
RÈGLEMENT NUMÉRO 1004

Concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la municipalité de Rawdon (secteur Domaine de l'Harmonie)

ATTENDU QU' en vertu des articles 145.15 à 145.20 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, CHAP. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement assujettissant la délivrance de permis de construction ou de certificats d'autorisation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

ATTENDU QUE le Conseil juge opportun d'assujettir la délivrance de permis et certificats susdits à l'approbation des plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains dans certaines parties du territoire identifiées au présent règlement.

ATTENDU QUE cette exigence s'applique en sus de celles prévues à la réglementation de zonage, de lotissement, de construction et de permis et certificats en vigueur.

ATTENDU QU' avis de motion du présent règlement a dûment été donné en date du 14 mars 2006.

EN CONSÉQUENCE le conseil municipal décrète ce qui suit :

Article 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante, comme s'il était ici au long reproduit.

Article 2

Chapitre 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. TITRE

Le présent règlement peut être cité sous le titre «règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Domaine de l'Harmonie)».

2. DÉLIMITATION DU SECTEUR D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique :

- a) à la zone apparaissant au plan ci-annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante à toute fin que de droit, comme annexe 1.

3. PORTÉE DU RÈGLEMENT

Pour toute intervention assujettie au présent règlement en vertu de l'article 2.0 ci-dessus, l'émission d'un permis de construction, rénovation, agrandissement, déplacement ou transformation d'un bâtiment ne peut être émis à moins que :

- a) l'immeuble du requérant touché par la demande n'ait fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conforme au présent règlement;
- b) ledit plan n'ait été approuvé par résolution du Conseil de la Municipalité;
- c) l'intervention envisagée ainsi que la demande de permis ou de certificat pour ladite intervention n'aient été jugées conformes, par le Conseil de la Municipalité, audit plan de même qu'au présent règlement.

4. CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- a) *présentation d'une demande* d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, accompagnée de tous les documents requis, doit être soumise à l'Inspecteur des bâtiments.

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, ainsi que tous ses documents d'accompagnement, doivent être suffisamment clairs pour assurer une parfaite compréhension du projet par l'Inspecteur, par le Comité Consultatif d'Urbanisme (le Comité) et par le Conseil.

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, ainsi que tous ses documents d'accompagnement, doivent couvrir l'immeuble du requérant touché par la demande et aussi les immeubles et caractéristiques des terrains adjacents.

5. CONTENU DE LA DEMANDE

Une demande assujettie au présent règlement (sous réserve de l'exception prévue à l'article 6.0) doit comprendre les renseignements et documents suivants, en deux (2) copies :

- a) tous les renseignements et documents exigés par une demande de permis de construction, d'agrandissement, de lotissement ou de certificat d'autorisation, en vertu du règlement sur les permis et certificats No. 24-99.
- b) les renseignements sur la situation existante :
 - i) l'identification sur le plan de zonage, de la zone faisant l'objet du P.I.I.A.;
 - ii) un plan préparé par un arpenteur-géomètre, montrant les lots et les parties de lots compris dans le terrain faisant l'objet du P.I.I.A. et les rues et terrains qui lui sont adjacents (plan d'opération cadastrale);
 - iii) la localisation et l'identification sur un plan de toute servitude existante sur le terrain faisant l'objet du P.I.I.A..
- c) des coupes et élévations schématiques montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain faisant l'objet du P.I.I.A. ainsi que leur relation avec tout bâtiment et de toute construction existants situés sur des terrains adjacents, préparées par un technologue ou un architecte.
- d) un plan d'implantation détaillé du terrain faisant l'objet du P.I.I.A. montrant :
 - i) la localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de toute voie de circulation existante et projetée;
 - ii) la localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de tout espace vert;
 - iii) la localisation de tout espace de stationnement extérieur;
 - iv) la localisation et les dimensions de tout bâtiment et de tout terrain projeté incluant la localisation des bâtiments adjacents ainsi que de leurs usages;
 - v) la localisation schématique des arbres à conserver et à abattre;

- vi) les niveaux existants et projetés du sol illustrés sur un document schématique;
 - vii) la localisation et l'identification de toute servitude projetée.
- e) Un rapport d'accompagnement soumis par le développeur comprenant les renseignements suivants sur le projet :
- i) le nombre de logement prévus, le cas échéant;
 - ii) le coefficient d'occupation du sol par terrain projeté;
 - iii) la superficie totale brute de plancher par bâtiment;
 - iv) le rapport espace bâti/terrain par terrain projeté;
 - v) un texte expliquant comment le projet s'intègre au concept d'aménagement prévu pour cette zone et les zones environnantes;
 - vi) un texte décrivant les phases de réalisation du projet et la date (mois, année) des demandes de permis de construction pour les bâtiments et autres éléments du projet selon les phases de réalisation;
 - vii) un texte décrivant la nature, l'objet, l'usage, l'étendue et la localisation de toute servitude requise ou projetée, ainsi que le nom des parties impliquées.

6. CONTENU D'UNE DEMANDE POUR UNE RÉPARATION, UNE RÉNOVATION, UNE TRANSFORMATION DE BÂTIMENT OU L'AMÉNAGEMENT D'UN TERRAIN

Lorsque la demande vise uniquement les travaux suivants :

- a) la réparation, la rénovation ou la transformation d'un bâtiment existant sans aucune augmentation de sa superficie totale brute de plancher et sans aucune modification de son implantation au sol;
- b) l'érection ou l'installation d'une nouvelle construction accessoire autorisée;
- c) les travaux d'aménagement ou de réaménagement de terrain.

Seuls les renseignements et documents suivants sont exigés en deux (2) copies :

- a) l'identification de la zone apparaissant au plan de zonage et faisant l'objet de la demande de permis ou de certificats;
- b) autant de photographies prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande, qu'il est nécessaire de fournir pour montrer toutes les parties du bâtiment visibles de la rue adjacente ainsi que tout bâtiment situé sur un terrain adjacent donnant sur la même rue;
- c) des élévations et des coupes schématiques, montrant l'architecture projetée du bâtiment, les dimensions ainsi que tous les matériaux de revêtement extérieur et leur couleur;
- d) un schéma d'implantation montrant la localisation, les dimensions et les matériaux de tout aménagement paysager et de toutes les constructions accessoires existants et projetés.

7. EXAMEN DE LA DEMANDE PAR L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

- a) avis d'intention de procéder à la construction d'un projet dans une zone identifiée P.I.I.A.

Tout requérant qui désire procéder à l'élaboration d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit en donner avis par écrit à l'Inspecteur des bâtiments.

Après avoir accusé réception de l'avis d'intention du requérant, l'Inspecteur des bâtiments doit lui faire part des objectifs, des critères et de la problématique de développement pour l'emplacement visé et lui transmettre les règlements ou partie de règlements applicables concernant ledit emplacement.

b) conformité des documents

Une fois la demande déposée à la Municipalité, l'Inspecteur des bâtiments est tenu de suggérer au propriétaire toute modification à apporter pour rendre le plan d'implantation et d'intégration architecturale conforme au plan d'urbanisme et aux règlements d'urbanisme. De plus, l'Inspecteur des bâtiments s'assure que la demande est conforme aux exigences de l'article 5 du présent règlement.

c) transmission au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande comprend tous les renseignements et documents requis, l'Inspecteur des bâtiments transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours.

8. AVIS DU COMITÉ

Le Comité consultatif d'urbanisme peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du permis ou du certificat.

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis en tenant compte des objectifs et des critères pertinents prescrits à l'intérieur du présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal dans les quarante-cinq (45) jours suivant la réception de la demande par le Comité.

9. AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

Si le Conseil municipal le juge à propos, toute demande déposée en vertu du présent règlement peut être soumise à une consultation publique conformément aux dispositions des articles 125 à 128 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

10. APPROBATION D'UNE DEMANDE PAR LE CONSEIL

Le Conseil approuve la demande, par résolution, si celle-ci est conforme au présent règlement.

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'une demande,

- a) que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- b) que le propriétaire réalise le projet dans un délai fixe;

11. DÉSAPPROBATION D'UNE DEMANDE

Le Conseil désapprouve la demande, par résolution, si celle-ci n'est pas conforme au présent règlement. La résolution doit comprendre les motifs justifiant la désapprobation.

12. MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

13. PERMIS ET CERTIFICATS

Lorsque la demande est approuvée par le Conseil, le requérant doit obtenir tous les permis et certificats requis par le règlement n° 24-99 pour la réalisation du projet. Le requérant doit faire une demande de permis et certificats, conformément aux dispositions relatives à l'obtention d'un permis ou d'un certificat du règlement n° 24-99.

14. FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard d'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide tout permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

15. OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE 1

15.1 Portée

Les objectifs et les critères énoncés au présent article 15.0 et suivants, s'appliquent à toute intervention assujettie au présent règlement à survenir dans la zone telle qu'apparaissant au plan situé à l'annexe 1.

15.2 Objectifs

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

- a) construction résidentielle d'esprit contemporain comportant des éléments architecturaux à caractère champêtre et/ou victorien, pour ce secteur;
- b) intégrer entre elles les constructions;
- c) assurer une harmonie entre les différentes constructions et les différents aménagements paysagers;
- d) promouvoir l'excellence dans le design architectural par la conception de designs innovateurs qui par leur style et matériau s'intégreront harmonieusement dans le concept global mis en place pour ce secteur. À cet égard les plans d'architectes ou de technologues sensibles au paysage seront encouragés;
- e) conserver les éléments naturels d'intérêt, notamment la topographie existante et la végétation naturelle;
- f) éviter les modifications importantes à la topographie existante et privilégier des aménagements sobres et de caractère naturel;
- g) protéger les perspectives visuelles des bâtiments existants et nouveaux envers le paysage naturel;
- h) conserver les boisés naturels et assurer le maintien maximal du couvert végétal;
- i) minimiser les risques d'érosion;
- j) conserver l'échelle déterminée par les bâtiments existants, la topographie et la végétation;
- k) assurer la bonne qualité des matériaux et l'harmonisation de ceux-ci;
- l) mettre en valeur les bâtiments ainsi que les caractéristiques naturelles du site et créer des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels.

15.3 Critères

- a) modalités
 - i) Les critères d'évaluation s'appliquent à toute intervention ayant pour effet de modifier un immeuble soit, de manière non limitative, une nouvelle construction, un agrandissement d'une construction existante, un ajout à une construction existante, une restauration, une réfection ou une rénovation d'une construction existante, une modification d'un terrain (incluant toute opération de nivellement, de déblai ou remblai);

- ii) tout projet soumis à la Municipalité 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 du règlement;
 - iii) toute personne présentant une demande d'approbation en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale peut exposer, par écrit ou verbalement, comment son projet respecte les objectifs du règlement et souligner quelles caractéristiques ont été intégrées à son projet pour satisfaire aux présents critères;
 - iv) le présent règlement ne peut être utilisé pour restreindre directement les possibilités consenties par les autres règlements d'urbanisme, et notamment les usages et les densités. Il est cependant acquis que l'application des critères du présent règlement peut résulter dans une impossibilité, pour le requérant, d'utiliser les maximums permis aux autres règlements, notamment en matière de coefficient d'occupation du sol, de marge, de hauteur;
 - v) le respect des objectifs ou des critères du présent règlement ne peut être invoqué pour consentir une dérogation aux autres règlements d'urbanisme autrement que par une dérogation mineure, conformément aux dispositions du règlement régissant ces dernières.
- b) critères relatifs à l'architecture
- i) construction résidentielle d'esprit contemporain comportant des éléments architecturaux à caractère champêtre et/ou victorien, pour ce secteur;
 - ii) toute construction doit, dans son échelle, ses lignes, et ses angles démontrer la volonté de refléter le caractère du milieu bâti et de s'y intégrer harmonieusement, les matériaux de construction sont de qualité, les détails de conception sont raffinés;
 - iii) contrôler la répétition architecturale dans un même segment de rue, de sorte que l'environnement puisse présenter des alignements variés sur le plan de la composition des matériaux et des couleurs des façades et toitures;
 - iv) la construction du bâtiment doit privilégier une volumétrie modulée avec des éléments architecturaux démontrant le style architectural choisi par l'utilisation de balcon, perron ou galerie avec colonne de bois, ou véranda, pignon d'entrée, présence de porche, fenêtres en saillie, couronnement, ornementation, selon le cas, ou tout autre élément caractéristique du milieu dont le demandeur fait la démonstration;
 - v) les matériaux de revêtement extérieur doivent s'apparenter aux matériaux utilisés généralement dans l'architecture de style champêtre ou victorien tels que :
 - la pierre;
 - la brique à ton unique, avec joints de même couleur et non surabondants, mais ni de couleur blanche, verte, bleue, rose ou grise;
 - le clin de bois horizontal et/ou vertical en planche sur planche
 - le stuc (acrylique) uniquement s'il est utilisé comme matériau complémentaire (par exemple dans un pignon) :
 - les revêtements d'aggloméré de bois reconstitué.
 - vi) les toitures comportent les caractéristiques suivantes :
 - toit en pente tout en évitant les pentes faibles;
 - présence de détails architecturaux tels que : lucarne, pignon, larmier, ou autre élément caractéristique dont le demandeur fait la démonstration;
 - utilisation privilégiée des matériaux suivants : tôle à baguette ou pliée, bardeau d'asphalte, ardoise ou bardeau de cèdre;
 - vii) les couleurs retenues sont sobres et s'intègrent harmonieusement à l'environnement naturel. Les couleurs trop vives sont à éviter;

- viii) lorsque la topographie permet un sous-sol plain-pied, les fondations sont recouvertes des mêmes matériaux que ceux des autres étages et la hauteur des façades et des fondations devrait être limitée en aval de la pente;
 - ix) un bâtiment accessoire s'harmonise au bâtiment principal quant à la forme de toiture et à ses matériaux utilisés pour les revêtements extérieurs;
 - x) toute modification à un bâtiment existant s'y intègre et reflète son style : matériaux, fenestration, toiture et autres similaires;
 - xi) les ouvertures des façades principales sont encadrées (particulièrement la fenestration) par un traitement architectural particulier;
 - xii) la fenestration en façade de type à volet ou à guillotine est à privilégier;
 - xiii) les équipements mécaniques sont camouflés. Tout accessoire autorisé et installé sur le toit du bâtiment, comme le système de ventilation, les antennes ou tout autre équipement de même nature, doit être adéquatement installé de manière à limiter sa perception au niveau de la rue. L'installation de ces équipements dans la partie arrière des bâtiments est à privilégier;
 - xiv) dans le cas des bâtiments contenant des logements accessoires, l'architecture du bâtiment doit ressembler à une habitation unifamiliale;
 - xv) dans le cas des bâtiments jumelés, ceux-ci font l'objet d'un traitement architectural particulier. Les plans verticaux de façades suggèrent des modulations (avancées, retraits, porte-à-faux, etc.) en priorisant cependant le rappel de la courbure de la rue.
- c) critères relatifs à l'implantation
- i) l'alignement et la distance entre les bâtiments permettent de favoriser le caractère privé des propriétés;
 - ii) les bâtiments favorisent une implantation parallèle à la ligne de rue, sauf dans les courbes ou les têtes de pipe afin de créer une linéarité des constructions sur chacune des rues;
 - iii) la différence de hauteur entre les bâtiments voisins est à éviter afin qu'aucun d'entre eux ne semble écrasé par le volume de l'autre;
 - iv) l'implantation des bâtiments devrait se situer au niveau de la moyenne des constructions adjacentes ou avoisinantes.
- d) critères relatifs à l'aménagement paysager

Mettre en valeur les unités d'habitation ainsi que les caractéristiques naturelles du site en créant des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels tout en favorisant une certaine sobriété dans l'aménagement paysager.

- i) les opérations de déblayage et de remblayage devraient être limitées afin de conserver le plus possible la topographie existante du site et la végétation;
- ii) les surfaces dégarnies de végétation devraient être replantées par une végétation apte à stabiliser le sol;
- iii) un écran visuel devrait servir à minimiser l'impact des équipements extérieurs tels que : thermopompe, caisson d'entreposage des ordures ou autres;
- iv) aux limites du site un périmètre arbustif devrait être conservé ou aménagé;
- v) lorsque possible, le maintien de la végétation naturelle doit être privilégié à son remplacement par des plantations importées sur le site;

- vi) à défaut de maintenir un arbre en façade, le propriétaire devra minimalement en transplanter un dont le diamètre doit être supérieur à 7.6 cm. calculé à 30 cm. du tronc. Cet arbre pourra être choisi parmi les essences suivantes : érable de Norvège à port colonnaire (acer platanoides columnare); érable de Norvège (acer platanoides crimson king); pommier décoratif à port colonnaire (malus baccata columnaris); chêne à port colonnaire (quercus robur fastigiata); chêne rouge (quercus rubra); tilleul américain (tilla americana); lilas (syrinka reticula ivory silk); ainsi que toute autre essence qui se rattache de près à cette liste;
 - vii) les clôtures devraient être de type mailles de chaîne couleur noire, décorative en fer forgé noir;
 - viii) le recours à la haie de cèdres devrait être privilégié.
- e) critères relatifs à la topographie
- i) les constructions devraient être implantées sur les parties du site à faible pente;
 - ii) dans le cas des sites à plus fortes pentes, les constructions devraient être intégrées dans la pente de telle sorte que la hauteur des murs ou parties de murs faisant face au bas de la pente soit minimisée.

Article 3

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

(S) JEAN LACROIX

(S) LOUISE MAJOR

ME JEAN LACROIX, AVOCAT
Directeur général et secrétaire-trésorier

LOUISE MAJOR
Mairesse

CERTIFICAT (446 DU CODE MUNICIPAL)

Avis de motion le 14 mars 2006 – résolution no 06-64

Projet de règlement adopté le 14 mars 2006 - résolution no 06-69

Assemblée de consultation le 11 avril 2006

Adoption du règlement le 11 avril 2006 - résolution n° 06-116

Entrée en vigueur le 10 mai 2006

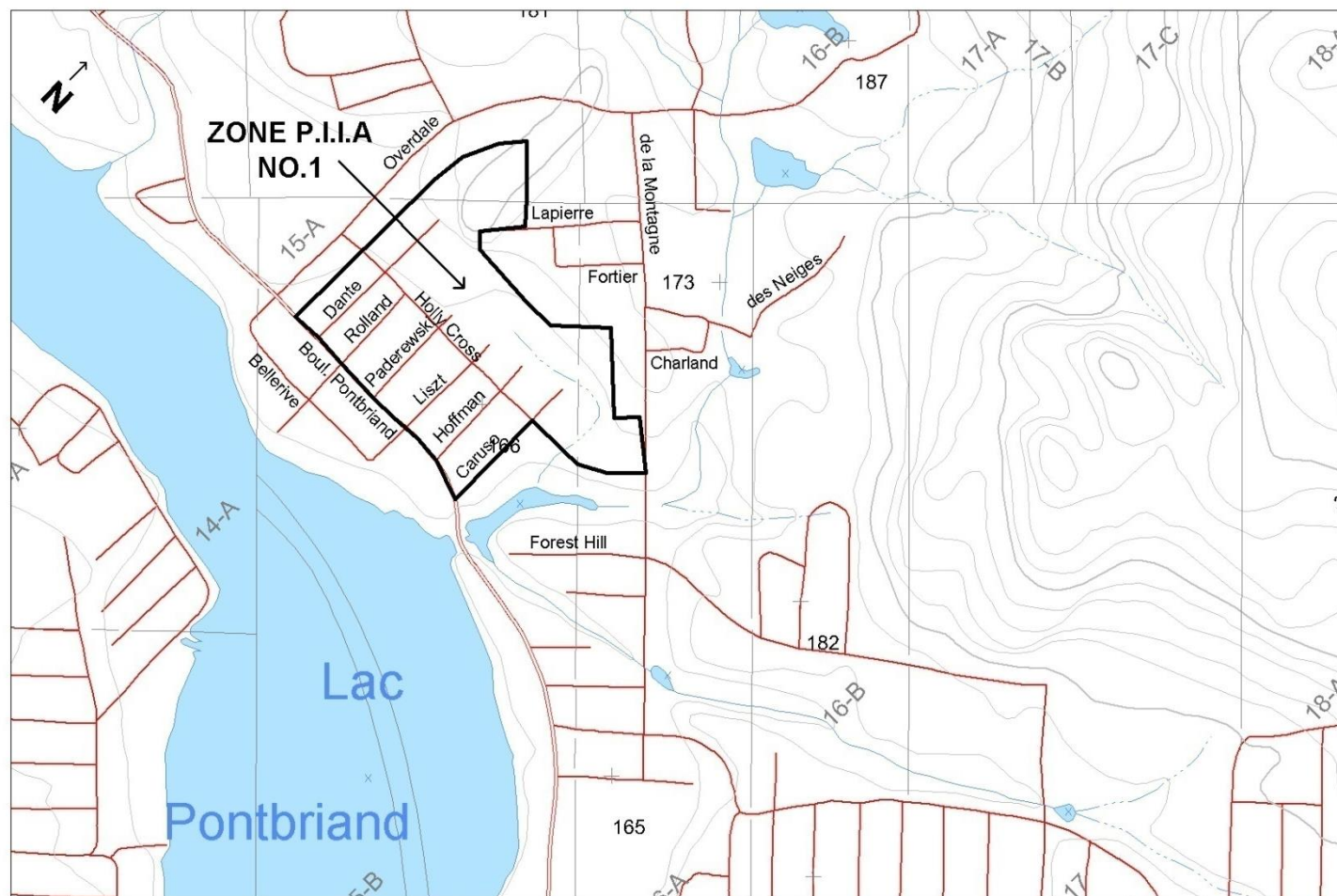
Avis public le 18 juin 2006

(S) JEAN LACROIX

(S) LOUISE MAJOR

ME JEAN LACROIX, AVOCAT
Directeur général et secrétaire-trésorier

LOUISE MAJOR
Mairesse



MUNICIPALITÉ DE RAWDON

RÈGLEMENT NO. 1004

Concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la
Municipalité de Rawdon (secteur
Domaine de l'Harmonie)

ZONE ASSUJETTIE

1 - Secteur Domaine de l'Harmonie

— Limite de zone

Annexe 1

Préparé par : Isabelle Venne

Vérifié par : Robert Marsolais

Échelle : Aucune