

CODE VILLAGEOIS



PRÉAMBULE

Dans son programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le village de Pointe-Claire, la Ville de Pointe-Claire a souligné sa volonté de faire de ce secteur d'intérêt historique unique une destination privilégiée de l'Ouest-de-l'Île en préservant ses nombreux attraits et en tirant parti de son échelle et de son ambiance villageoise particulière. Pour favoriser le développement du village, la Ville de Pointe-Claire compte procéder en améliorant la qualité de vie, en augmentant l'offre de logement et en stimulant l'activité économique, tout en respectant le patrimoine bâti et l'ambiance distinctive du secteur. Le présent Code villageois s'appliquera alors dans un esprit de protection, de mise en valeur et de développement des multiples atouts du village, dont ses trésors architecturaux, son échelle humaine et son caractère villageois traditionnel.

Le présent Code villageois contient les normes de zonage et de lotissement ainsi que celles relatives aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et aux usages conditionnels applicables au secteur villageois. En intégrant toutes les dispositions d'urbanisme dans un même code, la Ville contribue à mettre en place une nouvelle forme de réglementation plus intégrée qui met davantage l'accent sur la forme bâtie et l'ambiance des paysages, que sur l'affectation traditionnelle des usages.

Le village de Pointe-Claire est dorénavant découpé en unités paysagères qui remplacent les zones et secteurs qui étaient jusqu'à maintenant définis au Plan de zonage et au plan des secteurs assujettis du règlement sur les PIIA de la Ville. La division du territoire en unités paysagères permet de mettre l'accent sur l'évolution de lieux distincts au sein du village de Pointe-Claire, de manière à ce que leur aménagement soit cohérent, et que la jonction entre ces différentes unités paysagères et les zones adjacentes prévues au Plan de zonage de la Ville soit planifiée et harmonieuse.

Le Code s'inspire de l'approche du « form-based planning » qui permet à la Ville de déterminer à l'avance le style et les caractéristiques du développement immobilier et de s'assurer du respect des critères émis quant au type d'environnement bâti à protéger et à favoriser. En utilisant la forme urbaine comme moyen d'opérationnaliser la prise en compte des enjeux environnementaux et architecturaux, le Code fusionne les aspects normatifs et discrétionnaires de l'urbanisme durable de manière à encadrer l'espace public et le cadre bâti par un ensemble de règles, de critères et d'objectifs cohérents et rassemblés dans un même véhicule. Les illustrations intégrées au texte visent à faciliter la compréhension et la familiarisation aux principes sous-jacents à l'application des concepts proposés par ce Code.

Sans pour autant être un principe organisateur, tel qu'il le serait dans une réglementation plus traditionnelle, la gestion des usages et des activités temporaires demeure nécessaire pour réaliser la volonté de la Ville de développer un cœur villageois dynamique et diversifié. Le présent Code introduit des dispositions pour favoriser une mixité d'usages tout en assurant une cohabitation harmonieuse entre les différentes activités du village.

À l'adoption du Code villageois, la Ville de Pointe-Claire devient la première municipalité de la province à regrouper l'ensemble des dispositions réglementaires en matière d'urbanisme applicables à un secteur de son territoire dans un seul document élaboré et présenté selon les principes de « form-based planning ». Le Code villageois serait donc une première au Québec!

CRÉDITS

SERVICE D'URBANISME, VILLE DE POINTE-CLAIRE

Heather LEBLANC, Directrice
France GIGUÈRE, urbaniste - Coordinatrice en planification
Ahmad RUSTOM, urbaniste - Chargé de projet

AECOM

Élaboration des fiches thématiques

Manuel-Lucas BERGERON DUHAMEL, designer urbain - Chargé de projet

BÉLANGER SAUVÉ

Rédaction du texte réglementaire

Me. Marc-André LeCHASSEUR
Me. Sophie DESLAURIERS

Collaboration avec:

ISABELLE BOUCHARD, Consultante en patrimoine

Expertise en conservation du patrimoine bâti

TABLE DES MATIÈRES

06	CHAPITRE 01 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	115	CHAPITRE 10 – UP7 SECTEUR LANTHIER
09	CHAPITRE 02 OBJECTIFS GÉNÉRAUX	131	CHAPITRE 11 – UP8 AVENUE DU GOLF SUD
11	CHAPITRE 03 ARCHITECTURE VILLAGEOISE	148	CHAPITRE 12 – UP9 AVENUE DU GOLF NORD
13	CHAPITRE 04 – UP1 NOYAU VILLAGEOIS CENTRE	165	CHAPITRE 13 – UP10 AVENUE CARTIER NORD
30	CHAPITRE 05 – UP2 ENTRÉE VILLAGEOISE NORD	182	CHAPITRE 14 – PROCÉDURE DE DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
47	CHAPITRE 06 – UP3 ENTRÉE VILLAGEOISE OUEST	188	CHAPITRE 15 – PROCÉDURE DE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL
64	CHAPITRE 07 – UP4 ENTRÉE CARTIER	191	CHAPITRE 16 – CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS
81	CHAPITRE 08 – UP5 NOYAU VILLAGEOIS SUD	193	ANNEXE 1 PLAN DES UNITÉS PAYSAGÈRES
98	CHAPITRE 09 – UP6 NOYAU VILLAGEOIS NORD		

CHAPITRE

01

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Titre et entrée en vigueur

1.1.1 Le présent règlement est le « Code villageois de la ville de Pointe-Claire ».

1.2 Mode d'amendement

1.2.1 Le présent Code ne peut être modifié que par un autre règlement, adopté et, le cas échéant, approuvé selon les dispositions de la Loi.

1.3 Portée du règlement et territoire assujetti

1.3.1 Le Code, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique aux unités paysagères situées dans la partie du territoire de la ville de Pointe-Claire montrée à l'Annexe « 1 » du présent Code.

1.3.2 Plus particulièrement, le présent Code décrète les unités paysagères suivantes :

- a) Le noyau villageois centre (UP 1)
- b) L'entrée villageoise nord (UP 2)
- c) L'entrée villageoise ouest (UP 3)
- d) L'entrée Cartier (UP 4)
- e) Le noyau villageois sud (UP 5)
- f) Le noyau villageois nord (UP 6)
- g) Le secteur Lanthier (UP 7)
- h) L'avenue du Golf sud (UP 8)
- i) L'avenue du Golf nord (UP 9)
- j) L'avenue Cartier nord (UP 10)

1.3.3 Les unités paysagères sont montrées au « Plan des unités paysagères », lequel est annexé au présent Code comme Annexe « 1 » pour en faire partie intégrante. Chaque unité paysagère est assimilée à une zone aux termes de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

1.4 Concurrence avec d'autres lois, règlements ou servitudes

1.4.1 Le fait de se conformer au présent Code ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à tout autre loi, règlement ou servitude applicables en l'espèce et notamment au Code civil du Québec.

1.4.2 La responsabilité de s'informer de tout autre loi, règlement ou servitude applicables et l'obligation de s'y conformer reviennent entièrement aux personnes assujetties à ces lois, règlements ou servitudes.

1.5 Interprétation

1.5.1 À moins d'une déclaration contraire expresse ou que le contexte indique un sens différent, les expressions, termes et mots, dont une définition est fournie à l'Annexe « 1 » du Règlement de zonage no PC-2775 et à l'article 19 du Règlement sur les PIIA no PC-2787, ont le sens qui leur est attribué.

1.5.2 Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent Code, cette disposition est réputée être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

- 1.5.3 Dans le présent Code, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- 1.5.4 Dans le présent Code, le singulier comprend le pluriel, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- 1.5.5 Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent Code sont exprimées en utilisant les unités du système international (métrique) avec, parfois, entre parenthèses une équivalence en dimensions et mesures anglaises; l'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif. En cas d'imprécision, les dimensions ou mesures du système international prévalent, sauf erreur typographique. Lorsque ce Code réfère à une mesure ne comportant qu'un seul chiffre après la virgule, elle doit être lue comme comportant un deuxième chiffre qui est le zéro (0).
- 1.5.6 Les plans, annexes, tableaux, grilles, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit contenus dans le présent Code en font partie intégrante, à l'exception de la table des matières et des titres.
- 1.5.7 En cas de contradiction entre la version française et la version anglaise du présent Code, la version française prévaut.

1.6 Adoption par partie

- 1.6.1 Le Conseil déclare, par la présente, qu'il adopte ce Code partie par partie de façon à ce que si une partie quelconque venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du Code.

1.7 Interventions assujetties

- 1.7.1 Toute intervention en matière de zonage, de lotissement, de plan d'implantation et d'intégration architecturale, d'usage conditionnel, d'activité temporaire ou de stationnement sur l'ensemble des unités paysagères décrites aux paragraphes a) à j) de l'article 1.3.2 du Code ne peut être faite qu'en conformité avec ce Code.
- 1.7.2 En matière de zonage, sur l'ensemble du territoire des unités paysagères, on ne peut ériger, déplacer, réparer, transformer, agrandir ou démolir une construction ou modifier l'utilisation d'un terrain ou d'une construction, subdiviser un logement, aménager un terrain, excaver le sol, construire un quai, installer une piscine, un spa, un équipement mécanique, un réservoir extérieur ou une terrasse, planter ou abattre un arbre, ériger une clôture, un muret, un mur de soutènement ou planter une haie, installer ou modifier une affiche, une enseigne ou un panneau-réclame, installer une antenne ou installer une roulotte ou une maison mobile qu'en conformité avec le présent Code.
- 1.7.3 En matière de lotissement, sur l'ensemble du territoire des unités paysagères, on ne peut procéder à une opération cadastrale qu'en conformité avec le présent Code.
- 1.7.4 En matière de plans d'implantation et d'intégration architecturale, sur l'ensemble du territoire des unités paysagères, les interventions assujetties sont déterminées au chapitre 14 du Code.
- 1.7.5 En matière d'usage conditionnel, sur l'ensemble du territoire des unités paysagères, les interventions assujetties sont déterminées au chapitre 15 du Code.

1.8 Application du Code et obtention des permis et certificats

- 1.8.1 Dans l'application du présent règlement, le Conseil est représenté par le directeur. Le Conseil peut, par résolution, lui adjoindre des personnes pour l'aider ou le remplacer au besoin.
- 1.8.2 Les conditions de délivrance des permis et certificats nécessaires à l'exécution des interventions visées par le présent Code sont définies au Règlement de lotissement no PC-2774 ainsi qu'au Règlement des permis et certificats no PC-2788 de la ville de Pointe-Claire. Les pénalités et attributions du directeur prévues à ces règlements s'appliquent à tous les permis et certificats émis.

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.9 Plan des unités paysagères

1.9.1 Interprétation des limites :

- a) Sauf indication contraire, les limites des unités paysagères montrées au Plan des unités paysagères (Annexe 1) coïncident avec la ligne médiane des emprises des autoroutes, des routes, des rues ou autres voies de circulation, avec les limites des lots cadastrés ou les limites du territoire de la ville. Lorsqu'une limite ne coïncide avec aucun de ces éléments et qu'il n'y a aucune mesure indiquée, les distances doivent être prises à l'échelle du plan. Dans ce cas, il doit être pris pour acquis que la limite exacte de l'unité paysagère se situe au centre du trait la séparant de sa voisine.
- b) Lorsqu'un terrain chevauche une limite d'une unité paysagère ou une limite d'une zone, les dispositions relatives au bâtiment principal, à l'aménagement et à l'utilisation des espaces extérieurs doivent être respectées sur le territoire respectif de chaque unité paysagère ou de chaque zone, peu importe où le bâtiment principal est situé. Pour les dispositions relatives au taux d'implantation, au coefficient d'occupation du sol (COS), à la largeur de façade, au pourcentage de la façade en zone de façade et au pourcentage des ouvertures, les normes les moins restrictives prévalent.

1.10 Fiches thématiques

1.10.1 Chaque unité paysagère fait l'objet d'un chapitre du présent Code. Les dispositions contenues dans chaque chapitre prennent la forme de fiches thématiques qui sont inspirées de l'approche du «form-based Code» priorisant le développement de quartiers viables. Elles ont pour objectif de permettre le développement d'aménagements créatifs et respectueux du patrimoine en conformité avec les objectifs et orientations du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du village de Pointe-Claire, tout en encadrant l'espace public.

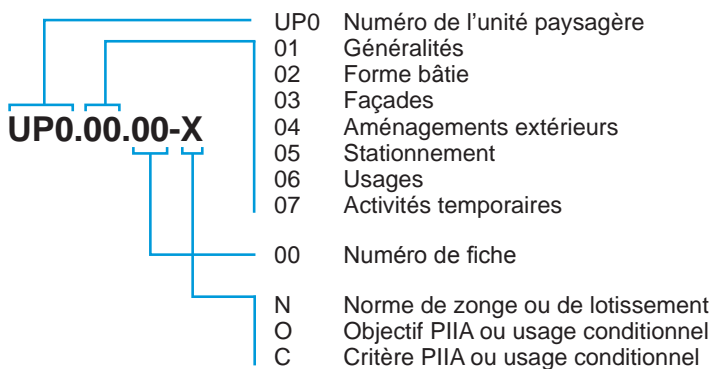
1.10.2 Les fiches doivent être utilisées comme un guide d'aménagement respectant les caractéristiques des différentes unités paysagères du secteur du PPU du village de Pointe-Claire. Il s'agit d'un outil réglementaire à teneur normative et discrétionnaire portant sur les trois thèmes suivants : la forme urbaine, la gestion du stationnement et les usages et activités.

1.10.3 Les fiches sont organisées par unité paysagère et structurées en sept sections comme suit :

- Section 01 Généralités
- Section 02 Forme bâtie
- Section 03 Façade
- Section 04 Aménagements extérieurs
- Section 05 Stationnement
- Section 06 Usages
- Section 07 Activités temporaires

1.11 Numérotation des fiches thématiques

1.11.1 Chaque fiche thématique comporte un numéro de référence composé comme il suit :



DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

- 1.11.2 En matière de zonage et de lotissement, les dispositions normatives applicables pour chacune des unités paysagères sont énoncées aux pages où le numéro de référence se termine par la lettre « N ».
- 1.11.3 Les dispositions normatives de zonage en matière d'usage autorisé sont énoncées à la section « 06 USAGES » de chacune des fiches, plus particulièrement aux sous-sections « Mixité d'usage » et « Usages permis ».
- 1.11.4 En matière de plans d'implantation et d'intégration architecturale, les objectifs généraux et les objectifs spécifiques au stationnement sont énoncés aux pages où le numéro de référence, dans la section 01 « Généralités » et la section 05 « Stationnement », se termine par la lettre « O ».
- 1.11.5 Les critères de plans d'implantation et d'intégration architecturale, relatifs à la forme bâtie, la façade, les aménagements extérieurs et le stationnement, sont énoncés aux pages où le numéro de référence, dans les sections respectives, se termine par la lettre « C ».
- 1.11.6 En matière d'usage conditionnel, les objectifs généraux sont énoncés à la section « 01 GÉNÉRALITÉS ».
- 1.11.7 En matière d'usage conditionnel, les usages pouvant faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel sont énoncés à la sous-section « Usages permis » de la section « 06 USAGES ».
- 1.11.8 Les critères généraux et les critères particuliers à certains usages conditionnels sur lesquels l'évaluation de toute demande d'approbation d'un usage conditionnel est basée sont énoncés à la sous-section « Critères des usages conditionnels » de la section « 06 USAGES ».
- 1.11.9 Les critères, sur lesquels l'évaluation de toute demande d'exemption de l'obligation de fournir le nombre minimum des cases de stationnement requis est basée, sont énoncés à la sous-section « Demande d'exemption » de la section 05 « Stationnement ».
- 1.11.10 Lorsque sur une même page se trouvent des dispositions normatives et des critères, le numéro de référence de cette page se termine par les lettres « N/C ». Aux titres des sous-sections incluses dans cette page, la lettre « N » ou la lettre « C » sont ajoutées pour identifier le contenu de cette sous-section comme contenu normatif ou des critères respectivement.

1.12 Priorité d'application

- 1.12.1 Le Code s'applique prioritairement à toute unité paysagère. Les interventions faites en application du Code de même que l'utilisation des biens-fonds demeurent assujetties à la réglementation de la ville normalement applicable quant aux aspects qui ne sont pas spécifiquement régis par le présent Code.
- 1.12.2 Le Règlement de zonage no PC-2775 et le Règlement de lotissement no PC-2774 s'appliquent à titre supplétif aux unités paysagères pour toutes les situations non prévues par le présent Code.
- 1.12.3 En cas d'incompatibilité entre une disposition du Code et une disposition du Règlement de zonage no PC-2775 ou du Règlement de lotissement no PC-2774, celle du Code prévaut sur celle du Règlement de zonage ou du Règlement de lotissement.
- 1.12.4 En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du Code, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.
- 1.12.5 En cas d'incompatibilité entre deux dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le Code, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique à moins d'indication contraire.

CHAPITRE

14

PROCÉDURE DE DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

14.1 Territoire et propriétés assujettis

14.1.1 Les dispositions relatives au Plan d'implantation et d'intégration architecturale s'appliquent à toute propriété comprise dans une unité paysagère comme déterminé au Plan des unités paysagères (Annexe 1).

14.2 Présentation des demandes

14.2.1 Toute demande de permis ou de certificat devant préalablement faire l'objet d'une demande dans le cadre du Plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être soumise au directeur avec ses documents d'accompagnement.

14.2.2 Tout projet qui est assujéti au Code doit démontrer une volonté manifeste de respecter les objectifs et les critères d'implantation et d'intégration architecturale énoncés au Code.

14.3 Demande d'avis préliminaire

14.3.1 Dans les cas de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement, ou de modification d'un bâtiment existant, le requérant peut soumettre des esquisses préliminaires de son projet pour obtenir un avis préliminaire et des recommandations du Comité consultatif d'urbanisme avant de poursuivre la préparation des documents détaillés requis.

14.3.2 Cette démarche préliminaire n'a cependant pas d'incidence sur la procédure ni les délais établis au présent chapitre.

14.3.3 Les esquisses soumises à l'appui de la demande d'avis préliminaire doivent être dessinées à l'échelle et comprendre des plans et des élévations avec des indications précises quant aux matériaux de revêtement qu'on projette d'utiliser.

14.4 Documents et informations

14.4.1 Les documents et informations qui doivent être soumis pour examen et qui, une fois approuvés, constitueront le Plan d'implantation et d'intégration architecturale sont les suivants :

a) Dans le cas d'un permis de lotissement :

- i)** les documents requis par le règlement sur les permis et certificats pour un permis de lotissement;
- ii)** un plan montrant la position exacte et la description de tous les arbres matures et identifiant ceux qui doivent être abattus ainsi que, le cas échéant, le rapport de foresterie urbaine décrit à l'article 5.3 du Règlement des permis et certificats;
- iii)** un plan de site préliminaire montrant un bâtiment sur le terrain, sa localisation et ses dimensions approximatives (largeur, profondeur) ainsi que la localisation et les dimensions possibles des accès à la rue, allées et espaces de stationnement requis;
- iv)** dans le cas d'une opération cadastrale relative à un regroupement de lots, des esquisses préliminaires des agrandissements projetés ou des modifications proposées aux bâtiments existants, le cas échéant.

b) Dans le cas d'un certificat d'autorisation pour la démolition totale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou le déplacement de tout bâtiment :

- i)** une démonstration que le bâtiment doit être démoli ou déplacé prouvant entre autres choses, dans le cas d'une démolition, que la construction a atteint un état de détérioration tel qu'elle ne peut être rénovée et que le bâtiment ne contribue pas au caractère particulier du secteur;

PROCÉDURE DE DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- ii) une photographie de chacune des façades de la construction devant être démolie ou déplacée;
- iii) un programme de réutilisation du sol dégagé comprenant les informations et les documents suivants :
 - une description des travaux de construction ou de réaménagement prévus en remplacement de la construction devant être démolie ou déplacée ;
 - des plans à l'échelle de l'implantation et des élévations architecturales du ou des bâtiments destinés à remplacer la construction à démolir ou à déplacer montrant de façon claire et suffisamment détaillée la localisation du ou des bâtiments, leurs dimensions (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux et couleurs qui seront utilisés ainsi que la localisation et les dimensions prévues des accès à la rue, allées et espaces de stationnement ;
 - le cas échéant, les plans et devis de l'aménagement paysager, lesdits plans et devis portant le sceau et la signature d'un membre de l'Association des architectes paysagistes du Québec ;
 - un échancier des travaux relatifs à la réutilisation du sol dégagé.
- c) Dans le cas d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment ou l'agrandissement, ou la modification affectant l'apparence extérieure d'un bâtiment :
 - i) des plans à l'échelle de l'implantation et des élévations architecturales du projet montrant de façon claire et détaillée la localisation des constructions, les dimensions (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux et couleurs qui seront utilisés et, le cas échéant, la localisation et les dimensions des accès à la rue, allées et espaces de stationnement;
 - ii) un plan montrant la position exacte et la description de tous les arbres matures et identifiant ceux qui doivent être abattus ainsi que, le cas échéant, le rapport de foresterie urbaine décrit à l'article 5.3 du Règlement des permis et certificats;
 - iii) des échantillons montrant la couleur et la texture exactes des matériaux de revêtement devant être utilisés sur le bâtiment ;
 - iv) dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification affectant l'apparence extérieure, des photographies ;
 - v) dans le cas d'un nouveau bâtiment ou de l'agrandissement de plus de 50 % de la superficie de plancher d'un bâtiment existant, un plan d'élévation à l'échelle montrant la façade du bâtiment projeté et la façade des bâtiments voisins situés de part et d'autre de celui-ci ainsi qu'une perspective en couleur de ces trois bâtiments.
- d) Dans le cas d'un certificat d'autorisation pour exécuter des travaux de remblai, de déblai, construire un mur, un muret, une clôture ou aménager un terrain ou une aire de stationnement :
 - i) des plans et devis décrivant les travaux de façon claire et suffisamment détaillée montrant l'état du terrain, sa topographie actuelle et projetée et indiquant la localisation et les dimensions des accès à la rue et des allées et espaces de stationnement ;
 - ii) un plan montrant la position exacte et la description de tous les arbres matures et identifiant ceux qui doivent être abattus ainsi que, le cas échéant, le rapport de foresterie urbaine décrit à l'article 5.3 du Règlement des permis et certificats.
- e) Dans le cas d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment faisant partie d'un projet de développement, un plan d'ensemble de tous les terrains faisant partie de la propriété à développer montrant :
 - i) la subdivision proposée et l'affectation proposée pour chaque lot ;
 - ii) l'état du terrain, sa topographie actuelle et projetée ainsi que, le cas échéant, le rapport de foresterie urbaine décrit à l'article 5.3 du Règlement des permis et certificats ;
 - iii) l'aménagement projeté des voies de circulation, des allées piétonnières, des aires de stationnement, des espaces récréatifs et des autres espaces verts et paysagers ;
 - iv) la position des accès véhiculaires et piétonniers et le raccordement des réseaux de circulation avec les réseaux des terrains adjacents ou situés l'autre côté de toute voie publique qui borde le terrain ;

PROCÉDURE DE DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- v) l'implantation, la localisation, les dimensions approximatives (largeur, profondeur et hauteur) et la superficie de plancher de chacune des constructions existantes et projetées;
 - vi) un plan montrant la position exacte et la description de tous les arbres matures et identifiant ceux qui doivent être abattus;
 - vii) des esquisses montrant l'architecture des constructions qui doivent faire l'objet de travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition, la volumétrie générale du bâti, la forme du toit et les matériaux de revêtement des murs et du toit y compris leurs couleurs;
 - viii) la position des entrées principales du bâtiment et des entrées aux aires de stationnement intérieures;
 - ix) dans le cas d'un bâtiment commercial, les règles proposées pour les dimensions, le nombre et l'implantation des enseignes;
 - x) dans le cas où le projet devrait être réalisé par phases, les aménagements prévus pour assurer la propreté des terrains devant être développés lors d'une phase subséquente;
 - xi) la séquence de mise en œuvre du projet et la date approximative de mise en chantier de chacune des phases.
- f) Peuvent aussi être soumis pour examen, tout autre document tel que des textes, des cartes, des plans, des esquisses d'architecture, des maquettes, des simulations visuelles, des perspectives ou du matériel audiovisuel que le requérant juge approprié pour appuyer sa demande.
- g) Dans tous les cas, la demande doit être accompagnée, en plus des documents et des informations énumérés précédemment, d'un exposé écrit qui explique comment le projet respecte les objectifs du Code et quelles caractéristiques ont été intégrées au projet pour satisfaire aux différents critères du présent Code.

14.5 Étude de la demande par le directeur

- 14.5.1 Dès que le directeur a reçu tous les documents et informations requis en vertu de l'article 14.4, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme à sa première réunion à survenir après une période de dix (10) jours ouvrables suivant la réception de la demande dûment complétée.
- 14.5.2 La période mentionnée dans le paragraphe qui précède est portée à 15 jours ouvrables dans le cas d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment, d'agrandissement de plus de 50 % de la superficie de plancher d'un bâtiment existant ou dans le cas de travaux de rénovation majeurs nécessitant une analyse règlementaire plus complexe.
- 14.5.3 Le directeur doit notamment s'assurer que :
- a) toutes les formalités du présent règlement ont été respectées ;
 - b) tous les documents et informations requis ont été fournis ;
 - c) la demande est conforme à toutes les dispositions du Plan d'urbanisme et de tous les règlements qui s'appliquent.
- 14.5.4 Le directeur peut soumettre au Comité toute observation qu'il juge pertinente.

14.6 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

- 14.6.1 Lorsque le Comité reçoit le rapport du directeur, il doit procéder avec diligence à l'étude de la demande et faire rapport au Conseil.
- 14.6.2 Le rôle du Comité consiste notamment à formuler une recommandation au Conseil sur la recevabilité de la demande par rapport aux objectifs et aux critères du présent Code.
- 14.6.3 Le Comité peut, s'il le désire, convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant et aux frais de ce dernier, tout professionnel ayant travaillé au projet pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.

PROCÉDURE DE DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

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

14.7 Acceptation ou refus de la demande par le Conseil

14.7.1 Le rapport du Comité est transmis au Conseil lors d'une séance régulière suivant la réunion du Comité au cours de laquelle ce dernier a formulé une recommandation finale concernant la demande.

14.7.2 À la suite de l'étude des recommandations du Comité, le Conseil se prononce, par résolution, sur la demande lors d'une séance publique.

14.7.3 Le greffier transmet au requérant une copie de la résolution du Conseil approuvant ou refusant d'approuver la demande.

14.8 Caractère obligatoire d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale

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

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

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

14.9 Interventions assujetties

14.9.1 De façon générale, sur les propriétés assujetties en vertu du Code, la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour l'un des projets dans la liste qui suit est assujettie à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale selon la procédure établie au présent chapitre :

- a) une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain ou à un regroupement cadastral pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment ;
- b) la construction d'un nouveau bâtiment principal ;
- c) la construction d'un bâtiment accessoire de plus de 35 mètres carrés (376,7 pieds carrés), lorsque celle-ci est projetée dans une marge latérale du bâtiment principal ;
- d) un ajout à un bâtiment, si cet ajout est visible d'une voie publique à laquelle le terrain est adjacent, y compris l'ajout d'un garage attaché au bâtiment principal ;
- e) une modification visible de la voie publique qui affecte sensiblement l'apparence ou le style d'un bâtiment ; à titre d'exemple :
 - i) la création ou l'obturation de portes ou de fenêtres (mais non le remplacement ou un agrandissement mineur de fenêtres ou de portes existantes) ;
 - ii) le remplacement du matériau de revêtement principal par un autre matériau (considérant que le déclin de bois, de métal, de vinyle ou d'imitation de bois sont tous considérés comme un même matériau et que le changement de sens des planches n'est pas significatif) ;
 - iii) le changement de couleur du matériau de revêtement principal du bâtiment (mais non un changement dans les mêmes tons ; le blanc, le crème, le beige et le gris pâle sont du même ton dans ce cas) ;

PROCÉDURE DE DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- iv) la démolition d'une partie originale du bâtiment ou l'enlèvement d'un élément architectural du bâtiment qui contribue à son style;
 - v) la construction ou la démolition d'une lucarne, d'un porche ou portique d'entrée principale ou d'une galerie;
 - vi) une modification à la forme du toit du bâtiment ou au toit d'un porche ou portique principal ou d'une galerie (mais non à un auvent ou à une marquise);
 - vii) la construction d'un perron en façade d'une résidence, lorsque sa hauteur est supérieure à 60 centimètres (2 pieds) et que sa superficie est supérieure à 6 mètres carrés (64,6 pieds carrés).
- f) la démolition partielle ou le déplacement d'un bâtiment principal;
 - g) la démolition totale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial identifié au chapitre 13 du Règlement sur les PIIA no PC-2787;
 - h) l'aménagement d'un terrain parmi les suivants:
 - i) la construction ou la modification d'un mur ou muret en cour avant;
 - ii) l'installation d'une clôture en cour avant, autre qu'une clôture ajourée en fer forgé;
 - iii) l'excavation du sol ou la modification de la configuration du terrain par des travaux de déblai ou de remblai;
 - iv) l'aménagement ou l'agrandissement d'une aire de stationnement.
 - i) Les objectifs et les critères en fonction desquels les demandes doivent être étudiées sont donnés dans chacune des fiches thématiques incluses comme chapitres 4 à 13 du Code.

14.10 Objectifs

14.10.1 Pour toute intervention assujettie au Code, les objectifs généraux en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être évaluée sont ceux énoncés à la section «01 GÉNÉRALITÉS» de chacune des fiches thématiques incluses, soit les chapitres 4 à 13 du Code.

Pour toute intervention assujettie au Code, les objectifs relatifs au stationnement en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être évaluée sont ceux énoncés à la section «05 STATIONNEMENT» de chacune des fiches thématiques incluses, soit les chapitres 4 à 13 du Code, particulièrement aux pages où le numéro de référence se termine par la lettre «O».

14.11 Critères applicables

14.11.1 Dans tous les secteurs ou sur toute propriété assujettis au Code, la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés dans chacune des fiches thématiques incluses, soit les chapitres 4 à 13 du Code, est évaluée en fonction des critères qui sont énoncés aux pages où le numéro de référence se termine par la lettre «C» dans les sections 02 à 05.

Les critères sont organisés selon les thématiques suivantes :

- a) Les critères relatifs à la FORME BÂTIE, incluant :
 - i) les critères relatifs aux opérations cadastrales;
 - ii) les critères relatifs à l'implantation;
 - iii) les critères relatifs à l'architecture.
- b) Les critères relatifs à la FAÇADE, incluant :
 - i) les critères généraux;
 - ii) les critères relatifs aux éléments architecturaux;
 - iii) les critères relatifs aux détails architecturaux;
 - iv) les critères relatifs aux ouvertures;

PROCÉDURE DE DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- v) les critères relatifs aux matériaux et coloris.
- c) Les critères relatifs aux AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS, incluant :
 - i) les critères relatifs à l'aménagement de la cour avant ;
 - ii) les critères relatifs à l'aménagement de la cour arrière.
- d) Les critères relatifs au STATIONNEMENT, incluant :
 - i) les critères relatifs à l'aménagement du stationnement ;
 - ii) les critères relatifs à la réduction des îlots de chaleur ;
 - iii) les critères relatifs à la perméabilité des sols.

14.13 Bâtiments d'intérêt patrimonial

14.13.1 Le chapitre 13 du Règlement sur les PIIA no PC-2787 s'applique aux bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés audit chapitre 13.

14.14 Secteurs d'intérêts archéologiques

14.14.1 Le chapitre 13.3 et l'Annexe 3 du Règlement sur les PIIA no PC-2787 s'appliquent aux unités paysagères en faisant les adaptations nécessaires.

14.15 Dispositions relatives au développement durable

14.15.1 Le chapitre 16 du Règlement sur les PIIA no PC-2787 s'applique aux unités paysagères en faisant les adaptations nécessaires.

CHAPITRE

15

PROCÉDURE DE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

15.1 Présentation des demandes

15.1.1 Toute demande d'autorisation pour un usage conditionnel doit être soumise au directeur du Service de l'urbanisme par le propriétaire de l'immeuble visé ou par son représentant dûment autorisé par une procuration écrite.

15.2 Documents et informations

15.2.1 Les documents suivants doivent être soumis par le requérant en appui à sa demande d'autorisation pour un usage conditionnel :

- a) Les documents requis en vertu du Règlement des permis et certificats no PC-2788 pour un permis de construction, un certificat d'autorisation d'occupation ou un certificat d'autorisation pour aménager un terrain, selon le cas.
- b) L'identification des établissements qui occuperont le bâtiment et une description de la nature des usages qui seront exercés.
- c) Le nombre d'employés pour chaque établissement et le calcul du nombre de cases de stationnement requises selon le présent Code.
- d) L'étude de marché, les données et analyses statistiques et le plan d'affaires sur lesquels repose le projet d'occupation.
- e) Un plan d'aménagement du terrain montrant :
 - i) les limites et les dimensions du terrain ;
 - ii) toute servitude existante sur le terrain ;
 - iii) l'emplacement des constructions existantes et prévues ;
 - iv) l'emplacement, la forme et les dimensions des aires de stationnement, des cases de stationnement et des voies de circulation ;
 - v) l'emplacement et la largeur des accès à la rue ;
 - vi) l'aménagement paysager proposé, y compris les niveaux du terrain par rapport au niveau du trottoir, de la bordure ou du centre de la rue, l'emplacement des arbres et arbustes à planter, des murs, des clôtures et de tout autre élément du paysage ;
 - vii) les matériaux de recouvrement de sol.
- f) Tous les autres documents afférant pouvant appuyer et justifier la demande tels que textes, cartes, plans, esquisses d'architecture, maquettes, perspectives ou matériel audiovisuel et toutes données ou informations permettant de démontrer la conformité du projet aux dispositions du présent Code.

15.3 Étude de la demande par le directeur

15.3.1 Dès que le directeur a reçu tous les documents et informations requis en vertu de l'article 15.2, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme au plus tard lors de la première séance du Comité suivant une période de dix (10) jours commençant à la date de la réception de la demande dûment complétée.

PROCÉDURE DE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

15.3.2 Les devoirs et pouvoirs du directeur consistent notamment à :

- a) S'assurer que toutes les formalités stipulées par le présent règlement sont respectées.
- b) S'assurer que tous les documents et informations requis ont été fournis.
- c) Recommander d'accepter la demande, avec ou sans condition, ou recommander de la rejeter, en proposant ou non certaines modifications pour une nouvelle présentation de la demande.

15.4 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

15.4.1 Dès que le Comité reçoit le rapport du directeur, il doit procéder avec diligence à l'étude de la demande et faire rapport au Conseil.

15.4.2 Les devoirs et pouvoirs du Comité consistent notamment à :

- a) Évaluer la demande et formuler une recommandation au Conseil sur la recevabilité de la demande par rapport aux critères du présent Code.
- b) S'il le désire, convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant et aux frais de ce dernier, tout professionnel ayant travaillé au projet pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.
- c) Recommander d'accepter la demande, avec ou sans condition, ou recommander de la rejeter, en proposant ou non certaines modifications pour une nouvelle présentation de la demande.

15.5 Acceptation ou refus de la demande par le Conseil

15.5.1 Le rapport du Comité est transmis au Conseil lors d'une séance régulière suivant la réunion du Comité au cours de laquelle ce dernier a formulé une recommandation finale concernant la demande d'autorisation d'un usage conditionnel.

15.5.2 À la suite de l'étude des recommandations du Comité, le Conseil se prononce, par résolution, sur la demande lors d'une séance publique.

15.5.3 Le greffier transmet au requérant une copie de la résolution du Conseil approuvant ou refusant d'approuver la demande.

15.6 Avis public

15.6.1 Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier doit, au moyen d'un avis public publié conformément à la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19) et d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

15.7 Territoire et propriétés assujettis

15.7.1 Les dispositions relatives à l'usage conditionnel s'appliquent à toute propriété comprise dans une unité paysagère comme défini au Plan des unités paysagères.

15.8 Usages permis en tant qu'usage conditionnel

15.8.1 Les usages pouvant faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel sont énoncés à la sous-section « Usages permis » de la section « 06 USAGES » de chacune des fiches thématiques incluses, soit les chapitres 4 à 13 du Code.

PROCÉDURE DE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

15.9 Objectifs

15.9.1 Dans toutes les unités paysagères ou sur toute propriété assujettie au Code, les objectifs généraux en fonction desquels une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée sont ceux énoncés à la section « 01 GÉNÉRALITÉS » dans chacune des fiches thématiques incluses, soit les chapitres 4 à 13 du Code.

15.10 Critères applicables

15.10.1 Dans toutes les unités paysagères ou sur toute propriété assujetties au Code, l'acceptabilité d'un usage est évaluée en fonction des critères énoncés à la section « 06 USAGES », particulièrement à la sous-section « Critères des usages conditionnels ».

15.11 Usage additionnel dans une habitation unifamiliale détachée

15.11.1 Le chapitre 6.1 du Règlement sur les usages conditionnels n° PC-2791, traitant des usages additionnels dans une habitation unifamiliale détachée, s'applique aux unités paysagères en faisant les adaptations nécessaires.

CHAPITRE

16

CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

16.1 Contraventions et pénalités

16.1.1 Quiconque contrevient à l'une des dispositions du Code concernant les usages, les matériaux de parement, la protection des arbres ou tolère, ou permet une telle contravention, commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende :

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

16.1.2 Quiconque contrevient à toute autre disposition du Code, tolère ou permet une telle contravention, commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende :

- a) pour une première infraction: d'un minimum de 250\$ et d'un maximum de 1 000\$ si le contrevenant est une personne physique et d'un minimum de 500\$ et d'un maximum de 2 000\$ si le contrevenant est une personne morale ;
- b) pour toute récidive: d'un minimum de 500\$ et d'un maximum de 2 000\$ si le contrevenant est une personne physique et d'un minimum de 1 000\$ et d'un maximum de 4 000\$ si le contrevenant est une personne morale.

16.2 Infraction continue

16.2.1 Si une infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée.

16.3 Contravention en matière de PIIA

16.3.1 Dès qu'elle en est avisée par le directeur, la personne qui a entrepris des travaux relatifs à un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit les interrompre et soumettre une demande conformément aux dispositions du Code ou, le cas échéant, se conformer aux conditions d'approbation de sa demande.

16.3.2 Nonobstant l'article 16.2, après avis d'infraction du directeur, chaque jour durant lequel se poursuivent les travaux est considéré comme une récidive.

16.4 Recours

16.4.1 Outre les recours par action pénale, la Ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre tout propriétaire, locataire, occupant ou entrepreneur, personne physique ou morale, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent Code, entre autres pour :

- a) empêcher ou suspendre l'usage de terrains ou de bâtiments ou l'érection de constructions non conformes aux dispositions du présent Code ;
- b) obtenir la démolition de toute construction érigée en contravention avec le présent Code ;
- c) empêcher le dépôt d'un plan de subdivision ;
- d) empêcher ou suspendre l'abattage d'un arbre ou la démolition totale ou partielle ou le déplacement d'un bâtiment ou d'une structure, entrepris en contravention des dispositions du présent Code ;

CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

- e) empêcher ou suspendre tous les travaux de construction ou d'aménagement entrepris en contravention des dispositions du présent Code ;
- f) obtenir la démolition de tout bâtiment, ajout ou modification exécuté en contravention des dispositions du présent Code ;
- g) obtenir la remise en état de tout bâtiment ou toute structure démolis, agrandis ou autrement modifiés en contravention des dispositions du présent Code ;
- h) obtenir le remplacement de tout arbre mature abattu en contravention des dispositions du présent Code.



**SERVICE D'URBANISME
VILLE DE POINTE-CLAIRE**

451, boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (QC) H9R 3J3
514 630-1206

urbanisme@pointe-claire.ca
www.pointe-claire.ca