

Chapitre 3

INTERVENTIONS ASSUJETTIES ET OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS

Interventions assujetties à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

- 29.** Pour tout le territoire et pour tous les bâtiments assujettis en vertu de l'article 6 du présent règlement, l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, selon la procédure établie au chapitre 2 du présent règlement pour:
1. une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment,
 2. une opération cadastrale relative à un regroupement cadastral,
 3. la construction d'un nouveau bâtiment principal,
 4. un ajout à un bâtiment si cet ajout est visible d'une rue à laquelle le terrain est adjacent, y compris l'ajout d'un garage ou d'un abri d'auto annexé,
 5. une modification visible de la rue qui affecte sensiblement l'apparence ou le style d'un bâtiment parce qu'elle implique, à titre d'exemple, la création ou l'obturation de portes ou de fenêtres, le remplacement du principal matériau de revêtement par un autre matériau, la démolition d'une partie originale qui contribue au style du bâtiment ou une modification de la forme du toit,
 6. la démolition totale ou partielle ou le déplacement d'un bâtiment principal

Objectifs applicables

- 30.** Pour toute intervention assujettie en vertu de l'article 29 ci-dessus, les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être évaluée sont les suivants:
1. Préserver l'intimité et le caractère particulier de la partie plus ancienne de la Ville.
 2. Protéger les bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial ou historique et, dans les secteurs plus anciens de la Ville, les caractéristiques d'intérêt des bâtiments qui les entourent.
 3. Favoriser la qualité du design architectural des nouveaux bâtiments et des agrandissements ou des modifications des bâtiments existants.
 4. Assurer l'intégration des nouvelles constructions et des modifications aux bâtiments existants au paysage bâti du voisinage.

Des objectifs additionnels peuvent s'appliquer selon les dispositions spécifiques à certains secteurs ou à certaines catégories de constructions énoncées aux chapitres subséquents du présent règlement.

Critères applicables

- 31.** Dans tous les secteurs ou sur toute propriété identifiés comme assujettis au présent règlement, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 30 sera évaluée en fonction des critères suivants (des critères additionnels peuvent s'appliquer selon les dispositions spécifiques à certains secteurs ou à certaines catégories de constructions énoncées aux chapitre subséquents du présent règlement):

Critère relatif aux opérations cadastrales

1. Une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain par la subdivision ou le regroupement cadastral pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant ne devrait être autorisée que si le terrain résultant de l'opération cadastre respecte la trame cadastrale de la rue et du secteur et que si le bâtiment résultant de la nouvelle construction ou de l'agrandissement s'intègre au paysage bâti du voisinage.

Critères relatifs à l'implantation

2. Tout nouveau bâtiment ou ajout à un bâtiment existant devrait être conçu et implanté de façon à exploiter et mettre en valeur la topographie naturelle du site ; dans le cas d'un site présentant une topographie particulière, il devrait être démontré que c'est l'architecture qui s'adapte au site et non le site qui doit être modifié pour s'adapter à une architecture préétablie.
3. La topographie naturelle d'un terrain ne devrait pas avoir à être substantiellement modifiée, sauf si le terrain est plus bas que la rue et plus bas que les terrains voisins, auquel cas il pourrait être rehaussé, mais non de façon à excéder le niveau du terrain des propriétés voisines.
4. Tout nouveau bâtiment ou tout agrandissement devrait être conçu et implanté, autant dans son empreinte au sol que dans les accès véhiculaires et piétonniers, de façon à préserver le maximum d'arbres matures; si cela n'est pas possible, ces arbres devraient être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain, sauf par:
 - des peupliers de toutes espèces, y compris les peupliers de Lombardie (*populus nigra Thevestina*), les peupliers faux-trembles ou trembles pleureurs (*populus tremuloides*), les grands trembles (*populus grandidentata*), les peupliers baumiers (*populus balsamifera*) et les liards (*populus deltoides*),
 - des saules de toute espèce (*salix*),
 - des érables argentés (*acer saccharinum*);
5. Un nouveau bâtiment, un ajout à un bâtiment existant ou une modification d'un bâtiment existant devrait être conçu et implanté de façon à préserver l'intimité des propriétés voisines et, de façon générale, à ne pas porter

atteinte à la jouissance, par les propriétaires ou les occupants des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

6. La façade principale du bâtiment devrait donner sur la rue.
7. Dans la mesure du possible, un ajout ou un agrandissement devrait être, tel que vu de la rue, décalé par rapport au corps principal du bâtiment existant.
8. 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 en fonction des marges avant des constructions adjacentes ou avoisinantes.
9. 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, les marges latérales devraient s'apparenter aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu.

Critères relatifs à l'architecture

10. Tout nouveau bâtiment devrait s'intégrer harmonieusement à son milieu d'insertion; il devrait être d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume similaires à ceux des autres bâtiments du secteur.
11. Autant dans son volume que dans les dimensions de ses composantes (murs, fenêtres, toiture, tourelle, portique, etc), un nouveau bâtiment, un bâtiment modifié ou un ajout à un bâtiment existant ne devrait pas dominer exagérément un bâtiment voisin.
12. Le traitement architectural du bâtiment devrait s'harmoniser avec celui des bâtiments avoisinants.
13. Tout projet de construction, d'ajout ou de modification devrait utiliser un vocabulaire architectural sobre, qui fait appel à un nombre limité de formes ; le bâtiment ne devrait pas comporter d'éléments dont la fonction principale est manifestement d'attirer l'attention au détriment des autres maisons de la rue ou du voisinage : il devrait éviter les éléments ostentatoires, les fenêtres monumentales ou hors de proportion, les portiques avec colonnades.
14. Le bâtiment devrait utiliser un vocabulaire architectural déjà utilisé dans le voisinage ou compatible avec celui-ci; dans le cas d'une composition architecturale qui introduit un nouveau vocabulaire dans un voisinage donné, la Ville sera le seul juge de sa compatibilité et de sa conformité au présent critère.
15. Toutes les façades d'un même bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent; le même matériau ou la même combinaison de matériaux de revêtement devrait être utilisé sur toutes les façades.

16. Les ouvertures, portes et fenêtres, ainsi que les éléments décoratifs (tels galeries et corniches) devraient avoir des proportions et un traitement similaires à ceux des bâtiments environnants.
17. Un bâtiment ne devrait pas présenter de grandes surfaces planes ou aveugles non plus que de multiples ou grandes portes de garage prédominantes en façade ou en saillie.
18. Les matériaux ou les combinaisons de matériaux devraient dénoter un souci de qualité, d'authenticité et de sobriété et devraient, de façon générale, correspondre aux matériaux déjà couramment utilisés dans le voisinage : seule la Ville pourra autoriser un nouveau matériau si elle juge qu'il satisfait aux présents critères. La texture et la couleur de la pierre, naturelle ou d'imitation, devraient s'apparenter à celles de la pierre naturelle de la région ; la Ville pourra refuser le choix d'une couleur d'un matériau s'il est jugé que cette couleur n'est pas compatible avec le caractère du voisinage.
19. L'on ne devrait pas compromettre l'aspect d'un bâtiment qui, par sa qualité architecturale ou son style, contribue au caractère particulier du secteur dont il fait partie.
20. À moins que ce ne soit pour améliorer sa compatibilité avec le voisinage, tout agrandissement ou modification d'un bâtiment existant devrait respecter son caractère original et s'intégrer à son architecture et à son style.

Critères relatifs à la conservation du caractère particulier de la Ville

21. L'évaluation de la contribution d'un bâtiment au caractère particulier de la Ville – que ce bâtiment soit d'intérêt patrimonial ou non - devra, faute d'expertise plus détaillée, faire partie du processus d'analyse des demandes dans le cadre du présent règlement; cette valeur devra être établie au moment de l'étude de la demande, en tenant compte le plus possible des résultats des inventaires et autres expertises relatifs à l'architecture de la Ville.
22. Toute intervention devrait privilégier la conservation et l'authenticité plutôt que le remplacement et l'imitation.
23. Les bâtiments qui contribuent au caractère particulier de la Ville devraient être entretenus et restaurés selon les standards les plus élevés: la démolition ne devrait être envisagée que si le bâtiment est dans un état avancé de détérioration.
24. Aucune modification ou addition à un bâtiment qui contribue au caractère particulier de la Ville ne devrait avoir pour effet de réduire sa valeur; les ajouts à un tel bâtiment d'intérêt ne devraient être autorisés que s'ils n'écrasent pas le bâtiment original, ni dans son volume, ni dans son style architectural.
25. Aucune rénovation ne devrait avoir pour effet d'enlever à un bâtiment les éléments qui en font un bâtiment qui contribue au caractère particulier de la Ville, comme une galerie, une lucarne ou un élément décoratif; lorsque détériorés, ces éléments devraient être remplacés par des éléments

similaires quant à leur matériau, leur forme, leur couleur, leur texture et leurs 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.

26. 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.

Critères relatifs à l'aménagement paysager

27. Tout espace visible de la voie publique devrait faire l'objet d'un aménagement paysager d'une qualité tout au moins égale aux aménagements des autres propriétés de la rue.
28. Les accès véhiculaires et autres surfaces imperméables devraient être minimisés au profit de surfaces naturelles perméables, telles que pelouse et autres aménagements paysagers.

Critères relatifs à l'aménagement des aires de stationnement

29. 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.
30. Sauf pour fins municipales, toute démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou contribuant de quelque façon au caractère du voisinage aux seules fins d'aménager du stationnement devrait être exclue.