



Conseil de la Ville

Règlement RV-2023-34-22 modifiant le Règlement RV-2017-17-66 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Remplacement de l'article 2 : Territoire assujetti

L'article 2 du Règlement RV-2017-17-66 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale est remplacé par le suivant :

« 2. Territoire assujetti et certaines catégories de constructions

Le présent règlement s'applique dans les secteurs illustrés sur le plan joint en annexe I à l'égard des catégories de constructions, terrains ou travaux identifiées aux chapitres IV à IX.

Il s'applique également :

- 1° à tous les ensembles immobiliers situés dans les zones d'habitation, commerciales, communautaires, multifonctionnelles et industrielles apparaissant au plan de zonage annexé au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, à l'exception des ensembles immobiliers dont l'usage est industriel;
- 2° à l'intérieur des zones où ces catégories de constructions sont autorisées, aux catégories de constructions et de travaux identifiées au chapitre X.I, sauf à l'égard des constructions et travaux assujettis au Règlement RV-2019-19-74 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (volet patrimonial). ».

2. Modification de l'article 6 : Application de plusieurs dispositions

L'article 6 de ce règlement est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant :

« Lorsqu'un permis ou certificat est assujetti à l'approbation d'un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale en vertu du chapitre X.I et que l'immeuble est situé soit dans l'un des secteurs identifiés à l'annexe I ou à l'intérieur d'un ensemble immobilier visé au paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 2, la demande doit être analysée selon l'ensemble des objectifs et critères applicables au projet. ».

3. Modification de l'article 7 : Administration du règlement

L'article 7 de ce règlement est modifié par l'ajout, à la fin de « et du bureau de projets ».

4. Insertion du chapitre X.I – Intégration de la densité dans un milieu récepteur de faible densité pour certaines catégories de constructions et de travaux

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 57, des suivants :

« **CHAPITRE X.I**
INTÉGRATION DE LA DENSITÉ DANS UN MILIEU RÉCEPTEUR DE FAIBLE DENSITÉ POUR CERTAINES CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX

57.1 Description

Le territoire de la Ville compte différentes zones qui, par les caractéristiques physiques des constructions qui peuvent s’y implanter, nécessitent un traitement au niveau de leur intégration dans leur milieu récepteur.

En effet, suivant les dispositions du Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, certaines catégories de constructions, soit celles relatives aux usages des groupes H10 à H13 et tout particulièrement lorsque de tels bâtiments sont de 3 étages ou plus, présentent des gabarits plus importants et sont susceptibles d’être implantés dans un voisinage qui compte des bâtiments de plus faible gabarit.

L’objectif ici est de s’assurer que l’intégration de ces catégories de constructions et les travaux d’aménagement extérieur réalisés relativement à ces catégories de constructions soit adéquate afin de favoriser une cohabitation harmonieuse avec un voisinage qui compte des constructions de plus faible gabarit (habitations unifamiliales, jumelées, en rangées). Il apparaît donc important, de façon à atteindre des objectifs d’intégration au milieu récepteur, de baliser de manière spécifique ces bâtiments afin de s’assurer que leur insertion minimise les impacts sur le voisinage.

57.2 Catégories de constructions et de travaux assujettis à un PIIA

Dans toutes les zones où ces catégories de constructions sont autorisées, un PIIA est exigé pour les catégories de constructions et de travaux identifiées au tableau ci-après, et ce, à l’égard des catégories de constructions suivantes :

- 1° un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé, en tout ou en partie, par un usage des groupes H10 à H13 et qui compte trois étages et plus et;
- 2° qui est implanté ou dont l’implantation est projetée sur un terrain voisin qui :
 - i. est utilisé par l’un ou l’autre des usages des groupes H1 à H9; ou
 - ii. est vacant et qui peut être utilisé par l’un ou l’autre des usages des groupes H1 à H9, selon les usages autorisés dans la zone concernée.

Catégorie de constructions et de terrains		Catégories de travaux
1	Bâtiments principaux	- Construction - Agrandissement
3	Terrains : tout terrain sur lequel est construit un bâtiment de la catégorie 1 ou destiné à un bâtiment de cette catégorie	- Aménagement extérieur

Aux fins du présent chapitre, on entend par :

- 1° « lots voisins » : les lots qui sont, en tout ou en partie, contigus au lot sur lequel le bâtiment principal sera implanté, construit ou agrandi, qu’il soit à gauche, à droite, à l’arrière ou face à la façade principale de ce bâtiment;
- 2° « bâtiment principal voisin » ou « bâtiments principaux voisins » : un ou des bâtiments principaux qui sont situés sur les lots voisins et qui :
 - i. sont utilisés par un usage faisant partie de l’un ou l’autre des groupes H1 à H9 ou;
 - ii. sont vacants mais peuvent, suivant les usages autorisés dans la zone concernée, être utilisés par l’un ou l’autre des groupes d’usages H1 à H9 en considérant un « *gabarit de construction présumé* ».
- 3° « gabarit de construction présumé » : un bâtiment principal voisin qui peut être érigé sur un terrain vacant, selon les normes applicables dans la zone concernée en considérant, au niveau du gabarit de cette construction présumé :
 - i. le nombre le plus élevé d’étages permis pour l’usage autorisé présentant la plus faible densité dans la zone (par exemple, H2 présente une plus faible densité que H4) et;
 - ii. en tenant compte d’une implantation maximale sur le terrain, compte tenu des marges de recul applicables.

57.3 **Objectifs et critères d’évaluation**

Pour les catégories de constructions et de travaux identifiées à l’article 57.2, les objectifs et les critères d’évaluation applicables aux travaux assujettis en vertu du présent chapitre sont ceux identifiés par un « X » au tableau suivant pour les catégories de constructions et de terrains concernées :

Objectifs et critères d’évaluation / Catégorie de construction, de terrains et de travaux	1 - Bâtiments principaux : construction	1 – Bâtiments principaux : agrandissement	3 – Terrains : aménagement extérieur
Objectif 1° Assurer une densification harmonieuse et de qualité avec le milieu d’accueil résidentiel			
1. Un concept architectural qui présente une transition équilibrée et harmonieuse, en minimisant les effets du gabarit du bâtiment, notamment en termes de hauteur par rapport aux bâtiments principaux voisins, et qui favorise un traitement particulier pour les façades visibles depuis les bâtiments principaux voisins, notamment, sans s’y limiter, par la présence de retraits et d’articulations	X	X	

2. Une organisation et un aménagement du stationnement minimisant les impacts avec les bâtiments principaux voisins et le voisinage en considérant, notamment, la localisation des accès, les aires de stationnement, la localisation de la ventilation d’un stationnement souterrain, la plantation d’arbres, etc.	X	X	X
3. Un aménagement de terrain favorisant le respect de la topographie et de la végétation naturelle du site en évitant des aires de remblai ou de déblai importantes	X	X	X
Objectif 2° Maximiser l’agrément et l’intimité des occupants des bâtiments principaux voisins			
4. Une implantation et une volumétrie du bâtiment minimisant la perte d’ensoleillement sur les bâtiments principaux voisins et leurs espaces extérieurs	X	X	
5. Une localisation, une disposition et une dimension des ouvertures permettant d’éviter la création de vues excessives, directes ou plongeantes sur les espaces extérieurs des bâtiments principaux voisins	X	X	
6. Un positionnement, une orientation et un aménagement d’une galerie, d’un balcon, d’une terrasse ou d’un toit-terrasse minimisant les vues directes ou plongeantes vers les espaces extérieurs des bâtiments principaux voisins	X	X	
7. Un éclairage extérieur limité, de faible intensité et dirigé uniquement sur la propriété concernée et de façon à éviter la pollution lumineuse	X	X	X
8. Une localisation des équipements et aménagements générateurs de bruit ou d’odeur tels que système de climatisation, aire commune (intérieur et extérieure), filtreur de piscine, lieu d’entreposage des matières résiduelles, etc. qui minimise l’impact sur le voisinage, sur les bâtiments principaux voisins et leurs espaces extérieurs en termes de bruit, d’odeur et d’impact visuel	X	X	X
9. La préservation des arbres matures contribuant à l’intimité des bâtiments principaux voisins, leurs espaces extérieurs et la qualité du milieu	X	X	X

».

Adopté le 8 avril 2024

(signé) Gilles Lehouillier

Gilles Lehouillier, maire

(signé) Marlyne Turgeon

Marlyne Turgeon, greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 16 MAI 2024