

Chapitre 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Présentation des demandes

17. Toute demande de permis ou de certificat devant faire l'objet d'une approbation en vertu du présent règlement doit être soumise, avec ses documents d'accompagnement, au Directeur. Tout projet soumis dans le cadre du présent règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale doit démontrer dans son contenu et sa facture une volonté manifeste de respecter les objectifs et les critères énoncés au présent règlement.

Demande d'avis préliminaire

18. Dans les cas de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement ou de modification d'un bâtiment existant, il est loisible au requérant de soumettre des esquisses préliminaires de son projet pour obtenir un avis préliminaire et des recommandations du Comité consultatif d'urbanisme pour la poursuite de la préparation des documents détaillés requis ci-après. Cette démarche préliminaire n'affecte cependant pas la procédure non plus que les délais établis ci-dessous.
19. Les esquisses soumises à l'appui de la demande d'avis préliminaire doivent être dessinées à l'échelle et comprendre des plans et des élévations avec des indications précises quant aux matériaux de revêtement qu'on projette d'utiliser.

Documents et informations

20. Les documents et informations qui doivent être soumis pour examen selon la procédure décrite ci-après et qui, une fois approuvés, constitueront le plan d'implantation et d'intégration architecturale, sont les suivants:
 1. Dans le cas d'un permis de lotissement,
 - i) les documents requis par le règlement sur les permis et certificats pour un permis de lotissement;
 - ii) un plan montrant la position exacte de tout arbre mature;
 - iii) des esquisses préliminaires du bâtiment projeté sur le terrain montrant les dimensions approximatives de la construction (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux de revêtement du toit et des murs et la position approximative du bâtiment sur le terrain;
 - iv) dans le cas d'une opération cadastrale relative à un regroupement, des esquisses préliminaires des agrandissements ou des modifications, le cas échéant, aux bâtiments existants.

2. Dans le cas d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour une démolition ou un déplacement,
 - i) une démonstration bien documentée à l'effet que le bâtiment doit être démoli ou déplacé, prouvant entre autres choses, dans le cas d'une démolition, que la construction a atteint un état de détérioration tel qu'elle ne peut être rénovée et que le bâtiment ne contribue pas au caractère particulier du secteur;
 - ii) un programme de réutilisation du sol dégagé comprenant les informations et les documents suivants :
 - une description des travaux de construction ou de réaménagement prévus en remplacement de la construction devant être démolie ou déplacée;
 - le cas échéant, les plans et devis de la construction destinée à remplacer la construction à démolir ou à déplacer, incluant tous les documents requis en vertu du présent règlement pour un permis de construction pour un nouveau bâtiment;
 - le cas échéant, les plans et devis de l'aménagement paysager devant remplacer la construction à démolir ou à déplacer, lesdits plans et devis devant avoir été préparés et signés par un membre de l'Association des Architectes Paysagistes du Québec;
 - un engagement, échéancier à l'appui, à l'effet que les travaux relatifs à la réutilisation du sol dégagé, telle que ci-haut décrite, seront complétés dans les 6 mois de l'émission du permis ou du certificat d'autorisation relatif à la démolition ou au déplacement de la construction à démolir ou à déplacer.
 - iii) une indication des moyens techniques devant être employés lors de la démolition ou du déplacement;
 - iv) une photographie de chacune des façades de la construction devant être démolie.

3. Dans le cas d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment ou l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment existant affectant l'apparence extérieure d'un bâtiment,
 - i) les documents requis par le règlement sur les permis et certificats pour le permis de construction ou le certificat d'autorisation;
 - ii) un plan montrant la position exacte de tout arbre mature qui doit être abattu;
 - iii) des échantillons montrant la couleur et la texture exactes des matériaux de revêtement devant être utilisés sur le bâtiment;
 - iv) dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification affectant l'apparence extérieure, des photographies du bâtiment existant.

4. Dans le cas d'un certificat d'autorisation pour abattre un arbre mature pour des raisons autres que la construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant, un rapport bien documenté qui démontre :
 - i) que l'arbre est déjà mort ou qu'il ne peut être sauvé à cause d'une maladie qui est à un stade avancé ;
 - ii) que l'abattage de l'arbre est nécessaire parce qu'une ou plusieurs de ses branches présentent un risque de chute tel qu'il met en danger la sécurité des personnes ou des biens ;
 - iii) que sa conservation risque d'aggraver les dommages causés par ses racines et constatés à l'égard d'un bâtiment ou de ses fondations, des conduites souterraines, des trottoirs ou du pavage.

5. Dans le cas d'un certificat d'autorisation pour aménager un terrain ou modifier l'aménagement d'un terrain, y compris, lorsque requis en vertu du présent règlement, l'installation d'une clôture ou d'un mur, la plantation d'arbres ou l'aménagement d'une aire de stationnement, les documents requis par le règlement sur les permis et certificats.

Tout autre document tel que textes, cartes, plans, esquisses d'architecture, maquettes, simulations visuelles, perspectives ou matériel audio-visuel que le requérant juge approprié pour appuyer sa demande, fait également partie d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale avec les documents mentionnés au premier alinéa.

Étude de la demande par le Directeur

21. Lorsque le Directeur a reçu tous les documents requis en vertu de l'article 20, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Directeur doit notamment s'assurer:

- i) que toutes les formalités du présent règlement ont été respectées;
- ii) que tous les documents requis ont été fournis;
- iii) que la demande est conforme à toutes les dispositions du plan d'urbanisme et de tous les règlements qui s'appliquent.

Le Directeur peut soumettre au Comité toute observation qu'il juge pertinente.

Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

- 22.** Le rôle du Comité consiste notamment à formuler une recommandation au Conseil sur la recevabilité de la demande par rapport aux objectifs et aux critères du présent règlement.

Le Comité peut, s'il le désire, convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant et aux frais de ce dernier, tout professionnel ayant travaillé au projet pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.

Le Comité peut recommander d'accepter la demande, avec ou sans conditions; il peut aussi recommander de la rejeter, en formulant ou non certaines recommandations de modifications pour une nouvelle présentation de la demande.

Acceptation ou refus de la demande par le Conseil

- 23.** Le rapport du Comité est transmis au Conseil. Le Conseil doit approuver ou rejeter la demande.

Caractère obligatoire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

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

Après que le plan d'implantation et d'intégration architecturale ait été approuvé par le Conseil, toute modification que l'on voudrait apporter à une partie d'un projet assujettie aux dispositions du présent règlement doit être soumise pour approbation selon la procédure décrite au présent chapitre 2.

Advenant le cas où le permis ou le certificat pour lequel l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale était requise deviendrait nul et non-avenu en vertu des dispositions du Règlement sur les permis et certificats, le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera lui aussi considéré comme nul et non-avenu.

Dispositions finales

- 25.** Toute personne qui procède à une intervention assujettie à l'application du présent règlement sans obtenir au préalable une autorisation selon la procédure décrite ci-dessus ou toute personne qui ne respecte pas les conditions d'approbation de sa demande de permis commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende :

1. pour une première infraction, d'un minimum de 500 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne morale et d'un maximum de:
 - i) 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ;
 - ii) 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale;
2. pour toute récidive, d'un minimum de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale et d'un maximum de:
 - i) 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ;
 - ii) 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale ;

Dès qu'elle en est avisée par le Directeur, la personne doit interrompre les travaux et soumettre une demande conformément aux dispositions du présent règlement ou, le cas échéant, se conformer aux conditions d'approbation de sa demande.

Outre les recours par action pénale, la ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre toute personne physique ou morale, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres pour:

1. empêcher le dépôt d'un plan de subdivision;
2. empêcher ou suspendre l'abattage d'un arbre entrepris en contravention des dispositions du présent règlement;
3. empêcher ou suspendre tous travaux de construction ou d'aménagement entrepris en contravention des dispositions du présent règlement;
4. obtenir la démolition de tout bâtiment, ajout ou modification exécuté en contravention des dispositions du présent règlement;
5. obtenir la remise en état de tout bâtiment ou structure démoli, agrandi ou autrement modifié en contravention des dispositions du présent règlement;
6. obtenir le remplacement de tout arbre abattu en contravention des dispositions du présent règlement.