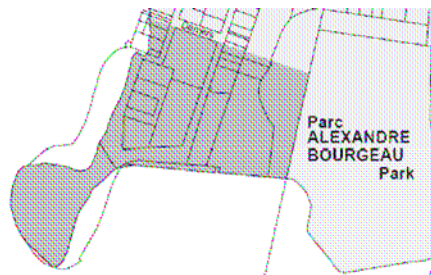


DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR VILLAGEOIS DU VIEUX POINTE-CLAIRE

Territoire assujéti aux dispositions du présent chapitre

- 48.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du chapitre 3, au secteur villageois du Vieux Pointe-Claire, tel que délimité sur le « Plan du territoire assujéti », tel qu'annexé au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante.



Interventions supplémentaires assujéties

- 49.** Dans le secteur villageois du Vieux Pointe-Claire,
1. en plus des interventions assujéties en vertu de l'article 29, l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour abattre un arbre dont le tronc a plus de 35 cm (14") de diamètre ou pour aménager ou modifier l'aménagement d'une propriété autrement que par la plantation d'arbres ou d'arbustes est aussi assujéti à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, selon la procédure établie au chapitre 2 du présent règlement;
 2. nonobstant les dispositions du paragraphe 5 de l'article 29, l'émission d'un permis de construction pour toute modification, restauration, rénovation, ajout ou agrandissement qui affecte l'apparence extérieure d'un bâtiment, visible de la rue ou non, est aussi assujéti à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, selon la procédure établie au chapitre 2 du présent règlement.

Documents supplémentaires requis

- 50.** Dans le secteur villageois du Vieux Pointe-Claire, toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être accompagnée, en plus des documents et informations requis en vertu de l'article 24, d'un exposé écrit qui explique comment le projet respecte les objectifs du présent règlement et quelles caractéristiques ont été intégrées au projet pour satisfaire aux différents critères du présent règlement.

Objectifs supplémentaires applicables au secteur villageois du Vieux Pointe-Claire

- 51.** Dans le secteur villageois du Vieux Pointe-Claire, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit, en plus des objectifs de l'article 30, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
1. Préserver le caractère particulier du Secteur villageois du Vieux Pointe-Claire et notamment son cachet villageois.

2. Protéger et mettre en valeur les bâtiments et les ensembles d'intérêt architectural, historique ou patrimonial ainsi que les éléments architecturaux typiques.
3. Préserver et renforcer l'unité visuelle de l'ensemble que constitue le secteur villageois du Vieux Pointe-Claire.

Critères supplémentaires applicables au secteur villageois du Vieux Pointe-Claire

52. Dans le secteur villageois du Vieux Pointe-Claire, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 30 et à l'article 51 sera évaluée, en plus des critères de l'article 31, en fonction des critères suivants:

1. La façade principale du bâtiment devrait être parallèle à la rue.
2. Les garages et autres bâtiments accessoires devraient préférablement être détachés du bâtiment principal.
3. Dans un cas d'insertion d'une nouvelle construction dans un alignement de constructions existantes, de même que dans un cas de modification ou d'agrandissement d'une construction dans un alignement de constructions existantes, la marge avant devrait être fonction des marges avant des constructions adjacentes ou avoisinantes:
 - i) sur un terrain situé entre deux terrains déjà construits, la marge avant minimale peut être égale à la plus petite marge avant minimale des bâtiments implantés sur ces deux terrains, sauf si cette implantation brise le rythme de l'alignement; si l'un des terrains immédiatement adjacents est vacant, on utilisera le suivant ou, si le suivant est aussi vacant, le plus près des terrains déjà construits;
 - ii) sur un terrain situé à l'intersection de deux rues, la marge avant minimale devrait être établie selon la marge avant du bâtiment implanté sur le terrain adjacent de chaque rue.
4. Le niveau du rez-de-chaussée devrait se situer entre 30 cm au-dessus du niveau du trottoir (du centre de la rue s'il n'y a pas de trottoir), et la moyenne des niveaux des rez-de-chaussée des constructions adjacentes.
5. Toute intervention assujettie au présent règlement devrait respecter le caractère du Secteur villageois du Vieux Pointe-Claire; par définition, le caractère villageois est normalement associé à de petites constructions, chacune avec son caractère et sa personnalité propres, réparties de part et d'autre de rues étroites et constituant un même ensemble visuel relativement homogène; toute construction devrait respecter l'échelle des constructions traditionnelles, tant en superficie d'implantation et en hauteur qu'en largeur: le gabarit de toute construction devrait s'apparenter au gabarit moyen des constructions traditionnelles villageoises de Pointe-Claire.

6. Tout ajout ou modification devrait respecter la modestie de l'architecture traditionnelle dans la volumétrie et le traitement architectural des nouveaux éléments, notamment la simplicité des matériaux et du décor.
7. Dans les cas de construction de nouveaux bâtiments, le requérant devrait privilégier une architecture originale qui, sans chercher à imiter ou copier les bâtiments anciens, évoque l'architecture traditionnelle de la Ville par le rappel de ses formes et l'utilisation de ses matériaux, ses couleurs et ses éléments décoratifs.
8. Les bâtiments les plus susceptibles de s'intégrer à l'architecture villageoise sont ceux dont le corps principal peut se décrire comme suit:
 - i) les bâtiments dont le carré fait un étage de hauteur, comprenant un rez-de-chaussée qui occupe la totalité du périmètre d'implantation et un premier étage (aménagé ou non) dont la surface utilisable est réduite à cause de la pente ou de la structure du toit, lequel a au moins deux versants, à pente continue ou brisée (mansarde), avec une pente d'au moins 9/12;
 - ii) les bâtiments dont le carré fait deux étages de hauteur, comprenant un rez-de-chaussée et un premier étage qui occupent la totalité du périmètre d'implantation, avec un toit plat ou un toit à au moins deux versants dont la pente, inférieure à 9/12, ne permet pas, en tout ou en partie, un deuxième étage (troisième plancher).
9. Une grande construction pourra être fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts, de façon à ce que le gabarit de chacun de ces volumes respecte le gabarit moyen des constructions traditionnelles villageoises de la Ville; la largeur d'une façade ou d'un élément de façade constituant un même plan ne devrait pas excéder 12 mètres (39,4'), deux plans parallèles devant être séparés l'un de l'autre par une différence d'au moins 1 mètre (3,3'); une variation dans le matériau de revêtement, une courbure ou un angle dans une surface de mur ou de toit ne devraient pas être considérés comme moyens acceptables de fractionner une construction.
10. Une dérogation à la règle du gabarit moyen des constructions traditionnelles pourra être considérée dans le cas d'une construction projetée sur un terrain qui excède sensiblement les dimensions d'un terrain villageois moyen; l'importance de cette dérogation devrait être fonction de la dimension du terrain, de la largeur de la rue sur laquelle il a façade, et des différents retraits de la construction par rapport aux limites du terrain.
11. L'intégration à l'architecture villageoise est aussi fonction des ouvertures (portes et fenêtres) visibles de la voie publique; ainsi,
 - i) en zone résidentielle, la superficie totale des fenêtres autres que les lucarnes, ne devrait pas excéder 30 % de la façade;
 - ii) toute ouverture – autre qu'un soupirail ou un œil-de-bœuf – devrait être plus haute que large ou composée d'éléments plus hauts que larges;

- iii) nonobstant le sous-paragraphe ii) du présent paragraphe, les portes-fenêtres devraient être évitées sur toute façade visible de la rue.
12. Par leur nature, leur texture, leurs dimensions unitaires et leur couleur, les matériaux de revêtement devraient s'apparenter aux matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture villageoise de Pointe-Claire, sauf pour les agrandissements de bâtiments qui sont déjà d'un autre matériau; les matériaux à privilégier sont notamment le stuc de couleur neutre, le clin en bois ou en imitation de bois n'excédant pas 13,5 cm de large, installé horizontalement, la latte de bois traité teinte ou peinte, installée verticalement, le bardeau de cèdre ignifugé, la pierre des champs, la pierre de taille et la brique d'argile; dans le cas d'un nouveau matériau, la Ville est seule juge de son aptitude à répondre au présent critère.
 13. Pour les toits en pente, les matériaux à privilégier sont la tôle à la canadienne, à joint vertical agrafé ou à baguette, le bardeau de cèdre ignifugé et la tôle nervurée; dans certains cas, le bardeau d'asphalte peut être considéré.
 14. Pour un agrandissement autre qu'une serre, l'utilisation de matériaux de mur ou de toit autres que ceux utilisés pour le bâtiment lui-même devrait être évitée.
 15. Pour toute construction, toute couleur phosphorescente ou fluorescente devrait être évitée.
 16. La préservation des arbres matures est fortement encouragée. Lorsque cela est impossible, ils doivent être remplacés par des arbres feuillus ou par des conifères en taille et en nombre suffisant pour assurer, dans les cinq (5) années de l'approbation du projet, un volume vert égal ou plus grand que celui du ou des arbres qui doivent être enlevés. La Ville pourra exiger du requérant, et aux frais de celui-ci, une attestation d'un architecte paysagiste membre de l'A.A.P.Q., à l'effet que les plantations proposées respectent ces critères.
 17. Les aires de stationnement - incluant les cases, les aires de manœuvre et les allées - devraient être situées, agencées et aménagées de façon à être le moins possible visibles des voies de circulation et autres places publiques, assurer la sécurité des manœuvres d'entrée et de sortie, et éviter les grandes surfaces entièrement dégagées.
 18. Toute demande soumise pour l'obtention d'un certificat d'autorisation relatif à la démolition ou au déplacement d'une construction assujettie à l'application du présent règlement sera étudiée en fonction des critères suivants:
 - i) La construction à démolir ou à déplacer devrait être remplacée par une nouvelle construction dont la valeur devrait être égale ou supérieure à 150% de la valeur de la construction à démolir ou à déplacer, telle que cette dernière apparaît au rôle d'évaluation en vigueur au moment de la demande.
 - ii) Nonobstant les dispositions du paragraphe i), un projet d'aménagement paysager pourra être accepté en lieu et place d'une

construction de remplacement dans l'une ou l'autre des situations suivantes:

- le niveau de contamination du site, tel qu'attesté par un rapport de caractérisation préparé par une entreprise spécialisée dans l'analyse des sols, empêche toute nouvelle construction sans une opération de décontamination à un coût si élevé qu'une telle opération ne serait pas raisonnablement justifiable.
 - Le ou les bâtiments à démolir ou à déplacer constituent une nuisance visuelle et leur démolition ou déplacement, au profit d'un aménagement paysager de qualité, contribuerait à améliorer le caractère du secteur villageois du vieux Pointe-Claire.
- iii) Toute démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou contribuant de quelque façon au caractère villageois aux seules fins d'aménager du stationnement devrait être exclue.

Chapitre 9

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AU NOYAU INSTITUTIONNEL DE LA POINTE-CLAIRE

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

- 53.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du chapitre 3 et des dispositions supplémentaires applicables au secteur villageois du Vieux Pointe-Claire, au noyau institutionnel de la Ville, tel que délimité sur le « Plan du territoire assujetti », tel qu'annexé au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante.

Objectifs supplémentaires applicables au noyau institutionnel de la Ville

- 54.** Dans le noyau institutionnel de la Ville, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit, en plus des objectifs de l'article 30 et des objectifs applicables au secteur villageois du Vieux Pointe-Claire, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
1. préserver l'intégrité du site et l'harmonie architecturale et patrimoniale exceptionnelle de l'ensemble institutionnel que constituent l'église, le presbytère, le couvent et le moulin;
 2. respecter la relation entre les bâtiments qui forment le noyau institutionnel et leur rapport avec le noyau villageois et le lac Saint-Louis.

Critères supplémentaires applicables au noyau institutionnel de la Ville

- 55.** Dans le noyau institutionnel de la Ville, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés aux articles 30, 51 et 54 sera évaluée, en plus des critères de l'article 31 et des critères applicables au secteur villageois du Vieux Pointe-Claire, en fonction des critères suivants:
1. Aucune modification à l'apparence extérieure de l'un des bâtiments constituant le noyau institutionnel de la Ville ne devrait être autorisée à moins qu'il ne soit démontré à l'entière satisfaction du Conseil, par un expert reconnu désigné par ce dernier mais aux frais du requérant, que la modification proposée respecterait des règles généralement reconnues en matière d'architecture patrimoniale.
 2. Aucun ajout à l'un des bâtiments constituant le noyau institutionnel de la Ville ne devrait être autorisé à moins qu'il ne soit démontré, par un expert reconnu désigné par le Conseil et à l'entière satisfaction de ce dernier, que cet ajout respecterait des règles généralement reconnues en matière d'ajout à un bâtiment de valeur patrimoniale exceptionnelle.
 3. Aucun nouveau bâtiment ne devrait être autorisé, même si c'est pour remplacer un bâtiment qui n'est pas un bâtiment d'intérêt patrimonial aux fins du présent règlement, à moins qu'il ne soit démontré à l'entière satisfaction du Conseil, par un expert reconnu désigné par ce dernier mais aux frais du requérant, que cette nouvelle construction :
 - i) respecterait intégralement les objectifs énoncés à l'article 54 ci-dessus;
 - ii) s'intégrerait harmonieusement au noyau institutionnel en vertu des règles généralement reconnues en matière d'intégration architecturale à un ensemble patrimonial.
 4. Dans les cas de construction de nouveaux bâtiments, le requérant devrait privilégier une architecture originale qui, sans chercher à imiter ou copier les bâtiments anciens, évoque l'architecture traditionnelle de Ville par le rappel de ses formes et l'utilisation de ses matériaux, ses couleurs et ses éléments décoratifs.

Critères non applicables

- 56.** Les critères prévus aux paragraphes 8 et 9 de l'article 31 ne s'appliquent pas au noyau institutionnel de la Ville.

Chapitre 10

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Bâtiments assujettis aux dispositions du présent chapitre

- 57.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en sus des dispositions du chapitre 3 et des dispositions supplémentaires applicables aux différents secteurs, selon le cas, aux bâtiments désignés comme d'intérêt patrimonial à l'article 58 ci-après, même s'il ne sont pas situés dans un secteur assujetti en vertu du plan de l'annexe « A ».
- 58.** Sont considérés comme d'intérêt patrimonial aux fins du présent règlement :
(...)
2. Les bâtiments qui constituent le noyau institutionnel de la Pointe-Claire, soit l'église Saint-Joachim de la Pointe-Claire et son presbytère, le couvent de la Pointe-Claire et le moulin banal de Pointe-Claire

Objectifs supplémentaires applicables aux bâtiments d'intérêt patrimonial

- 59.** Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur un bâtiment d'intérêt patrimonial doit, en plus des objectifs du chapitre 3 et des objectifs supplémentaires applicables selon le secteur, être évaluée en fonction des objectifs suivants:
1. Éviter la démolition de tout bâtiment d'intérêt patrimonial.
 2. Protéger et mettre en valeur les bâtiments et les ensembles d'intérêt patrimonial ainsi que les éléments architecturaux typiques de ces bâtiments et ensembles.

Critères supplémentaires applicables aux bâtiments d'intérêt patrimonial

- 60.** En plus des critères du chapitre 3 et des critères supplémentaires applicables selon le secteur, les critères suivants s'appliquent aux bâtiments d'intérêt patrimonial:
1. Les bâtiments d'intérêt patrimonial devraient être considérés comme essentiels à la préservation du caractère de la Ville; ils devraient être conservés dans leur intégrité et, autant que possible, reconstitués avec un souci d'authenticité quant à leurs formes, leurs matériaux, leurs ouvertures et leurs éléments décoratifs; la démolition ne devrait être envisagée que s'il est démontré hors de tout doute que le bâtiment est dans un état avancé de détérioration suite à l'examen des documents soumis à l'appui de la demande de permis ou de certificat de démolition.
 2. Aucune modification ou addition à un bâtiment d'intérêt patrimonial ne devrait avoir pour effet de réduire la valeur patrimoniale de ce bâtiment.
 3. Les modifications ou les ajouts à tout élément majeur caractérisant la construction, tel que la forme d'ensemble du bâtiment ou du toit ainsi que les matériaux de revêtement, devraient être évités.

4. L'implantation d'un bâtiment d'intérêt patrimonial devrait être considérée comme faisant partie de son intégrité : un tel bâtiment ne devrait donc pas être déplacé non plus que rehaussé, sauf dans des circonstances exceptionnelles et seulement pour préserver le bâtiment.
5. Les éléments architecturaux représentatifs du style original devraient être conservés ou, lorsque requis, reconstitués. Les interventions visant à renverser les modifications non-pertinentes pour ramener le bâtiment dans un état plus près de son aspect original, comme l'enlèvement des lucarnes en chien assis ou la démolition de volumes ajoutés, devraient être favorisées.
6. Aucune rénovation ne devrait avoir pour effet d'enlever à un bâtiment les éléments qui contribuent à sa valeur patrimoniale comme une galerie, une lucarne ou un élément décoratif; un élément qui contribue à la valeur patrimoniale du bâtiment et qui est détérioré devrait être remplacé par un élément similaire quant à son matériau, sa forme, sa couleur, sa texture et ses détails; l'enlèvement d'un ajout ou d'un élément qui n'est pas d'origine, de façon à corriger des modifications non appropriées, est acceptable.
7. Les ajouts ne devraient pas être autorisés que s'ils n'écrasent pas le bâtiment original, ni dans son volume, ni dans son style architectural.
8. A moins d'une reconstruction ou d'une restauration d'un bâtiment d'intérêt patrimonial à partir de documents d'archives, aucune opération de construction ou de transformation ne devrait avoir pour effet de créer un bâtiment d'imitation de bâtiment ancien.