) Le remplacement d'une porte par une porte de dimension, de style et de couleur identiques;
- 8) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande;
- 9) L'installation d'un nouveau matériau de revêtement semblable à l'existant et reproduisant toutes les moulures, chambranles et planches cornières à l'intersection des murs et autres éléments décoratifs existants;
- 10) La réparation ou le remplacement d'une installation extérieure par une installation extérieure de même nature, matériaux et couleurs.

2.3.3 Objectif général

Un PIIA visé à la présente section doit respecter l'objectif d'aménagement suivant :

Dans les aires de classe 3, l'insertion des bâtiments doit être contrôlée pour préserver le style architectural authentique des bâtiments patrimoniaux du secteur, à en reproduire les composantes architecturales prédominantes ou à améliorer le cachet ancien des bâtiments ayant une valeur patrimoniale mitigée.

2.3.4 Critères d'évaluation relatifs à une construction

Un PIIA relatif à une construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés est évalué selon les critères suivants :

- 1) La volumétrie du bâtiment doit être semblable à celle des bâtiments du secteur;
- 2) La distance entre la façade du bâtiment et la ligne de rue doit être équivalente à celle qui prédomine, pour les autres bâtiments, sur le même côté de la rue;
- 3) L'aménagement du terrain doit conserver les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- 4) Le revêtement d'acier peut être utilisé comme matériau secondaire pour les composantes architecturales telles qu'un avant-toit, une marquise et autres, pourvu que les conditions suivantes soient respectées :
 - a) le revêtement occupe une surface restreinte sur le bâtiment;
 - b) l'utilisation du revêtement doit contribuer à mettre en valeur l'architecture du bâtiment;
 - c) la couleur du revêtement doit s'harmoniser à celle du revêtement principal de la construction.
- 5) L'architecture du bâtiment doit intégrer les composantes architecturales prédominantes des bâtiments du secteur, quant aux éléments suivants :
 - a) le traitement des formes;
 - b) la dimension et le style des ouvertures;

- c) les matériaux et les couleurs;
- d) la forme et la pente du toit;
- e) le traitement de l'entrée;
- f) les éléments architecturaux distinctifs.

2.3.4.1 Critère d'évaluation relatif à un usage des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique »

Pour les usages des groupes « Commerce », « Industrie », « Récréatif », « Public communautaire » et « Infrastructure d'utilité publique », en plus des critères décrits à l'article 2.3.4, le critère suivant doit être respecté :

Le traitement d'une façade d'un bâtiment commercial doit être différent à l'étage contigu à la rue de celui des autres étages, notamment par les ouvertures, les éléments ornementaux et autres composantes architecturales, et ce, afin de maintenir la distinction entre l'étage commercial et les autres étages.

2.3.5 Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement

Un PIIA relatif à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'agrandissement doit créer un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant;
- 2) L'agencement des composantes architecturales de l'agrandissement doit s'équilibrer avec l'ensemble du bâtiment;
- 3) La distance entre la façade de l'agrandissement et la ligne de rue doit être équivalente à celle qui prédomine pour les autres bâtiments sur le même côté de la rue;
- 4) L'aménagement du terrain doit conserver les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- 5) L'agrandissement doit reproduire les composantes architecturales suivantes :
 - a) la dimension et le style des ouvertures;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) la forme et la pente du toit;
 - d) les éléments architecturaux distinctifs.

Toutefois, un agrandissement en cour arrière peut utiliser des composantes architecturales différentes de celles du bâtiment existant, pourvu qu'elles s'harmonisent avec les composantes existantes.

2.3.6 Critères d'évaluation relatifs à une réparation

Un PIIA relatif à une réparation d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les saillies, garde-corps, portes, fenêtres, chambranles, ornements et les autres éléments distinctifs du style du bâtiment peuvent être réparés ou remplacés par des éléments semblables à ceux d'origine ou qui s'harmonisent avec le style architectural du bâtiment;

- 2) Les ouvertures peuvent être créées, modifiées ou murées, pourvu que ces travaux conservent l'équilibre des composantes architecturales du mur;
- 3) Les matériaux et les couleurs de revêtement doivent être compatibles avec le bâtiment existant;
- 4) La forme et la pente du toit doivent respecter le style architectural du bâtiment.

2.3.7 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage.
- 2) L'enseigne doit être localisée de manière à ne pas masquer un ornement architectural;
- 3) L'agencement des composantes architecturales du bâtiment et de l'enseigne doit être équilibré.

2.3.7.1 Objectif relatif aux enseignes dans le secteur Wellington Nord

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure dans le secteur Wellington Nord tel que montré au « Plan du secteur Wellington Nord » au chapitre 9 du présent règlement, doit respecter l'objectif suivant :

Adopter une variété de formes, de dimensions et de couleurs et être fabriquée au moyen de différents matériaux tout en s'harmonisant avec l'architecture ancienne des bâtiments patrimoniaux de la rue.

2.3.7.2 Critères d'évaluation relatifs à l'intégration des enseignes dans le secteur Wellington Nord

Un PIIA relatif à l'intégration des enseignes dans le secteur Wellington Nord est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit s'intégrer au style architectural du bâtiment patrimonial sur lequel elle est apposée quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage.
- 2) Lorsque plusieurs établissements occupent un même bâtiment, leurs enseignes doivent créer un ensemble harmonieux en adoptant une unité de style.

Lorsque l'enseigne est apposée sur un bâtiment sans valeur architecturale, l'enseigne doit s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments patrimoniaux de la rue en ce qui concerne les mêmes éléments.

2.3.7.3 Critères d'évaluation relatifs aux matériaux, à l'éclairage et à la localisation des enseignes dans le secteur Wellington Nord

Un PIIA relatif aux matériaux, à l'éclairage et à la localisation des enseignes dans le secteur Wellington Nord est évalué selon les critères supplémentaires suivants :

- 1) L'enseigne doit être fabriquée des matériaux suivants :
 - a) le bois;
 - b) le métal;
 - c) la pierre de taille;
 - d) la maçonnerie;
 - e) la toile de tissu sur les auvents et les bannières.
 - f) les matières plastiques rigides lorsqu'elles imitent le bois, prennent la forme de lettres ou d'un logo ou lorsqu'elles servent de montre pour la programmation de salles de spectacles ou de cinéma;
 - g) la toile plastique sur les auvents, les bannières et les boîtiers métalliques.
- 2) À l'exception des enseignes affichant la programmation des salles de spectacle ou de cinéma, l'enseigne éclairée par translucidité doit mettre en évidence les lettres et le logo plutôt que l'arrière-plan de l'enseigne. Ainsi, les lettres et le logo doivent être plus translucides que le reste de l'enseigne;
- 3) L'enseigne doit être localisée de manière à ne pas masquer un ornement architectural;
- 4) L'enseigne doit être localisée de manière à s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et à respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée.

2.3.8 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure

Un PIIA relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'aire de stationnement doit préserver la valeur patrimoniale du site;
- 2) L'aire de stationnement doit être intégrée à la topographie naturelle du site;
- 3) L'aire de stationnement doit être valorisée par la végétation et les aménagements paysagers.

2.3.9 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Un PIIA relatif aux installations extérieures est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent être intégrées à la topographie du site, ainsi qu'à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- 2) Les installations extérieures doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment, quant aux éléments suivants :
 - a) le style, la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs.

SECTION 4 – AIRE PATRIMONIALE DE CLASSE 4 – À STATUT PARTICULIER

2.4.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans une aire patrimoniale de classe 4, dite à statut particulier, est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour la construction, l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, l'agrandissement ou la modification d'une aire de stationnement extérieure;
- 5) Toute demande de certificat d'autorisation pour toute installation extérieure.

2.4.2 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 2.4.1, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la couleur, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande.

2.4.3 Objectif général

Un PIIA visé à la présente section doit respecter l'objectif d'aménagement suivant :

Dans les aires de classe 4, l'insertion et l'intégration des bâtiments et des installations extérieures doivent être contrôlées pour sauvegarder le caractère architectural unique et distinctif des bâtiments ou parties de bâtiments patrimoniaux existants dans l'aire.

2.4.4 Critères d'évaluation relatifs à une construction

Un PIIA relatif à la construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation du bâtiment doit être intégrée à l'ensemble des bâtiments de l'aire patrimoniale;
- 2) L'aménagement du terrain doit conserver les caractéristiques du site, quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- 3) L'architecture du bâtiment doit s'harmoniser avec les composantes architecturales des bâtiments de l'aire, quant aux éléments suivants :
 - a) la volumétrie;

- b) le traitement des formes;
 - c) la dimension et le style des ouvertures;
 - d) les matériaux et les couleurs;
 - e) la forme et la pente du toit;
 - f) le traitement de l'entrée;
 - g) les éléments architecturaux distinctifs.
- 4) Le style architectural de la nouvelle construction doit adopter l'un ou l'autre des 4 éléments suivants :
- a) introduire des éléments architecturaux de style contemporain s'intégrant avec l'architecture des bâtiments patrimoniaux de l'aire;
 - b) s'inspirer de l'architecture du bâtiment démoli ou détruit, lorsque cette architecture comporte des éléments patrimoniaux authentiques et distinctifs;
 - c) dissimuler la nouvelle construction en conservant, lorsque possible, les murs extérieurs de l'ancien bâtiment;
 - d) reproduire les caractéristiques dominantes de l'architecture des bâtiments patrimoniaux de l'aire.

2.4.5 Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement

Un PIIA relatif à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'agrandissement doit créer un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant et avec les bâtiments patrimoniaux de l'aire;
- 2) L'agencement des composantes architecturales de l'agrandissement doit s'équilibrer avec l'ensemble du bâtiment;
- 3) L'agrandissement doit reproduire les composantes architecturales suivantes :
 - a) la dimension et le style des ouvertures;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) la forme et la pente du toit;
 - d) les éléments architecturaux distinctifs.

2.4.6 Critères d'évaluation relatifs à une réparation

Un PIIA relatif à une réparation d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les travaux proposés doivent respecter le style architectural d'origine du bâtiment et conserver les éléments architecturaux distinctifs apportés au bâtiment au cours de son histoire;
- 2) Les éléments architecturaux endommagés doivent être conservés, réparés ou reproduits par des matériaux de même nature et de même forme que ceux d'origine ou similaires lorsque leur conservation occasionne un préjudice sérieux au requérant;

- 3) Les ouvertures peuvent être créées, modifiées ou murées, pourvu que ces travaux conservent l'équilibre des composantes architecturales du mur et que le style architectural et la valeur patrimoniale du bâtiment soient préservés;
- 4) Les matériaux et les couleurs de revêtement doivent être compatibles avec le bâtiment existant;
- 5) La forme et la pente du toit doivent respecter le style architectural du bâtiment.

2.4.7 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment, quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage.
- 2) L'enseigne doit être localisée de manière à ne pas masquer un ornement architectural;
- 3) L'agencement des composantes architecturales du bâtiment et de l'enseigne doit être équilibré.

2.4.8 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure

Un PIIA relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'aire de stationnement doit préserver la valeur patrimoniale du site;
- 2) L'aire de stationnement doit être intégrée à la topographie naturelle du site;
- 3) L'aire de stationnement doit être valorisée par la végétation et les aménagements paysagers.

2.4.9 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Un PIIA relatif à une installation extérieure est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent être intégrées à la topographie du site ainsi qu'à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- 2) Les installations extérieures doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment, quant aux éléments suivants :
 - a) le style, la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES RÉSIDENTIELLES

SECTION 1 – AIRE RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ

Sous-section 1 – Aire Moulton Hill

3.1.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire Moulton Hill est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés.

3.1.2 Objectif général

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter l'objectif d'aménagement suivant :

Prendre en considération les caractéristiques physiques du milieu et particulièrement les boisés existants pour valoriser le caractère champêtre des lieux.

3.1.3 Critères d'évaluation relatifs à une construction

Un PIIA relatif à une construction est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les arbres existants doivent être maintenus de façon optimale;
- 2) Les travaux de remblai et de déblai doivent être minimisés;
- 3) L'espace terrain et bâti doit être mis en valeur en construisant une superficie habitable similaire à la superficie existante des bâtiments à proximité;
- 4) La forme et les jeux de toit doivent être harmonisés en utilisant les éléments tels que les lucarnes, faîtières, hauteurs et pentes variables, le cas échéant;
- 5) Les matériaux, la texture ainsi que le choix des couleurs doivent créer un ensemble visuel harmonisé mettant en valeur le cadre bâti existant sans empêcher l'originalité et l'esprit de créativité architecturale;
- 6) Les écarts trop prononcés de volumétrie avec les bâtiments avoisinants doivent être évités;
- 7) L'intégrité visuelle du projet doit être favorisée par un aménagement paysager s'intégrant aux espaces naturels existants;
- 8) La conservation des arbres doit être favorisée.

Sous-section 2 – Aire Mount

3.1.4 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire Mount est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

Toute demande de permis de construction pour un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés.

3.1.5 Objectif général

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter l'objectif d'aménagement suivant :

Viser la création d'un milieu harmonieux au plan architectural.

3.1.6 Critères d'évaluation relatifs à une construction

Un PIIA relatif à une construction est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les arbres existants doivent être maintenus de façon optimale;
- 2) Les travaux de remblai et de déblai doivent être minimisés;
- 3) La forme et les jeux de toit doivent être harmonisés en utilisant les éléments tels que les lucarnes, faîtières, hauteurs et pentes variables, le cas échéant;
- 4) Les matériaux, la texture ainsi que le choix des couleurs doivent créer un ensemble visuel harmonisé mettant en valeur le cadre bâti existant sans empêcher l'originalité et l'esprit de création architecturale;
- 5) Les écarts trop prononcés de volumétrie avec les bâtiments avoisinants doivent être évités;
- 6) L'intégrité visuelle du projet doit être favorisée par un aménagement paysager s'intégrant aux espaces naturels existants;
- 7) La conservation des arbres doit être favorisée.

Sous-section 3 – Aire Quartier universitaire

(Ajoutée par l'art. 1 de 1205-5)

3.1.7 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire Quartier universitaire, toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal est assujettie à l'approbation d'un PIIA.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-5)

3.1.8 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 3.1.7, les demandes de permis suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) L'agrandissement d'un bâtiment principal, à l'exception d'un agrandissement visant l'ajout d'un étage ou plus;
- 2) La construction ou le remplacement d'une fondation.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-5)

3.1.9 Objectif général

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter l'objectif suivant :

L'insertion des bâtiments doit maintenir les caractéristiques dominantes du secteur en reproduisant les rapports volumétriques et les principales composantes architecturales des bâtiments.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-5)

3.1.10 Critères d'évaluation relatifs à une construction

Un PIIA relatif à la construction ou à l'agrandissement d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants :

- 1) La volumétrie du bâtiment doit s'harmoniser avec celle des bâtiments du secteur;

- 2) L'architecture du bâtiment doit s'harmoniser avec celle des bâtiments du secteur quant aux éléments suivants :
 - a) le traitement des formes;
 - b) la dimension et le style des ouvertures;
 - c) les matériaux et les couleurs;
 - d) la forme et la pente du toit;
 - e) le traitement de l'entrée principale.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-5)

3.1.11 Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement

Un PIIA relatif à un agrandissement est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'agrandissement doit créer un rapport volumétrique équilibré avec les bâtiments adjacents;
- 2) L'agencement des composantes architecturales de l'agrandissement doit s'équilibrer avec l'ensemble du bâtiment;
- 3) La distance entre la façade de l'agrandissement et la ligne de rue doit être équivalente à celle qui prédomine pour les autres bâtiments sur le même côté de la rue.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-5)

SECTION 2 – AIRE RÉSIDENTIELLE DE MOYENNE DENSITÉ

Sous-section 1 – Aire René-Lévesque

3.2.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire de moyenne densité René-Lévesque est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure et pour l'aménagement d'un terrain.

3.2.2 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 3.3.1, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la couleur, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;

- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une ou de plusieurs fenêtres par une ou des fenêtres de dimension et de style identiques;
- 6) Le remplacement d'une ou de plusieurs portes par une ou plusieurs portes de dimension et de style identiques;
- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande.

3.2.3 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) Privilégier une densité continue des bâtiments encadrant le boulevard René-Lévesque;
- 2) Planter les bâtiments en ceinturant les carrefours giratoires;
- 3) Harmoniser l'architecture des bâtiments;
- 4) Préférer l'implantation d'îlots résidentiels à l'intérieur desquels les installations extérieures sont adéquatement dissimulées.

3.2.4 Critères relatifs à la construction, l'agrandissement ou à la réparation d'un bâtiment

Un PIIA relatif à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'architecture des bâtiments doit posséder une volumétrie simple tout en présentant des variations au niveau des formes;
- 2) Les matériaux de revêtement doivent préférablement être de couleur monochrome;
- 3) L'utilisation d'ouvertures variées et de dimensions généreuses de même que de portes vitrées pleine hauteur (type portes françaises) doit être privilégiée en façade principale;
- 4) Chaque unité d'habitation doit être munie de balcon ou de galerie en façade principale et l'utilisation de saillie est encouragée;
- 5) Les unités de climatisation en façade principale du bâtiment doivent s'intégrer au plan architectural;
- 6) Le nombre de pignons, de versants et de toitures secondaires doit être minimisé lors de l'utilisation de toit en pente.

3.2.5 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure et à l'aménagement de terrain

Un PIIA relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure et à l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Au périmètre d'un carrefour giratoire, l'implantation du bâtiment doit assurer un encadrement des voies de circulation;

- 2) Le nombre d'entrées charretières donnant sur le boulevard René-Lévesque doit être minimisé pour ne pas perturber la fluidité de la circulation;
- 3) L'aménagement des accès véhiculaires doit permettre d'optimiser la fluidité de la circulation sur le site tout en maintenant une sécurité optimale pour les usagers;
- 4) Le gabarit et la géométrie des aires de stationnement doivent favoriser la circulation efficace et sécuritaire des véhicules d'urgence ainsi que de celle associée à la cueillette des matières résiduelles et au déneigement;
- 5) Des cases de stationnement pour visiteurs doivent être aménagées en nombre suffisant à même le terrain afin d'éviter le débordement dans les rues adjacentes;
- 6) Un espace d'accueil doit être dédié au dépôt à neige à même le terrain;
- 7) Les lieux d'entreposage des conteneurs et bacs roulants doivent être dissimulés par un enclos, une clôture, un mur-écran ou par un autre type d'aménagement de même nature s'harmonisant avec le cadre bâti par ses matériaux et ses couleurs;
- 8) Des espaces paysagers agrémentés d'arbustes et de plantes ornementales doivent être aménagés en cour avant, cour avant secondaire, marge avant, marge avant secondaire de même qu'en cours latérales, s'il y a présence d'une allée de circulation, pour rehausser l'image du site et favoriser l'intégration des bâtiments;
- 9) Un mur ornemental agencé avec l'architecture et les matériaux extérieurs du bâtiment principal doit dissimuler une aire de stationnement située dans une cour latérale et une marge latérale;
- 10) Un aménagement paysager agrémenté d'arbustes et de plantes ornementales doit être intégré au mur ornemental.

Sous-section 2 – Aire King Est – Entrée d'arrondissement

(Ajoutée par l'art. 1 de 1205-9)

3.2.6 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire de moyenne densité King Est – Entrée d'arrondissement est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure et pour l'aménagement du terrain.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-9)

3.2.7 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 3.2.6, les demandes de permis de construction pour l'agrandissement d'un bâtiment principal ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-9)

3.2.8 Objectifs généraux

Un PIIA visé par la présente sous-section doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) Créer un milieu de vie qui reflète les aménagements sur la rue King Est;

- 2) Le site doit être aménagé de façon à accroître l'échelle piétonnière et être mis en valeur par un aménagement paysager;
- 3) L'aménagement du site et l'architecture des bâtiments doivent rehausser les le site dans la création d'un milieu de vie;
- 4) Harmoniser l'architecture des bâtiments;
- 5) Diminuer les aires de stationnement et prévoir des aménagements paysagers de qualité.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-9)

3.2.9 Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal

Un PIIA relatif à la construction d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'architecture des bâtiments doit posséder une volumétrie simple tout en présentant des variations au niveau des formes;
- 2) Les couleurs des matériaux d'un bâtiment résidentiel doivent être neutres et intemporelles pour assurer la pérennité du bâtiment;
- 3) L'utilisation d'ouvertures variées et de dimensions généreuses de même que de portes vitrées pleine hauteur (type portes françaises) doit être privilégiée en façade principale;
- 4) Chaque unité d'habitation doit être munie d'un balcon. Pour les unités d'habitation situées du côté de la rue King Est, ces balcons doivent être situés sur la façade principale du bâtiment et l'utilisation de saillie est encouragée;
- 5) Les unités de climatisation doivent s'intégrer au revêtement en termes de couleur;
- 6) Le nombre de pignons, de versants et de toitures secondaires doit être minimisé lors de l'utilisation de toit en pente;
- 7) Le traitement des façades commerciales doit être modulé par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux distinctifs ou par le traitement des ouvertures, pour donner un rythme à l'architecture et rompre la linéarité des murs;
- 8) Le bâtiment commercial doit comporter une part significative d'ouvertures (portes, fenêtres, vitrines) et des entrées clairement affirmées et au niveau du sol;
- 9) Les façades commerciales donnant sur une voie de circulation doivent être pourvues de fenêtres ou posséder un traitement architectural particulier qui ne donne pas l'impression de murs aveugles;
- 10) La disposition des accès au bâtiment commercial doit favoriser l'accès des piétons à partir de la rue;
- 11) Les matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment commercial doivent être en nombre restreint;
- 12) Les équipements d'éclairage extérieur d'un bâtiment commercial doivent être décoratifs et sobres, en plus d'être intégrés au bâtiment;
- 13) Les couleurs corporatives des commerces, lorsqu'intégrées à un bâtiment commercial, doivent être minimisées;

- 14) Les équipements mécaniques d'un bâtiment commercial doivent s'intégrer au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines et ne pas être visibles des voies de circulation.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-9)

3.2.10 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure et à l'aménagement de terrain

Un PIIA relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure et à l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le nombre d'entrées charretières donnant sur la rue King Est doit être minimisé pour ne pas perturber la fluidité de la circulation;
- 2) L'aménagement des accès véhiculaires doit permettre d'optimiser la fluidité de la circulation sur le site tout en maintenant une sécurité optimale pour les usagers;
- 3) Le gabarit et la géométrie des aires de stationnement doivent favoriser la circulation efficace et sécuritaire des véhicules d'urgence ainsi que de celle associée à la cueillette des matières résiduelles et au déneigement;
- 4) Un espace d'accueil doit être dédié au dépôt à neige à même le terrain;
- 5) Les lieux d'entreposage des conteneurs et bacs roulants doivent être dissimulés par un enclos, une clôture, un mur-écran ou par un autre type d'aménagement de même nature s'harmonisant avec le cadre bâti par ses matériaux et ses couleurs;
- 6) Des espaces paysagers agrémentés d'arbustes et de plantes ornementales doivent être aménagés en cour avant, cour avant secondaire, marge avant, marge avant secondaire de même qu'en cours latérales, s'il y a présence d'une allée de circulation, pour rehausser l'image du site et favoriser l'intégration des bâtiments.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-9)

SECTION 3 – AIRE RÉSIDENTIELLE DE HAUTE DENSITÉ

Sous-section 1 – Aire Bellevue

3.3.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire Bellevue est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour la construction, l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure, pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain et pour toute installation extérieure.

3.3.2 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 3.3.1, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimensions et de style identiques;
- 6) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions, de style et de couleurs identiques;
- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande.

3.3.3 Objectif général

Le PIIA visé à la présente sous-section doit respecter l'objectif d'aménagement suivant :

Viser l'aménagement optimal du terrain et une architecture distinctive.

3.3.4 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site doit être aménagé pour suivre la topographie naturelle du terrain afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et pour prendre en compte l'impact du ruissellement sur les propriétés voisines;
- 2) L'empreinte au sol des bâtiments doit être concentrée pour optimiser la conservation des surfaces naturelles;
- 3) Éviter une accélération de l'écoulement des eaux de surface et de favoriser la présence de verdure;
- 4) Le déplacement des usagers à l'intérieur du site et vers les réseaux publics doit être assuré par un réseau adéquat de circulation piétonne et cyclable;
- 5) L'image du site doit être rehaussée par des espaces paysagers de qualité aménagés en quantité et en privilégiant les espèces indigènes.

3.3.5 Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou à la réparation d'un bâtiment principal

Un PIIA relatif à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le bâtiment doit être caractérisé par une volumétrie simple;
- 2) Chaque bâtiment doit être orienté de manière à optimiser l'ensoleillement et les vues à partir du site;
- 3) Le nombre d'étages à construire doit être déterminé par l'ensoleillement, la maximisation des vues et la qualité du milieu environnant;

- 4) Des éléments de composition doivent être ajoutés aux étages inférieurs pour conserver l'échelle humaine sur le site pour mieux intégrer les étages supérieurs du bâtiment;
- 5) Le bâtiment doit offrir des ouvertures de qualité et généreuses en dimension;
- 6) Les couleurs des matériaux doivent être neutres et intemporelles pour assurer la pérennité du bâtiment;
- 7) Une intégration harmonieuse, lors de l'agrandissement d'un bâtiment, doit être assurée par la volumétrie, l'équilibre des composantes architecturales et la reproduction d'éléments existants;
- 8) Les unités de climatisation doivent s'intégrer à l'ensemble dans un souci architectural visant à les dissimuler;
- 9) Les aménagements paysagers doivent être réalisés en tenant compte des caractéristiques du terrain.

3.3.6 Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou à la réparation d'un bâtiment accessoire

Un PIIA relatif à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) La pente et la forme de la toiture doivent être semblables à celle du bâtiment principal auquel il est associé;
- 2) Le bâtiment accessoire partage des composantes architecturales avec le bâtiment principal auquel il est associé notamment la forme, les matériaux, les couleurs et le type d'ouvertures.

3.3.7 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et assure une échelle humaine au développement quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage.
- 2) Une couleur dominante doit être privilégiée tandis que l'emploi du blanc en fond de l'enseigne est minimisé, sinon évité;
- 3) Le message de l'enseigne ne comporte que le nom du projet résidentiel et le numéro civique;
- 4) Une enseigne au sol doit comporter un aménagement paysager à sa base.

3.3.8 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure

Un PIIA relatif à l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation des cases de stationnement est favorisée à l'intérieur des bâtiments pour maintenir l'intégrité des surfaces naturelles;
- 2) L'aire de stationnement extérieure est intégrée à la topographie naturelle du site;

- 3) L'impact de l'aire de stationnement est amenuisé à l'aide d'un aménagement paysager, et ce, tant à l'intérieur qu'au périmètre de l'aire de stationnement;
- 4) Un nombre suffisant de cases de stationnement pour les visiteurs est assuré à même le site pour éviter le débordement dans les rues adjacentes.

3.3.9 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les clôtures et les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment par le choix de leurs matériaux et des couleurs;
- 2) Les dispositifs d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style harmonisé et la hauteur de ceux-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de la sécurité;
- 3) Un écran visuel architectural ou paysager est aménagé de manière à dissimuler les installations extérieures.

Sous-section 2 – Aire Nicolas-Scheib

3.3.10 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire Nicolas-Scheib est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure, pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain et pour toute installation extérieure.

3.3.11 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 3.3.10, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimensions et de style identiques;
- 6) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions et de style identiques;

- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande.

3.3.12 Objectifs généraux

Le PIIA visé à la présente sous-section doit respecter l'objectif d'aménagement suivant :

Viser l'aménagement optimal du terrain et une architecture distinctive.

3.3.13 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site est aménagé pour suivre la topographie naturelle du terrain pour minimiser les opérations de remblais et de déblais et pour prendre en compte l'impact du ruissellement sur les propriétés voisines;
- 2) L'empreinte au sol des bâtiments est concentrée pour optimiser la conservation des surfaces naturelles du site;
- 3) Éviter une accélération de l'écoulement des eaux de surface et de favoriser la présence de verdure;
- 4) Le déplacement des usagers à l'intérieur du site et vers les réseaux publics doit être assuré par un réseau adéquat de circulation piétonne et cyclable;
- 5) Des espaces paysagers de qualité sont aménagés en quantité suffisante pour rehausser l'image du site et privilégiant les espèces indigènes.

3.3.14 Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal

Un PIIA relatif à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le bâtiment doit être caractérisé par une volumétrie simple;
- 2) Chaque bâtiment doit être orienté de manière à optimiser l'ensoleillement et les vues à partir du site;
- 3) Le nombre d'étages à construire doit être déterminé par l'ensoleillement, la maximisation des vues et la qualité du milieu environnant;
- 4) Des éléments de composition doivent être ajoutés aux étages inférieurs pour conserver l'échelle humaine sur le site pour mieux intégrer les étages supérieurs du bâtiment;
- 5) Le bâtiment doit offrir des ouvertures de qualité et généreuses en dimension;
- 6) Les couleurs des matériaux doivent être neutres et intemporelles pour assurer la pérennité du bâtiment;
- 7) Une intégration harmonieuse, lors de l'agrandissement d'un bâtiment, doit être assurée par la volumétrie, l'équilibre des composantes architecturales et la reproduction d'éléments existants;
- 8) Les unités de climatisation doivent s'intégrer à l'ensemble dans un souci architectural visant à les dissimuler;
- 9) Les aménagements paysagers doivent être réalisés en tenant compte des caractéristiques du terrain.

3.3.15 Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment accessoire

Un PIIA relatif à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) La pente et la forme de la toiture doivent être semblables à celles du bâtiment principal auquel elles sont associées;
- 2) Le bâtiment accessoire partage des composantes architecturales avec le bâtiment principal auquel ils sont associés notamment la forme, les matériaux, les couleurs et le type d'ouvertures.

3.3.16 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit être sobre et un affichage sur socle doit être privilégié;
- 2) L'enseigne doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant à ses matériaux, ses couleurs et sa forme;
- 3) L'enseigne doit comporter, à sa base, un aménagement;
- 4) L'emploi d'une couleur dominante doit être privilégié.

3.3.17 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure

Un PIIA relatif à l'aménagement, la transformation ou à l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation des cases de stationnement est favorisée à l'intérieur des bâtiments pour maintenir l'intégrité des surfaces naturelles;
- 2) L'aire de stationnement extérieures sont intégrées à la topographie naturelle du site;
- 3) L'impact de l'aire de stationnement est amenuisé à l'aide d'aménagement paysager, et ce, tant à l'intérieur qu'au périmètre de l'aire de stationnement;
- 4) Un nombre suffisant de cases de stationnement pour les visiteurs est assuré à même le site pour éviter le débordement dans les rues adjacentes.

3.3.18 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les clôtures et les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant au choix des matériaux et des couleurs;
- 2) Les dispositifs d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style harmonisé et la hauteur de ceux-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de la sécurité;
- 3) Un écran visuel architectural ou paysager doit être aménagé de manière à dissimuler les installations extérieures.

Sous-section 3 – Aire René-Lévesque

3.3.19 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire d'implantation et d'intégration architecturale de haute densité René-Lévesque est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain et pour toute installation extérieure.

3.3.20 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 3.3.19, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la couleur, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve la même forme;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une ou de plusieurs fenêtres par une ou des fenêtres de dimension et de style identiques;
- 6) Le remplacement d'une ou de plusieurs portes par une ou plusieurs portes de dimension et de style similaire;
- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande.

3.3.21 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter les objectifs suivants :

- 1) L'aménagement du site et l'architecture des bâtiments doivent mettre en valeur les qualités inhérentes du site dans la création d'un milieu de vie;
- 2) Une signature distinctive doit conférer à l'ensemble un style original tout en étant harmonisé avec le voisinage immédiat.

3.3.22 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les superficies pavées doivent être minimisées afin d'éviter une accélération de l'écoulement des eaux de surface et de favoriser la présence de verdure;
- 2) Un réseau de circulation piétonne et cyclable aménagé à l'intérieur du site et vers les réseaux publics doit assurer un déplacement sécuritaire;

- 3) Des espaces verts paysagers de qualité doivent être aménagés en quantité suffisante pour rehausser l'image du site, pour faciliter la séparation des allées et des réseaux de circulation ainsi que pour favoriser l'intégration des bâtiments;
- 4) Des bandes tampons doivent être prévues à la limite des zones résidentielles de plus faible densité.

3.3.23 Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal

Un PIIA relatif à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le bâtiment doit être caractérisé par une volumétrie simple;
- 2) Chaque bâtiment doit être orienté de manière à optimiser l'ensoleillement et les vues à partir du site;
- 3) Le nombre d'étages à construire doit être déterminé par l'ensoleillement, la maximisation des vues et la qualité du milieu environnant;
- 4) Des éléments de composition doivent être ajoutés aux étages inférieurs pour conserver l'échelle humaine sur le site et pour mieux intégrer les étages supérieurs du bâtiment;
- 5) Le bâtiment doit offrir des ouvertures de qualité et généreuses en dimension;
- 6) Les couleurs des matériaux doivent être neutres et intemporelles pour assurer la pérennité du bâtiment;
- 7) Une intégration harmonieuse, lors de l'agrandissement d'un bâtiment, doit être assurée par la volumétrie, l'équilibre des composantes architecturales et la reproduction d'éléments existants;
- 8) Les unités de climatisation doivent s'intégrer à l'ensemble dans un souci architectural visant à les dissimuler;
- 9) Les aménagements paysagers doivent être réalisés en tenant compte des caractéristiques du terrain.

3.3.24 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit être sobre et un affichage sur socle doit être privilégié;
- 2) L'enseigne doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant à ses matériaux, ses couleurs et sa forme;
- 3) L'enseigne doit comporter, à sa base, un aménagement;
- 4) L'emploi d'une couleur dominante doit être privilégié.

3.3.25 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure

Un PIIA relatif à l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation des cases de stationnement doit être favorisée à l'intérieur des bâtiments pour maintenir l'intégrité des surfaces naturelles;
- 2) L'impact de l'aire de stationnement doit être amenuisé à l'aide d'aménagement paysager, et ce, tant à l'intérieur qu'au périmètre de l'aire de stationnement;

- 3) Un nombre de cases de stationnement pour les visiteurs doit être assuré à même le terrain pour éviter le débordement dans les rues adjacentes.

3.3.26 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les clôtures et les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment par le choix de leurs matériaux et des couleurs;
- 2) Les dispositifs d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style harmonisé et la hauteur de ceux-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de la sécurité;
- 3) Un écran visuel architectural ou paysager doit être aménagé de manière à dissimuler les installations extérieures;
- 4) Les lieux d'entreposage des conteneurs et bacs roulants doivent idéalement être intégrés aux bâtiments et, à défaut, être dissimulés par un enclos, une clôture, un mur-écran ou par un autre type d'aménagement de même nature s'harmonisant avec le cadre bâti par ses matériaux et ses couleurs.

Sous-section 4 – Aire du Pacifique

(Ajoutée par l'art. 1 de 1205-10)

3.3.27 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire du Pacifique est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation d'une enseigne ou de sa structure;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure et pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-10)

3.3.28 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 3.3.27, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) L'agrandissement d'un bâtiment principal;
- 2) La transformation d'un bâtiment principal.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-10)

3.3.29 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter les objectifs suivants :

- 1) Créer des espaces extérieurs attrayants, conviviaux et fonctionnels, en minimisant les impacts négatifs des surfaces pavées tout en favorisant la présence de couvert végétal et la plantation d'arbres;
- 2) Assurer une circulation sécuritaire et fonctionnelle des automobilistes, cyclistes et piétons;
- 3) Rehausser l'image du site, valoriser le cadre bâti, faciliter la séparation des réseaux de circulation et favoriser l'intégration des bâtiments grâce à la végétation et aux aménagements paysagers agrémentant le site;

- 4) Adopter, pour les bâtiments, une architecture sobre et de qualité qui s'intègre harmonieusement aux milieux naturel et urbain environnants de manière à valoriser l'ensemble des éléments distinctifs et des qualités inhérentes du site;
- 5) Exercer un contrôle des enseignes pour les harmoniser avec le bâtiment où elles sont apposées et avec les autres enseignes du même bâtiment ou terrain ainsi que pour refléter une image de qualité;
- 6) Aménager les aires de stationnement de manière à favoriser leur intégration dans le milieu bâti, à garantir la sécurité de leurs accès et à minimiser leur impact visuel de même que leur empreinte au sol.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-10)

3.3.30 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site doit être aménagé en suivant la topographie naturelle du terrain de manière à minimiser les travaux de remblai et de déblai et à prendre en compte l'impact du ruissellement sur les propriétés voisines;
- 2) Le site doit être aménagé de façon attrayante en y intégrant la plantation d'arbres et l'utilisation d'espèces indigènes doit être privilégiée;
- 3) Les surfaces pavées doivent être minimisées afin d'éviter une accélération de l'écoulement des eaux de surface et de favoriser la présence de verdure;
- 4) Un réseau adéquat de circulation piétonne et cyclable doit assurer le déplacement sécuritaire des usagers à l'intérieur du site et vers les réseaux publics;
- 5) L'aménagement des accès véhiculaires doit permettre d'optimiser la fluidité de la circulation sur le site tout en maintenant une sécurité optimale pour les usagers;
- 6) Des espaces végétalisés et paysagés de qualité doivent être aménagés en quantité suffisante pour rehausser l'image du site, valoriser le cadre bâti ainsi que pour faciliter la séparation des réseaux de circulation et favoriser l'intégration des bâtiments;
- 7) Les aménagements paysagers doivent être réalisés en tenant compte des caractéristiques du terrain.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-10)

3.3.31 Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal

Un PIIA relatif à la construction d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le bâtiment doit s'intégrer harmonieusement à la topographie du milieu tout en minimisant les opérations de remblai et de déblai;
- 2) Le bâtiment doit être caractérisé par une volumétrie simple et une architecture s'harmonisant avec celle des bâtiments adjacents;
- 3) Le traitement des façades doit être modulé par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux distinctifs ou par le traitement des ouvertures, pour donner un rythme à l'architecture et rompre la linéarité des murs;
- 4) Le bâtiment résidentiel doit être orienté de manière à optimiser l'ensoleillement et les vues à partir du site;

- 5) Le nombre d'étages d'un bâtiment résidentiel à construire doit être déterminé par l'ensoleillement, la maximisation des vues et la qualité du milieu environnant;
- 6) Des éléments de composition doivent être ajoutés aux étages inférieurs d'un bâtiment résidentiel pour conserver l'échelle humaine sur le site et pour mieux intégrer les étages supérieurs du bâtiment;
- 7) Le bâtiment résidentiel doit offrir des ouvertures de qualité et généreuses en dimensions;
- 8) Les couleurs des matériaux d'un bâtiment résidentiel doivent être neutres et intemporelles pour assurer la pérennité du bâtiment;
- 9) Les unités de climatisation d'un bâtiment résidentiel doivent s'intégrer à l'ensemble dans un souci architectural visant à les dissimuler;
- 10) Le bâtiment commercial doit comporter une part significative d'ouvertures (portes, fenêtres, vitrines) et des entrées clairement affirmées et au niveau du sol;
- 11) Les façades commerciales donnant sur une voie de circulation doivent être pourvues de fenêtres ou posséder un traitement architectural particulier qui ne donne pas l'impression de murs aveugles;
- 12) La disposition des accès au bâtiment commercial doit favoriser l'accès des piétons à partir de la rue;
- 13) Les matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment commercial doivent être en nombre restreint;
- 14) Les équipements d'éclairage extérieur d'un bâtiment commercial doivent être décoratifs et sobres, en plus d'être intégrés au bâtiment;
- 15) Les couleurs corporatives des commerces, lorsqu'intégrées à un bâtiment commercial, doivent être minimisées;
- 16) Les équipements mécaniques d'un bâtiment commercial doivent s'intégrer au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines et ne pas être visibles des voies de circulation.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-10)

3.3.32 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit être sobre;
- 2) Un affichage sur socle doit être privilégié pour une enseigne identifiant un projet ou un immeuble résidentiel;
- 3) L'enseigne identifiant un projet ou un immeuble résidentiel doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant à ses matériaux, ses couleurs et sa forme;
- 4) Le nombre d'enseignes commerciales doit contribuer à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion ou une surabondance;
- 5) L'enseigne doit s'harmoniser avec le concept d'affichage d'un même bâtiment ou terrain commercial;
- 6) L'enseigne murale située sur un bâtiment commercial doit intégrer les composantes suivantes :

- a) une forme, des dimensions et des couleurs adaptées pour assurer qu'elle ne prend pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée;
 - b) une localisation ne masquant pas un élément architectural distinctif;
 - c) une localisation lui permettant de s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et de respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée. Elle doit préférablement être localisée au niveau de l'entablement commercial;
- 7) L'enseigne détachée d'un bâtiment commercial doit être sur socle, s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et assurer une échelle humaine au développement quant aux éléments suivants :
- a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage;
- 8) L'enseigne détachée d'un bâtiment doit comporter un aménagement paysager à sa base;
- 9) Une couleur dominante doit être privilégiée pour l'enseigne tandis que l'emploi du blanc comme couleur de fond de l'enseigne doit être minimisé, sinon évité.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-10)

3.3.33 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure

Un PIIA relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'aire de stationnement extérieure doit être intégrée à la topographie naturelle du site;
- 2) L'implantation des cases de stationnement sur un terrain résidentiel doit être favorisée à l'intérieur des bâtiments afin de limiter le stationnement de surface et accroître le couvert végétal;
- 3) Un nombre suffisant de cases de stationnement pour les visiteurs doit être assuré à même un terrain résidentiel pour éviter le débordement dans les rues adjacentes;
- 4) Les impacts visuel et thermique de l'aire de stationnement extérieure doivent être amenés à l'aide de végétation et d'aménagements paysagers, et ce, tant à l'intérieur qu'au périmètre de l'aire de stationnement;
- 5) L'aire de stationnement extérieure doit être dissimulée des rues adjacentes par des aménagements paysagers.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-10)

Sous-section 5 – Aire 12^e Avenue Nord – Entrée d'arrondissement

(Ajoutée par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.34 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire de haute densité 12^e Avenue Nord – Entrée d'arrondissement est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal;

- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation d'une enseigne ou de sa structure;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure et pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.35 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 3.3.34, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) L'agrandissement d'un bâtiment principal;
- 2) La transformation d'un bâtiment principal.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.36 Objectifs généraux

Un PIIA visé par la présente sous-section doit respecter les objectifs suivants :

- 1) Assurer une intégration et une cohabitation harmonieuse entre les habitations multifamiliales et le développement commercial en bordure de la 12^e Avenue Nord;
- 2) Harmoniser l'architecture des bâtiments par l'emploi de matériaux de qualité et de couleurs sobres;
- 3) Favoriser des aménagements piétonniers sécuritaires, promouvoir le déplacement actif et assurer une circulation fonctionnelle des usagers;
- 4) Créer un milieu de vie attractif par des aménagements paysagers conviviaux et de qualité;
- 5) Assurer un contrôle des enseignes afin qu'elles puissent s'harmoniser avec le bâtiment où elles doivent être apposées ou avec l'ensemble des bâtiments si l'enseigne est sur socle;
- 6) Aménager les aires de stationnement et de transbordement de manière à minimiser les impacts sur le cadre bâti et favoriser la présence de verdure.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.37 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'empreinte au sol des bâtiments est concentrée pour optimiser son occupation et favoriser la présence de végétation;
- 2) Des espaces paysagers de qualité sont aménagés en quantité suffisante pour rehausser l'image du site et privilégiant les espèces indigènes;
- 3) Un réseau adéquat de circulation piétonne doit assurer le déplacement sécuritaire des usagers à l'intérieur du site et vers les réseaux publics;

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.38 Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal

Un PIIA relatif à la construction d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'architecture des bâtiments doit posséder une volumétrie simple tout en présentant des variations au niveau des formes;
- 2) Les couleurs des matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment doivent être neutres, en nombre restreint et intemporelles pour assurer la pérennité du bâtiment;
- 3) Le traitement des façades principales doit être modulé par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux distinctifs et sobres, ainsi que des ouvertures de dimensions généreuses et en nombre suffisant pour donner un rythme à l'architecture et rompre la linéarité des murs;
- 4) Le bâtiment résidentiel doit être orienté de manière à optimiser l'ensoleillement et les vues à partir du site;
- 5) Des éléments de composition doivent être ajoutés aux étages inférieurs pour conserver l'échelle humaine sur le site pour mieux intégrer les étages supérieurs du bâtiment;
- 6) Les façades du bâtiment contiguës à une voie de circulation doivent être pourvues de fenêtres et avoir un traitement architectural particulier pour ne pas donner l'impression d'un mur aveugle;
- 7) Les unités de climatisation doivent s'intégrer à l'ensemble du bâtiment dans un souci architectural visant à les dissimuler;
- 8) Les équipements d'éclairage extérieur des bâtiments doivent être décoratifs et sobres, en plus d'être intégrés aux bâtiments;
- 9) Les couleurs corporatives des commerces, lorsqu'intégrées à un bâtiment commercial et/ou résidentiel, doivent être minimisées;

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.39 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment quant à la forme et les dimensions, les matériaux, les couleurs et l'éclairage;
- 2) L'enseigne apposée sur le bâtiment est privilégiée;
- 3) L'enseigne au sol doit comporter un aménagement paysager à sa base;

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.40 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement

Un PIIA relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le nombre d'entrées charretières donnant sur la 12^e Avenue Nord doit être minimisé pour ne pas perturber la fluidité de la circulation;
- 2) Le gabarit et la géométrie des aires de stationnement doivent favoriser la circulation efficace et sécuritaire des véhicules d'urgence ainsi que de celle associée à la cueillette des matières résiduelles et au déneigement;
- 3) Les réseaux véhiculaires et piétonniers doivent être distincts pour assurer la sécurité des usagers;

- 4) Leur implantation doit être privilégiée dans les cours latérales et arrière. Lorsque situées dans la cour avant, elles doivent être valorisées par la végétation et les aménagements paysagers pour être dissimulées de la voie de circulation;

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.41 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement et aux installations extérieures

Un PIIA relatif à l'aménagement et aux installations extérieures est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les lieux d'entreposage des conteneurs et bacs roulants doivent être dissimulés par un enclos, une clôture, un mur-écran ou par un autre type d'aménagement de même nature s'harmonisant avec le cadre bâti par ses matériaux et ses couleurs;
- 2) Les équipements mécaniques d'un bâtiment commercial doivent s'intégrer au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines et ne pas être visibles des voies de circulation

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

Sous-section 6 – Aire Masson

(Ajoutée par l'art. 1 de 1205-19)

3.3.42 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire Masson est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation d'une enseigne ou de sa structure;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure, pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain et pour toute installation extérieure.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-19)

3.3.43 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 3.3.42, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux de transformation d'un bâtiment principal ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.44 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter les objectifs suivants :

- 1) Créer des espaces extérieurs attrayants, conviviaux et fonctionnels, en minimisant les impacts négatifs des surfaces pavées tout en favorisant la présence de couvert végétal et la plantation d'arbres;
- 2) Assurer une circulation sécuritaire et fonctionnelle des automobilistes, cyclistes et piétons;
- 3) Rehausser l'image du site, valoriser le cadre bâti, faciliter la séparation des réseaux de circulation et favoriser l'intégration des bâtiments grâce à la végétation et aux aménagements paysagers agrémentant le site;

- 4) Adopter, pour les bâtiments, une architecture sobre et de qualité qui s'intègre harmonieusement aux milieux naturel et urbain environnants de manière à valoriser l'ensemble des éléments distinctifs et des qualités inhérentes du site;
- 5) Privilégier une implantation, une architecture et un aménagement du site qui contribuent à créer un environnement harmonieux, confortable et attractif dans lequel l'échelle humaine est considérée;
- 6) Exercer un contrôle des enseignes pour les harmoniser avec le bâtiment ainsi que pour refléter une image de qualité;
- 7) Aménager les aires de stationnement de manière à favoriser leur intégration dans le milieu bâti, à garantir la sécurité de leurs accès et à minimiser leur impact visuel de même que leur empreinte au sol.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.45 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site doit être aménagé en suivant la topographie naturelle du terrain de manière à minimiser les travaux de remblai et de déblai, la réalisation d'ouvrages de soutènement et à prendre en compte l'impact du ruissellement sur les propriétés voisines;
- 2) Le site doit être aménagé de façon attrayante en y intégrant la plantation d'arbres et l'utilisation d'espèces indigènes doit être privilégiée;
- 3) Les surfaces pavées doivent être minimisées afin d'éviter une accélération de l'écoulement des eaux de surface et de favoriser la présence de verdure;
- 4) L'aménagement d'espaces extérieurs attractifs et rassembleurs pouvant servir à des fins de loisirs, de détente ou d'activités communautaires doit être favorisé;
- 5) Un réseau adéquat de circulation piétonne et cyclable doit assurer le déplacement sécuritaire des usagers à l'intérieur du site et vers les réseaux publics;
- 6) L'aménagement des accès véhiculaires doit permettre d'optimiser la fluidité de la circulation sur le site tout en maintenant une sécurité optimale pour les usagers;
- 7) Un espace d'accueil doit être dédié au dépôt à neige à même le terrain;
- 8) Des espaces végétalisés et paysagés de qualité doivent être aménagés en quantité suffisante pour rehausser l'image du site, valoriser le cadre bâti ainsi que pour faciliter la séparation des réseaux de circulation et favoriser l'intégration des bâtiments;
- 9) Les aménagements paysagers doivent être réalisés en tenant compte des caractéristiques du terrain.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.46 Critères d'évaluation relatifs à la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal

Un PIIA relatif à la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le bâtiment doit s'intégrer harmonieusement à la topographie du milieu tout en minimisant les opérations de remblai et de déblai et la réalisation d'ouvrages de soutènement;

- 2) Le bâtiment doit être caractérisé par une volumétrie simple;
- 3) Le traitement des façades doit être modulé par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux distinctifs ou par le traitement des ouvertures, pour donner un rythme à l'architecture et rompre la linéarité des murs;
- 4) Le bâtiment doit être orienté de manière à optimiser l'ensoleillement et les vues à partir du site;
- 5) Le nombre d'étages à construire doit être déterminé par l'ensoleillement, la maximisation des vues et la qualité du milieu environnant;
- 6) Des éléments de composition doivent être ajoutés aux étages inférieurs pour conserver l'échelle humaine sur le site et pour mieux intégrer les étages supérieurs du bâtiment;
- 7) Le bâtiment doit offrir des ouvertures de qualité et généreuses en dimensions;
- 8) L'intégration de balcons, de galeries ou de loggias aux façades donnant sur une rue publique est encouragée;
- 9) Les couleurs des matériaux doivent être neutres et intemporelles pour assurer la pérennité du bâtiment;
- 10) Une intégration harmonieuse, lors de l'agrandissement d'un bâtiment, doit être assurée par la volumétrie, l'équilibre des composantes architecturales et la reproduction d'éléments existants;
- 11) Les unités de climatisation doivent s'intégrer à l'ensemble dans un souci architectural visant à les dissimuler et sur les façades donnant sur une rue publique, elles doivent être évitées.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.47 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit être sobre;
- 2) Un affichage sur socle doit être privilégié;
- 3) L'enseigne doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant à ses matériaux, ses couleurs et sa forme;
- 4) L'enseigne détachée d'un bâtiment doit comporter un aménagement paysager à sa base;
- 5) Une couleur dominante doit être privilégiée pour l'enseigne tandis que l'emploi du blanc comme couleur de fond de l'enseigne doit être minimisé, sinon évité.

3.3.48 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure

Un PIIA relatif à l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'aire de stationnement extérieure doit être intégrée à la topographie naturelle du site;
- 2) Le gabarit et la géométrie des aires de stationnement doivent favoriser la circulation efficace et sécuritaire des véhicules d'urgence ainsi que de celle associée à la cueillette des matières résiduelles et au déneigement;

- 3) Un nombre suffisant de cases de stationnement pour les visiteurs doit être assuré à même le terrain pour éviter le débordement dans les rues adjacentes;
- 4) Les impacts visuel et thermique de l'aire de stationnement extérieure doivent être amenuisés à l'aide de végétation et d'aménagements paysagers, et ce, tant à l'intérieur qu'au périmètre de l'aire de stationnement;
- 5) L'aire de stationnement extérieure doit être dissimulée des rues adjacentes par des aménagements paysagers.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

3.3.49 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les clôtures et les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant au choix des matériaux et des couleurs;
- 2) Les dispositifs d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style harmonisé et la hauteur de ceux-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de la sécurité;
- 3) Un écran visuel architectural ou paysager est aménagé de manière à dissimuler les installations extérieures.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-11)

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES COMMERCIALES

SECTION 1 – AIRE COMMERCIALE RÉGIONALE

Sous-section 1 – Aire de l'autoroute 410 et du Plateau Saint-Joseph

4.1.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire commerciale régionale est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure, pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain et pour toute installation extérieure.

4.1.2 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.1.1, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) La réparation ou le remplacement de toiture ou partie de toiture d'un toit plat;
- 4) L'entretien d'une enseigne ne modifiant aucunement la forme, les matériaux, les couleurs, l'éclairage, la structure et le message de celle-ci;
- 5) Les travaux mineurs de réaménagement de terrain;
- 6) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimensions et de style identiques;
- 7) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions et de style identiques;
- 8) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande.

4.1.3 Objectif général

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter l'objectif d'aménagement suivant :

Dans les aires commerciales régionales, les bâtiments doivent être implantés de manière à s'intégrer à l'environnement commercial, résidentiel et naturel existant, en adoptant une architecture sobre, en rehaussant l'image du site par des aménagements paysagers ainsi qu'en minimisant l'impact des projets commerciaux sur le réseau routier actuel et sur le voisinage résidentiel.

4.1.4 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain doit respecter les critères suivants :

- 1) Le site doit être aménagé pour suivre la topographie naturelle du terrain;
- 2) L'aménagement doit tenir compte de l'impact du ruissellement sur les propriétés voisines;
- 3) Une bande tampon doit être aménagée pour constituer un écran végétal permettant de dissimuler le projet commercial. La bande tampon est aménagée à la limite des zones commerciale et d'habitation. Elle doit être aménagée et entretenue par le propriétaire;
- 4) Des espaces paysagers doivent être aménagés pour faciliter la séparation des réseaux de circulation, pour favoriser l'intégration des bâtiments accessoires et pour rehausser l'image du site;
- 5) Le requérant s'engage à remplacer tout arbre mort ou non viable pour une période de 5 ans après la fin des travaux.

4.1.5 Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment

Un PIIA relatif à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation d'un bâtiment doit se faire en relation avec les bâtiments existants et le caractère des voies de circulation adjacentes, notamment en ce qui a trait à la visibilité de la façade principale des bâtiments commerciaux existants devant être préservée en regard des principales voies de circulation;
- 2) La volumétrie de chaque bâtiment doit s'harmoniser avec celle des bâtiments du secteur en créant des transitions volumétriques entre les bâtiments commerciaux et résidentiels tout en évitant des écarts de hauteur par des hauteurs décroissant graduellement des usages commerciaux vers les usages résidentiels;
- 3) L'architecture du bâtiment doit intégrer les composantes architecturales suivantes :
 - a) les murs doivent être modulés par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux ou par le traitement des ouvertures pour rythmer l'architecture et rompre la linéarité des murs;
 - b) les façades contiguës à une rue commerciale régionale doivent être pourvues de fenêtres ou présenter un traitement architectural particulier pour ne pas donner l'impression d'un mur aveugle;
 - c) les matériaux de revêtement doivent être choisis pour en restreindre le nombre et doivent s'harmoniser avec le cadre bâti existant;
 - d) les couleurs doivent être choisies pour éviter les contrastes et doivent s'harmoniser avec le cadre bâti existant.
- 4) Les équipements mécaniques doivent être intégrés au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne doivent pas être visibles des voies de circulation;
- 5) L'aire de transbordement ne doit pas être visible de la rue commerciale régionale.

4.1.6 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage.
- 2) L'enseigne doit s'harmoniser avec les enseignes déjà installées dans le secteur;
- 3) L'enseigne au sol doit comporter un aménagement paysager à sa base;
- 4) Le message de l'enseigne ne comporte que le nom de l'entreprise, le nom du propriétaire, le logo, la nature des activités et le numéro civique; l'emploi d'un slogan publicitaire est minimisé, sinon évité.

4.1.7 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent être intégrées au projet;
- 2) Les installations extérieures doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs.

4.1.8 Critères d'évaluation relatifs à la circulation

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, la circulation doit respecter les critères suivants :

- 1) Le réseau routier :
 - a) le réseau routier existant doit être en mesure de supporter le volume de circulation supplémentaire généré par le projet;
 - b) le plan de circulation doit minimiser les impacts du projet, pour :
 - i) localiser les accès véhiculaires de façon sécuritaire;
 - ii) limiter le nombre d'accès véhiculaires au site;
 - iii) prévoir une desserte en transport en commun;
 - iv) séparer de façon sécuritaire les réseaux véhiculaire et piétonnier;
 - v) prévoir une signalisation sur le site.
 - c) aucun accès véhiculaire ne peut se faire à partir d'une rue ayant une vocation résidentielle, sauf si le développement commercial régional répond aux conditions suivantes :
 - i) le développement commercial ne génère pas plus de 175 entrées et sorties de véhicules par heure, et ce, en forte période de pointe;

- ii) l'accès doit être localisé à moins de 80 mètres d'une rue commerciale régionale;
- iii) aucun bâtiment résidentiel ne doit être construit entre l'accès et une rue commerciale régionale.

2) Le stationnement extérieur :

- a) l'aire de stationnement doit être intégrée à la topographie naturelle du site;
- b) l'aménagement d'une aire de stationnement doit être valorisé par la végétation et les aménagements paysagers pour réduire l'impact visuel négatif sur le secteur et sur la rue;
- c) le nombre minimal de cases de stationnement à implanter varie en fonction du projet afin de s'assurer que le site puisse recevoir l'ensemble des véhicules attendus sans qu'il y ait débordement dans les rues du secteur, tout en étant conforme aux exigences minimales prescrites au Règlement de zonage et de lotissement de la Ville de Sherbrooke.

3) L'aire de transbordement :

- a) l'aire de transbordement doit être localisée pour ne pas nuire à la circulation sur le site ni sur la voie de circulation;
- b) le transbordement doit être dissimulé par des écrans visuels et acoustiques appropriés afin de ne pas constituer une source de nuisance visuelle ou sonore pour les propriétés voisines.

SECTION 2 – AIRE COMMERCIALE ARTÉRIELLE

Sous-section 1 – Aire King Ouest et Jacques-Cartier

4.2.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire King Ouest et Jacques-Cartier est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une superficie d'occupation au sol d'au moins 20 % de la superficie d'occupation au sol du bâtiment principal ou d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure, pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain et pour toute installation extérieure.

4.2.2 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.2.1, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;

- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) L'installation d'un nouveau matériau de revêtement semblable à l'existant, à l'exception d'un revêtement d'acier visible des voies de circulation, et reproduisant toutes les moulures, chambranles et autres éléments décoratifs existants;
- 5) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps par des matériaux en bois conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 6) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimension et de style identiques, pourvu que dans le cas d'un usage du groupe « Habitation » il ne s'agisse pas d'une fenêtre fixe ou coulissante;
- 7) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions et de style identiques;
- 8) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande;
- 9) L'entretien d'une enseigne ne modifiant aucunement la forme, les matériaux, les couleurs, l'éclairage, la structure et le message de celle-ci.

4.2.3 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter les objectifs suivants :

- 1) L'insertion des bâtiments doit être contrôlée pour assurer la restructuration du secteur, favoriser un bon encadrement et une présence marquée sur rue, assurer un développement à échelle humaine adapté aux piétons, aux cyclistes et aux automobilistes, adopter une architecture sobre et harmonieuse rehaussant la valeur architecturale du secteur et refléter une image de qualité par le caractère de l'architecture et les aménagements du terrain;
- 2) L'intégration des bâtiments doit être contrôlée pour préserver, s'il y a lieu, le style architectural des bâtiments ou rehausser la valeur architecturale des bâtiments ayant une valeur architecturale mitigée en adoptant une architecture sobre, harmonieuse et de qualité;
- 3) Le recyclage d'un bâtiment doit être contrôlé pour favoriser le maintien, s'il y a lieu, de la valeur architecturale du bâtiment ou rehausser la valeur architecturale des bâtiments ayant une valeur architecturale mitigée en adoptant une architecture sobre, harmonieuse et de qualité;
- 4) L'aménagement doit être contrôlé pour rehausser l'image du site et celle de l'aire de stationnement, faciliter la séparation des réseaux de circulation et favoriser l'intégration des bâtiments;
- 5) Les aires de stationnement et de transbordement doivent être contrôlées pour minimiser les impacts sur le cadre bâti avoisinant et favoriser la présence de verdure;
- 6) L'enseigne doit être contrôlée pour s'harmoniser avec le bâtiment où elle est apposée ou avec les bâtiments de la zone dans le cas d'une enseigne sur poteau ou sur socle.

4.2.4 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les superficies d'occupation au sol des bâtiments ainsi que les superficies pavées sont minimisées afin d'éviter une accélération du ruissellement de surface et de favoriser la présence de verdure;
- 2) L'implantation des bâtiments et des infrastructures est prévue pour minimiser l'abattage d'arbres et mettre en valeur les aménagements paysagers existants. La conservation des arbres existants est priorisée et la plantation d'arbres est nécessaire lorsqu'une quantité suffisante d'arbres ne peut être conservée;
- 3) Les bâtiments sont aménagés pour suivre la topographie naturelle du terrain pour minimiser les opérations de remblais et de déblais;
- 4) La circulation piétonnière et l'accès au bâtiment principal sont prévus dans les cours avant;
- 5) La circulation piétonnière et du mobilier urbain assurent un lien avec le réseau piétonnier public et, s'il y a lieu, avec la desserte en transport collectif;
- 6) Un aménagement paysager constitué de plantes ornementales est prévu en façade du bâtiment principal tandis qu'une plantation d'arbres est prévue aux limites du terrain donnant sur rue;
- 7) Une bande tampon est aménagée à la limite des zones « Commerce » et « Habitation » pour constituer un écran végétal permettant de dissimuler le projet commercial. Elle est aménagée et entretenue par le propriétaire;
- 8) Le requérant s'engage à remplacer tout arbre mort ou non viable.

4.2.5 Critères d'évaluation relatifs à une construction

Un PIIA relatif à la construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation d'un bâtiment intègre les composantes suivantes :
 - a) elle doit être en relation avec les bâtiments existants et le caractère des voies de circulation adjacentes, notamment en occupant le plus d'espace possible en bordure de la voie de circulation majeure;
 - b) elle doit être parallèle à la voie de circulation lui faisant face;
 - c) la distance entre la façade du bâtiment et la ligne de rue doit favoriser un bon encadrement et une présence marquée sur rue.
- 2) La volumétrie du bâtiment doit s'harmoniser avec celle des bâtiments du secteur et créer, le cas échéant, une transition volumétrique entre les bâtiments de haute densité vers les bâtiments de plus faible densité;
- 3) Une échelle humaine doit être assurée quant à la volumétrie du bâtiment;
- 4) L'architecture du bâtiment intègre les composantes architecturales suivantes :
 - a) les murs doivent être modulés par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux ou par le traitement des ouvertures pour donner un rythme à l'architecture et de rompre la linéarité des murs;
 - b) des fenêtres doivent être privilégiées sur toutes les élévations afin d'éviter la présence de murs aveugles, et ce, principalement au rez-de-chaussée;

- c) la dimension, la disposition et le style des ouvertures doivent assurer un rythme à l'architecture et s'intégrer avec les composantes architecturales prédominantes du secteur;
 - d) le traitement en façade du rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial doit se distinguer de celui des étages supérieurs habituellement occupés par des logements, notamment par les ouvertures, les éléments architecturaux distinctifs afin d'affirmer le caractère commercial du rez-de-chaussée;
 - e) les entrées principales du bâtiment doivent être mises en valeur;
 - f) les matériaux de revêtement doivent être restreints en nombre;
 - g) la maçonnerie doit être privilégiée tandis que les revêtements d'acier sont minimisés sur les murs visibles des voies de circulation;
 - h) les couleurs doivent être choisies pour éviter les contrastes et s'harmoniser avec le cadre bâti existant;
 - i) la toiture des bâtiments doit posséder une pente semblable ou supérieure à celle des bâtiments voisins de même qu'un couronnement distinctif;
 - j) un endroit doit être spécifiquement dédié aux enseignes, et ce, en harmonie avec le style du bâtiment.
- 5) La façade latérale d'un bâtiment principal situé sur un terrain d'angle doit présenter le même traitement architectural que celui en façade principale;
- 6) Les équipements mécaniques doivent être intégrés au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et n'être pas visibles des voies de circulation.

4.2.6 Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement

Un PIIA relatif à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'agrandissement doit créer un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant et les bâtiments du secteur;
- 2) L'agencement des composantes architecturales de l'agrandissement doit s'équilibrer avec l'ensemble du bâtiment;
- 3) La distance entre la façade de l'agrandissement et la ligne de rue doit favoriser un bon encadrement et une présence marquée sur rue;
- 4) L'agrandissement doit reproduire les composantes architecturales du bâtiment existant ou intégrer des composantes architecturales de bâtiments patrimoniaux voisins si la valeur architecturale du bâtiment existant est mitigée, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :
 - a) la dimension et le style des ouvertures;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) la forme et la pente du toit;
 - d) les éléments architecturaux distinctifs.

Toutefois, un agrandissement en cour arrière peut utiliser des composantes architecturales différentes de celles du bâtiment existant, pourvu qu'elles s'harmonisent avec les composantes existantes.

4.2.7 Critères d'évaluation relatifs à une réparation

Un PIIA relatif à une réparation d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les saillies, garde-corps, portes, fenêtres, chambranles, ornements et les autres éléments distinctifs du style du bâtiment peuvent être réparés ou remplacés par des éléments semblables à ceux d'origine ou qui s'harmonisent avec le style architectural du bâtiment;
- 2) Les ouvertures peuvent être créées, modifiées ou murées, pourvu que ces travaux conservent l'équilibre des composantes architecturales du mur;
- 3) Les matériaux et les couleurs de revêtement sont compatibles avec le bâtiment existant;
- 4) La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.

4.2.8 Critères d'évaluation relatifs au recyclage d'un bâtiment

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, le recyclage d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les fonctions souhaitées doivent favoriser, s'il y a lieu, le maintien de la valeur architecturale du bâtiment ou rehausser la valeur architecturale des bâtiments ayant une valeur architecturale mitigée;
- 2) La volumétrie d'origine doit être maintenue et tout agrandissement projeté ne doit pas affecter ses caractéristiques intrinsèques;
- 3) L'aspect visuel extérieur du bâtiment (maçonnerie, toiture, fenestration et autres) doit être conservé dans la mesure où les travaux sont effectués dans le respect des caractères originaux du bâtiment;
- 4) Les éléments caractéristiques contribuant à la valeur architecturale du bâtiment doivent être conservés, rénovés ou restaurés selon leur état d'origine;
- 5) Le type et la subdivision de la fenestration d'origine doivent être respectés.

4.2.9 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le nombre d'enseignes doit contribuer à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion et une surabondance;
- 2) L'enseigne apposée sur un bâtiment doit intégrer les composantes suivantes :
 - a) elle doit avoir une forme, des dimensions et des couleurs qui assurent qu'elle ne prend pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée;
 - b) elle doit être localisée de manière à ne pas masquer un élément architectural distinctif;
 - c) elle doit être localisée de manière à s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et à respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée. Elle doit préférentiellement être intégrée au niveau de l'entablement commercial.
- 3) L'enseigne au sol doit avoir des dimensions et une localisation ne compromettant pas les perspectives visuelles d'intérêt sur un bâtiment ou un emplacement;

- 4) L'enseigne doit s'harmoniser avec le concept d'affichage d'un même bâtiment et avec les autres enseignes installées dans la zone;
- 5) L'emploi d'une couleur dominante doit être privilégié, tandis que l'emploi du blanc en fond d'enseigne est minimisé, sinon évité;
- 6) L'enseigne au sol doit comporter un aménagement paysager à sa base.

4.2.10 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs.
- 2) Les installations extérieures doivent être esthétiques et s'harmoniser avec les propriétés voisines;
- 3) La localisation des installations extérieures doit être optimale, celle-ci étant dissimulée par des aménagements paysagers s'intégrant au site;
- 4) Les conteneurs et autres bacs roulants doivent être intégrés au site pour ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et n'être pas visibles des voies de circulation;
- 5) Les dispositifs d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style harmonisé et la hauteur de ceux-ci doit tenir compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine.

4.2.11 Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieure et de transbordement

Un PIIA relatif aux aires de stationnement extérieure et de transbordement est évalué selon les critères suivants :

- 1) Elles doivent être intégrées à la topographie naturelle du site;
- 2) Leur implantation doit être privilégiée dans les cours latérales et arrière. Lorsque situées en cour avant, elles doivent être valorisées par la végétation et les aménagements paysagers pour les dissimuler de la voie de circulation;
- 3) Elles doivent être localisées de manière à minimiser les impacts sur les terrains périphériques et les résidences voisines;
- 4) Elles doivent être localisées de façon à ne pas nuire à la circulation sur le site ni sur la voie de circulation;
- 5) Les aires de transbordement ne doivent pas être visibles de la voie de circulation;
- 6) Un stationnement intérieur localisé en sous-sol du bâtiment ou étagé doit être privilégié pour préserver la végétation existante et limiter le stationnement de surface. L'aire de stationnement extérieure doit être intégrée au site, ses accès ne doivent pas être visibles de la voie de circulation et une bande végétale doit être aménagée autour de celle-ci;
- 7) Les aires de stationnement et de transbordement doivent être mises en valeur par la végétation et les aménagements paysagers de manière à réduire l'impact visuel sur le cadre bâti avoisinant;

- 8) Les accès véhiculaires et les voies de circulation piétonnière doivent être localisés de façon sécuritaire et doivent contribuer à minimiser les impacts sur le cadre bâti et l'environnement naturel avoisinants;
- 9) Le nombre et la largeur des accès véhiculaires au terrain doivent être limités;
- 10) Le transbordement ne doit pas constituer une source de nuisance visuelle ou sonore pour les propriétés voisines.

Sous-section 2 – Aire King Est

4.2.12 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire King Est est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction pour une construction, d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 100 mètres carrés;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 100 mètres carrés;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure à l'exception des travaux qui sont faits conformément aux articles 4.2.14 à 4.2.17 inclusivement de la présente sous-section;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement d'une aire de stationnement, d'une aire de transbordement ou à l'aménagement de terrain;
- 5) Tous travaux relatifs à l'aménagement, la construction ou l'agrandissement d'une terrasse commerciale.

4.2.13 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.2.12, les permis et certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujettis à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations nécessitées par l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la couleur, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit pas augmentée d'aucune façon;
- 3) La réparation ou le remplacement des matériaux d'un toit plat ou autre ne modifiant aucunement la forme, la pente, la nature du revêtement et sa couleur;
- 4) Le remplacement d'une ou de plusieurs fenêtres ou portes par une ou plusieurs fenêtres ou portes de dimensions et de style identiques ou encore par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande;
- 5) L'entretien d'une enseigne ne modifiant aucunement la forme, les matériaux, les couleurs, l'éclairage, les éléments structurants et le message de celle-ci;
- 6) Les travaux mineurs de réaménagement de terrain.

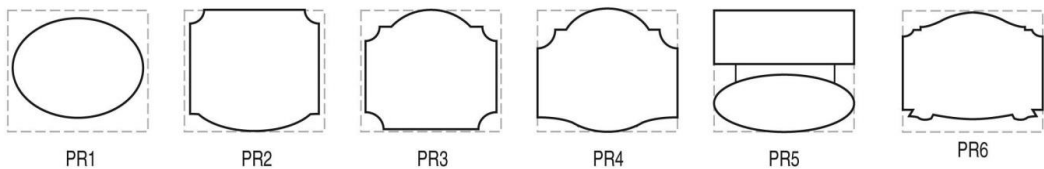
4.2.14 Exceptions relatives aux enseignes

Une demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure n'est pas assujettie à l'approbation d'un PIIA pourvu que les dispositions des articles 4.2.15, 4.2.16 et 4.2.17 de la présente sous-section ainsi que les dispositions prescrites pour le secteur de la rue King Est au Règlement de zonage et de lotissement de la Ville de Sherbrooke soient respectées.

4.2.15 Exceptions relatives à une enseigne projetante

Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne projetante et de sa structure n'est pas assujettie à l'approbation d'un PIIA si :

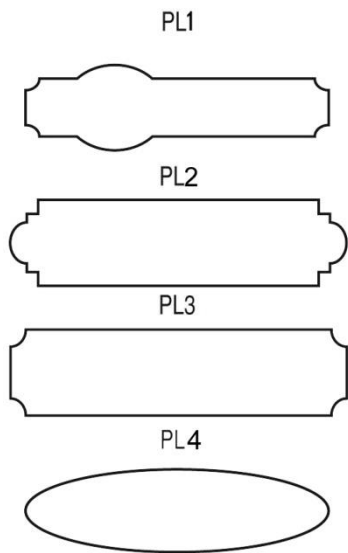
- 1) L'enseigne ne masque pas un ornement architectural distinctif du bâtiment sur lequel elle est fixée;
- 2) La structure de l'enseigne intègre des éléments décoratifs ornementaux;
- 3) La forme de l'enseigne correspond à l'une des formes illustrées ci-dessous :



4.2.16 Exceptions relatives à une enseigne murale

Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne murale à plat n'est pas assujettie à l'approbation d'un PIIA, si :

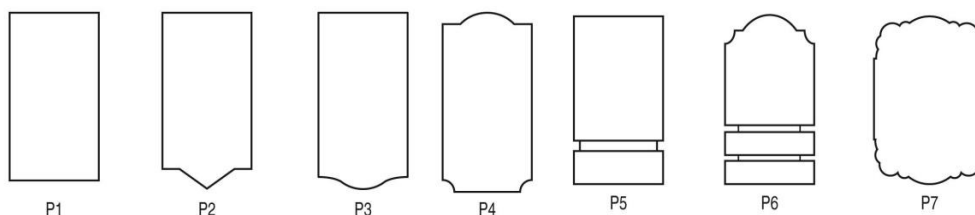
- 1) L'enseigne ne masque pas un ornement architectural distinctif du bâtiment sur lequel elle est fixée;
- 2) La forme de l'enseigne correspond à l'une des formes illustrées ci-dessous :



4.2.17 Exceptions relatives à une enseigne sur poteau

Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne sur poteau et de sa structure n'est pas assujettie à l'approbation d'un PIIA, si :

- 1) L'enseigne ne masque pas un ornement architectural distinctif du bâtiment;
- 2) La forme de l'enseigne correspond à l'une des formes ci-dessous :



4.2.18 Objectif général

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter l'objectif général suivant :

Donner un cachet distinctif à l'aire King Est.

4.2.19 Objectif relatif à l'aménagement de terrain

Un PIIA relatif à l'aménagement de terrain doit respecter l'objectif suivant :

Favoriser la mise en valeur du cadre bâti en créant des espaces extérieurs attrayants, conviviaux et fonctionnels, en minimisant l'impact visuel des stationnements à partir de la rue et en privilégiant la conservation du couvert végétal existant.

4.2.20 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) La marge avant doit être aménagée d'une façon attrayante en y intégrant la plantation d'arbres, d'arbustes et de plantes ornementales mettant en valeur la flore locale et permettant l'installation de mobilier urbain;
- 2) Les aménagements paysagers doivent être conçus de manière à leur conférer une apparence naturelle par l'utilisation d'essences indigènes, et ce, tout en respectant la topographie naturelle du site;
- 3) Une bande tampon doit être aménagée à la limite des zones « Commerce » et « Habitation » pour constituer un écran végétal permettant de dissimuler le projet commercial. Elle doit être aménagée et entretenue par le propriétaire;
- 4) Le maintien des arbres existants doit être privilégié. Les arbres coupés doivent être remplacés de manière à renforcer ou à maintenir l'abondance et la qualité du couvert végétal;
- 5) Le bâtiment doit être relié à la rue par une allée piétonne délimitée par des aménagements paysagers;
- 6) Les mur de pierres existants doivent être conservés, réparés et mis en valeur;
- 7) Le dispositif d'éclairage du site doit être intégré à l'aménagement paysager pour ne pas nuire au voisinage ni à une circulation sécuritaire;
- 8) Un écran visuel architectural ou paysager doit être aménagé de manière à dissimuler les installations extérieures.

4.2.21 Objectifs relatifs à la construction d'un bâtiment principal ou accessoire

Un PIIA relatif à la construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire doit respecter les objectifs suivants :

- 1) Favoriser une architecture de qualité s'inscrivant en continuité avec les bâtiments avoisinants et participant au caractère d'ensemble du secteur;
- 2) Favoriser des aménagements créant des liens entre les propriétés privées et publiques et contribuant à l'animation de la rue.

4.2.22 Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal ou accessoire

Un PIIA relatif à la construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation d'un bâtiment doit respecter le caractère prédominant dans l'alignement des bâtiments voisins (marge avant et marges latérales similaires à celles du voisinage) et favoriser l'ensoleillement de la rue, notamment en évitant une marge zéro;
- 2) L'implantation du bâtiment ne doit pas masquer un bâtiment ou une partie significative d'un bâtiment d'intérêt patrimonial pour préserver les percées visuelles et les vues d'intérêt;
- 3) L'architecture du bâtiment doit s'inspirer des bâtiments types du secteur quant aux éléments suivants :
 - a) le gabarit;
 - b) la forme et la pente du toit;
 - c) le revêtement des murs : la brique rouge doit être privilégiée tandis que le crépi ou l'enduit d'acrylique, le verre et les matériaux réfléchissants d'un facteur supérieur à 30 %, l'acier ou l'aluminium s'il recouvre plus de 20 % de la surface d'une élévation, ouvertures comprises; l'acier galvanisé et la tôle ondulée; la pierre des champs et le clin d'aluminium ou de vinyle sont interdits;
 - d) les portes et les fenêtres;
 - e) les éléments architecturaux distinctifs et les saillies (forme des barrotins, avant-toit, marquise, escalier, galerie et balcon). Les barrotins sont fixés entre la main courante et la lisse.
- 4) Les façades principales doivent être modulées par des décrochés, des projections, par le traitement des ouvertures ou comporter des éléments architecturaux distinctifs pour donner du style et du relief aux élévations et pour rompre la linéarité des murs;
- 5) Les couleurs doivent être restreintes en nombre, s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti existant et s'inspirer de la charte de couleur;
- 6) La façade d'un bâtiment à vocation commerciale au rez-de-chaussée doit comporter un bandeau ou un entablement d'affichage pour distinguer le rez-de-chaussée et l'étage supérieur. Les fenêtres du rez-de-chaussée doivent s'inspirer d'un traitement traditionnel en privilégiant les grandes vitrines pour maintenir l'intérêt des piétons et éviter les murs aveugles;
- 7) Les équipements mécaniques et électriques ne doivent pas être visibles à partir de la rue, être intégrés à la construction et être dissimulés par un écran architectural ou végétal;
- 8) L'installation d'un auvent, préférablement rétractable, est autorisée s'il ne dissimule pas un élément caractéristique du bâtiment, une saillie ou une ouverture. Les matériaux, les couleurs, la forme et le lettrage de l'auvent doivent s'intégrer au bâtiment;
- 9) L'ajout d'une marquise surplombant l'entrée d'un bâtiment doit être de conception légère et s'inspirer de l'architecture des bâtiments types du secteur.

4.2.23 Objectifs relatifs à la réparation ou à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire

Un PIIA relatif à la réparation ou à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire doit respecter les objectifs suivants :

- 1) Favoriser des interventions respectant les caractéristiques architecturales propres à chaque bâtiment et mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur;
- 2) Valoriser le cachet des bâtiments ayant une valeur patrimoniale mitigée;
- 3) Favoriser une échelle humaine en privilégiant une volumétrie des bâtiments et des aménagements créant des liens entre les propriétés privées et publiques et contribuant à l'animation de la rue.

4.2.24 Critères d'évaluation relatifs à la réparation ou à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire

Un PIIA relatif à la réparation ou l'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) La disposition, la forme, la dimension et la symétrie des portes et des fenêtres d'origine doivent être conservées afin d'assurer un rythme, de s'intégrer au bâtiment et de respecter les caractéristiques prédominantes du secteur. Si des modifications sont nécessaires, le choix des ouvertures et leur disposition doivent s'inspirer du type d'ouvertures caractéristiques des bâtiments du secteur et conserver l'équilibre de la façade;
- 2) Des fenêtres doivent être prévues sur toutes les façades afin d'éviter la présence de murs aveugles, et ce, principalement au rez-de-chaussée;
- 3) Les entrées principales doivent être mises en valeur;
- 4) La fenestration d'un rez-de-chaussée commercial ne doit en aucun cas être obstruée, représenter la majorité de la superficie totale des murs et recevoir un traitement traditionnel privilégiant les grandes vitrines pour maintenir l'intérêt des piétons et l'animation de la rue;
- 5) Les matériaux de revêtement d'origine doivent être maintenus et ne pas être masqués et ceux ajoutés doivent être restreints en nombre, s'harmoniser avec le bâtiment lui-même et s'intégrer avec les bâtiments adjacents. La maçonnerie doit prédominer tandis que le crépi ou l'enduit d'acrylique, le verre et les matériaux réfléchissants d'un facteur supérieur à 30 %, l'acier ou l'aluminium s'il recouvre plus de 20 % de la surface d'une élévation, ouvertures comprises; l'acier galvanisé et la tôle ondulée, la pierre des champs, le clin d'aluminium ou de vinyle sont interdits sur les façades principales des bâtiments. Tout autre matériau noble, de qualité et durable s'apparentant et s'harmonisant aux matériaux d'origine est accepté;
- 6) Les couleurs doivent être restreintes en nombre, s'harmoniser avec l'environnement naturel et bâti existant et s'inspirer de la charte de couleur. Les éléments d'ornementation ainsi que les garde-corps doivent être peints préférentiellement de couleurs claires; l'application de peinture sur les revêtements de maçonnerie, par exemple la brique ou la pierre, doit être minimisée, sinon évitée;
- 7) Les éléments d'ornementation architecturale tels les avant-toits moulurés, les garde-corps, les encadrements et les saillies doivent être conservés ou reconstitués le plus fidèlement possible à ceux d'origine ou à ceux prédominants dans le voisinage. Des éléments architecturaux de style contemporain peuvent être introduits en s'intégrant avec l'architecture des bâtiments du secteur. Les barrotins doivent être fixés entre la main courante et la lisse;

- 8) Les balcons existants, avec ou sans toiture, doivent être maintenus et mis en valeur;
- 9) L'installation d'un auvent, préférablement rétractable, ne doit pas dissimuler un élément caractéristique du bâtiment, une saillie ou une ouverture. Les matériaux, les couleurs, la forme et le lettrage de l'auvent doivent contribuer à mettre en valeur le bâtiment en s'y intégrant harmonieusement;
- 10) La forme, les matériaux, la couleur et la pente d'origine du toit doivent respecter le style architectural du bâtiment. La toiture du bâtiment doit posséder une pente semblable ou supérieure à celle des bâtiments voisins et un couronnement distinctif. Les couleurs et les textures des matériaux de remplacement d'une toiture doivent être harmonisées;
- 11) La construction d'un agrandissement ne doit pas, par son volume, englober la partie originale. L'agrandissement doit se distinguer conceptuellement de la construction d'origine, tout en étant intégré et harmonisé à celle-ci;
- 12) L'agrandissement doit s'inspirer des composantes architecturales du bâtiment principal ou des bâtiments types du secteur quant à la toiture, le revêtement des murs, les portes et fenêtres et les éléments architecturaux distinctifs et les saillies (forme des barrotins, avant-toits, marquise, escalier, galerie, balcon).

4.2.25 Objectifs relatifs à l'installation ou la modification d'une enseigne

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure doit respecter les objectifs suivants :

- 1) Favoriser les enseignes s'intégrant de façon harmonieuse au bâtiment et qui, par une conception à l'échelle du piéton, confèrent une ambiance conviviale au secteur tout en reflétant une image de qualité;
- 2) Minimiser la surenchère d'enseignes.

4.2.26 Critères d'évaluation relatifs à l'installation ou la modification d'une enseigne

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment quant à la forme et les dimensions, les matériaux, les couleurs et l'éclairage;
- 2) L'enseigne doit être localisée de manière à ne pas masquer un ornement architectural, être sobre, de qualité et de facture professionnelle;
- 3) L'agencement des composantes architecturales du bâtiment et de l'enseigne doit être équilibré;
- 4) L'enseigne munie d'un éclairage de type DEL doit être privilégiée, alors que l'éclairage de type néon doit être minimisé, sinon évité;
- 5) L'enseigne munie d'un éclairage indirect, comme l'enseigne rétroéclairée et l'éclairage à col de cygne, doit être installée de manière à projeter le faisceau lumineux vers le sol et sur l'enseigne;
- 6) L'emploi du blanc comme couleur de fond d'enseigne est minimisé, sinon évité;
- 7) L'enseigne au sol doit comporter un aménagement paysager à sa base.

4.2.27 Objectif relatif à l'aménagement d'une terrasse commerciale

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement d'une terrasse commerciale doit respecter l'objectif suivant :

Favoriser une conception s'inspirant du style architectural du bâtiment principal et contribuant à renforcer l'animation et l'image de la rue.

4.2.28 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement d'une terrasse commerciale

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement d'une terrasse commerciale est évalué selon les critères suivants :

- 1) Sa localisation et sa dimension doivent respecter le caractère piétonnier de la rue sans nuire à la circulation sur le site;
- 2) Ses matériaux et ses couleurs doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs trop vives doivent être minimisées, sinon évitées;
- 3) L'espace qu'elle occupe doit être clos au moyen d'une clôture ornementale, d'une haie ou d'un alignement de végétaux en bac.

4.2.29 Objectif relatif aux aires de stationnement extérieures et de transbordement

Un PIIA relatif à l'aménagement des aires de stationnement extérieures et de transbordement doit respecter l'objectif suivant :

Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement fonctionnelles et attrayantes en minimisant l'impact visuel des aires asphaltées.

4.2.30 Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieure et de transbordement

Un PIIA relatif aux aires de stationnement extérieures et de transbordement est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'aménagement d'une aire de stationnement doit se faire sur les parties du site les moins visibles de la rue et comporter un aménagement paysager;
- 2) Lorsque l'aire de stationnement ne peut être située ailleurs que dans la marge avant, elle doit être dissimulée de la rue par de la végétation et des aménagements paysagers;
- 3) Le nombre et la largeur des accès véhiculaires doivent être minimisés et délimités par des aménagements paysagers;
- 4) Une aire de stationnement et un accès véhiculaire communs à plusieurs propriétés doivent être favorisés;
- 5) L'aire de transbordement doit être dissimulée de la rue et localisée de façon à ne pas nuire à la circulation sur le site ni dans la rue;
- 6) L'aire de stationnement doit être reliée aux entrées principales du bâtiment grâce à un réseau d'allées piétonnes.

Sous-section 3 – Aires Queen et Queen – entrée d'arrondissement

4.2.31 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans les aires Queen et Queen – entrée d'arrondissement est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire d'une aire supérieure à 25 mètres carrés;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour la construction, l'installation ou la modification d'une terrasse commerciale;
- 5) Toute demande de certificat d'autorisation pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain et pour toute installation extérieure.

4.2.32 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.2.31, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants dans les aires Queen et Queen – entrée d'arrondissement ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente ou qu'elle adopte une forme en pente;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps par des matériaux en bois conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimensions et de style identiques, pourvu que dans le cas d'un usage du groupe « Habitation » il ne s'agisse pas d'une fenêtre fixe ou coulissante;
- 6) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions et de style et de couleurs identiques;
- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande;
- 8) L'installation d'un nouveau matériau de revêtement semblable à l'existant, à l'exception d'un revêtement d'acier visible des voies de circulation, et reproduisant toutes les moulures, chambranles et autres éléments décoratifs existants;
- 9) L'installation ou le remplacement d'une plaque professionnelle non éclairée.

4.2.33 Objectifs généraux

Dans l'aire d'implantation et d'intégration architecturale Queen, les objectifs suivants doivent être respectés :

- 1) L'insertion des constructions doit être contrôlée pour reproduire les composantes architecturales prédominantes des bâtiments patrimoniaux du secteur;

- 2) L'intégration des travaux de réparation doit être contrôlée pour préserver le style architectural authentique des bâtiments patrimoniaux ou pour améliorer le cachet ancien des bâtiments ayant une valeur patrimoniale mitigée.

Dans l'aire d'implantation et d'intégration architecturale Queen – entrée d'arrondissement, les bâtiments doivent être construits et rénovés de manière à s'intégrer à l'environnement commercial, industriel, résidentiel et naturel existant, en adoptant une architecture sobre et en rehaussant l'image du site par des aménagements paysagers.

4.2.34 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Dans les aires Queen et Queen – entrée d'arrondissement, lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site doit être aménagé de façon à suivre la topographie naturelle du terrain;
- 2) Une bande tampon doit être aménagée à la limite des zones « Commerce » et « Habitation » pour constituer un écran végétal permettant de dissimuler le projet commercial. Elle doit être aménagée et entretenue par le propriétaire;
- 3) Des espaces verts doivent être aménagés pour rehausser l'image du site et de l'aire de stationnement, faciliter la séparation des réseaux de circulation et favoriser l'intégration des bâtiments accessoires;
- 4) La conservation d'arbres doit être priorisée et la plantation d'arbres est obligatoire lorsqu'une quantité suffisante d'arbres ne peut être conservée.

4.2.35 Critères d'évaluation relatifs à une construction dans l'aire Queen

Dans l'aire Queen, un PIIA relatif à la construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) La volumétrie du bâtiment doit être semblable à celle des bâtiments du secteur;
- 2) La distance entre la façade du bâtiment et la ligne de rue doit être équivalente à celle qui prédomine pour les autres bâtiments sur le même côté de la rue;
- 3) L'aménagement du terrain doit conserver les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- 4) L'architecture du bâtiment doit intégrer les composantes architecturales prédominantes des bâtiments du secteur quant aux éléments suivants :
 - a) le traitement des formes;
 - b) la dimension et le style des ouvertures;
 - c) les matériaux et les couleurs;
 - d) la forme et la pente du toit;
 - e) le traitement de l'entrée;
 - f) les éléments architecturaux distinctifs.
- 5) Le traitement en façade du rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial doit se distinguer de celui des étages supérieurs, notamment par les ouvertures, les éléments ornementaux et autres composantes architecturales afin d'affirmer le caractère commercial du rez-de-chaussée et le distinguer du caractère résidentiel des étages.

4.2.36 Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement dans l'aire Queen

Dans l'aire Queen, un PIIA relatif à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'agrandissement doit créer un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant et les bâtiments du secteur;
- 2) L'agencement des composantes architecturales de l'agrandissement doit s'équilibrer avec l'ensemble du bâtiment;
- 3) La distance entre la façade de l'agrandissement et la ligne de rue doit être équivalente à celle qui prédomine pour les autres bâtiments sur le même côté de la rue;
- 4) L'aménagement du terrain doit conserver les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- 5) L'agrandissement doit reproduire les composantes architecturales du bâtiment existant ou intégrer des composantes architecturales de bâtiments patrimoniaux voisins si l'architecture du bâtiment existant est mitigée, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :
 - a) la dimension et le style des ouvertures;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) la forme et la pente du toit;
 - d) les éléments architecturaux distinctifs.

Toutefois, un agrandissement en cour arrière peut utiliser des composantes architecturales différentes de celles du bâtiment existant, pourvu qu'elles s'harmonisent avec les composantes existantes.

4.2.37 Critères d'évaluation relatifs à une construction, un agrandissement ou une réparation dans l'aire Queen – entrée d'arrondissement

Dans l'aire Queen – entrée d'arrondissement, un PIIA relatif à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation d'un bâtiment doit se faire en relation avec les bâtiments existants et occuper le plus d'espace possible en bordure de la voie de circulation majeure;
- 2) La volumétrie de chaque bâtiment doit s'harmoniser avec celle des bâtiments du secteur et créer, le cas échéant, des transitions volumétriques entre les bâtiments commerciaux et résidentiels;
- 3) L'architecture du bâtiment doit intégrer les composantes suivantes :
 - a) les murs doivent être modulés par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux ou par le traitement des ouvertures pour donner un rythme à l'architecture et rompre la linéarité des murs;
 - b) les façades contiguës à une voie de circulation doivent être pourvues de fenêtres ou posséder un traitement architectural particulier ne donnant pas l'impression d'un mur aveugle;
 - c) la toiture des bâtiments doit posséder une pente semblable ou supérieure à celle des bâtiments voisins;
 - d) les matériaux de revêtement doivent être restreints en nombre et s'harmoniser avec le cadre bâti existant; les revêtements d'acier sont minimisés sur les murs visibles des voies de circulation;

- e) les saillies, garde-corps, portes, fenêtres, chambranles, ornements et les autres éléments distinctifs du style du bâtiment peuvent être réparés ou remplacés par des éléments semblables à ceux d'origine ou qui s'harmonisent avec le style architectural du bâtiment;
 - f) les couleurs doivent être choisies pour éviter les contrastes et s'harmoniser avec le cadre bâti existant.
- 4) Les équipements mécaniques doivent être intégrés au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines et ne pas être visibles des voies de circulation.

4.2.38 Critères d'évaluation relatifs à une réparation dans l'aire Queen

Dans l'aire Queen, un PIIA relatif à une réparation d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les saillies, garde-corps, portes, fenêtres, chambranles, ornements et les autres éléments distinctifs du style du bâtiment peuvent être réparés ou remplacés par des éléments semblables à ceux d'origine ou qui s'harmonisent avec le style architectural du bâtiment;
- 2) Les ouvertures peuvent être créées, modifiées ou murées, pourvu que ces travaux conservent l'équilibre des composantes architecturales du mur;
- 3) Les matériaux et les couleurs de revêtement doivent être compatibles avec le bâtiment existant;
- 4) La forme et la pente du toit doivent respecter le style architectural du bâtiment.

4.2.39 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes dans l'aire Queen

Dans l'aire Queen, un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit s'intégrer au style architectural du bâtiment patrimonial sur lequel elle est apposée quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage.
- 2) L'enseigne apposée sur un bâtiment sans valeur architecturale doit s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments patrimoniaux de la rue en ce qui concerne les mêmes éléments;
- 3) Plusieurs enseignes installées sur un même bâtiment doivent créer un ensemble harmonieux en adoptant une unité de style;
- 4) L'enseigne doit être fabriquée de bois, de fer forgé, de métal, d'uréthane haute densité ou de matière plastique procurant une imitation convaincante du bois, du fer forgé ou du métal;
- 5) L'enseigne doit être éclairée par réflexion en direction du sol;
- 6) L'emploi du blanc comme couleur de fond d'enseigne doit être minimisé, sinon évité;
- 7) L'enseigne doit être localisée de manière à ne pas masquer un ornement architectural;
- 8) L'enseigne doit être localisée de manière à s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et à respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée.

4.2.40 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes dans l'aire Queen – entrée d'arrondissement

Dans l'aire Queen – entrée d'arrondissement, un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage.
- 2) Plusieurs enseignes installées sur un même bâtiment doivent créer un ensemble harmonieux en adoptant une unité de style;
- 3) L'emploi du blanc comme couleur de fond de l'enseigne doit être minimisé, sinon évité;
- 4) L'enseigne au sol doit comporter un aménagement paysager à sa base.

4.2.41 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Dans les aires Queen et Queen – entrée d'arrondissement, lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs.
- 2) Les installations extérieures doivent être esthétiques et s'harmoniser avec les propriétés voisines.

4.2.42 Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieure et de transbordement

Dans les aires Queen et Queen – entrée d'arrondissement, un PIIA relatif aux aires de stationnement extérieure et de transbordement est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'aire de stationnement doit être intégrée à la topographie naturelle du site;
- 2) Les accès véhiculaires et les voies de circulation piétonnière doivent être localisés de façon sécuritaire;
- 3) Le nombre d'accès véhiculaires au site doit être limité;
- 4) L'aire de transbordement doit être localisée pour ne pas nuire à la circulation sur le site ni sur la voie de circulation;
- 5) Le transbordement doit être dissimulé par des écrans visuels et acoustiques de manière à ne pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines.

4.2.43 Critères d'évaluation relatifs à une terrasse commerciale

Dans les aires Queen et Queen – entrée d'arrondissement, lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, la construction, l'installation ou la modification d'une terrasse commerciale est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Lorsque située en cour avant, la terrasse commerciale doit être aménagée préférentiellement au niveau du sol pour favoriser l'animation sur rue et créer une ambiance conviviale et dynamique;
- 2) Lorsque située en cour avant, la terrasse commerciale doit être localisée pour ne pas nuire à la circulation sur le site et être d'une dimension respectant le caractère piétonnier de la rue;
- 3) Les matériaux doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment; les couleurs trop vives doivent être minimisées, sinon évitées;
- 4) Les éléments de décoration de la terrasse commerciale (bacs à fleurs, garde-corps, clôture, haie, etc.) doivent contribuer à maintenir ou à rehausser l'image de la terrasse commerciale avec son milieu environnant;
- 5) Si l'installation est pourvue d'une toiture souple, elle doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment, quant aux éléments suivants :
 - a) la forme;
 - b) les matériaux et les couleurs.
- 6) Le mobilier (tables, chaises et autre mobilier) doit être de type bistro, conçu pour l'extérieur, et en résine de couleur (excluant le blanc), en fer forgé, en rotin ou en teck, etc.;
- 7) Les parasols doivent être uniformes quant aux éléments suivants :
 - a) format;
 - b) matériaux et couleurs.

Sous-section 4 – Aire Thomas-Evans

4.2.44 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire Thomas-Evans est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure, la circulation et pour toute installation extérieure.

4.2.45 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.2.43, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;

- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente ou qu'elle adopte une forme en pente;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps par des matériaux en bois conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimensions et de style identiques, pourvu que dans le cas d'un usage du groupe « Habitation » il ne s'agisse pas d'une fenêtre fixe ou coulissante;
- 6) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions, de style et de couleurs identiques;
- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande;
- 8) L'installation d'un nouveau matériau de revêtement semblable à l'existant, à l'exception d'un revêtement d'acier visible des voies de circulation, et reproduisant toutes les moulures, chambranles et autres éléments décoratifs existants.

4.2.46 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) Les bâtiments doivent être implantés de manière à s'intégrer à l'environnement commercial, résidentiel et naturel existant, en adoptant une architecture sobre, en rehaussant l'image du site par des aménagements paysagers ainsi qu'en minimisant l'impact des projets commerciaux sur le réseau routier actuel et sur le voisinage résidentiel;
- 2) L'architecture des bâtiments est harmonisée ;
- 3) L'insertion des bâtiments doit être contrôlée pour structurer le secteur et favoriser un encadrement et une présence marquée sur rue;
- 4) L'aménagement doit être contrôlé pour rehausser l'image du site et de l'aire de stationnement extérieure, à faciliter la séparation des réseaux de circulation et à favoriser l'intégration des bâtiments, et ce, en reflétant une image de qualité;
- 5) Le milieu de vie reflète les aménagements sur la rue King Est;
- 6) Le site doit être aménagé de façon à accroître l'échelle piétonnière et être mis en valeur par un aménagement paysager;
- 7) L'aménagement du site et l'architecture des bâtiments doivent rehausser le site dans la création d'un milieu de vie;
- 8) Les aires de stationnement sont peu présentes et les aménagements paysagers prévus sont de qualité;
- 9) L'enseigne doit être contrôlée pour s'harmoniser avec le bâtiment où elle est apposée (ou avec les bâtiments de l'aire dans le cas d'une enseigne au sol) tout en reflétant une image de qualité.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-18)

4.2.47 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site doit être aménagé pour suivre la topographie naturelle du terrain;
- 2) L'aménagement doit tenir compte de l'impact du ruissellement sur les propriétés voisines;
- 3) Une bande tampon doit être aménagée pour constituer un écran végétal permettant de dissimuler le projet commercial. La bande tampon doit être aménagée à la limite des zones « Commerce » et « Habitation ». Elle doit être aménagée et entretenue par le propriétaire;
- 4) Des espaces verts doivent être aménagés pour faciliter la séparation des réseaux de circulation routière et piétonnière, pour favoriser l'intégration des bâtiments accessoires et pour rehausser l'image du site;
- 5) Le requérant doit s'engager à remplacer tout arbre mort ou non viable.

4.2.48 Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou accessoire

Un PIIA relatif à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation d'un bâtiment doit se faire en relation avec les bâtiments existants et le caractère des voies de circulation adjacentes;
- 2) La volumétrie de chaque bâtiment doit s'harmoniser avec celle des bâtiments du secteur;
- 3) Chaque unité d'habitation résidentielle doit être munie d'un balcon. Pour les unités d'habitation situées du côté de la rue King Est, ces balcons doivent être situés sur la façade principale du bâtiment et l'utilisation de saillie est encouragée;
- 4) L'architecture du bâtiment commercial doit intégrer les composantes architecturales suivantes :
 - a) les murs doivent être modulés par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux distinctifs ou par le traitement des ouvertures afin de donner un rythme à l'architecture et rompre la linéarité des murs;
 - b) les façades contiguës à une rue doivent être pourvues de fenêtres ou avoir un traitement architectural particulier, pour ne pas donner l'impression d'un mur aveugle;
 - c) les matériaux de revêtement doivent être choisis pour en restreindre le nombre et doivent s'harmoniser avec le cadre bâti existant;
 - d) les couleurs doivent être choisies pour éviter les contrastes et doivent s'harmoniser avec le cadre bâti existant;
 - e) le bâtiment commercial doit comporter une part significative d'ouvertures (portes, fenêtres, vitrines) et des entrées clairement affirmées et au niveau du sol;
 - f) la disposition des accès au bâtiment commercial doit favoriser l'accès des piétons à partir de la rue;
- 5) Les équipements mécaniques doivent être intégrés au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines et n'être pas visibles des voies de circulation.

(Modifié par l'art. 2 de 1205-18)

4.2.49 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage.
- 2) L'enseigne doit s'harmoniser avec le concept d'affichage d'un même bâtiment et avec les autres enseignes installées dans l'aire de PIIA ou dans le secteur immédiat;
- 3) Une couleur dominante doit être privilégiée, tandis que l'emploi du blanc comme couleur de fond de l'enseigne doit être minimisé, sinon évité;
- 4) L'enseigne au sol doit comporter un aménagement paysager à sa base;
- 5) Le nombre d'enseignes doit contribuer à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion et une surabondance.

4.2.50 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent être esthétiques et doivent pouvoir, au besoin, être dissimulées par des aménagements paysagers;
- 2) Les installations extérieures doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs.
- 3) Les conteneurs et autres bacs roulants doivent être intégrés au site pour ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et n'être pas visibles des voies de circulation.

4.2.51 Critères d'évaluation relatifs à la circulation

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, la circulation est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Réseau routier :
 - a) le réseau routier existant doit être en mesure de supporter le volume de circulation supplémentaire généré par le projet;
 - b) le plan de circulation doit minimiser les impacts du projet en localisant les accès véhiculaires de façon sécuritaire, en limitant le nombre d'accès véhiculaires au site et leur largeur, en prévoyant une desserte de transport en commun, en séparant de façon sécuritaire le réseau de circulation véhiculaire du réseau piétonnier et en prévoyant sur le site une signalisation.

2) Le stationnement extérieur :

- a) l'aire de stationnement doit être intégrée à la topographie naturelle du site;
- b) l'aire de stationnement doit être agrémentée par de la végétation et des aménagements paysagers pour réduire l'impact visuel négatif sur le secteur et sur la rue;
- c) des espaces paysagers agrémentés d'arbustes et de plantes ornementales doivent être aménagés en cour avant, cour avant secondaire, marge avant, marge avant secondaire de même qu'en cours latérales, s'il y a présence d'une allée de circulation, pour rehausser l'image du site et favoriser l'intégration des bâtiments;
- d) un espace d'accueil doit être dédié au dépôt à neige à même le terrain.

3) L'aire de transbordement :

- a) l'aire de transbordement doit être localisée de façon à ne pas nuire à la circulation sur le site ni sur la voie de circulation;
- b) l'aire de transbordement doit être dissimulée par des écrans visuels et acoustiques de façon à ne pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines.

(Modifié par l'art. 3 de 1205-18)

Sous-section 5 – Aire de la Plaza de l'Ouest

4.2.52 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire Plaza de l'Ouest est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation d'un bâtiment principal;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement des aires de stationnement extérieure ou de transbordement;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation relatif à la construction, la réparation ou l'agrandissement d'une terrasse commerciale;
- 5) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 6) Toute demande de certificat d'autorisation pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain et pour toute installation extérieure.

4.2.53 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.2.51, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) La réparation ou le remplacement de toiture ou partie de toiture d'un toit plat;

- 4) L'entretien d'une enseigne ne modifiant aucunement la forme, les matériaux et couleurs, l'éclairage, les éléments structurants et le message de celle-ci;
- 5) Les travaux mineurs de réaménagement de terrain;
- 6) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions, de style et de couleurs identiques;
- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande.

4.2.54 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) Développer un projet intégré à vocation commerciale ayant un caractère architectural distinctif et de qualité;
- 2) Diviser le site en cellules commerciales;
- 3) Atténuer les impacts de la présence de l'automobile sur le site;
- 4) Favoriser les déplacements des piétons et des cyclistes de façon sécuritaire et fonctionnelle;
- 5) Maximiser l'aménagement paysager de manière à valoriser le site et à limiter les impacts thermiques de l'aire de stationnement extérieure et de circulation.

4.2.55 Objectifs relatifs à l'aménagement de terrain

Un PIIA relatif à l'aménagement de terrain doit respecter les objectifs suivants :

- 1) Favoriser la mise en valeur du cadre bâti en créant des espaces extérieurs attrayants, conviviaux et fonctionnels;
- 2) Créer un concept d'éclairage s'harmonisant au site;
- 3) Atténuer les effets des activités commerciales sur les secteurs résidentiels adjacents.

4.2.56 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site doit être fragmenté en 3 cellules distinctes et divisées par des allées de circulation;
- 2) Les allées de circulation doivent être bordées d'arbres en quantité suffisante pour assurer l'encadrement des cellules;
- 3) Le site doit être aménagé de façon attrayante en y intégrant la plantation d'arbres;
- 4) L'éclairage ne doit pas déborder hors du site et doit être essentiellement orienté vers le sol;
- 5) Les dispositifs d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style d'ensemble et la hauteur de ceux-ci doit tenir compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine;

- 6) Une bande tampon doit être aménagée de manière à constituer un écran végétal permettant de dissimuler le projet commercial des propriétés résidentielles adjacentes au site.

4.2.57 Objectif relatif à l'implantation des bâtiments

Un PIIA relatif à l'implantation des bâtiments doit respecter l'objectif suivant :

Assurer une harmonie d'ensemble.

4.2.58 Critères d'évaluation relatifs à l'implantation de bâtiments

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'implantation de bâtiments est évaluée selon les critères suivants :

- 1) L'implantation d'un bâtiment doit être contrôlée pour assurer la structuration des cellules commerciales et assurer une présence marquée sur la rue, le cas échéant;
- 2) Les bâtiments bordant une même voie de circulation publique doivent comporter des alignements similaires par rapport à cette dernière;
- 3) Le pourtour des bâtiments, à l'exception des accès à ceux-ci, doit être agrémenté de végétaux.

4.2.59 Objectifs relatifs à une construction

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'architecture des bâtiments doit respecter les objectifs suivants :

- 1) Assurer une signature distinctive en proposant un cadre bâti homogène;
- 2) Harmoniser les gabarits et les hauteurs des bâtiments.

4.2.60 Critères d'évaluation relatifs à une construction

Un PIIA relatif à la construction d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants :

- 1) Une volumétrie simple doit être privilégiée pour s'harmoniser avec celle des bâtiments adjacents;
- 2) Les élévations doivent être modulées au moyen d'éléments horizontaux et verticaux en alternance et, de préférence, selon une composition asymétrique;
- 3) Le bâtiment doit présenter une composition architecturale distinctive;
- 4) Les élévations doivent comporter des ouvertures (portes, fenêtres, vitrines) en nombre suffisant;
- 5) Les ouvertures des bâtiments doivent être disposées de manière à affirmer les angles du bâtiment et à marquer les entrées;
- 6) Les murs aveugles doivent être évités ou, à défaut, les élévations doivent bénéficier d'un traitement architectural permettant d'en atténuer l'impact visuel;
- 7) L'entrée principale d'un bâtiment doit être orientée vers la cellule commerciale à laquelle elle appartient;
- 8) L'entrée principale du bâtiment doit être au niveau du sol afin d'éviter les escaliers ou les rampes d'accès;
- 9) Les matériaux de revêtement extérieur doivent être en nombre restreint et utilisés pour procurer une signature distinctive au projet;

- 10) Les dispositifs d'éclairage extérieur des bâtiments doivent être décoratifs et sobres, en plus d'être intégrés aux bâtiments;
- 11) Les couleurs corporatives des commerces, lorsqu'intégrées au bâtiment, doivent être minimisées de manière à ne pas nuire à l'homogénéité du traitement des façades des bâtiments;
- 12) La transition entre les hauteurs des bâtiments doit être graduelle;
- 13) Les écarts importants de hauteur entre les bâtiments voisins doivent être évités.

4.2.61 Objectif relatif à l'agrandissement et la réparation d'un bâtiment

Un PIIA relatif à l'agrandissement et la réparation d'un bâtiment doit respecter l'objectif suivant :

Assurer l'intégration harmonieuse des travaux d'agrandissement ou de réparation d'un bâtiment existant.

4.2.62 Critères d'évaluation relatifs à l'agrandissement et à la réparation d'un bâtiment

Un PIIA relatif à l'agrandissement et à la réparation d'un bâtiment est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'agrandissement ou l'ajout ne doit pas altérer le caractère du bâtiment existant;
- 2) Les rythmes et proportions dans les élévations doivent être préservés;
- 3) L'architecture du bâtiment transformé doit privilégier une volumétrie simple s'harmonisant avec celle des bâtiments adjacents;
- 4) Les matériaux de revêtement extérieur de l'agrandissement ou de l'ajout doivent s'harmoniser avec ceux du bâtiment existant, de même qu'avec ceux des bâtiments voisins;
- 5) Les élévations de l'agrandissement ou de l'ajout doivent comporter des ouvertures (portes, fenêtres, vitrines) en nombre suffisant;
- 6) Les murs aveugles doivent être évités ou, à défaut, les élévations doivent bénéficier d'un traitement architectural permettant de tromper l'œil et d'en atténuer l'impact visuel.

4.2.63 Objectif relatif aux enseignes

Un PIIA relatif aux enseignes doit respecter l'objectif suivant :

Constituer un cadre d'affichage épuré privilégiant l'affichage sur le bâtiment.

4.2.64 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif aux enseignes est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le nombre d'enseignes doit contribuer à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion et une surabondance;
- 2) L'enseigne murale doit intégrer les composantes suivantes :
 - a) elle doit avoir une forme, des dimensions et des couleurs assurant qu'elle ne prend pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée;
 - b) elle doit être localisée de manière à ne pas masquer un élément architectural distinctif;

- c) elle doit être localisée de manière à s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et à respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée. Elle doit préférablement être intégrée au niveau de l'entablement commercial;
- 3) L'enseigne doit s'harmoniser avec le concept d'affichage d'un même bâtiment et avec les autres enseignes de l'aire;
- 4) Une couleur dominante doit être privilégiée, tandis que l'emploi du blanc comme couleur de fond d'enseigne est minimisé, sinon évité;
- 5) Le dispositif d'éclairage d'une enseigne éclairée par réflexion doit s'intégrer harmonieusement au bâtiment et être préférablement encastré.

4.2.65 Objectif relatif aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure doit respecter l'objectif suivant :

Atténuer la visibilité des installations extérieures.

4.2.66 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent être dissimulées par des aménagements paysagers ou architecturaux s'intégrant au site;
- 2) Les installations extérieures doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant à la forme, aux dimensions, aux matériaux et aux couleurs;
- 3) Les installations extérieures doivent être esthétiques et s'harmoniser avec les bâtiments de l'aire;
- 4) Les bacs roulants doivent idéalement être intégrés aux bâtiments ou, à défaut, être dissimulés par une clôture, un mur-écran ou par un autre type d'aménagement de même nature s'harmonisant avec le cadre bâti par ses matériaux et ses couleurs.

4.2.67 Objectifs relatifs à l'aire de stationnement extérieure

Un PIIA relatif à l'aménagement de l'aire de stationnement extérieure doit respecter les objectifs suivants:

- 1) Assurer la circulation sécuritaire des véhicules, des cyclistes et des piétons;
- 2) Assurer l'accessibilité aux véhicules d'urgence et aux camions de livraison;
- 3) Favoriser l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure fonctionnelle et attrayante en minimisant leurs impacts visuel et thermique.

4.2.68 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure

Un PIIA relatif à l'aire de stationnement extérieure est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le gabarit et la géométrie des allées de circulation doivent favoriser la circulation efficace et sécuritaire des véhicules d'urgence et des camions de livraison (tracteur semi-remorque, etc.);
- 2) L'accès au boulevard Bourque et l'allée de circulation y menant doivent constituer l'axe d'entrée principale du site et son traitement doit être valorisé par rapport aux autres accès sur le site;
- 3) Le gabarit des allées de circulation doit être adapté à la hiérarchie de la circulation sur le site;

- 4) Des installations pour vélos (support, éclairage, etc.) doivent être prévues en nombre suffisant et sur l'ensemble du site pour accommoder les usagers;
- 5) La circulation des piétons et des cyclistes doit être efficace et sécuritaire;
- 6) Les trottoirs et les pistes cyclables sur le site doivent être connectés aux réseaux de trottoirs et de pistes cyclables municipaux;
- 7) Des îlots végétalisés doivent fragmenter les rangées de cases de stationnement pour éviter les alignements de plus de 9 cases;
- 8) Des îlots végétalisés plantés d'arbres doivent être aménagés aux extrémités des rangées de cases de stationnement.

4.2.69 Objectif relatif à l'aire de transbordement

Un PIIA relatif à l'aménagement d'une aire de transbordement doit respecter l'objectif suivant:

Atténuer les contraintes anthropiques découlant des activités de transbordement.

4.2.70 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de transbordement

Un PIIA relatif à l'aménagement d'une aire de transbordement est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'aire de transbordement doit être localisée de façon à ne pas nuire à la circulation sur le site;
- 2) L'aire de transbordement doit être dissimulée par des écrans visuels et acoustiques de façon à ne pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines;
- 3) L'aire de transbordement doit être dissimulée d'une voie publique ou d'une allée de circulation par des aménagements paysagers ou un traitement architectural s'intégrant avec le bâtiment desservi.

4.2.71 Objectif relatif à une terrasse commerciale

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une terrasse commerciale doit respecter l'objectif suivant :

Favoriser une conception s'inspirant du style architectural du bâtiment principal et contribuant à renforcer l'animation et l'image de la rue ou du site.

4.2.72 Critères d'évaluation relatifs à une terrasse commerciale

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une terrasse commerciale est évaluée selon les critères suivants :

- 1) La terrasse commerciale doit s'intégrer à l'architecture du bâtiment abritant l'usage auquel elle est complémentaire et à l'aménagement extérieur de la propriété sur laquelle elle est située par son emplacement, sa forme, ses matériaux et son traitement architectural;
- 2) La terrasse commerciale doit être agrémentée de végétaux à ses abords;
- 3) Le revêtement de sol d'une terrasse commerciale doit être constitué d'un matériau stable, esthétique, ne générant pas de poussière et ne se prêtant pas à la formation de boue de telle sorte que les matériaux tels que la poussière de pierre, la terre battue ou le béton bitumineux (asphalte) doivent être évités.

Sous-section 6 – Aire des Abénaquis

(Ajoutée par l'art. 1 de 1205-3)

4.2.73 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire des Abénaquis, est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure ou de transbordement, pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain et pour toute installation extérieure.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-3)

4.2.74 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.2.73, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie, les saillies et les annexes de même que les éléments d'ornementation ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente de même que les lucarnes ne soient modifiées d'aucune façon;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps conservant le même style, les mêmes matériaux, les mêmes dimensions et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimensions, de modèle, de matériau et de couleur identiques;
- 6) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions, de modèle, de matériau et de couleur identiques;
- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à celui autorisé par un PIIA pour le même bâtiment au cours des 5 années précédant la demande.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-3)

4.2.75 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente section doit respecter les objectifs suivants :

- 1) L'implantation des bâtiments doit être réalisée de manière à assurer la densification du secteur;
- 2) Les bâtiments doivent s'intégrer harmonieusement à la topographie du milieu et viser une occupation optimale des terrains;

- 3) Les bâtiments doivent adopter une architecture distinctive qui s'intègre harmonieusement aux styles architecturaux du secteur, tout en contribuant à son évolution;
- 4) La volumétrie des bâtiments doit être contrôlée de manière à maintenir ou à rétablir des vues sur des paysages et plus particulièrement sur des édifices d'intérêt du centre-ville;
- 5) Le recyclage d'un bâtiment doit être contrôlé pour favoriser le maintien, s'il y a lieu, de sa valeur patrimoniale ou rehausser la valeur patrimoniale des bâtiments ayant une valeur patrimoniale mitigée;
- 6) Les aires de stationnement et les aires de transbordement doivent être attrayantes, conviviales et fonctionnelles et aménagées de manière à favoriser leur intégration dans le milieu bâti, à garantir la sécurité de leur accès et à minimiser leur impact au sol et visuel;
- 7) L'aménagement du terrain doit être contrôlé pour rehausser l'image du secteur, pour faciliter la séparation des réseaux de circulation et pour favoriser l'intégration des bâtiments, et ce, en reflétant une image de qualité.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-3)

4.2.76 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement du terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement du terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site doit être aménagé pour suivre la topographie naturelle du terrain afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et pour prendre en compte l'impact du ruissellement sur les propriétés voisines et sur les voies de circulation connexes;
- 2) La mise en valeur du cadre bâti doit favoriser la création d'espaces extérieurs attrayants, conviviaux et fonctionnels;
- 3) Le déplacement des usagers à l'intérieur du site et vers les réseaux publics doit être assuré par un réseau adéquat, convivial et sécuritaire de circulation piétonne et cyclable.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-3)

4.2.77 Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou accessoire

Un PIIA relatif à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'architecture du bâtiment doit assurer une harmonisation des bâtiments entre eux en intégrant les composantes suivantes :
 - a) les composantes architecturales (ex. : ornements, saillies et annexes, ouvertures, toitures et lucarnes) doivent être distinctives et s'intégrer harmonieusement au style architectural du bâtiment;
 - b) les murs doivent être modulés par des ornements, des saillies et des annexes ou par le traitement des ouvertures pour donner un rythme à l'architecture et rompre la linéarité des murs;
 - c) des composantes architecturales attrayantes et distinctives doivent être ajoutées aux étages inférieurs pour conserver ou rétablir l'échelle humaine sur le site et en bordure des voies de circulation;
 - d) des composantes architecturales attrayantes et distinctives doivent être ajoutées à l'étage supérieur pour mieux intégrer le couronnement du bâtiment et créer une silhouette de qualité;

- e) des fenêtres doivent être privilégiées sur toutes les élévations afin d'éviter la présence de murs aveugles;
 - f) la dimension, la disposition, les matériaux et le type des ouvertures doivent assurer un rythme à l'architecture du bâtiment et s'intégrer avec les composantes architecturales prédominantes du secteur;
 - g) les entrées principales du bâtiment doivent être mises en valeur et visibles depuis les voies de circulation et être facilement repérables par les usagers;
 - h) les matériaux de revêtement extérieur doivent être en nombre restreint et être utilisés pour procurer une signature distinctive au bâtiment tout en étant harmonisés avec ceux du cadre bâti général du secteur;
 - i) une intégration harmonieuse doit être assurée quant à la volumétrie, l'équilibre des composantes architecturales et la reproduction d'éléments existants lors de l'agrandissement d'un bâtiment existant;
 - j) une intégration harmonieuse doit être assurée quant à l'équilibre des matériaux, des dimensions et des formes des composantes architecturales existantes et la reproduction d'éléments existants lors de la réparation d'un bâtiment existant.
- 2) Les aménagements du terrain doivent créer des liens entre les parties privées et publiques du site et contribuer à l'animation de la rue, tout en étant valorisés par des arbres, des végétaux et des aménagements paysagers attrayants;
- 3) La volumétrie de chaque bâtiment doit assurer une harmonisation des bâtiments entre eux, en créant des transitions volumétriques depuis les bâtiments de haute densité vers les bâtiments de plus faible densité, et doit être contrôlée de manière à maintenir ou rétablir des vues sur des paysages, et plus particulièrement sur des édifices d'intérêt du centre-ville;
- 4) La distance entre la façade du bâtiment et la ligne de rue doit être équivalente à celle prédominante pour les autres bâtiments sur le même côté de la rue;
- 5) Les équipements mécaniques doivent être limités et intégrés au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et doivent être le moins visibles possible des voies de circulation;
- 6) Le bâtiment accessoire doit partager des composantes architecturales avec le bâtiment principal auquel il est associé notamment la forme, les matériaux, les couleurs, le style et le type d'ouvertures.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-3)

4.2.78 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit être sobre et attrayante et identifier adéquatement chacun des établissements tout en maintenant une intégration harmonieuse des enseignes avec le cadre bâti général du secteur;
- 2) L'enseigne doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et assurer une échelle humaine au développement quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage.

- 3) Plusieurs enseignes installées sur un même bâtiment doivent créer un ensemble harmonieux, de préférence regroupées, en adoptant une unité de style, de forme et de matériaux;
- 4) Une enseigne au sol doit comporter un aménagement paysager attrayant à sa base.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-3)

4.2.79 Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement et de transbordement

Un PIIA relatif aux aires de stationnement et de transbordement est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'aménagement d'une aire de stationnement intérieure ou étagée est priorisé afin de limiter le stationnement de surface et favoriser l'occupation des surfaces libres à d'autres fins;
- 2) Une aire de stationnement étagée doit être conviviale, attrayante et intégrée à la topographie naturelle du site et doit être valorisée par des végétaux et des aménagements paysagers harmonieux ainsi que par des éléments architecturaux afin de s'harmoniser au cadre bâti;
- 3) La façade sur rue d'une aire de stationnement étagée doit être minimisée et architecturée;
- 4) Une aire de stationnement extérieure doit être conviviale, attrayante et intégrée à la topographie naturelle du site et valorisée par des arbres, des végétaux et des aménagements paysagers harmonieux;
- 5) Les aires de stationnement extérieures et de transbordement doivent être implantées dans les cours latérales et arrière et doivent être aménagées de manière à minimiser leur visibilité d'une voie de circulation;
- 6) Les aires de stationnement extérieures et de transbordement et les accès véhiculaires doivent être recouverts d'asphalte, de béton, de pavés de béton ou de pierre ou de pavés gazonnés et doivent être entourés d'une bordure de béton, de granit ou d'asphalte d'une hauteur et d'une largeur minimales de 15 centimètres;
- 7) Le nombre et la largeur des accès véhiculaires au terrain doivent être limités;
- 8) L'aire de transbordement doit être localisée pour ne pas nuire à la circulation sur le site ni sur la voie de circulation et doit être dissimulée par des écrans acoustiques qui sont valorisés par des arbres, des végétaux et des aménagements paysagers attrayants de manière à ne pas constituer une source de nuisances sonores pour les propriétés voisines.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-3)

4.2.80 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent être minimisées et s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs.

- 2) Les installations extérieures doivent être esthétiques et de qualité et doivent pouvoir, au besoin, être dissimulées par des aménagements paysagers ou architecturaux attrayants et s'intégrant au site;
- 3) Les dispositifs d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style harmonisé et la hauteur de ceux-ci doit tenir compte de la nature de la surface éclairée et de la sécurité des usagers;
- 4) Les conteneurs et bacs roulants doivent être intégrés aux bâtiments ou, à défaut, être dissimulés par un enclos, une clôture, un mur-écran esthétique ou par un autre type d'aménagement de qualité de même nature s'harmonisant avec le bâtiment par ses matériaux et ses couleurs.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-3)

Sous-section 7 – Aire Promenades King

(Ajoutée par l'art. 1 de 1205-14)

4.2.81 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire Promenades King est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain et pour toute installation extérieure.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-14)

4.2.82 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.2.81, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimensions et de style identiques;
- 6) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions et de style identiques.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-14)

4.2.83 Objectifs généraux

Un PIIA visé par la présente sous-section doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) Le site doit être aménagé de façon à accroître l'échelle piétonnière et être mis en valeur par un aménagement paysager;
- 2) L'intégration des bâtiments doit être contrôlée pour préserver, s'il y a lieu, le style architectural des bâtiments ou rehausser la valeur architecturale des bâtiments ayant une valeur architecturale mitigée en adoptant une architecture sobre, harmonieuse et de qualité;
- 3) Le recyclage d'un bâtiment doit être contrôlé pour favoriser le maintien, s'il y a lieu, de la valeur architecturale du bâtiment ou rehausser la valeur architecturale des bâtiments ayant une valeur architecturale mitigée en adoptant une architecture sobre, harmonieuse et de qualité;
- 4) L'aménagement doit être contrôlé pour rehausser l'image du site et celle de l'aire de stationnement, faciliter la séparation des réseaux de circulation et favoriser l'intégration des bâtiments;
- 5) Les aires de stationnement et de transbordement doivent être contrôlées pour minimiser les impacts sur le cadre bâti avoisinant et favoriser la présence de verdure.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-14)

4.2.84 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site doit être aménagé pour suivre la topographie naturelle du terrain;
- 2) Les superficies pavées doivent être minimisées afin d'éviter une accélération du ruissellement de surface et de favoriser la présence de verdure;
- 3) Des espaces verts de qualité doivent être intégrés en quantité suffisante pour rehausser l'image du site, faciliter la séparation des allées et des réseaux de circulation ainsi que favoriser l'intégration des bâtiments;
- 4) Une bande tampon doit être aménagée à la limite d'une zone « Habitation » pour constituer un écran végétal permettant de dissimuler le projet commercial. Elle doit être aménagée et entretenue par le propriétaire;
- 5) La circulation piétonnière et du mobilier urbain doivent assurer un lien avec le réseau piétonnier public et, s'il y a lieu, avec la desserte en transport collectif;
- 6) Le requérant doit s'engager à remplacer tout arbre mort ou non viable.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-14)

4.2.85 Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal

Lors d'une demande de permis de construction, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'architecture des bâtiments doit privilégier une volumétrie simple s'harmonisant avec celle des bâtiments adjacents;
- 2) Le traitement des façades doit être modulé par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux distinctifs ou par le traitement des ouvertures, pour donner un rythme à l'architecture et rompre la linéarité des murs;

- 3) Des éléments de composition doivent être ajoutés aux étages inférieurs pour conserver l'échelle humaine sur le site, notamment par rapport aux voies de circulation, pour mieux intégrer les étages supérieurs du bâtiment;
- 4) Les façades doivent comporter des ouvertures (portes, fenêtres, vitrines) en nombre suffisant;
- 5) Les façades contiguës à une voie de circulation doivent être pourvues de fenêtres ou avoir un traitement architectural particulier pour ne pas donner l'impression d'un mur aveugle;
- 6) La disposition des accès au bâtiment doit permettre l'accès des piétons à partir de la rue;
- 7) Les matériaux de revêtement extérieur doivent être en nombre restreint et être utilisés pour procurer une signature distinctive au projet;
- 8) Les équipements d'éclairage extérieur des bâtiments doivent être décoratifs et sobres, en plus d'être intégrés aux bâtiments;
- 9) Les couleurs doivent être choisies pour éviter les contrastes et s'harmoniser avec le cadre bâti existant;
- 10) Les équipements mécaniques doivent s'intégrer au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines et n'être pas visibles des voies de circulation.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-14)

4.2.86 Critères d'évaluation relatifs à un agrandissement

Un PIIA relatif à l'agrandissement d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants:

- 1) L'agrandissement doit créer un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant et les bâtiments du secteur;
- 2) L'agencement des composantes architecturales de l'agrandissement doit s'équilibrer avec l'ensemble du bâtiment.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-14)

4.2.87 Critères d'évaluation relatifs à une réparation

Un PIIA relatif à une réparation d'un bâtiment principal est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les saillies, garde-corps, portes, fenêtres, chambranles, ornements et les autres éléments distinctifs du style du bâtiment peuvent être réparés ou remplacés par des éléments semblables à ceux d'origine ou qui s'harmonisent avec le style architectural du bâtiment;
- 2) Les ouvertures peuvent être créées, modifiées ou murées, pourvu que ces travaux conservent l'équilibre des composantes architecturales du mur;
- 3) Les matériaux et les couleurs de revêtement doivent être compatibles avec le bâtiment existant;
- 4) La forme et la pente du toit doivent respecter le style architectural du bâtiment.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-14)

4.2.88 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs.
- 2) Les installations extérieures doivent être esthétiques et s'harmoniser avec les propriétés voisines;
- 3) La localisation des installations extérieures doit être optimale, celle-ci étant dissimulée par des aménagements paysagers s'intégrant au site;
- 4) Les conteneurs et autres bacs roulants doivent être intégrés au site pour ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et n'être pas visibles des voies de circulation;
- 5) Les dispositifs d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style harmonisé et la hauteur de ceux-ci doit tenir compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-14)

4.2.89 Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieures et de transbordement

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement d'une aire de stationnement et de transbordement est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les aires de stationnement et de transbordement doivent être intégrées à la topographie naturelle du site;
- 2) L'impact de l'aire de stationnement extérieure doit être amenuisé à l'aide d'aménagement paysager, et ce, tant à l'intérieur qu'au périmètre de l'aire de stationnement;
- 3) Les accès véhiculaires doivent être localisés de façon sécuritaire;
- 4) Les réseaux de circulation véhiculaire et piétonnier doivent être séparés;
- 5) L'aire de transbordement doit être dissimulée par des écrans visuels et acoustiques pour ne pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines;
- 6) L'aire de transbordement doit être dissimulée d'une voie publique ou d'une allée de circulation par un traitement architectural s'intégrant avec le bâtiment ou par des aménagements paysagers.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-14)

SECTION 3 – AIRE COMMERCIALE LOCALE

Sous-section 1 – Aire Émile-Zola

4.3.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire Émile-Zola est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction pour une construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour réparation extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure, pour toute installation extérieure ou pour l'aménagement du terrain.

4.3.2 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.3.1, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimensions et de style identiques;
- 6) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions et de style identiques;
- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande;
- 8) L'installation d'un nouveau matériau de revêtement semblable à l'existant et reproduisant toutes les moulures, chambranles et autres éléments décoratifs existants.

4.3.3 Objectif général

Un PIIA visé à la présente sous-section doit respecter l'objectif d'aménagement suivant :

Dans l'aire d'implantation et d'intégration architecturale Émile-Zola, les bâtiments doivent être implantés de manière à s'intégrer à l'environnement résidentiel adjacent et aux caractéristiques naturelles du site par l'adoption d'une architecture sobre et harmonieuse, le développement à l'échelle humaine et la présence d'un aménagement paysager.

4.3.4 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site doit être aménagé pour suivre la topographie naturelle du terrain, conserver les caractéristiques du site (remblais et déblais) et tenir compte de l'impact du ruissellement sur les propriétés voisines;

- 2) Un aménagement paysager doit être prévu de manière à pour minimiser leurs impacts sur le secteur résidentiel adjacent;
- 3) Les boisés et l'aménagement paysager existants doivent être préservés pour respecter l'environnement champêtre et préserver une image de qualité au site;
- 4) Des espaces verts doivent être aménagés pour rehausser l'image du site, faciliter la séparation des réseaux de circulation et favoriser l'intégration des bâtiments accessoires;
- 5) La conservation d'arbres doit être priorisée alors que la plantation d'arbres est obligatoire lorsqu'aucun arbre ne peut être conservé;
- 6) Le pourtour des bâtiments doit être agrémenté de végétaux.

4.3.5 Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou accessoire

Un PIIA relatif à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) La distance entre la façade du bâtiment et la ligne de rue doit être équivalente à celle prédominante pour les autres bâtiments sur le même côté de la rue et l'implantation d'un bâtiment doit se faire parallèlement à la voie de circulation qui lui fait face;
- 2) La volumétrie de chaque bâtiment doit assurer une harmonisation des bâtiments entre eux en créant des transitions volumétriques depuis les bâtiments de haute densité vers les bâtiments de plus faible densité;
- 3) Une échelle humaine doit être assurée quant à la volumétrie des bâtiments;
- 4) L'architecture du bâtiment doit assurer une harmonisation des bâtiments entre eux en intégrant les composantes suivantes :
 - a) les murs doivent être modulés par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux ou par le traitement des ouvertures pour donner un rythme à l'architecture et rompre la linéarité des murs;
 - b) des fenêtres doivent être privilégiées sur toutes les élévations afin d'éviter la présence de murs aveugles;
 - c) la dimension, la disposition et le style des ouvertures doivent assurer un rythme à l'architecture et s'intégrer avec les composantes architecturales prédominantes du secteur;
 - d) les entrées principales des bâtiments doivent être mises en valeur;
 - e) les toits plats doivent être privilégiés pour les bâtiments résidentiels de 4 étages et plus ainsi que pour les bâtiments commerciaux, tandis que les toitures en pente doivent l'être pour les bâtiments résidentiels de 3 étages et moins. Dans ce dernier cas, la toiture des bâtiments doit posséder une pente semblable à celle des bâtiments voisins;
 - f) les matériaux de revêtement doivent être restreints en nombre et s'harmoniser avec le cadre bâti général du secteur;
 - g) les façades du bâtiment doivent être majoritairement revêtues de brique ou de maçonnerie;
 - h) les revêtements d'acier, de verre réfléchissant d'un facteur supérieur à 30 %, de pierre non taillée ou d'aluminium ainsi que le clin d'aluminium ou de vinyle doivent être minimisés, sinon évités;

- i) les couleurs doivent être choisies pour éviter les contrastes, en plus de s'harmoniser avec le cadre bâti général du secteur et l'environnement naturel;
 - j) une intégration harmonieuse lors de l'agrandissement d'un bâtiment doit être assurée quant à la volumétrie, l'équilibre des composantes architecturales et la reproduction d'éléments existants;
 - k) les saillies, garde-corps, portes, fenêtres, chambranles, ornements et les autres éléments distinctifs du style du bâtiment doivent être réparés ou remplacés par des éléments s'harmonisant avec le style architectural du bâtiment.
- 5) Les façades d'un bâtiment visibles depuis le boulevard Lionel-Groulx doivent avoir un traitement architectural de même qualité que la façade principale du bâtiment et assurer une image de qualité le long de cette rue artérielle;
- 6) Les équipements mécaniques doivent être intégrés au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et à être le moins visibles des voies de circulation.

4.3.6 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit être distinctive et identifier adéquatement chacun des établissements tout en maintenant une intégration harmonieuse des enseignes avec le cadre bâti général du secteur et l'environnement naturel;
- 2) L'enseigne doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et assurer une échelle humaine au développement quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs;
 - c) l'éclairage.
- 3) Plusieurs enseignes installées sur un même bâtiment doivent créer un ensemble harmonieux en adoptant une unité de style;
- 4) Une couleur dominante doit être privilégiée tandis que l'emploi du blanc comme couleur de fond de l'enseigne doit être minimisé, sinon évité;
- 5) L'enseigne doit comporter un aménagement paysager à sa base.

4.3.7 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et assurer une échelle humaine au développement quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs.
- 2) Les installations extérieures doivent être esthétiques et s'harmoniser avec les propriétés voisines;

- 3) Les dispositifs d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style d'ensemble et la hauteur de ceux-ci doit tenir compte de la nature de la surface éclairée;
- 4) Les clôtures visibles de la voie de circulation doivent être dissimulées par une plantation d'arbres ou d'arbustes pour atténuer l'impact visuel.

4.3.8 Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieure et de transbordement

Un PIIA relatif aux aires de stationnement extérieure et de transbordement est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les aires de stationnement et de transbordement doivent être implantées de manière à minimiser les impacts sur le cadre bâti général du secteur et l'environnement naturel, et ce, en intégrant les composantes suivantes :
 - a) les aires de stationnement et de transbordement doivent être intégrées à la topographie naturelle du site;
 - b) l'implantation des aires de stationnement et de transbordement doit être privilégiée dans les cours latérales et arrière;
 - c) les aires de stationnement et de transbordement doivent être situées à au moins 3 mètres des lignes périphériques du terrain et à au moins 6 mètres par rapport à une résidence;
 - d) les aires de stationnement et de transbordement doivent être localisées pour ne pas nuire à la circulation sur le site ni sur la voie de circulation et ne pas être visibles de la voie de circulation;
 - e) un stationnement intérieur localisé en sous-sol du bâtiment ou étagé doit être privilégié pour protéger les boisés existants et de limiter le stationnement de surface. L'aire de stationnement doit être intégrée au site, une bande végétale doit être aménagée autour de celle-ci et l'aire doit être implantée de façon à ce que les portes extérieures ne soient pas visibles de la voie de circulation.
- 2) Les aires de stationnement et de transbordement doivent être valorisées par la végétation et les aménagements paysagers pour réduire l'impact visuel sur le cadre bâti général du secteur et l'environnement naturel, en intégrant les composantes suivantes :
 - a) un espace paysager doit être aménagé autour des aires de stationnement et de transbordement;
 - b) l'aire de stationnement doit être pavée et séparée des aires gazonnées par des bordures de béton, de granit ou d'asphalte et un îlot végétalisé doit être aménagé au bout de chacune des allées de circulation;
 - c) des îlots végétalisés doivent fragmenter les rangées de cases de stationnement pour éviter les alignements.
- 3) Les accès véhiculaires et les voies de circulation piétonnière doivent être localisés de façon sécuritaire et minimiser les impacts sur le cadre bâti général du secteur et l'environnement naturel;
- 4) Le nombre et la largeur des accès véhiculaires au terrain doivent être limités;
- 5) L'aire de transbordement doit être dissimulée par des écrans visuels et acoustiques pour ne pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines;

Sous-section 2 – Aire René-Lévesque

4.3.9 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire commerciale René-Lévesque est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation, le déplacement ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;
- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieur, pour l'aménagement du terrain ou pour toute installation extérieure.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-6)

4.3.10 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.3.9, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimensions et de style identiques;
- 6) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions et de style identiques;
- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-6)

4.3.11 Objectifs généraux

Un PIIA visé par la présente sous-section doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) Les bâtiments doivent être implantés pour encadrer le carrefour giratoire, ce qui conditionne l'aménagement véhiculaire à l'arrière du site;
- 2) Le site doit être aménagé de façon à accroître l'échelle piétonnière et être mis en valeur par un aménagement paysager;

- 3) L'aménagement du site et l'architecture des bâtiments doivent mettre en valeur les qualités inhérentes du site dans la création d'un milieu de vie;
- 4) Une signature distinctive doit conférer à l'ensemble un style original tout en étant harmonisée avec le voisinage immédiat.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-6)

4.3.12 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les superficies pavées doivent être minimisées afin d'éviter une accélération du ruissellement de surface et de favoriser la présence de verdure;
- 2) Des espaces verts de qualité doivent être intégrés en quantité suffisante pour rehausser l'image du site, faciliter la séparation des allées et des réseaux de circulation ainsi que favoriser l'intégration des bâtiments;
- 3) L'aménagement paysager doit être complété au plus tard 12 mois après la fin des travaux de construction;
- 4) Le requérant s'engage à remplacer tout arbre mort ou non viable;
- 5) Un réseau de circulation piétonne et cyclable aménagé à l'intérieur du site et vers les réseaux publics doit assurer un déplacement sécuritaire.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-6)

4.3.13 Critères d'évaluation relatifs à la construction, l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment principal ou accessoire

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Au périmètre du carrefour giratoire, l'implantation des bâtiments doit être effectuée pour encadrer les voies de circulation;
- 2) L'architecture des bâtiments doit privilégier une volumétrie simple s'harmonisant avec celle des bâtiments adjacents;
- 3) Le traitement des façades doit être modulé par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux distinctifs ou par le traitement des ouvertures, pour donner un rythme à l'architecture et rompre la linéarité des murs;
- 4) Des éléments de composition doivent être ajoutés aux étages inférieurs pour conserver l'échelle humaine sur le site notamment par rapport aux voies de circulation, pour mieux intégrer les étages supérieurs du bâtiment;
- 5) Le bâtiment doit présenter une composition architecturale distinctive;
- 6) Une intégration harmonieuse, lors de l'agrandissement d'un bâtiment, doit être assurée par la volumétrie, l'équilibre des composantes architecturales et la reproduction d'éléments existants;
- 7) Les façades doivent comporter des ouvertures (portes, fenêtres, vitrines) en nombre suffisant;
- 8) Les façades contiguës à une voie de circulation doivent être pourvues de fenêtres ou avoir un traitement architectural particulier pour ne pas donner l'impression d'un mur aveugle;
- 9) Des marquises doivent être installées au-dessus des entrées du bâtiment;

- 10) La disposition des accès au bâtiment doit favoriser l'accès des piétons à partir de la rue;
- 11) Les couleurs des matériaux doivent être neutres et intemporelles pour assurer la pérennité du bâtiment;
- 12) Les matériaux de revêtement extérieur doivent être en nombre restreint et être utilisés pour procurer une signature distinctive au projet;
- 13) Les équipements d'éclairage extérieur des bâtiments doivent être décoratifs et sobres, en plus d'être intégrés aux bâtiments;
- 14) Les couleurs corporatives des commerces, lorsqu'intégrées au bâtiment, doivent être minimisées de manière à ne pas nuire à l'homogénéité du traitement des façades des bâtiments de la zone;
- 15) Les équipements mécaniques doivent s'intégrer au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines et ne pas être visibles des voies de circulation.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-6)

4.3.14 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les enseignes doivent être sobres;
- 2) Un affichage sur socle ou une enseigne murale de type lettre par lettre doivent être privilégiés;
- 3) L'enseigne murale doit intégrer les composantes suivantes :
 - a) une forme, des dimensions et des couleurs assurant qu'elle ne prend pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée;
 - b) une localisation ne masquant pas un élément architectural distinctif;
 - c) une localisation lui permettant de s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et de respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée. Elle doit préférablement être intégrée au niveau de l'entablement commercial.
- 4) L'enseigne détachée du bâtiment doit être sur socle et intégrer les composantes suivantes :
 - a) elle doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant à ses matériaux, ses couleurs et sa forme;
 - b) elle doit comporter un aménagement paysager à sa base.
- 5) Une couleur dominante est privilégiée tandis que l'emploi du blanc comme couleur de fond de l'enseigne est minimisé, sinon évité.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-6)

4.3.15 Critères d'évaluation relatifs au stationnement

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement d'une aire de stationnement est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation des cases de stationnement doit être favorisée à l'intérieur des bâtiments pour maintenir l'intégrité des surfaces naturelles;
- 2) les cases de stationnement extérieur doivent être aménagées à l'arrière du site de façon à permettre au bâtiment d'être du côté de la rue artérielle;
- 3) l'impact de l'aire de stationnement extérieur doit être amenuisé à l'aide d'aménagement paysager, et ce, tant à l'intérieur qu'au périmètre de l'aire de stationnement;
- 4) un nombre de cases de stationnement pour les visiteurs doit être assuré à même le terrain pour éviter le débordement dans les rues adjacentes;
- 5) les accès véhiculaires doivent être localisés de façon sécuritaire et permettre un accès aux activités concentrées à l'arrière du site;
- 6) les réseaux de circulation véhiculaire et piétonnier doivent être séparés.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-6)

4.3.16 Critères d'évaluation relatifs à une aire de transbordement

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une aire de transbordement est évaluée selon les critères suivants :

- 1) l'aire de transbordement doit être dissimulée par des écrans visuels et acoustiques de façon à ne pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines;
- 2) l'aire de transbordement doit être dissimulée d'une voie publique ou d'une allée de circulation par un traitement architectural s'intégrant avec le bâtiment ou par des aménagements paysagers.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-6)

4.3.17 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent s'intégrer au projet;
- 2) Les installations extérieures doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les matériaux et les couleurs.
- 3) Les conteneurs à déchets et bacs roulants doivent idéalement être intégrés aux bâtiments ou, à défaut, être dissimulés par un enclos, une clôture, un mur-écran ou par un autre type d'aménagement de même nature s'harmonisant avec le cadre bâti par ses matériaux et couleurs.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-6)

Sous-section 3 – Aire Belvédère Sud

(Ajoutée par l'art. 1 de 1205-7)

4.3.18 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire commerciale, Belvédère Sud est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure ou pour l'aménagement du terrain ou pour toute installation extérieure.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-7)

4.3.19 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.3.17, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimensions et de style identiques;
- 6) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions et de style identiques;
- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-7)

4.3.20 Objectifs généraux

Un PIIA visé par la présente sous-section doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) Les bâtiments doivent être implantés pour encadrer la rue Belvédère Sud, ce qui conditionne l'aménagement véhiculaire à l'arrière;
- 2) Les bâtiments doivent être implantés de manière à s'intégrer à l'environnement résidentiel adjacent;
- 3) Le site doit être aménagé de façon à accroître l'échelle piétonnière et être mis en valeur par un aménagement paysager;
- 4) L'aménagement du site et l'architecture des bâtiments doivent mettre en valeur les qualités inhérentes du site dans la création d'un milieu de vie;
- 5) Une signature distinctive doit conférer à l'ensemble un style original.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-7)

4.3.21 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les superficies pavées doivent être minimisées afin d'éviter une accélération du ruissellement de surface et de favoriser la présence de verdure;
- 2) Des espaces verts de qualité doivent être intégrés en quantité suffisante pour rehausser l'image du site, faciliter la séparation des allées et des réseaux de circulation ainsi que favoriser l'intégration des bâtiments;
- 3) L'aménagement paysager doit être complété au plus tard 12 mois après la fin des travaux de construction;
- 4) Le requérant s'engage à remplacer tout arbre mort ou non viable;
- 5) Un réseau de circulation piétonne et cyclable aménagé à l'intérieur du site et vers les réseaux publics doit assurer un déplacement sécuritaire.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-7)

4.3.22 Critères d'évaluation relatifs à la construction d'un bâtiment principal

Lors d'une demande de permis de construction, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'architecture des bâtiments doit privilégier une volumétrie simple s'harmonisant avec celle des bâtiments adjacents;
- 2) Le traitement des façades doit être modulé par des décrochés, des projections, des éléments architecturaux distinctifs ou par le traitement des ouvertures, pour donner un rythme à l'architecture et rompre la linéarité des murs;
- 3) Des éléments de composition doivent être ajoutés aux étages inférieurs pour conserver l'échelle humaine sur le site notamment par rapport aux voies de circulation, pour mieux intégrer les étages supérieurs du bâtiment;
- 4) Les façades doivent comporter des ouvertures (portes, fenêtres, vitrines) en nombre suffisant;
- 5) Les façades contiguës à une voie de circulation doivent être pourvues de fenêtres ou avoir un traitement architectural particulier pour ne pas donner l'impression d'un mur aveugle;
- 6) La disposition des accès au bâtiment doit permettre l'accès des piétons à partir de la rue;
- 7) Les couleurs des matériaux doivent être neutres et intemporelles pour assurer la pérennité du bâtiment;
- 8) Les matériaux de revêtement extérieur doivent être en nombre restreint et être utilisés pour procurer une signature distinctive au projet;
- 9) Les équipements d'éclairage extérieur des bâtiments doivent être décoratifs et sobres, en plus d'être intégrés aux bâtiments;
- 10) Les couleurs corporatives des commerces, lorsqu'intégrées au bâtiment, doivent être minimisées de manière à ne pas nuire à l'homogénéité du traitement des façades des bâtiments de la zone;
- 11) Les équipements mécaniques doivent s'intégrer au bâtiment pour ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines et n'être pas visibles des voies de circulation.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-7)

4.3.23 Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement extérieures et de transbordement

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement d'une aire de stationnement est évalué selon les critères suivants :

- 1) les cases de stationnement extérieur doivent être aménagées à l'arrière des bâtiments à usage commercial de façon à permettre au bâtiment d'être du côté de la rue artérielle;
- 2) l'impact de l'aire de stationnement extérieur doit être amenuisé à l'aide d'aménagement paysager, et ce, tant à l'intérieur qu'au périmètre de l'aire de stationnement;
- 3) les accès véhiculaires doivent être localisés de façon sécuritaire;
- 4) les réseaux de circulation véhiculaire et piétonnier doivent être séparés;
- 5) l'aire de transbordement doit être dissimulée par des écrans visuels et acoustiques pour ne pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines;
- 6) l'aire de transbordement doit être dissimulée d'une voie publique ou d'une allée de circulation par un traitement architectural s'intégrant avec le bâtiment ou par des aménagements paysagers.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-7)

4.3.24 Critères d'évaluation relatifs aux conteneurs à déchets et bacs roulants

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les conteneurs à déchets et bacs roulants doivent idéalement être intégrés aux bâtiments ou, à défaut, être dissimulés par un enclos, une clôture, un mur-écran ou par un autre type d'aménagement de même nature s'harmonisant avec le cadre bâti par ses matériaux et couleurs.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-7)

SECTION 4 – AIRE COMMERCIALE AUTOROUTIÈRE

(Ajoutée par l'art. 1 de 1205-16)

Sous-section 1 – Aire Parc d'affaires Saint-Élie

(Ajoutée par l'art. 1 de 1205-16)

4.4.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire Parc d'affaires Saint-Élie est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne ou de sa structure;

- 4) Toute demande de certificat d'autorisation pour l'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'une aire de stationnement extérieure et d'une aire de transbordement, pour des travaux relatifs à l'aménagement du terrain et pour toute installation extérieure.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-16)

4.4.2 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 4.4.1, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) Le remplacement d'une ou de plusieurs fenêtres par une ou des fenêtres de dimensions et de style identiques;
- 5) Le remplacement d'une ou de plusieurs portes par une ou plusieurs portes de dimensions et de style identique.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-16)

4.4.3 Objectifs généraux

Un PIIA visé par la présente sous-section doit respecter les objectifs suivants :

- 1) L'insertion des bâtiments et les aménagements extérieurs doivent être contrôlés afin d'offrir une vitrine autoroutière de qualité;
- 2) L'insertion des bâtiments et les aménagements extérieurs doivent être contrôlés de manière à minimiser les nuisances sur les secteurs résidentiels adjacents.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-16)

4.4.4 Critères d'évaluation relatifs à la construction, à l'agrandissement ou la réparation d'un bâtiment

Un PIIA relatif à la construction, à l'agrandissement ou à la réparation d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les bâtiments principaux doivent être implantés de façon à optimiser le développement face à l'autoroute;
- 2) Une implantation des bâtiments parallèle à l'autoroute et en quinconce doit être favorisée afin de créer un écran acoustique entre l'autoroute et les zones résidentielles;
- 3) L'architecture des bâtiments doit posséder une volumétrie simple tout en présentant des variations au niveau des formes;
- 4) La volumétrie de chaque bâtiment doit tendre à s'harmoniser avec celle des bâtiments du secteur;
- 5) Les façades du bâtiment contiguës à une rue doivent être pourvues de fenêtres et présenter un traitement architectural particulier afin de briser la linéarité de l'élévation, tels qu'un changement de matériaux, un changement de couleur, un décroché ou une combinaison de ces méthodes;

- 6) Les matériaux de revêtement extérieur doivent être en nombre restreint et doivent s'harmoniser avec le cadre bâti existant;
- 7) Les couleurs corporatives de l'entreprise sont minimisées lorsqu'intégrées au bâtiment;
- 8) Les équipements mécaniques, électriques et autres équipements de service doivent être intégrés au bâtiment pour s'harmoniser au style architectural du bâtiment, leur visibilité à partir d'une rue doit être minimisée et ils doivent être installés de façon à ne pas constituer une source de nuisances sonores pour les propriétés résidentielles.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-16)

4.4.5 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à l'installation d'une enseigne ou de sa structure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne identifiant un projet doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment quant à ses matériaux, ses couleurs et sa forme;
- 2) Le nombre d'enseignes commerciales doit contribuer à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion ou une surabondance;
- 3) L'enseigne murale doit intégrer les composantes suivantes :
 - a) une forme, des dimensions et des couleurs adaptées de façon qu'elle ne prenne pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée;
 - b) une localisation ne masquant pas un élément architectural distinctif;
 - c) une localisation lui permettant de s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et de respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée. Elle doit préférentiellement être localisée au niveau de l'entablement commercial;
- 4) L'enseigne détachée d'un bâtiment doit comporter un aménagement paysager à sa base;
- 5) L'enseigne doit privilégier une couleur dominante en évitant l'emploi du blanc comme couleur de fond de l'enseigne.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-16)

4.4.6 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement et à l'étalage extérieure

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure et l'étalage extérieure est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'aire de stationnement doit être aménagée de façon à amenuiser les impacts visuel et thermique, et ce, au moyen d'îlots végétalisés et par la plantation d'arbres, tant à l'intérieur qu'au périmètre de l'aire de stationnement;
- 2) L'aire de stationnement doit être reliée aux entrées principales du bâtiment par un réseau d'allées piétonnes;
- 3) Le nombre de cases de stationnement entre un bâtiment et l'autoroute doit être minimisé;

- 4) L'étalage extérieur visible de l'autoroute doit être minimisé.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-16)

4.4.7 Critères d'évaluation relatifs à une aire de transbordement

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement d'une aire de transbordement est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'aire de transbordement doit être dissimulée par un écran visuel et acoustique approprié, afin de ne pas constituer une source de nuisance visuelle ou sonore pour les propriétés résidentielles;
- 2) Tout accès au bâtiment pour fin de chargement et de déchargement visible d'une rue doit être intégré harmonieusement à l'architecture du bâtiment et l'impact visuel de l'aire de transbordement doit être atténué par un écran visuel architectural ou paysager.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-16)

4.4.8 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain doit respecter les critères suivants :

- 1) Le site doit être aménagé de façon attrayante en y intégrant la plantation d'arbres;
- 2) L'aménagement du terrain doit tenir compte de l'impact du ruissellement sur les propriétés voisines;
- 3) Un aménagement paysager constitué de plantes ornementales doit être aménagé en avant de toute façade du bâtiment donnant sur une rue afin de rehausser l'image du site;
- 4) Le requérant s'engage à remplacer tout arbre mort ou non viable.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-16)

4.4.9 Critères d'évaluation relatifs à toute installation extérieure

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, une installation extérieure est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent être esthétiques et de qualité et doivent pouvoir, au besoin, être dissimulées par un écran visuel architectural ou paysager;
- 2) Les dispositifs d'éclairage extérieur doivent être sobres et installés de façon à ne pas occasionner de nuisance aux propriétés résidentielles et à la circulation automobile;
- 3) Les lieux d'entreposage des conteneurs de matières résiduelles et des bacs roulants doivent idéalement être intégrés aux bâtiments et, à défaut, être dissimulés par un enclos, une clôture, un mur-écran ou par un autre type d'aménagement de même nature s'harmonisant avec le cadre bâti par ses matériaux et ses couleurs;
- 4) Les clôtures visibles d'une rue doivent être dissimulées par une plantation d'arbres ou d'arbustes pour atténuer leur impact visuel.

(Ajouté par l'art. 1 de 1205-16)

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES INDUSTRIELLES

SECTION 1 – AIRE DE L'ARDOISE

5.1.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans l'aire de l'Ardoise est assujettie à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Toute demande de permis de construction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire;
- 2) Toute demande de certificat d'autorisation pour la réparation extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire;
- 3) Toute demande de certificat d'autorisation pour un changement d'usage ou l'aménagement du terrain.

5.1.2 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 5.1.1, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire;
- 2) Les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les éléments décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit augmentée d'aucune façon;
- 3) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve les mêmes forme et pente;
- 4) La réparation d'un balcon ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 5) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimensions et de style identiques;
- 6) Le remplacement d'une porte par une porte de dimensions et de style identiques;
- 7) Le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un modèle identique à ceux autorisés par un PIIA pour le même bâtiment ou projet au cours des 5 années précédant la demande.

5.1.3 Objectifs généraux

Un PIIA visé au présent chapitre doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) La dissimulation du site et des activités extérieures inesthétiques depuis les voies publiques;
- 2) L'atténuation du niveau sonore ambiant pour les secteurs résidentiels adjacents;
- 3) La limitation de la propagation de la poussière vers les secteurs résidentiels adjacents;
- 4) La préservation des vues d'intérêt sur le paysage rural.

5.1.4 Objectifs relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain doit respecter les objectifs suivants :

- 1) Constituer un écran visuel naturel dissimulant l'ensemble des activités extérieures inesthétiques présentes sur le site;
- 2) Atténuer les contraintes anthropiques découlant des activités commerciales et industrielles.

5.1.5 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

Lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, l'aménagement de terrain est évalué selon les critères suivants :

- 1) Une bande tampon plantée d'arbres et d'arbustes doit être aménagée de manière à dissimuler les activités extérieures inesthétiques présentes sur le site depuis les propriétés voisines et les voies publiques;
- 2) Les végétaux plantés doivent être diversifiés quant à leur essence, leur forme, leur hauteur et leur couleur;
- 3) Un mur de soutènement, lorsque requis, doit être harmonisé à l'environnement naturel par un traitement paysager afin d'en minimiser l'impact visuel;
- 4) Un talus, lorsque requis, doit être aménagé de telle sorte que l'attention soit portée sur celui-ci plutôt que sur les activités inesthétiques du site, auquel cas :
 - a) l'aménagement paysager (pouvant inclure ou non de l'enrochement) doit créer un rythme visuel depuis le corridor autoroutier et sa composition doit permettre d'établir une transition entre les secteurs hauts et les secteurs bas;
 - b) des plantations doivent le consolider.
- 5) Les techniques de construction réduisant les problèmes de ruissellement des eaux de surface et d'érosion doivent être favorisées;
- 6) La végétation mature existante doit être conservée et intégrée au concept d'aménagement;
- 7) Les aménagements proposés doivent permettre de préserver les vues existantes des propriétés voisines vers le milieu rural environnant;
- 8) Les aménagements proposés doivent contribuer à améliorer la stabilité des pentes existantes et projetées;
- 9) Le choix et l'agencement des végétaux doivent susciter un intérêt visuel tout au long de l'année;
- 10) Les aménagements paysagers doivent comporter une proportion significative de végétaux au feuillage persistant, à l'exception du cèdre qu'il n'est pas opportun de privilégier comme moyen de créer un écran végétal;
- 11) Le choix et l'agencement des végétaux doivent contribuer à briser la linéarité du site à partir de l'autoroute A-55;
- 12) Les végétaux doivent être choisis dans l'optique d'un entretien minimal et d'une résistance aux sels de déglacage et à la sécheresse;
- 13) Les espèces végétales indigènes de l'Amérique du Nord et leurs cultivars doivent être privilégiés parce que mieux adaptés aux conditions climatiques;

- 14) Les aménagements paysagers doivent contribuer à atténuer les effets indésirables du niveau sonore ambiant sur les secteurs résidentiels adjacents;
- 15) La localisation des activités et l'aménagement paysager doivent contribuer à atténuer la propagation du bruit et de la poussière vers les secteurs résidentiels adjacents;
- 16) La disposition des activités doit tirer profit de l'escarpement rocheux présent sur le site afin d'atténuer la propagation du bruit et de dissimuler certaines activités.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIS D'ANTENNE DE RADIOCOMMUNICATION

6.1 Obligation de procéder à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation pour la construction ou la modification d'un bâti d'antenne de radiocommunication comme installation principale est assujettie à l'approbation d'un PIIA.

6.2 Objectifs généraux

Un PIIA visé au présent chapitre doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) L'installation d'antennes sur les bâtiments, les pylônes d'antennes et les pylônes et poteaux de lignes de transmission existants doit être privilégiée;
- 2) L'impact visuel du bâti d'antenne doit être minimisé et atténué par des aménagements adéquats.

6.3 Critère d'évaluation relatif à l'installation d'une antenne

Un PIIA relatif à l'installation d'une antenne est évalué selon le critère suivant :

L'entreprise voulant implanter une nouvelle antenne doit démontrer l'impossibilité d'installer son antenne sur les structures environnantes existantes.

6.4 Critère d'évaluation relatif à la localisation d'un bâti d'antenne

Un PIIA relatif à la localisation d'un bâti d'antenne est évalué selon le critère suivant :

Le bâti d'antenne doit être implanté le plus loin possible des voies de circulation et des usages des groupes « Habitation », « Commerce », « Récréatif », « Public communautaire » tel qu'identifié par le Règlement de zonage et de lotissement de la Ville de Sherbrooke.

6.5 Critères d'évaluation relatifs à la construction ou à la modification d'un bâti d'antenne

Un PIIA relatif à la construction ou à la modification d'un bâti d'antenne est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'entreprise construisant ou modifiant un bâti d'antenne doit s'engager par écrit à ne pas empêcher l'installation d'autres antennes sur son bâti d'antenne;
- 2) Le pylône doit avoir un fini métallique, sauf si l'obligation de le peindre est clairement démontrée;
- 3) Le pylône doit être autoportant (sans hauban);
- 4) Le pylône doit être tubulaire (monopole) et non en treillis métallique;
- 5) Le bâtiment de contrôle et la base du pylône doivent être dissimulés le plus possible des voies de circulation et des usages des groupes « Habitation », « Commerce », « Récréatif » et « Public communautaire » tel qu'identifié par le Règlement de zonage et de lotissement de la Ville de Sherbrooke par un ou plusieurs des éléments suivants : une clôture, une haie d'arbustes, des arbres, un bâtiment;
- 6) La largeur du chemin d'accès au bâti d'antenne doit être minimisée;
- 7) Le bâti d'antenne doit être entouré d'aménagements paysagers;

8) Le bâtiment de contrôle doit préférablement être revêtu de brique.

Toutefois, lorsqu'un PIIA relatif à la construction ou à la modification d'un bâti d'antenne est situé dans une zone « Industrie », « Infrastructure d'utilité publique » ou « Agricole » et que cette zone n'est pas contiguë à un usage des groupes « Habitation », « Commerce », « Récréatif » et « Public communautaire » du Règlement de zonage et de lotissement de la Ville de Sherbrooke, il est évalué suivant les critères prescrits aux paragraphes 1, 2, 3, 4 et 5 du présent article.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS ET AUX PROJETS MAJEURS DE DÉBOISEMENT

(Modifié par l'art. 1 de 1205-21)

SECTION 1 – PROJET RÉSIDENTIEL INTÉGRÉ

7.1.1 Obligation de procéder à un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute demande de certificat d'autorisation pour un projet résidentiel intégré est assujettie à l'approbation d'un PIIA.

Lorsqu'un projet intégré est localisé dans une aire assujettie au présent règlement, les dispositions relatives aux projets intégrés s'appliquent, de concert avec celles prévues lorsque le projet intégré est localisé également dans une aire de PIIA.

7.1.2 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente section doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) Créer un milieu de vie de qualité pour les résidents du projet résidentiel intégré;
- 2) Rehausser le site par une présence importante d'espaces verts où l'empreinte au sol des bâtiments et de l'aire de stationnement sont minimisées;
- 3) Apposer une signature architecturale uniforme à l'ensemble tout en créant un produit distinctif.

7.1.3 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

L'aménagement de terrain d'un projet intégré est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le terrain doit être aménagé pour suivre la topographie naturelle afin de minimiser les opérations de remblais et de déblais et ainsi prendre en compte l'impact du ruissellement sur les propriétés voisines;
- 2) L'empreinte au sol des bâtiments doit être concentrée pour optimiser la conservation des surfaces naturelles du terrain;
- 3) Les superficies pavées doivent être minimisées afin d'éviter une accélération de l'écoulement des eaux de surface et de favoriser la présence de verdure;
- 4) Les allées de circulation doivent être implantées de manière à suivre la topographie et à éviter les opérations de remblais et de déblais;
- 5) Un réseau de circulation piétonne et cyclable doit assurer le déplacement sécuritaire des usagers à l'intérieur du terrain et vers les réseaux publics;
- 6) Des mesures de mitigation doivent être prévues aux limites du terrain pour minimiser les nuisances;
- 7) Les aires d'agrément prévues doivent être localisées pour générer une plus-value au projet résidentiel intégré.

7.1.4 Critères d'évaluation relatifs à la construction

Les bâtiments principaux à être construits dans un projet intégré sont évalués selon les critères suivants :

- 1) Le bâtiment doit posséder une volumétrie simple suivant la topographie;

- 2) L'implantation et la volumétrie de chaque bâtiment doivent contribuer à optimiser l'ensoleillement et les vues à partir du site;
- 3) La détermination du nombre d'étages à construire doit prendre en considération la préservation des vues des résidents des bâtiments existants;
- 4) Des éléments de composition architecturale doivent être intégrés aux étages inférieurs pour conserver au projet une échelle humaine;
- 5) Le bâtiment doit offrir des ouvertures de qualité et généreuses en dimension;
- 6) Les matériaux et les couleurs doivent être neutres et intemporels afin d'assurer la pérennité de l'ensemble;
- 7) L'architecture des bâtiments doit être harmonisée aux bâtiments adjacents;
- 8) L'accessibilité universelle doit être privilégiée;
- 9) Une fondation en gradins doit être privilégiée dans les zones escarpées plutôt qu'une fondation continue et comporter un traitement paysager permettant de la dissimuler;
- 10) L'agrandissement d'un bâtiment doit s'intégrer harmonieusement quant à sa volumétrie, ses composantes architecturales et la reproduction d'éléments distinctifs existants.

7.1.5 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Une enseigne et une structure d'enseigne dans un projet intégré sont évaluées selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne prévue doit être sobre et un affichage sur socle est privilégié.
- 2) L'enseigne doit s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments quant à ses matériaux, ses couleurs et sa forme;
- 3) L'enseigne doit comporter, à sa base, un aménagement paysager;
- 4) Une couleur dominante est privilégiée tandis que l'emploi du blanc comme couleur de fond de l'enseigne est minimisé, sinon évité.

7.1.6 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement paysager

L'aménagement paysager d'un projet intégré est évalué selon les critères suivants :

- 1) Un concept d'aménagement paysager doit être conçu en tenant compte des caractéristiques et de la topographie du terrain;
- 2) L'utilisation d'espèces indigènes d'arbres et d'arbustes doit être privilégiée;
- 3) L'aménagement de murs de soutènement en paliers successifs est privilégié;
- 4) Des espaces verts paysagers doivent être aménagés en quantité suffisante pour rehausser l'image du projet, faciliter la séparation des allées et des réseaux de circulation ainsi que favoriser l'intégration des bâtiments.

7.1.7 Critères d'évaluation relatifs à l'aire de stationnement extérieure

L'aménagement d'une aire de stationnement extérieure d'un projet intégré est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation des cases de stationnement doit être favorisée à l'intérieur des bâtiments pour minimiser la perturbation des surfaces naturelles;
- 2) L'aire de stationnement extérieure doit être intégrée à la topographie naturelle;
- 3) Des îlots végétalisés doivent fragmenter les rangées de cases de stationnement pour éviter les alignements de cases;
- 4) L'impact de l'aire de stationnement doit être amenuisé à l'aide d'aménagement paysager, et ce, tant à l'intérieur qu'au périmètre de l'aire de stationnement;
- 5) Un nombre suffisant de cases de stationnement pour visiteurs doit être prévu à même le site afin d'éviter le débordement dans les rues adjacentes.

7.1.8 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Les installations extérieures d'un projet intégré sont évaluées selon les critères suivants :

- 1) Les clôtures et les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment par le choix des matériaux et des couleurs;
- 2) Les unités d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style harmonisé et leur hauteur doit tenir compte de la nature de la surface éclairée et de la sécurité à garantir;
- 3) Un écran visuel architectural ou paysager doit être aménagé de manière à dissimuler les installations extérieures.

SECTION 2 – PROJET COMMERCIAL INTÉGRÉ

7.2.1 Obligation de procéder à un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute demande de certificat d'autorisation pour un projet commercial intégré est assujettie à l'approbation d'un PIIA.

Lorsqu'un projet intégré est localisé dans une aire assujettie au présent règlement, les dispositions relatives aux projets intégrés s'appliquent, de concert avec celles prévues dans l'aire de PIIA où est localisé le projet intégré.

7.2.2 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente section doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) Intégrer les projets commerciaux aux quartiers dans lesquels ils s'insèrent;
- 2) Privilégier une implantation et une architecture contribuant à créer un environnement confortable et attrayant;
- 3) Favoriser la présence d'aménagements paysagers en nombre et en qualité pour mettre en valeur les projets commerciaux.

7.2.3 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain

L'aménagement de terrain d'un projet intégré est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'aménagement doit mettre en valeur le cadre bâti en créant des espaces extérieurs attrayants, conviviaux et fonctionnels comportant la plantation d'arbres;

- 2) L'aménagement doit comporter un éclairage présentant un style harmonisé et dont la hauteur des composantes tient compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine;
- 3) Un espace tampon constitué d'un écran végétal doit être aménagé au pourtour des activités commerciales afin de minimiser les impacts pour les secteurs résidentiels adjacents.

7.2.4 Critères d'évaluation relatifs à l'implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments d'un projet intégré est évaluée selon le critère suivant :

Une harmonie d'ensemble doit être assurée au moyen de bâtiments structurant les cellules commerciales en assurant, le cas échéant, une présence marquée et continue sur rue et où des végétaux en agrémentent le pourtour.

7.2.5 Critères d'évaluation relatifs à l'architecture des bâtiments

L'architecture des bâtiments d'un projet intégré est évaluée selon les critères suivants :

- 1) La composition architecturale doit être homogène au moyen d'une volumétrie s'harmonisant avec celle des bâtiments adjacents;
- 2) Le bâtiment doit comporter une part significative d'ouvertures (portes, fenêtres, vitrines) et des entrées clairement affirmées et au niveau du sol;
- 3) Les murs aveugles doivent être évités ou, à défaut, traiter de manière à tromper l'œil et pour en atténuer l'impact visuel;
- 4) Les matériaux de revêtement extérieur doivent être en nombre restreint;
- 5) Les équipements d'éclairage extérieur doivent être décoratifs et sobres, en plus d'être intégrés aux bâtiments;
- 6) Les couleurs corporatives des commerces sont minimisées lorsqu'intégrés au bâtiment;
- 7) Une harmonisation des gabarits et des hauteurs doit être favorisée au moyen d'une transition graduelle entre les hauteurs des bâtiments projetés et les bâtiments adjacents.

7.2.6 Critères d'évaluation relatifs à l'agrandissement ou à la réparation d'un bâtiment

L'agrandissement ou à la réparation d'un bâtiment existant dans un projet intégré est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'intégration de l'agrandissement ou de la réparation d'un bâtiment doit préserver les rythmes et proportions des élévations existantes;
- 2) Une volumétrie simple doit s'apparenter avec celle des bâtiments adjacents;
- 3) Les matériaux de revêtement extérieur doivent s'harmoniser avec ceux du bâtiment existant, de même qu'avec ceux des bâtiments adjacents;
- 4) Les élévations doivent comporter une part significative d'ouvertures (portes, fenêtres, vitrines) de manière à éviter les murs aveugles qui, à défaut, doivent être traités de manière à tromper l'œil afin d'en atténuer l'impact visuel.

7.2.7 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Une enseigne et une structure d'enseigne d'un projet intégré sont évaluées selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne doit être localisée à même le bâtiment, préférablement au niveau de l'entablement commercial de manière à ne pas masquer un élément architectural distinctif;
- 2) L'enseigne doit s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et en respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée;
- 3) L'enseigne doit contribuer à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer de confusion ou de surabondance;
- 4) L'enseigne doit comporter une forme, des dimensions et des couleurs adaptées pour assurer qu'elle ne prend pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée;
- 5) L'enseigne doit être harmonisée avec les autres enseignes d'un même bâtiment ou installées dans la zone;
- 6) L'enseigne doit privilégier une couleur dominante en évitant l'emploi du blanc comme couleur de fond de l'enseigne;
- 7) L'enseigne doit être munie d'un dispositif d'éclairage par réflexion s'intégrant au bâtiment et être préférablement encastré.

7.2.8 Critères d'évaluation relatifs à une terrasse commerciale

Une terrasse commerciale d'un projet intégré est évaluée selon les critères suivants :

- 1) La conception d'une terrasse commerciale doit s'inspirer du style architectural du bâtiment principal par ses matériaux;
- 2) Une terrasse commerciale doit contribuer à renforcer l'animation et l'image de la rue ou du site par son emplacement et sa forme;
- 3) Une terrasse commerciale doit être agrémentée de végétaux à ses abords et comporter un revêtement de sol fait d'un matériau stable, esthétique et ne générant pas de poussière ni de boue.

7.2.9 Critères d'évaluation relatifs à une aire de stationnement extérieure

Une aire de stationnement extérieure d'un projet intégré est évaluée selon les critères suivants :

- 1) L'aménagement d'une aire de stationnement fonctionnelles et attrayante doit être privilégié pour minimiser leurs impacts visuel et thermique, et ce, au moyen d'îlots végétalisés fragmentant les rangées de cases de stationnement pour éviter les alignements et planter des arbres à leurs extrémités;
- 2) L'accessibilité aux véhicules d'urgence et aux camions de livraison doit être assurée au moyen d'un gabarit et d'une géométrie des allées de circulation favorisant la circulation efficace et sécuritaire des véhicules d'urgence et des camions de livraison;
- 3) La circulation sécuritaire des véhicules, des cyclistes et des piétons doit être assurée au moyen d'un gabarit des allées de circulation adapté à la hiérarchie de la circulation sur le site, d'installations pour vélos (support, éclairage, etc.) prévues en nombre suffisant et sur l'ensemble du site pour accommoder les cyclistes et de trottoirs et pistes cyclables connectés aux réseaux municipaux.

7.2.10 Critères d'évaluation relatifs à une aire de transbordement

Une aire de transbordement d'un projet intégré est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Une aire de transbordement doit être localisée de façon à ne pas nuire à la circulation sur le site;
- 2) Des écrans visuels et acoustiques appropriés doivent être installés de manière à ce qu'une aire de transbordement ne constitue pas une source de nuisances visuelles et sonores pour les propriétés résidentielles adjacentes;
- 3) Une aire de transbordement doit être dissimulée d'une voie publique ou d'une allée de circulation par des aménagements paysagers ou un traitement architectural s'intégrant avec le bâtiment desservi.

7.2.11 Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Une installation extérieure dans un projet intégré est évaluée selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures doivent être dissimulées par un aménagement paysager ou un traitement architectural s'intégrant au site;
- 2) Les installations extérieures doivent comporter des matériaux s'harmonisant avec ceux du bâtiment quant à la forme, aux dimensions, aux matériaux et aux couleurs;
- 3) Les conteneurs et bacs roulants doivent être intégrés aux bâtiments ou, à défaut, dissimulés par un enclos, une clôture, un mur-écran ou par un autre type d'aménagement de même nature s'harmonisant avec le bâtiment par ses matériaux et ses couleurs.

SECTION 3 – PROJETS MAJEURS DE DÉBOISEMENT

(Ajoutée par l'art. 2 de 1205-21)

7.3.1 Obligation de procéder à un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Dans un milieu boisé d'intérêt, montré au Plan des composantes d'intérêt de valeur écologique importante du chapitre 19 du Règlement no 1200 de la Ville de Sherbrooke, toute demande de permis ou de certificat d'autorisation visant des ouvrages, constructions, travaux ou activités impliquant un projet majeur de déboisement est assujettie à l'approbation d'un PIIA.

(Ajouté par l'art. 2 de 1205-21)

7.3.2 Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 7.3.1, les demandes de permis et de certificats d'autorisation pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) Les travaux de déboisement relatifs à l'ouverture ou au prolongement d'une rue pour laquelle une entente a été signée en vertu du règlement concernant certaines ententes et contributions rattachées à des travaux ou à des services municipaux de la Ville de Sherbrooke;
- 2) Les travaux de déboisement relatifs à la mise en culture et les activités d'aménagement forestier;
- 3) Les travaux de déboisement relatifs à :
 - a) Ceux nécessaires à la réalisation d'un projet qui a obtenu une résolution du conseil municipal avant le 6 juin 2023 visant à entreprendre la procédure d'amendement au Règlement de zonage et de lotissement et qui nécessitera une approbation en tant que plan-projet de lotissement ou projet intégré, sous réserve de l'entrée en vigueur dudit amendement, conformément à la procédure d'approbation référendaire applicable, le cas échéant;

- b) Ceux nécessaires à la réalisation de travaux prévus par un plan-projet de lotissement, d'un projet intégré ou d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour lesquels une résolution du conseil municipal approuvant le plan-projet de lotissement, le projet intégré ou le PPCMOI a été adoptée avant le 6 juin 2023, sous réserve de son entrée en vigueur, conformément à la procédure d'approbation référendaire applicable, le cas échéant. Les travaux prévus devront obtenir toute autre autorisation requise.

(Ajouté par l'art. 2 de 1205-21)

7.3.3 Objectifs généraux

Un PIIA visé à la présente section doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

- 1) Contribuer à l'atteinte des objectifs de conservation des milieux boisés d'intérêt;
- 2) Maintenir et augmenter la canopée à maturité pour renforcer la résilience climatique des communautés;
- 3) Préserver un réseau écologique interconnecté dans le but de renforcer la résilience des écosystèmes naturels;
- 4) Assurer la conservation et la mise en valeur de la biodiversité.

(Ajouté par l'art. 2 de 1205-21)

7.3.4 Critères d'évaluation relatifs à tous les ouvrages, constructions, travaux ou activités impliquant un projet majeur de déboisement

Un PIIA relatif à tous les ouvrages, constructions, travaux ou activités impliquant un projet majeur de déboisement est évalué selon les critères suivants :

- 1) La préservation des arbres dans les milieux boisés d'intérêt est préconisée par rapport à la plantation de nouveaux arbres d'espèces indigènes;
- 2) Lorsque possible, plus de 20 % du milieu boisé d'intérêt présent sur le terrain est préservé. Les superficies préservées sont déterminées dans le but de limiter la fragmentation du milieu boisé d'intérêt;
- 3) Lorsque possible, la préservation des arbres existants et la plantation de nouveaux arbres permettent d'offrir une canopée à maturité de plus de 30 % sur le terrain;
- 4) L'intégrité des milieux boisés d'intérêt ayant la plus grande valeur écologique selon l'annexe A du règlement sur les permis et certificat (boisé à forte valeur écologique, vieux peuplements, peuplement d'intérêt à l'échelle de l'Estrie, etc.) est préservée en priorité;
- 5) Le projet assure la continuité entre les milieux naturels et les noyaux d'habitat, le cas échéant, afin de maintenir des corridors écologiques;
- 6) Tous les habitats d'espèces floristiques et fauniques désignés, et lorsqu'applicable leurs espaces tampons, sont préservés. Lorsqu'une intervention est effectuée à l'intérieur d'un habitat, des mesures sont mises en place pour assurer la pérennité des espèces identifiées;
- 7) L'alimentation en eau de qualité des milieux humides et hydriques est assurée par une gestion optimale des eaux pluviales, par exemple en assurant la conservation de milieux terrestres adjacents aux milieux humides et hydriques qui agissent comme zone tampon et aire d'alimentation en eau;

- 8) Le projet évite de créer un bris de connectivité hydrologique entre les milieux humides devant être conservés; si un bris de connectivité est nécessaire, le projet prévoit des infrastructures permettant de maintenir la connectivité hydrologique entre les milieux humides;
- 9) Le site doit être aménagé pour suivre la topographie naturelle du terrain afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai.

(Ajouté par l'art. 2 de 1205-21)

CHAPITRE 8 CHEMINEMENT D'UN PIIA

SECTION 1 – GÉNÉRALITÉ

8.1.1 Obligation d'obtenir un PIIA

Quiconque désire entreprendre des travaux qui sont assujettis à l'approbation d'un PIIA doit obligatoirement se soumettre à la procédure prévue au présent règlement avant de pouvoir obtenir un permis de construction ou un certificat d'autorisation visant ces travaux et avant de pouvoir entreprendre ceux-ci.

8.1.1.1 Exception à l'obligation d'obtenir un PIIA

Malgré l'article 8.1.1, les travaux réalisés sur un bâtiment d'intérêt patrimonial dans le cadre d'un programme d'aide à la rénovation patrimoniale, tel que défini au chapitre 1 du présent règlement, sont exemptés de l'obligation d'obtenir une autorisation en vertu d'un PIIA.

(Ajouté par l'art. 2 de 1205-22)

8.1.2 Dépôt d'une demande

Un PIIA doit être accompagné de tous les plans et documents exigés en vertu du présent règlement lors d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation.

8.1.3 Contenu d'une demande

Le requérant doit soumettre les renseignements et les documents requis par l'autorité compétente eu regard du projet soumis. La demande doit contenir tous les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, notamment :

- 1) Une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire du terrain visé ou un document établissant une option d'achat ou le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 2) Un plan préliminaire d'implantation à l'échelle illustrant :
 - a) les limites, les dimensions et la superficie et les lignes de terrain existantes et projetées;
 - b) la localisation, les dimensions et la superficie des bâtiments existants et projetés, les distances entre chaque bâtiment et les lignes de terrain, la localisation de toute autre construction, ouvrage, structure ou implantation sur le terrain visé par la demande tel qu'un mur de soutènement, une clôture, une enseigne, une piscine, une bordure, un conteneur à déchets, etc.;
 - c) la localisation et les dimensions de l'aire de stationnement extérieure et de l'aire de transbordement, des passages piétonniers, des aires d'entreposage et des entrées charretières existantes et projetées, incluant la longueur des trottoirs ou des bordures à reconstruire;
 - d) la localisation, la largeur et l'objet des servitudes et des droits de passage existants et projetés;
 - e) la localisation, les dimensions, la nature et la couleur des matériaux des installations extérieures existantes et projetées;
 - f) les niveaux topographiques, remblais et déblais et drainage existants et projetés;
 - g) les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, affleurements rocheux et talus;

- h) l'aménagement paysager du terrain avant les travaux, les espaces à déboiser, à excaver, les arbres à conserver ainsi que la localisation et la description des plantations des haies, d'arbres et d'arbustes, des bandes végétales et des bandes tampons;
 - i) la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle du plan ainsi que le nom et le titre du professionnel ayant préparé le plan.
- 2) Plan préliminaire de construction à l'échelle illustrant :
 - a) les 4 élévations du bâtiment projeté :
 - i) la nature et le code de couleur des revêtements projetés (murs, toit, balcon, avant-toit, etc.);
 - ii) la description et le code de couleur des garde-corps projetés;
 - iii) la localisation, les dimensions, la nature, le code de couleur et le type d'ouverture des portes et des fenêtres;
 - iv) la hauteur totale du bâtiment;
 - v) la pente de chaque versant du toit;
 - vi) des échantillons ou brochures des revêtements, des portes, des fenêtres, des garde-corps, etc.
 - b) les plans préliminaires des étages.
- 3) Plan préliminaire de l'enseigne illustrant :
 - a) la localisation, les dimensions et l'aire de l'enseigne;
 - b) la nature et le code de couleur des matériaux utilisés pour la structure de l'enseigne, le fond et le lettrage de l'enseigne;
 - c) l'aménagement paysager prévu à la base dans le cas des enseignes au sol;
 - d) la localisation, la nature, la couleur et le type d'éclairage proposé;
 - e) les spécifications techniques du type d'éclairage.
- 4) Description des dispositifs d'éclairage extérieur :
 - a) la localisation des dispositifs d'éclairage extérieur;
 - b) l'usage et l'application de l'éclairage (stationnement, enseigne, façade du bâtiment, etc.);
 - c) le type de sources lumineuses (fluorescent, incandescent, halogène, etc.) et la puissance (watts);
 - d) le type de luminaire (bollard, mural, par projection) et le modèle;
 - e) la hauteur de l'installation;
 - f) le calcul du flux lumineux (lux ou lumen/m²);
 - g) le rapport photométrique du luminaire, s'il y a lieu.
- 5) Des photographies montrant le terrain, les bâtiments existants et adjacents, s'il y a lieu;
- 6) Des illustrations montrant des vues en perspective du bâtiment projeté et des bâtiments adjacents, s'il y a lieu;

- 7) Tout autre document permettant l'appréciation du projet en regard des objectifs et critères d'évaluations applicables.

8.1.4 Étude du milieu naturel pour un projet majeur de déboisement

Lorsqu'il s'agit d'une demande pour un projet majeur de déboisement, le requérant doit également présenter à l'autorité compétente une étude du milieu naturel du terrain signée et datée par un biologiste ou un spécialiste en environnement. Elle doit être réalisée un maximum de deux ans avant le dépôt du projet. La méthodologie employée doit être détaillée, incluant une description des instruments et de leur précision ainsi que les cartes et photographies aériennes consultées. La valeur écologique locale doit être évaluée sur la base des critères d'évaluation de la valeur écologique et de l'intégrité écologique des milieux naturels annexés au Règlement n° 1202 sur les permis et certificats de la Ville de Sherbrooke. Afin de réaliser l'étude, deux inventaires doivent être réalisés, soit un au printemps (entre 1er mai et 15 juin) et l'autre l'été (entre 1 juillet et 30 septembre), afin d'observer la flore printanière et estivale. Dans des milieux très urbanisés et les friches herbacées, une seule visite peut être justifiée, mais les raisons doivent être clairement indiquées dans l'étude.

L'étude du milieu naturel doit contenir les éléments pertinents suivants :

- 1) Une description générale du site portant sur la topographie (sens, importance), la description du paysage (vue panoramique, sentiers, boisés d'intérêt), la présence de bâtiments ou d'infrastructures et l'utilisation du sol (agricole, forestier, urbain, etc.);
- 2) L'identification, la localisation et la caractérisation des cours d'eau, de la ligne du littoral (ligne des hautes eaux) et de la bande riveraine ainsi qu'une description des caractéristiques physiques des cours d'eau et fossés (largeur moyenne, épaisseur moyenne de la tranche d'eau, forme du tracé, type de substrat, sens d'écoulement, intermittent ou permanent), la nature des bandes riveraines et l'état des berges et la présence d'un habitat du poisson le cas échéant;
- 3) L'identification, la délimitation et la caractérisation des milieux humides selon la méthodologie du Guide d'identification et de délimitation des milieux humides du Québec méridional, ainsi qu'une description des caractéristiques physiques des milieux humides (superficie, forme, hydroconnectivité, présence d'eau libre, type de milieu), une description des espèces végétales, la nature de la zone tampon (rayon de 100 mètres), la connectivité avec d'autres milieux humides (rayon de 30 mètres);
- 4) La caractérisation et la délimitation des milieux terrestres, incluant la localisation et une description des peuplements forestiers (superficie, strates de végétation, espèces envahissantes, peuplements rares, âgés ou arbres remarquables), une description des perturbations anthropiques et le drainage du sol;
- 5) L'évaluation de la valeur écologique de chacun des milieux naturels selon les grilles de l'annexe « A » (incluant les tableaux de la grille d'évaluation complétés) du Règlement n° 1202 sur les permis et certificats de la Ville de Sherbrooke;
- 6) Les conclusions de l'étude et des recommandations;

7) Les cartes suivantes :

- a) une carte présentant la délimitation des milieux humides et leur aire d'influence ainsi que leur typologie, la délimitation des cours d'eau, des fossés et des milieux terrestres, la localisation des stations de caractérisation, ainsi que la localisation des espèces à statut particulier;
- b) une cartographie de la valeur écologique des milieux naturels.

8) Des photographies représentatives de chaque milieu naturel;

9) Les fichiers numériques géolocalisés identifiants :

- a) Les limites de la zone d'étude;
- b) Les limites du milieu humide et de son aire d'influence.

La demande doit également être accompagnée des documents pertinents suivants :

- 1) Un plan présentant les superficies de milieu boisé d'intérêt à préserver, la localisation des arbres à planter, leur essence ainsi que la projection de la canopée à maturité. Le plan doit également localiser les arbres existants à préserver qui seront considérés dans le calcul du pourcentage occupé par la canopée à maturité sur le terrain;
- 2) Un tableau présentant les superficies conservées ou détruites par les travaux projetés pour chacun des milieux naturels (milieux humides, milieux terrestres, tronçons de cours d'eau) ainsi que leur valeur écologique;
- 3) Un avis émis par un ingénieur forestier, un biologiste ou un professionnel en environnement, démontrant que l'implantation du projet maintient l'intégrité des boisés conservés face aux chablis et aux effets de bordure;
- 4) L'identification des espèces à statut particulier et de leur habitat potentiel basée sur :
 - a) La consultation des occurrences répertoriées dans et à proximité de l'aire d'étude (ex. CDPNQ, SOS-POP, eBird, etc.);
 - b) L'évaluation de la présence d'habitats favorables dans la zone d'étude;
- 5) La démonstration de ce qui sera fait pour assurer l'intégrité et la pérennité des milieux naturels préservés (éviter les chablis, l'assèchement des milieux humides, etc.).

(Ajouté par l'art. 3 de 1205-21)

SECTION 2 – PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN PIIA À L'EXCEPTION D'UN PIIA RELATIF À UN BÂTI D'ANTENNE DE RADIOCOMMUNICATION ET UN PROJET INTÉGRÉ

8.2.1 Examen de la demande de PIIA par l'autorité compétente

L'autorité compétente examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été déposés. La demande est considérée comme complète lorsque tous les renseignements et documents exigés ont été soumis.

Lorsque la demande est complète, l'autorité compétente vérifie la conformité avec la réglementation applicable, en fait l'analyse et transmet sa recommandation au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement.

8.2.2 Examen d'un PIIA par le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement reçoit l'avis de l'autorité compétente, examine le PIIA et évalue la demande en fonction des objectifs et critères du présent règlement.

S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant. Le comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre, par écrit, son évaluation de la demande au conseil d'arrondissement. Cette évaluation doit comporter une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver le projet soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs invitant ce comité à recommander une désapprobation. L'évaluation produite par le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement peut également comporter des modifications afin que le projet rencontre les objectifs et critères du présent règlement.

8.2.2.1 Règlement de citation

Malgré l'article 8.2.2, lorsqu'un bâtiment ou un site est également assujéti à un règlement de citation, seul le règlement de citation s'applique et il n'est pas requis de procéder à l'approbation d'un PIIA.

8.2.3 Approbation d'un PIIA par le conseil de l'arrondissement

Le conseil de l'arrondissement approuve le PIIA par résolution si, de l'avis de ce dernier, le projet atteint les objectifs et critères énoncés au présent règlement.

Le conseil de l'arrondissement peut exiger, comme conditions d'approbation d'un PIIA, que :

- 1) Le requérant prend à sa charge le coût de certains éléments recommandés;
- 2) Le requérant réalise le projet dans un délai fixé;
- 3) Le requérant fournit des garanties financières visant à assurer l'exécution fidèle des travaux approuvés en vertu du présent règlement.

Une copie de la résolution est transmise au requérant.

8.2.4 Désapprobation d'un PIIA par le conseil d'arrondissement

Si le conseil de l'arrondissement désapprouve le PIIA, il doit motiver cette désapprobation. Le conseil de l'arrondissement peut suggérer les modifications à apporter afin que le projet rencontre les objectifs et critères énoncés.

8.2.5 Délivrance du permis ou du certificat d'autorisation

Sur réception de la résolution du conseil de l'arrondissement approuvant le PIIA, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat d'autorisation au requérant si les conditions prévues à ladite résolution sont remplies et si la demande de permis ou de certificat d'autorisation est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur.

8.2.6 Fausse déclaration

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

SECTION 3 – PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN BÂTI D'ANTENNE DE RADIOCOMMUNICATION ET D'UN PROJET INTÉGRÉ

8.3.1 Examen de la demande de PIIA par l'autorité compétente

L'autorité compétente examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été déposés. La demande est considérée comme complète lorsque tous les renseignements et documents exigés ont été soumis.

Lorsque la demande est complète, l'autorité compétente vérifie la conformité avec la réglementation applicable, en fait l'analyse et transmet sa recommandation au comité consultatif d'urbanisme.

8.3.2 Examen d'un PIIA par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme reçoit l'avis de l'autorité compétente, examine le PIIA et évalue la demande en fonction des objectifs et critères du présent règlement.

S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant. Le comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre, par écrit, son évaluation de la demande au conseil municipal. Cette évaluation doit comporter une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver le projet soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs invitant ce comité à recommander une désapprobation. L'évaluation produite par le comité consultatif d'urbanisme peut également comporter des modifications afin que le projet rencontre les objectifs et critères du présent règlement.

8.3.3 Approbation d'un PIIA par le conseil municipal

Le conseil municipal approuve le PIIA par résolution si, de l'avis de ce dernier, le projet atteint les objectifs et critères énoncés au présent règlement.

Le conseil municipal peut exiger, comme conditions d'approbation d'un PIIA, que :

- 1) Le requérant prend à sa charge le coût de certains éléments recommandés;
- 2) Le requérant réalise le projet dans un délai fixé;
- 3) Le requérant fournit des garanties financières visant à assurer l'exécution fidèle des travaux approuvés en vertu du présent règlement.

Une copie de la résolution est transmise au requérant.

8.3.4 Désapprobation d'un projet intégré par le conseil municipal

Si le conseil municipal désapprouve le projet intégré ou le bâti d'antenne de radiocommunication, il doit motiver cette désapprobation. Le conseil municipal peut suggérer des modifications afin que le projet rencontre les objectifs et critères énoncés.

8.3.5 Délivrance du permis ou du certificat d'autorisation

Sur réception de la résolution du conseil municipal approuvant le PIIA, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat d'autorisation au requérant si les conditions prévues à ladite résolution sont remplies et si la demande de permis ou de certificat d'autorisation est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur.

8.3.6 Fausse déclaration

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

SECTION 4 – MODIFICATION D'UN PIIA

8.4.1 Modification d'un PIIA préalablement autorisé

Toute modification à un PIIA accepté par le conseil d'arrondissement ou par le conseil municipal, qu'il soit débuté ou non, nécessite d'entreprendre une nouvelle procédure d'approbation. Pour être recevable, toute demande de modification d'un PIIA pour un projet intégré doit être appuyée par la majorité des propriétaires faisant partie du projet intégré au moment du dépôt de cette demande de modification.

Malgré l'alinéa qui précède, pour un projet résidentiel intégré déjà approuvé, l'obligation d'obtenir l'appui de la majorité des propriétaires s'applique uniquement si la ou les modifications concernent l'un ou l'autre des objets suivants :

- 1) L'ajout ou le retrait d'un ou de plusieurs bâtiments principaux;
- 2) L'ajout ou le retrait d'un bâtiment communautaire;
- 3) L'augmentation ou la diminution du nombre de logements excédent 10 % du nombre de logements prévu dans le projet approuvé;
- 4) L'augmentation ou la diminution du pourcentage d'occupation au sol excédent 20 % du pourcentage d'occupation prévu d'un bâtiment dans le projet approuvé;
- 5) L'ajout ou le retrait d'un étage et plus à un bâtiment principal de quatre étages et moins;
- 6) L'ajout ou le retrait de plus d'un étage à un bâtiment principal de cinq étages et plus;
- 7) Le déplacement d'un bâtiment principal ou communautaire de plus de 5 mètres par rapport au plan d'implantation approuvé.

La zone H0491 du Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement de la Ville de Sherbrooke n'est pas assujettie au deuxième alinéa du présent article.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-1)

SECTION 5 – RÉALISATION DES TRAVAUX

8.5.1 Réalisation des travaux

Dans une aire où des travaux sont assujettis à l'approbation d'un PIIA en vertu du présent règlement :

- 1) Il est interdit de réaliser des travaux sans s'être soumis au préalable à la procédure prévue au présent règlement, sans avoir obtenu un PIIA ou sans avoir obtenu un permis de construction ou un certification d'autorisation;
- 2) Le détenteur d'un PIIA doit respecter les conditions imposées par le conseil municipal ou le conseil d'arrondissement ainsi que celles prévues au permis de construction ou au certification d'autorisation;

- 3) Le détenteur d'un PIIA doit réaliser les travaux conformément à ce dernier et ne doit, en aucun cas, s'écarter de ce PIIA, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de le modifier conformément à la procédure prévue au présent règlement.

CHAPITRE 9 PLANS

9.1 Plan des aires de PIIA

Le territoire de la ville de Sherbrooke est divisé en aires de plans d'implantation et d'intégration architecturale tel que montré au plan des aires de PIIA. Ces aires sont identifiées distinctement par des noms.

(Modifié par l'art. 1 de 1205-2 / Modifié par l'art. 2 de 1205-3 / Modifié par l'art. 1 de 1205-4 / Modifié par l'art. 2 de 1205-5 / Modifié par l'art. 2 de 1205-7 / Modifié par l'art. 2 de 1205-9 / Modifié par l'art. 2 de 1205-11 / Modifié par l'art. 2 de 1205-10 / Modifié par l'art. 1 de 1205-12 / Modifié par l'art. 1 de 1205-13 / Modifié par l'art. 1 de 1205-15 / Modifié par l'art. 2 de 1205-14 / Modifié par l'art. 2 de 1205-16 / Modifié par l'art. 1 de 1205-17 / Modifié par l'art. 4 de 1205-18 / Modifié par l'art. 1 de 1205-20)

9.2 Plan du secteur Wellington Nord

Le plan intitulé : « Plan du secteur Wellington » réfère aux articles 2.3.7.1 à 2.3.7.3 inclusivement du présent règlement.

CHAPITRE 10 DISPOSITIONS FINALES

SECTION 1 – ABROGATIONS

10.1.1 Abrogations

Le présent règlement abroge les règlements suivants et leurs amendements :

- 1) Le Règlement n° 277 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale dans la zone CV-11 de la Ville de Rock Forest et ses amendements;
- 2) Le Règlement n° 554 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Fleurimont et ses amendements;
- 3) Le Règlement n° 713-2000 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Lennoxville et ses amendements;
- 4) Le Règlement n° 884 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale en matière de contrôle d'aménagement des terrains et des bandes tampons dans les zones ID-1, ID-2 et IF-1 de la Municipalité du Canton de Brompton et ses amendements;
- 5) Le Règlement n° 3561 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Sherbrooke et ses amendements.

10.1.2 Effet des abrogations

Les abrogations faites en vertu du présent règlement ne portent atteinte à aucun droit acquis, aucune obligation existante, aucune procédure en cours, aucune peine en cours, ni aucun acte accompli, décidé, ordonné ou conclu ou qui doit être fait en vertu de ces règlements et de leurs modifications; notamment, mais sans restreindre la portée de ce qui précède, elles ne portent pas atteinte aux résolutions prises, aux ordres donnés, aux contrats conclus, aux franchises ou privilèges accordés ou à toutes autres choses faites sous l'emprise de ces règlements ou de leurs modifications; ni aux rôles d'évaluation, de perception, de taxe de répartition, ni aux droits et devoirs des officiers, fonctionnaires et employés de la Ville, lesquels continuent d'exercer leurs fonctions tant qu'il n'en est pas décidé autrement en vertu du présent règlement; ni aux billets, obligations ou autres valeurs ou titres émis par la Ville, mais au contraire, tous actes et choses continuent d'être régis par les dispositions de ces règlements et de leurs modifications jusqu'à ce qu'ils soient modifiés, remplacés ou révoqués sous l'emprise du présent règlement.

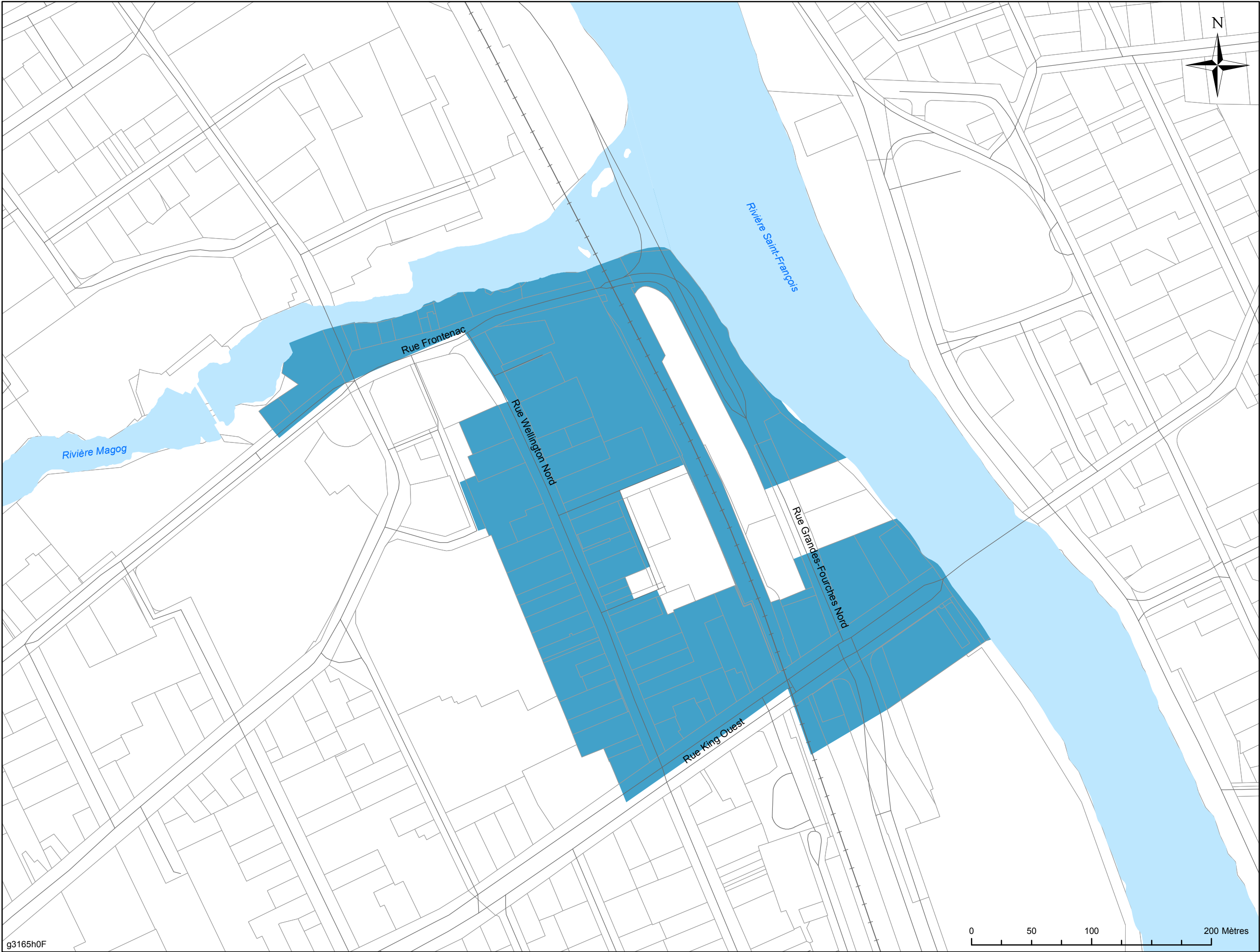
SECTION 2 – ENTRÉE EN VIGUEUR

10.2.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE 1 – PLAN DES AIRES DE PIIA

ANNEXE 2 – PLAN DU SECTEUR WELLINGTON NORD



g3165h0F



Règlement numéro 1205
sur les plans d'implantation
et d'intégration architecturale

LÉGENDE

- Secteur Wellington Nord
- Lot
- Voie de circulation
- Voie de circulation projetée
- Voie ferrée
- Rivière ou lac

Plan du secteur
Wellington Nord

