

RÈGLEMENT NUMÉRO 181

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.) DANS LE BUT DE SE CONFORMER AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES.

- ATTENDU QUE** le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est entré en vigueur le 25 octobre 2004;
- ATTENDU QUE** suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, la municipalité des Coteaux doit adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale conforme aux objectifs du schéma d'aménagement révisé et du nouveau plan d'urbanisme;
- ATTENDU QUE** pour ce faire, le projet de règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) a été adopté à la séance du 19 novembre 2012;
- ATTENDU QU'** un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 14 janvier 2013, par le conseiller Monsieur Sylvain Brazeau;
- ATTENDU** l'adoption, le 21 janvier 2013, des règlements numéros 171, 172, 173, 174 et 175 concernant le plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme;
- ATTENDU QUE** ces règlements, avant leur adoption, devait faire l'objet de certaines modifications mineures ne modifiant cependant pas l'essence de ces règlements, modifications ayant plutôt trait à des changements de la terminologie et à des précisions de certains éléments de ces règlements;
- ATTENDU QUE** le règlement 175 n'aurait donc pas dû être adopté lors de la séance du 21 janvier 2013;
- ATTENDU QUE** le règlement soumis au conseil ce jour est conforme au premier projet de règlement et vu l'article 246.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

**EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR : Claude Lepage,
APPUYÉ PAR : Jocelyne Bishop Ménard,
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ,**

D'adopter le règlement numéro 181 suivant et :

QU'IL SOIT, PAR LE RÈGLEMENT, DÉCRÉTÉ ET STATUÉ COMME SUIT :

SECTION 1

APPLICATION ET DÉFINITIONS

Article 1 : Le **préambule** ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 : **Territoire assujetti :** Ce règlement s'applique aux différentes zones de la municipalité des Coteaux pour lesquelles il est spécifié à la grille des usages et des normes que les dispositions relatives au P.I.I.A. s'appliquent.

Article 3 : **Définitions :** Dans ce règlement, les mots suivants signifient :

« **CCU** » : Le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité des Coteaux constitué conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

« **Requérant** » : Le propriétaire de l'immeuble ou le cas échéant, son mandataire désigné pour l'exécution des travaux.

Toutes les définitions qui se retrouvent dans les règlements de zonage, de construction, de lotissement et celui sur les permis et certificats s'appliquent au présent règlement.

Article 4 : Domaine d'application :

Catégories de permis et certificats assujetties :

L'approbation, au préalable, de plans d'implantation et d'intégration architecturale constitue une condition essentielle à l'émission de tout permis ou certificat d'autorisation ayant trait aux zones assujetties au présent règlement :

- a) tout permis de lotissement ;
- b) tout permis de construction ;
- c) tout certificat d'autorisation de rénovation ayant trait aux matériaux de revêtement extérieur, à la modification de la forme des ouvertures et à l'architecture du bâtiment ; à l'exclusion des zones H-1 241 et H-1 242 ;

Amendé par le règlement numéro 181-2023 (20/02/2023)

- d) tout certificat d'autorisation relatif aux aménagements extérieurs ;
- e) tout certificat d'autorisation de déplacement d'une construction ;
- f) tout certificat d'autorisation relatif à l'affichage.

Article 5 : Administration du règlement :

L'administration du présent règlement est confiée à l'inspecteur municipal.

Article 6 : Présentation d'une demande d'approbation d'un PIIA :

- a) toute demande d'approbation d'un PIIA doit être soumise à l'inspecteur municipal et doit être accompagnée de tous les documents requis ;
- b) toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ainsi que tous les documents d'accompagnement doivent être suffisamment clairs pour assurer une parfaite compréhension du projet par l'inspecteur municipal, le Comité consultatif d'urbanisme et le Conseil municipal ;
- c) toute demande d'approbation d'un PIIA ainsi que tous les documents d'accompagnement doivent couvrir tout l'immeuble du requérant touché par la demande ;
- d) tous les renseignements et documents présentés à l'appui de la demande font partie du PIIA et, lorsque le PIIA a été approuvé par le Conseil municipal, lient le requérant au même titre que s'ils faisaient partie du présent règlement ;
- e) le tarif applicable pour l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un PIIA est indiqué au règlement des permis et certificats et de régie interne de la Municipalité.

SECTION 2

DOCUMENTS ET INFORMATIONS À FOURNIR

Article 7 : Toute demande déposée, en vertu de ce règlement, doit être signée par le requérant.

Article 8 : Renseignements requis :

Toute demande d'approbation préliminaire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit comprendre, selon la nature de la demande et lorsque requis par l'inspecteur municipal pour assurer une bonne compréhension de la demande, les renseignements et documents suivants :

1. Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant ;
2. Un plan d'aménagement extérieur, à une échelle 1 :500 ou à une plus grande échelle du terrain visé incluant :
 - a) l'identification cadastrale du terrain où est prévue l'intervention ;
 - b) l'emplacement sur le terrain et les dimensions de tout bâtiment et de toute construction accessoire ;
 - c) l'emplacement et les dimensions de tout espace de stationnement et de toute allée d'accès véhiculaire ;
 - d) la localisation de tout arbre existant de 10 cm de diamètre ou plus, à conserver, à déplacer, à abattre ainsi que la localisation de tous les arbres et arbustes à planter ;
 - e) toute construction existante ou projetée (caractéristiques de l'ensemble des façades) ;
 - f) la distance entre toute construction existante ou projetée et une limite de l'emplacement ;
 - g) tout accès véhiculaire à la voie publique et sa largeur, de même que la distance le séparant de l'accès le plus près, d'une limite de l'emplacement et d'une rue transversale ;
 - h) les voies nécessaires pour les véhicules d'urgence ;
 - i) tout espace de stationnement extérieur avec indication des dimensions des cases de stationnement, du nombre de cases par sections et du nombre total de cases ;
 - j) toute allée de circulation, incluant une allée de circulation commune à plus d'un emplacement, et sa largeur ;
 - k) toute aire de service, telle un espace de chargement et de déchargement, et ses accès ;

- l) tout espace de stationnement commun situé à l'extérieur de l'emplacement ;
 - m) tout trottoir destiné aux piétons ;
 - n) tout espace paysager et ses dimensions ;
 - o) un plan concept d'aménagement paysager ;
 - p) toute servitude existante et projetée ;
 - q) l'emplacement des lacs et cours d'eau existants ;
 - r) l'emplacement des aires à risque de glissement de terrain ;
 - s) l'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés ;
 - t) les caractéristiques du projet de subdivision ;
 - u) toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement ;
 - v) toute autre information pertinente à une bonne compréhension de la demande.
3. Un plan de construction du bâtiment, des aménagements, des interventions ou de l'affiche, panneau-réclame, enseigne visés par la demande de permis ou certificat à une échelle de 1 :50 ou à une plus grande échelle montrant :
- a) l'architecture, y compris toute construction hors toit, et les matériaux de revêtement des murs avant, latéraux et arrière du bâtiment ainsi que des toits ;
 - b) les caractéristiques des aménagements, des interventions et de l'affichage projeté ;
 - c) la distance entre toute construction existante ou projetée et les objets de la demande ;
 - d) des illustrations montrant en perspective réelle chacune des vues du projet une fois réalisé à partir de chacune des voies de circulation adjacentes au terrain ;
 - e) la relation de ces bâtiments, aménagements, interventions, affiches, panneaux-réclame, enseignes avec les bâtiments voisins ;
 - f) une copie d'une perspective en couleur du projet ou d'une élévation couleur de la façade principale du bâtiment.
4. Un rapport d'accompagnement :
- a) décrivant l'échéancier et les phases de réalisation du projet ;
 - b) expliquant le concept et les principes d'architecture, d'aménagement, de design du projet ainsi que son intégration et sa justification par rapport à son environnement immédiat.
5. Toute demande impliquant la démolition d'un bâtiment principal doit comporter un projet de remplacement et un calendrier de mise en œuvre.

SECTION 3

TRANSMISSION D'UN PIIA ET RECOMMANDATIONS DU CCU

Article 9 : Étude de la demande par l'inspecteur municipal :

Une fois qu'il a en main tous les documents et plans requis en vertu de l'article précédent, l'inspecteur municipal doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme au plus tard à la première assemblée à survenir après trente (30) jours à compter de la date où la demande était complète.

Le rôle de l'inspecteur municipal consiste notamment à s'assurer que toutes les formalités du présent règlement sont suivies, que tous les documents et plans requis ont été produits et que la demande est conforme au présent règlement et à tout règlement applicable en l'espèce. L'inspecteur municipal peut soumettre au Comité consultatif d'urbanisme ou au Conseil municipal, toute observation qu'il juge pertinente.

Article 10 : Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme :

Sur réception du rapport de l'inspecteur municipal, le Comité consultatif d'urbanisme doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au conseil municipal dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivants.

S'il le désire, le Comité consultatif d'urbanisme peut convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant, tout professionnel qui a préparé les documents et plans pour le compte du requérant, afin d'obtenir toute précision ou information additionnelle qu'il juge utile à une meilleure compréhension de la demande.

Le rôle du Comité consultatif d'urbanisme consiste notamment à juger si le plan atteint les objectifs et les critères tels qu'énumérés au présent règlement pour chacune des zones concernées.

Suite à son évaluation, le Comité consultatif d'urbanisme donne son avis sur le PIIA au Conseil municipal. Il peut recommander que le plan soit accepté, que des conditions à son approbation soient fixées ou qu'il soit rejeté.

SECTION 4

EXAMEN DU PIIA ET DÉCISION DU CONSEIL

Article 11 : Examen du PIIA et décision du Conseil :

Dans les trente (30) jours de la transmission de l'avis du CCU sur le PIIA, le Conseil l'approuve avec ou sans condition ou le rejette. Si le Conseil rejette le PIIA, il motive sa décision. Une copie de la résolution est transmise au requérant.

Le Conseil municipal peut rendre son approbation conditionnelle à ce que :

- a) le requérant prenne à sa charge le coût des éléments du plan que le Conseil municipal aura désigné, notamment le coût des infrastructures et des équipements ;
- b) le requérant réalise son projet dans un délai fixé par le Conseil municipal ;
- c) le requérant fournisse les garanties financières que le Conseil municipal détermine.

SECTION 5

MODIFICATION À UN PIIA APPROUVÉ

Article 12 : Toute modification à un PIIA approuvé par le Conseil municipal nécessite la présentation d'un nouveau PIIA qui est soumis aux dispositions du présent règlement.

SECTION 6

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION À RESPECTER DANS LE CAS DES PROPRIÉTÉS SITUÉES SUR LES RUES LIPPÉ ET SAUVÉ OU DANS LE NOYAU VILLAGEOIS DE COTEAU-STATION

Article 13 : Interventions assujetties :

Pour les zones de ce territoire où il est spécifiquement mentionné à la grille des usages et des normes que les dispositions relatives au PIIA s'appliquent, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

1. la construction, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire ;
2. la démolition d'un bâtiment principal ;
3. l'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne ;
4. l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement ;
5. l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager, incluant les clôtures et les terrasses ;
6. sont toutefois exclus, tous travaux non visibles d'une voie de circulation.

S'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

Article 14 : Objectifs :

Tout plan d'implantation et d'intégration architectural doit rencontrer les objectifs suivants :

1. Protéger les caractéristiques architecturales des bâtiments bordant la lanterne patrimoniale, les rues Lippé et Sauvé et améliorer la qualité architecturale des bâtiments du noyau villageois ;
2. Constituer un environnement physique et visuel harmonisé et intégré aux caractéristiques naturelles et bâties du noyau villageois ;
3. Garantir la préservation d'un milieu de vie varié, de qualité, sécuritaire et distinctif tant au niveau architectural qu'au niveau du design urbain ;
4. Favoriser la mixité des usages ;
5. Conserver les caractéristiques architecturales de nature patrimoniale, retrouver les caractéristiques patrimoniales d'origine et assurer que les nouveaux projets, les

modifications, les rénovations et les agrandissements s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales d'origine des éléments extérieurs des bâtiments principaux existants ;

6. Préserver et améliorer la végétation existante et la composition paysagère du noyau villageois.

Article 15 : Critères d'évaluation pour les rues Lippé et Sauvé et les bâtiments significatifs :

- a) Lorsqu'il s'agit d'un projet d'agrandissement d'un bâtiment de la rue Lippé ou Sauvé ou sur un bâtiment significatif visant des travaux effectués sur une partie visible de la voie publique, celui-ci doit être approuvé conformément aux critères suivants :
 - i) les caractéristiques architecturales doivent être préservées ou restaurées ou, si nécessaire, remplacées conformément à leurs formes et apparences d'origine. Exceptionnellement, une caractéristique architecturale peut également être transformée si les travaux assurent sa compatibilité avec le bâtiment et son milieu d'insertion ;
 - ii) être conçu en respectant l'expression architecturale du bâtiment devant être agrandi, exprimer qu'il en fait partie et contribuer à le mettre en valeur ;
 - iii) la qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés doit être d'une qualité équivalente ou supérieure à celle des parties non agrandies et y être compatible ;
 - iv) être conçu en prenant en considération le traitement caractéristique des agrandissements sur des bâtiments similaires situés dans le voisinage au niveau de la volumétrie, de la disposition par rapport au volume principal, des parements, des couronnements, des ouvertures et des saillies ;
 - v) prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur dans lequel l'agrandissement se trouve ;
 - vi) les espaces de stationnement doivent être aménagés et localisés de façon à minimiser leur visibilité et leur impact dans le milieu ;
 - vii) des aménagements doivent camoufler tous les éléments de nuisances visuelles ou sonores.
- b) Lorsqu'il s'agit d'un projet de construction d'un bâtiment visible de la rue Lippé ou Sauvé, celui-ci doit être approuvé conformément aux critères suivants :
 - i) prendre en considération le caractère des constructions voisines afin de s'intégrer au milieu : types de bâtiments, dimensions, implantations, parements, toitures, ouvertures, accès et saillies ;
 - ii) les matériaux et les détails architecturaux doivent être d'une qualité équivalente ou supérieure à celle des constructions voisines et y être compatibles ;
 - iii) prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur dans lequel la construction se trouve ;
 - iv) les espaces de stationnement doivent être aménagés et localisés de façon à minimiser leur visibilité et leur présence ;
 - v) des aménagements doivent camoufler tous les éléments de nuisances visuelles ou sonores.
- c) Garantir le maintien des principales caractéristiques architecturales et favoriser la reconstitution d'éléments d'origine pour les anciens bâtiments publics significatifs suivants :
 - i) ancienne église St-Médard ;
 - ii) ancienne école St-Médard ;
 - iii) et l'ancien collège La Salle.

Lorsqu'il s'agit d'un projet de transformation du parement, de la forme du toit, d'une lucarne, d'une fenêtre ou d'une saillie visible de la voie publique, peut être envisagée dans des cas exceptionnels, comme par exemple dans le cas de l'impossibilité technique de la reproduire fidèlement selon le modèle original ou dans le cas d'un changement d'utilisation du bâtiment. Une caractéristique architecturale est considérée transformée lorsqu'elle ne peut maintenir son apparence ou sa configuration d'origine : matériau, forme, dimension, division, disposition, format, détail, appareillage, fini, texture. La transformation d'une caractéristique architecturale doit tenir compte des critères suivants :

- i) la transformation doit être conçue en respectant l'expression architecturale du bâtiment ;
 - ii) la qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés pour la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et être compatible avec celle des parties non transformées.
- d) Les travaux projetés sur une partie du bâtiment visible des rues Lippé et Sauvé ou d'une voie publique pour les bâtiments significatifs : doivent permettre de lui redonner ses caractéristiques patrimoniales d'origine en ce qui concerne sa volumétrie, le type, la nature et la couleur de ses matériaux de revêtement extérieur et de recouvrement de sa toiture, la dimension et la forme de ses ouvertures, la forme de sa toiture, ses ouvertures et ses saillies (lucarne, balcon, véranda) :
- i) les bâtiments accessoires doivent avoir les mêmes caractéristiques architecturales que le bâtiment principal et dans la mesure du possible être peu visibles de la rue.

Article 16 : Critères d'évaluation pour les autres rues du noyau villageois de Coteau-Station :

- a) Lorsqu'il s'agit d'un projet d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment, celui-ci doit être approuvé conformément aux critères suivants :
 - i) toute rénovation, tout agrandissement, toute modification doit respecter le langage architectural du bâtiment et devra améliorer sa qualité architecturale soit par l'utilisation de matériaux de plus grande qualité, par la reconstruction d'éléments d'origine.
- b) Lorsqu'il s'agit d'un projet de construction, celui-ci doit être approuvé conformément aux critères suivants :
 - i) prendre en considération le caractère des constructions voisines afin de s'intégrer au milieu : types de bâtiments, dimensions, implantations, parements, toitures, ouvertures, accès et saillies ;
 - ii) les matériaux et les détails architecturaux doivent être d'une qualité équivalente ou supérieure à celle des constructions voisines et y être compatibles ;
 - iii) prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur dans lequel la construction se trouve ;
 - iv) les espaces de stationnement doivent être aménagés et localisés de façon à minimiser leur visibilité et leur présence ;
 - v) des aménagements doivent camoufler tous les éléments de nuisances visuelles ou sonores.

Article 17 : Objectif et critères d'évaluation à respecter dans le cas d'affichage sur la lanterne patrimoniale et dans le noyau villageois de Coteau-Station :

Le PIIA doit :

- a) Avoir comme objectif d'assurer la mise en valeur du noyau villageois et assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage dans ce secteur ;
- b) Lorsqu'il s'agit de l'installation ou le remplacement d'une enseigne, l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment et être approuvée conformément aux critères suivants :
 - i) l'implantation doit se faire en s'intégrant aux composantes et aux détails de l'architecture du bâtiment ;
 - ii) les éléments d'éclairage doivent mettre en relief l'affichage proprement dit ou les éléments architecturaux de l'édifice, mais ne doivent pas provoquer l'éblouissement des propriétés voisines ou des automobilistes ;
 - iii) ne doit servir qu'à identifier l'établissement ou l'occupant en fonction de sa visibilité sur la rue ;
 - iv) être située au niveau du premier étage, sans dépasser le mur ;
 - v) l'ensemble des enseignes installées sur le mur d'un bâtiment doit respecter et mettre en valeur les proportions des façades, des marquises, des bandeaux, des fenêtres et des ouvertures ;
 - vi) l'ensemble des enseignes sur la façade principale du bâtiment doit assurer une uniformité quant à leurs dimensions ;

- vii) les dimensions, la localisation, le design, la couleur, la qualité des matériaux, l'éclairage des enseignes et leur support s'intègrent et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal ;
 - viii) sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme et du format de leur réclame ;
 - ix) l'affichage à même la fenestration est à éviter ;
 - x) l'ensemble des enseignes doit assurer un rythme en harmonie avec la façade du bâtiment et en respecter les couleurs.
- c) Lorsqu'il s'agit de l'installation ou le remplacement d'une enseigne, l'enseigne doit tenir compte de son environnement et être approuvée conformément aux critères suivants :
- i) doit s'intégrer à son environnement et ainsi créer un ensemble visuel harmonieux ;
 - ii) ne doit pas nuire à d'autres activités ou d'autres fonctions ;
 - iii) ne doit pas causer de préjudice à un voisin.

Article 18 : Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'aménagement sur la lanrière patrimoniale et dans le noyau villageois de Coteau-Station :

1. Tout terrain doit faire l'objet d'un aménagement paysager soigné présentant une prédominance de végétation et une plantation ou une conservation d'arbres favorisant la mise en valeur des volumes architecturaux ;
2. Seules les clôtures dites « décoratives » ou « architecturales » sont autorisées dans ces zones. Les matériaux, comme le bois et la maçonnerie, doivent être privilégiés ; les clôtures de type « Frost » y sont à éviter ; les haies, clôtures ou murets en cour avant ne devraient en aucun cas camoufler ou masquer le bâtiment principal ; ils devraient viser uniquement à être un élément d'embellissement du bâtiment et du terrain ;
3. Lorsqu'une terrasse est autorisée, elle doit :
 - a) s'intégrer au cadre bâti et à l'environnement voisin ;
 - b) l'aménagement du pourtour doit être conçu de telle manière à délimiter la terrasse ;
 - c) la localisation de la terrasse doit prendre en considération la nature de l'activité commerciale à laquelle elle se rattache et ses impacts sur les résidences voisines ;
 - d) la construction doit refléter un caractère harmonieux ;
 - e) le plancher de la terrasse doit être composé d'une surface minéralisée ;
 - f) les garde-corps doivent être composés de métal ornemental, de maçonnerie ou encore de bois auxquels sont incorporés les éléments en métal ornemental ;
 - g) des aménagements paysagers doivent ceinturer la terrasse.
4. Tout espace libre entre une aire de stationnement et une limite de propriété doit être suffisamment planté d'arbres et modulé de façon à réduire l'impact visuel des aires de stationnement.

SECTION 7

OBJECTIF ET CRITÈRES D'ÉVALUATION À RESPECTER DANS LE CAS DES PROPRIÉTÉS SITUÉES DANS LE PÉRIMÈTRE DU PPU DU NOYAU VILLAGEOIS DE COTEAU-LANDING

Article 19 : Interventions assujetties :

Pour les zones de ce territoire où il est spécifiquement mentionné à la grille des usages et des normes que les dispositions relatives au P.I.I.A. s'appliquent, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

1. La construction, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire ;
2. La démolition d'un bâtiment principal ;
3. L'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne ;
4. L'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement ;
5. L'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager, incluant les clôtures et les terrasses ;
6. sont toutefois exclus, tous travaux non visibles d'une voie de circulation.

S'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

Article 20 : Objectifs généraux :

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit rencontrer les objectifs suivants :

1. Protéger les caractéristiques architecturales des bâtiments bordant la rue Principale et les rues du Palais, des Francs-Tireurs et de la Montée du Comté et assurer la qualité architecturale des bâtiments du noyau villageois ;
2. Constituer un environnement physique et visuel harmonisé et intégré aux caractéristiques naturelles et bâties du noyau villageois ;

3. Garantir la préservation d'un milieu de vie varié, de qualité, sécuritaire et distinctif tant au niveau architectural qu'au niveau du design urbain ;
4. Favoriser la mixité des usages ;
5. Conserver les caractéristiques architecturales de nature patrimoniale, retrouver les caractéristiques patrimoniales d'origine et assurer que les nouveaux projets, les modifications, les rénovations et les agrandissements s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales d'origine des éléments extérieurs des bâtiments principaux existants ;
6. Préserver et améliorer la végétation existante et la composition paysagère du noyau villageois.

Article 21 : Critères d'évaluation pour les rue Principales, du Palais, des Francs-Tireurs et de la Montée du Comté :

- a) lorsqu'il s'agit d'un projet d'agrandissement d'un bâtiment de la rue Principale, du Palais, des Francs-Tireurs ou de la Montée du Comté, visant des travaux effectués sur une partie de bâtiment visible de la voie publique, celui-ci doit être approuvé conformément aux critères suivants :
 - i) les caractéristiques architecturales doivent être préservées ou restaurées ou, si nécessaire, remplacées conformément à leurs formes et apparences d'origine. Exceptionnellement, une caractéristique architecturale peut également être transformée si les travaux assurent sa compatibilité avec le bâtiment et son milieu d'insertion ;
 - ii) être conçu en respectant l'expression architecturale du bâtiment devant être agrandi, exprimer qu'il en fait partie et contribuer à le mettre en valeur ;
 - iii) la qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés doivent être d'une qualité équivalente ou supérieure à celle des parties non agrandies et y être compatible ;
 - iv) être conçu en prenant en considération le traitement caractéristique des agrandissements sur des bâtiments similaires situés dans le voisinage aux niveaux de la volumétrie, de la disposition par rapport au volume principal, des parements, des couronnements, des ouvertures et des saillies ;
 - v) prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur dans lequel l'agrandissement se trouve ;
 - vi) les espaces de stationnement doivent être aménagés et localisés de façon à minimiser leur visibilité et leur impact dans le milieu ;
 - vii) des aménagements doivent camoufler tous les éléments de nuisances visuelles ou sonores.
- b) lorsqu'il s'agit d'un projet de construction d'un bâtiment visant des travaux effectués sur une partie de bâtiment visible de la rue Principale, du Palais, des Francs-Tireurs ou de la Montée du Comté, celui-ci doit être approuvé conformément aux critères suivants :
 - i) prendre en considération le caractère des constructions voisines afin de s'intégrer au milieu : types de bâtiments, dimensions, implantations, parements, toitures, ouvertures, accès ou saillies ;
 - ii) les matériaux et les détails architecturaux doivent être d'une qualité équivalente ou supérieure à celle des constructions voisines et y être compatibles ;
 - iii) prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur dans lequel la construction se trouve ;
 - iv) les espaces de stationnement doivent être aménagés et localisés de façon à minimiser leur visibilité et leur présence ;
 - v) des aménagements doivent camoufler tous les éléments de nuisances visuelles ou sonores.
- c) Garantir le maintien des principales caractéristiques architecturales et favoriser la reconstitution d'éléments d'origine pour les bâtiments publics suivants :
 - i. ancien Palais de Justice ;
 - ii. l'église Ste-Marie du Rosaire ;
 - iii. ainsi que pour l'hôtel Victoria.

Lorsqu'il s'agit d'un projet de transformation du parement de la forme du toit, d'une lucarne, d'une fenêtre ou d'une saillie visible de la voie publique, peut être envisagée dans des cas exceptionnels, comme par exemple dans le cas de l'impossibilité technique de la reproduire fidèlement selon le modèle original ou dans le cas d'un changement d'utilisation du bâtiment.

Une caractéristique architecturale est considérée transformée lorsqu'elle ne peut maintenir son apparence ou sa configuration d'origine : matériau, forme, dimension, division, disposition, format, détail, appareillage, fini, texture. La transformation d'une caractéristique architecturale doit tenir compte des critères suivants :

- i) la transformation doit être conçue en respectant l'expression architecturale du bâtiment ;
 - ii) la qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés pour la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et être compatible avec celle des parties non transformées.
- d) Les travaux projetés sur une partie du bâtiment visible des rues Principale, de la Montée du Comté, du Palais, des Francs-Tireurs doivent permettre de lui redonner ses caractéristiques patrimoniales d'origine en ce qui concerne sa volumétrie le type, la nature et la couleur de ses matériaux de revêtement extérieur et de recouvrement de sa toiture, la dimension et la forme de ses ouvertures, la forme de sa toiture, ses ouvertures et ses saillies (lucarne, balcon, véranda) ;
- i) les bâtiments accessoires doivent avoir les mêmes caractéristiques architecturales que le bâtiment principal et dans la mesure du possible être peu visibles de la rue.

Article 22 : Critères d'évaluation pour les autres rues du PPU du noyau villageois de Coteau Landing :

- a) Lorsqu'il s'agit d'un projet d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment, celui-ci doit être approuvé conformément aux critères suivants :
 - i) toute rénovation, tout agrandissement, toute modification doit respecter le langage architectural du bâtiment et devra améliorer sa qualité architecturale soit par l'utilisation de matériaux de plus grande qualité, par la reconstruction d'éléments d'origine.
- b) Lorsqu'il s'agit d'un projet de construction, celui-ci doit être approuvé conformément aux critères suivants :
 - i) prendre en considération le caractère des constructions voisines afin de s'intégrer au milieu : types de bâtiments, dimensions, implantations, parements, toitures, ouvertures, accès et saillies ;
 - ii) les matériaux et les détails architecturaux doivent être d'une qualité équivalente ou supérieure à celle des constructions voisines et y être compatibles ;
 - iii) prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur dans lequel la construction se trouve ;
 - iv) les espaces de stationnement doivent être aménagés et localisés de façon à minimiser leur visibilité et leur présence ;
 - v) des aménagements doivent camoufler tous les éléments de nuisances visuelles ou sonores.

Article 23 : Objectif et critères d'évaluation à respecter dans le cas d'affichage dans le noyau villageois de Coteau Landing (PPU) :

Le PIIA doit :

- a) Avoir comme objectif d'assurer la mise en valeur du noyau villageois et assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage dans ce secteur.
- b) Lorsqu'il s'agit de l'installation ou le remplacement d'une enseigne, l'enseigne doit tenir compte de l'architecture du bâtiment et être approuvée conformément aux critères suivants :
 - i) l'implantation doit se faire en s'intégrant aux composantes et aux détails de l'architecture du bâtiment ;
 - ii) les éléments d'éclairage doivent mettre en relief l'affichage proprement dit ou les éléments architecturaux de l'édifice, mais ne doivent pas provoquer l'éblouissement des propriétés voisines ou des automobilistes ;
 - iii) ne doit servir qu'à identifier l'établissement ou l'occupant en fonction de sa visibilité sur la rue ;
 - iv) être située au niveau du premier étage, sans dépasser le mur ;
 - v) l'ensemble des enseignes installées sur le mur d'un bâtiment doit respecter et mettre en valeur les proportions des façades, des marquises, des bandeaux, des fenêtres et des ouvertures ;
 - vi) l'ensemble des enseignes sur la façade principale du bâtiment doit assurer une uniformité quant à leurs dimensions ;
 - vii) les dimensions, la localisation, le design, la couleur, la qualité des matériaux, l'éclairage des enseignes et leur

- support s'intègrent et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal ;
 - viii) sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme et du format de leur réclame ;
 - ix) l'affichage à même la fenestration est à éviter.
- c) Lorsqu'il s'agit de l'installation ou le remplacement d'une enseigne, l'enseigne doit tenir compte de son environnement et être approuvée conformément aux critères suivants :
- i) doit s'intégrer à son environnement et ainsi créer un ensemble visuel harmonieux ;
 - ii) ne doit pas nuire à d'autres activités ou d'autres fonctions ;
 - iii) ne doit pas causer de préjudice à un voisin.

Article 24 : Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'aménagement des propriétés situées dans le périmètre du PPU du noyau villageois de Coteau Landing :

1. Tout terrain doit faire l'objet d'un aménagement paysager soigné présentant une prédominance de végétation et une plantation ou une conservation d'arbres favorisant la mise en valeur des volumes architecturaux ;
2. Seules les clôtures dites « décoratives » ou « architecturales » sont autorisées dans ces zones. Les matériaux, comme le bois et la maçonnerie, doivent être privilégiés ; les clôtures de type « Frost » y sont à éviter ; les haies, clôtures ou murets en cour avant ne devraient en aucun cas camoufler ou masquer le bâtiment principal ; ils devraient viser uniquement à être un élément d'embellissement du bâtiment et du terrain ;
3. Lorsqu'une terrasse est autorisée, elle doit :
 - a) s'intégrer au cadre bâti et à l'environnement voisin ;
 - b) l'aménagement du pourtour doit être conçu de telle manière à délimiter la terrasse ;
 - c) la localisation de la terrasse doit prendre en considération la nature de l'activité commerciale à laquelle elle se rattache et ses impacts sur les résidences voisines ;
 - d) la construction doit refléter un caractère harmonieux ;
 - e) le plancher de la terrasse doit être composé d'une surface minéralisée ;
 - f) les garde-corps doivent être composés de métal ornemental, de maçonnerie ou encore de bois auxquels sont incorporés les éléments en métal ornemental ;
 - g) des aménagements paysagers doivent ceinturer la terrasse.
4. Tout espace libre entre une aire de stationnement et une limite de propriété doit être suffisamment planté d'arbres et modulé de façon à réduire l'impact visuel des aires de stationnement.

SECTION 8

OBJECTIF ET CRITÈRES D'ÉVALUATION À RESPECTER DANS LE CAS D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE LE LONG DE LA ROUTE 338

Article 25 : Interventions assujetties :

Pour les zones de ce territoire où il est spécifiquement mentionné à la grille des usages et des normes que les dispositions relatives au P.I.I.A. s'appliquent aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

1. la construction, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire ;
2. la démolition d'un bâtiment principal ;
3. l'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne ;
4. l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement ;
5. l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager, incluant les clôtures et les terrasses.

S'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

Article 26 : Objectifs :

Un PIIA visé à cette section doit avoir comme objectifs:

- a) d'assurer l'harmonisation des bâtiments, des aménagements et des enseignes sur ce territoire ;
- b) de favoriser la création d'un axe commercial sécuritaire pour la clientèle sur une route où la circulation de transit et locale est importante ;
- c) de créer un environnement architectural et visuel distinctif par une qualité au niveau des bâtiments, des aménagements, de l'affichage et du traitement des aires de stationnement ;
- d) d'assurer une bonne intégration et harmonisation avec les usages adjacents non commerciaux.

Article 27 : Critères d'évaluation :

1. Relatifs à l'architecture :
 - a) le gabarit de toute construction (hauteur, largeur, volume) doit s'apparenter au gabarit moyen des constructions commerciales environnantes. Une dérogation à la règle du gabarit moyen pourra être considérée dans le cas d'une construction projetée sur un terrain qui déroge aux dimensions d'un terrain moyen ;
 - b) une grande construction devra être fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts, de façon à ce que le gabarit de chacun des volumes respecte le gabarit moyen des constructions commerciales environnantes ;
 - c) tous les murs extérieurs devraient être recouverts d'un matériau durable nécessitant peu d'entretien ;
 - d) pour les bâtiments occupés ou destinés à l'être par des usages commerciaux, le verre clair ou ayant un faible niveau réfléchissant devrait être utilisé préférentiellement au verre teinté ;
 - e) l'utilisation de murs aveugles devrait être limitée à des murs près d'une limite latérale non visible d'une voie publique ou arrière de terrain ;
 - f) l'utilisation de couleurs vives devrait être évitée pour les matériaux de revêtement extérieur sauf pour des accentuations ;
 - g) les équipements mécaniques installés sur le sol devraient être dissimulés par un aménagement paysager qui s'intègre au site ;
 - h) les équipements mécaniques installés sur une toiture devraient être dissimulés derrière un écran architectural.
2. Relatifs à l'affichage :
 - a) les enseignes doivent se faire en s'intégrant aux composantes et aux détails de l'architecture du bâtiment ;
 - b) les éléments d'éclairage mettant en relief l'affichage proprement dit ou les éléments architecturaux de l'édifice sont à privilégier ;
 - c) les enseignes apposées sur un bâtiment doivent avoir des dimensions et des couleurs qui assurent qu'elles ne prennent pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elles sont apposées ;
 - d) les enseignes apposées sur un bâtiment ne doivent pas couvrir un élément architectural d'intérêt ;
 - e) les enseignes composées de lettres détachées et de logos apposés directement sur le mur d'un bâtiment devraient être préférées aux panneaux d'affichage ;

- f) les enseignes devraient préférablement être apposées sur le mur comportant l'entrée principale. Si des enseignes devaient être apposées sur un autre mur, elles devraient être limitées en nombre et en superficie.
3. Relatifs au stationnement :
- a) les aires de stationnement devraient être visuellement isolées de la rue par des plantations ;
 - b) une bande de terrain gazonnée et garnie d'arbres et de végétaux en quantité suffisante pour avoir un impact visuel significatif devrait être prévue en bordure de la rue ;
 - c) l'éclairage des aires de stationnement devrait respecter l'échelle humaine et ne pas générer d'éblouissement à l'extérieur des limites de la propriété ;
 - d) l'espace laissé libre entre les bâtiments et les aires de stationnement devrait faire l'objet d'aménagements paysagers permettant la mise en valeur des bâtiments ;
 - e) tout espace libre entre une aire de stationnement et une limite de propriété devrait être suffisamment planté d'arbres et modulé de façon à réduire les impacts visuels des aires de stationnement.
4. Relatifs à l'intégration avec le voisinage :
- a) lorsque la limite d'un terrain d'usage commercial est également à la limite d'un terrain résidentiel, on devrait retrouver un aménagement qui assure une séparation visuelle entre les terrains en bordure de cette limite. Cet aménagement doit être situé sur le terrain commercial ;
 - b) lorsque la limite d'un terrain d'usage commercial est également à la limite d'un terrain résidentiel, la localisation et les aménagements des aires de chargement, des aires de manœuvre des camions, des conteneurs à déchets et des équipements mécaniques devraient viser à minimiser les impacts négatifs reliés au bruit pour le terrain résidentiel.

SECTION 9

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION À RESPECTER POUR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS DANS LES ZONES H-1 241, H-1 242 et H-3 306

Amendé par le règlement numéro 181-2023 (20/02/2023)

Article 28 : Interventions assujetties :

Dans ces zones, aucun permis de construction ne peut être émis pour :

- 1. la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

Article 29 : Un PIIA visé à cette section doit avoir comme objectif :

- 1. d'assurer l'harmonisation et l'intégration de nouveaux bâtiments résidentiels aux bâtiments résidentiels existants.

Article 30 : Critères d'évaluation :

Les projets de construction sont soumis aux critères d'évaluation suivants :

- 1. le gabarit de toute construction (hauteur, largeur, volume et caractéristiques architecturales) doit s'apparenter au gabarit moyen des constructions environnantes ;
- 2. les matériaux de construction sont de bonne qualité ;
- 3. les détails de conception sont raffinés ;
- 4. les revêtements extérieurs (couleurs, types et proportions) doivent garantir une harmonisation à l'intérieur du secteur à développer et une intégration aux secteurs avoisinants.

SECTION 10

OBJECTIF ET CRITÈRES D'ÉVALUATION À RESPECTER POUR LA CONSTRUCTION DE TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATION ET À LEUR BÂTIMENT ACCESSOIRE

Article 31 : Interventions assujetties :

Dans tout le territoire de la municipalité, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

1. la construction, l'agrandissement ou la transformation d'une antenne, du support ou d'un bâtiment accessoire à une entreprise de télécommunication.

S'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

Article 32 : Un PIIA visé à cette section doit avoir comme objectifs :

1. de minimiser la perception visuelle du support, des antennes et des bâtiments accessoires ;
2. de favoriser son intégration avec le milieu.

Article 33 : Critères d'évaluation :

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale sera considéré conforme à l'objectif de la présente section, s'il satisfait aux critères décrits au présent article.

1. tout aménagement et toute construction doivent démontrer la volonté du requérant à en favoriser l'intégration la plus harmonieuse à son environnement ;
2. par leur nature, leur texture et leur couleur, les matériaux de revêtement extérieur utilisés doivent s'apparenter aux matériaux de revêtement présents dans l'architecture des bâtiments principaux environnants ;
3. l'aménagement paysager de l'emplacement doit permettre de dissimuler et de rehausser visuellement les constructions visibles depuis une voie publique ;
4. la surface allouée à l'aménagement d'une allée d'accès véhiculaire doit être limitée et discrète ;
5. des aménagements esthétiques et adéquats doivent garantir la sécurité du site, des équipements et des constructions.

SECTION 11

OBJECTIF ET CRITÈRES D'ÉVALUATION À RESPECTER POUR LES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS DE LA ZONE I-1-128-2

Article 34 : Interventions assujetties :

Dans cette zone, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

1. la construction, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire, de partie visible de l'autoroute 20 ;
2. l'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne ;
3. l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement, de manœuvre ou d'entreposage extérieur ;
4. l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager, incluant les clôtures.

S'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

Article 35 : Objectifs :

Tout plan d'implantation architectural doit rencontrer l'objectif suivant :

1. améliorer l'apparence visuelle des lieux visibles de l'autoroute 20.

Article 36 : Critères d'évaluation :

1. Tout mur visible de l'autoroute 20 doit être de bonne qualité, les matériaux et les détails architecturaux doivent être d'une qualité équivalente ou supérieure à celle des façades donnant sur rue.
2. Les aires libres visibles de l'autoroute 20 doivent être paysagées et entretenues.
3. Sur les parties de terrain où elles sont autorisées, les aires d'entreposage extérieurs et les aires de manœuvre doivent être ceinturées d'aménagement paysager pouvant comporter des clôtures décoratives.
4. Une rangée d'arbres est plantée aux limites visuelles de l'autoroute 20, de la propriété.

SECTION 12

CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

Article 37 : Permis et certificats :

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande de PIIA, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat, si les autres normes prévues à la réglementation d'urbanisme sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et de toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du conseil accordant la demande de PIIA.

Article 38 : Contraventions, pénalités et recours :

- a) Toute personne qui procède à une intervention assujettie à l'application du présent règlement, sans obtenir au préalable une autorisation, ou toute personne qui ne respecte pas les conditions d'approbation de sa demande de permis est passible, en plus des frais, d'une amende :
 - i) pour une première infraction, d'un minimum de 100\$ et d'un maximum de : 1 000\$ si le contrevenant est une personne physique et de 2 000\$ si le contrevenant est une personne morale ;
 - ii) pour toute récidive, d'un minimum de 200\$ et d'un maximum de : 2 000\$ si le contrevenant est une personne physique et de 4 000\$ si le contrevenant est une personne morale.
- b) L'inspecteur des bâtiments est autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.
- c) Dès qu'elle en est avisée par l'inspecteur des bâtiments, la personne doit interrompre les travaux et soumettre une demande de permis conformément aux dispositions du présent règlement ou, le cas échéant, se conformer aux conditions d'approbation de sa demande de permis.
- d) Toute poursuite des travaux après avis d'infraction de l'inspecteur des bâtiments constitue, à chaque jour, une récidive.
- e) Outre les recours par action pénale, la municipalité 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 :
 - i) empêcher ou suspendre tous travaux de construction ou d'aménagement entrepris en contravention avec les dispositions du présent règlement ;
 - ii) obtenir la remise en état de tout bâtiment ou structure agrandi ou modifié en contravention avec les dispositions du présent règlement.

SECTION 13

ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

Article 39 : Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 175 et entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Réal Boisvert
Maire

Claude Madore
Secrétaire-trésorier et directeur général

ADOPTION DU 1^{er} PROJET DE RÈGLEMENT

Le 19 novembre 2012

AVIS DE MOTION

Le 14 janvier 2013

ADOPTION DU RÈGLEMENT

Le 21 mai 2013

**CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA
M.R.C. DE VAUDREUIL-SOULANGES
ET ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le 27 juin 2013

AVIS PUBLIC

Le 4 juillet 2013

LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS

Pages 6089 à 6102