PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-PHILIPPE

RÈGLEMENT NUMÉRO 508

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

Proposé par :	Monsieur le conseiller Justin Gagné
Résolu :	à l'unanimité
Avis de motion :	11 mai 2021
Adoption du projet :	11 mai 2021
Adoption du règlement :	10 juin 2021
Entrée en vigueur :	4 août 2021

Tableau des règlements modificateurs

Nº	Titre	Date adoption	Date EEV*
508-01	1) d'assujettir les zones H-36, H-38 et H-40 aux objectifs et critères applicables aux secteurs à développer ; 2) d'assujettir les aires d'entreposage des zones industrielles I-02 et I-03 aux critères applicables au secteur industriel ; 3) d'assujettir les bâtiments d'usage exclusivement résidentiel dans les secteurs de mixité commerciale et résidentielle des zones C-14, H-26 et C-122 ; 4) de corriger diverses coquilles relatives à des renvois internes et à des nominations de zones erronées.	14 février 2023	3 avril 2023
508-02	1) D'ajouter des critères relatifs à la hauteur du rez-de-chaussée dans les secteurs à développer, industriel, Deux-Rives, Édouard-VII, De Gaulle Sud/Daniel, de mixité commerciale et résidentielle et dans le secteur des îlots déstructurés à desservir ; 2) D'ajouter des critères relatifs à l'emplacement des accès véhiculaires et des allées d'accès dans les secteurs à développer, industriel, Deux-Rives, De Gaulle Sud, dans le secteur des îlots déstructurés à desservir et pour les bâtiments désignés ; 3) D'assujettir les aménagements pour véhicules dans les secteurs Édouard-VII et de mixité commerciale et résidentielle ; 4) D'assujettir les zones H-120 et H-121 aux objectifs et critères applicables au secteur des faubourgs du noyau villageois ; 5) D'ajouter des critères d'évaluation pour l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment principal et pour assujettir la construction d'un nouveau bâtiment principal et les opérations cadastrales dans le secteur des faubourgs du noyau villageois.	22 août 2023	3 octobre 2023
508-03	Modifier les objectifs et critères applicables au secteur du Plan particulier d'urbanisme (PPU) du noyau villageois	12 déc. 2023	2 février 2024
508-04	1) supprimer toute mention concernant la zone H-04 ; 2) assujettir la zone I-04 aux dispositions applicables au secteur industriel ; 3) préciser les objectifs et critères applicables au secteur industriel.	14 février 2024	29 avril 2024

508-05	1) ajouter des critères d'évaluation applicables aux secteurs à développer (zones H-05, H-32, H-33, H-36, H-38 et H-40) ; 2) ajouter une annexe « B » concernant le Tracé des axes de transport actifs et motorisés – Secteur Galia	23 avril 2024	31 mai 2024
508-06	1) faire mention de l'annexe B dans les dispositions générales du règlement ; 2) assujettir la zone H-43 aux objectifs et critères applicables aux « Secteurs à développer » ; 3) assujettir les zones H-44, H-45, H-46 et H-47 aux objectifs et critères applicables au « Secteur Édouard-VII » et d'ajouter un critère applicable à ce même secteur	2026-04-14	2026-05-05
508-07	Ajouter un même critère relatif aux matériaux de revêtements extérieurs pour chaque secteur distinct et afin de réviser le plan de l'« Annexe B – Tracé des axes de transport actifs et motorisés Secteur Galia »	2026-08-18	2026-10-07

* « Entrée en vigueur »

Table des matières

Chapitre I Dispositions générales 1
Article 1 Objet 1
Article 2 Champ d'application 1
Article 3 Définitions 1
Article 4 Habilitation 1
Article 5 Chargé de dossier 1
Article 6 Annexes 2
Chapitre II Objectifs et critères applicables 2
Article 7 Structure du chapitre 2
Article 8 Préséance du texte pour déterminer les zones assujetties 2
Article 9 Désignation de « bâtiment désigné » 2
Section 1 Secteurs à développer (zones H-05, H-32, H-33, H-36, H-38, H-40 et H-43) 2
Article 10 Délimitation et description du territoire assujetti 2
Article 11 Objectifs et critères applicables 3
Section 2 Secteur industriel (zones I-02, I-03 et I-04) 5
Article 12 Délimitation et description du territoire assujetti 5
Article 13 Objectifs et critères applicables 6
Section 3 Secteur Deux-Rives (zones H-15 et H-29) 7
Article 14 Délimitation et description du territoire assujetti 7
Article 15 Objectifs et critères applicables 8
Section 4 Secteur Édouard-VII (zones H-07, H-24, H-30, H-44, H-45, H-46, H-47, AH-317 et AH-318) 9
Article 16 Délimitation et description du territoire assujetti 9
Article 17 Objectifs et critères applicables 9
Section 5 Secteur De Gaulle Sud/Daniel (zone H-31) 10
Article 18 Délimitation et description du territoire assujetti 10
Article 19 Objectifs et critères applicables 10
Section 6 Secteur de mixité commerciale et résidentielle (zones C-14, H-26 et C-122) 11
Article 20 Délimitation et description du territoire assujetti 11
Article 21 Objectifs et critères applicables 11
Section 7 Secteur de consolidation résidentielle (H-10, H-18, H-28 et H-108) 13
Article 22 Délimitation et description du territoire assujetti 13
Article 23 Objectifs et critères applicables 13
Section 8 Parcelles partiellement enclavées de la rue Jasmine (H-25) 14
Article 24 Délimitation et description du territoire assujetti 14
Article 25 Objectifs et critères applicables 14
Section 9 Secteur du PPU du noyau villageois (zones P-107, C-109, P-110, H-111, P-113, H-114, C-115, H-119, H-127, P-128, P-129, H-130, H-131 et AH-221) 15
Article 26 Dispositions générales 15
Article 26.1 Délimitation et description du territoire assujetti 15
Article 26.2 Travaux assujettis 15
Article 26.3 Typologies architecturales 16
Article 27 Objectifs et critères applicables par types de travaux assujettis 17
Article 27.1 Opération cadastrale 17
Article 27.2 Nouvelle construction principale 21
Article 27.2.1 Construction résidentielle 21
Article 27.2.2 Construction commerciale / mixte 23
Article 27.3 Transformation (rénovation et/ou agrandissement, construction principale (toutes catégories d'usages) 24
Article 27.4 Architecture – Constructions accessoires (bâtiments, composantes rattachées aux bâtiments principaux et équipements visibles de la voie publique) 26
Article 27.5 Aménagement de terrain (incluant les aménagements des aires de stationnement et de chargement) 28
Article 27.6 Clôtures, haies et murets 31
Article 27.7 Affichage commercial (nouvelle ou modification) 31

Article 27.8 Dispositions spécifiques aux projets intégrés 32
Section 10 Secteur des îlots déstructurés à desservir (AH-212, AH-213 et AH-220) 33
Article 28 Délimitation et description du territoire assujetti 33
Article 29 Objectifs et critères applicables 33
Section 11 Secteur des faubourgs du noyau villageois (H-118, H-120, H-121, H-123, H-124 et AH-314) 34
Article 30 Délimitation et description du territoire assujetti 34
Article 31 Objectifs et critères applicables 34
Section 12 Bâtiments désignés 36
Article 32 Description et bâtiments assujettis 36
Article 33 Objectifs et critères applicables 36
Section 13 Bâtiments d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente de produits agricoles 37
Article 34 Délimitation et description du territoire et des bâtiments assujettis 37
Article 35 Objectifs et critères applicables 38
Chapitre III Procédure d'approbation d'un PIIA 38
Article 36 Dépôt d'une demande d'approbation d'un PIIA 38
Article 37 Contenu d'une demande d'approbation d'un PIIA 39
Article 38 Complétude de la demande 40
Article 39 Examen par le chargé de dossier 40
Article 40 Examen par le Comité consultatif d'urbanisme 40
Article 41 Examen et décision par le Conseil municipal 41
Article 42 Envoi au demandeur 41
Article 43 Validité de la résolution 41
Article 44 Modification d'un PIIA déjà approuvé 41
Article 45 Conformité substantielle des plans et documents pour permis au PIIA approuvé 42
Chapitre IV Dispositions finales 42
Article 46 Remplacement des règlements précédents 42
Article 47 Entrée en vigueur 42
Annexe A - Guide des critères architecturaux – constructions résidentielles 43
Annexe B – Tracé des axes de transport actifs et motorisés Secteur Galia 44

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Chapitre I Dispositions générales

Article 1 Objet

Le présent règlement a pour objectif de rehausser et de bonifier la qualité des projets de développement ou d'aménagement qu'il assujettit en établissant pour ces derniers un mécanisme d'évaluation.

À cette fin, le règlement assujettit la délivrance de certaines autorisations à l'approbation d'un « plan d'implantation et d'intégration architecturale », ci-après désigné « PIIA ». Il établit des objectifs de nature qualitative auxquels doit se conformer un PIIA et dont l'atteinte est vérifiée aux moyens de critères d'évaluation. Il établit aussi la procédure par laquelle les PIIA sont vérifiés et approuvés, le cas échéant. À l'approbation d'un PIIA par la Ville, la délivrance d'une autorisation devient alors conditionnelle au respect de son contenu.

Article 2 Champ d'application

Pour les différents objectifs et critères prévus au présent règlement, ce dernier détermine un secteur d'application sur la base des zones prévues au plan de zonage du Règlement de zonage et de lotissement en vigueur. Il détermine aussi les catégories de projets, sur la base de la classification des autorisations mises en place dans le Règlement sur la gestion de l'urbanisme.

Article 3 Définitions

Sauf lorsqu'expressément définis pour l'application d'une partie de ce règlement, les termes utilisés doivent être compris selon leur sens commun ou en fonction de la terminologie en vigueur dans le règlement de zonage et de lotissement en vigueur.

Article 4 Habilitation

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 145.15 à 145.20.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1)

Article 5 Chargé de dossier

Dans le présent règlement, est désigné « chargé de dossier » le fonctionnaire responsable du cheminement d'une demande selon la procédure prévue au présent règlement.

Peut être chargé de dossier toute personne œuvrant au sein de l'unité administrative nommée « Service de l'urbanisme et du développement durable » de la Ville de Saint-Philippe. Les pouvoirs du chargé de dossier sont les mêmes que ceux attribués à un inspecteur au Règlement sur la gestion de l'urbanisme en vigueur.

Article 6 Annexes

Le document intitulé « Régis Côté et associés (novembre 2016). *Guide des critères architecturaux – constructions résidentielles – Annexe : fiche technique – Complément au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* » est joint en annexe A du présent document pour en faire partie intégrante.

Le plan intitulé « Annexe B – Tracé des axes de transport actifs et motorisés Secteur Galia » est joint en annexe B du présent règlement pour en faire partie intégrante.

(Modifié par 508-06, en vigueur le 5 mai 2026)

Chapitre II Objectifs et critères applicables

Article 7 Structure du chapitre

Le présent chapitre est divisé en sections, dont les intitulés correspondent à un secteur du territoire de la ville ou à une catégorie de travaux.

Dans chaque section, les dispositions déterminent un territoire d'application, lesquels correspondent, sauf exceptions, à une ou plusieurs zones prévues au plan du *Règlement de zonage et de lotissement* en vigueur. Sont ensuite indiquées les types d'autorisations mentionnés au Règlement sur la gestion de l'urbanisme, dont la délivrance est assujettie au respect des critères et objectifs mentionnés.

Article 8 Préséance du texte pour déterminer les zones assujetties

L'assujettissement d'une zone à un secteur où s'applique la procédure de PIIA se fait uniquement par la mention, dans l'alinéa d'un article, de l'identifiant de cette zone.

Conséquemment, cette mention (ou son absence) dans un alinéa d'article a une plus grande force probante et a automatiquement préséance sur :

1º Toute mention de l'identifiant d'une zone dans un titre d'une section du présent chapitre;
2º Toute présence d'un point dans une grille du *Règlement de zonage et de lotissement* en vigueur.

Article 9 Désignation de « bâtiment désigné »

Dans le présent règlement, est un « bâtiment désigné » un bâtiment listé à l'annexe A du Règlement sur la gestion de l'urbanisme, intitulée « Liste des bâtiments désignés ».

Section 1 Secteurs à développer (zones H-05, H-32, H-33, H-36, H-38, H-40 et H-43)

Article 10 Délimitation et description du territoire assujetti

Le secteur est formé des zones H-05, H-32, H-33, H-36, H-38, H-40 et H-43. Ces zones sont localisées sur le site d'anciens étangs aérés et dans les secteurs vacants non-desservis situés à l'intérieur du périmètre urbain. Ils sont appelés à devenir les principaux pôles de développement résidentiel de la Ville. À cet effet, les priorités de la Ville sont de conférer à ces secteurs une identité architecturale à l'image de leur époque et qui contribue à rehausser la qualité architecturale et la valeur foncière résidentielle de la Ville.

(Modifié par 508-01, en vigueur le 3 avril 2023)
(Modifié par 508-04, en vigueur le 29 avril 2024)
(Modifié par 508-06, en vigueur le 5 mai 2026)

Article 11 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs	Critères d'évaluation de l'objectif
Applicables à la délivrance d'un permis d'opération cadastrale	
1. Créer des parcelles constructibles sensibles à leur contexte d'insertion	a. Les lots privés et les emprises de rue proposées suivent une orientation qui reprend substantiellement celle des lotissements voisins; b. Considérant l'ensemble du lotissement, les îlots projetés ont des dimensions permettant aux parcelles créées d'avoir des dimensions qui permettront la réalisation de typologies variées; c. La localisation des parcs publics permet d'assurer la pérennité et la mise en valeur des milieux naturels; d. Les lots constructibles sont d'une profondeur permettant la création des emprises de sentiers prévus et identifiés en **annexe B** du présent règlement. Leur largeur est suffisante, rendant possible la préservation de l'intégrité des bandes riveraines et des massifs boisés bordant le sentier, tout en rendant également possible la réalisation d'une bande tampon végétalisée significative en bordure des lots privés riverains desdits sentiers.

Objectifs	Critères d'évaluation de l'objectif
Applicables à la délivrance d'un permis pour la construction, l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment principal	
2. Assurer une qualité architecturale uniforme et affirmant un style contemporain non seulement à l'ensemble du bâtiment, mais aussi à l'ensemble du secteur	a. Les matériaux de revêtement choisis, par leur type et leur couleur, confèrent au bâtiment un style contemporain pleinement assumé; b. La disposition des matériaux, notamment par une continuité verticale et entre les étages, minimise l'effet visuel créé par la superposition des volumes; c. La volumétrie fait ressortir des formes rectangulaires et des lignes épurées; d. L'ensemble des façades du bâtiment présentent une qualité architecturale et un souci du détail similaire; e. Le positionnement des portes d'entrées principales donnant accès aux logements est situé en façade avant afin de renforcer l'importance accordée à la rue et, le cas échéant, aux espaces publics. f. Une variation dans la volumétrie, malgré le critère d., démarque la façade principale des autres; g. Les ouvertures partagent une forme carrée ou rectangulaire et s'harmonisent entre elles par les rapports qu'elles entretiennent (alignement, proportions, etc.); h. L'implantation maximise les marges de recul par rapport aux limites des parcelles jouxtant des immeubles résidentiels voisins de plus faible densité; i. La pente de la toiture ainsi que son orientation contribuent à l'affirmation du caractère contemporain du bâtiment; j. Le niveau de différenciation entre les composantes et caractéristiques architecturales du bâtiment et celles des autres bâtiments permet d'éviter, à l'échelle du tronçon de rue, un effet de répétition sans toutefois nuire à l'harmonie architecturale recherchée. k. Le niveau du rez-de-chaussée s'harmonise à celui des bâtiments adjacents tout en étant le plus près possible du niveau de la rue; l. Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle.
3. Intégrer dans la conception des bâtiments des concepts tirés du corpus de l'architecture bioclimatique	a. Les façades et les ouvertures sont positionnées de manière à tirer profit du chauffage passif et de l'ensoleillement; b. Les toitures, lorsqu'elles sont plates, intègrent des techniques de conception qui leur permettent de tempérer de manière passive le bâtiment (toitures dites « blanche » ou « verte ») et lorsqu'elles sont en pente utilisent des matériaux favorables à l'environnement; c. Les systèmes mécaniques du bâtiment utilisent des technologies qui limitent la consommation d'énergie et d'eau (par exemple : récupération d'eau de pluie, géothermie, etc.).

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif
Applicables à la délivrance de l'une ou l'autre des autorisations suivantes : 1º Permis de construction, d'agrandissement ou de modification de bâtiment; 2º Certificat d'autorisation relatif à une aire pour véhicule ou d'une construction accessoire.		
4.	Rehausser l'apparence des espaces extérieurs privés au moyen d'une optimisation de la proportion du site occupé par des espaces verts et d'une végétation et d'un mobilier urbain de qualité	a. Les choix en matière de type, de localisation et d'implantation des éléments construits sur le site dénotent un parti pris significatif envers la préservation ou l'aménagement d'espaces verts visibles à partir de la rue et la minéralisation des surfaces. Constituent des exemples, non-limitatifs, de choix conformes à ce critère : i. La mise en souterrain d'une part significative des espaces de stationnement; ii. La localisation des constructions et équipements accessoires, telles que les cabanons et les clôtures, ainsi que des stationnements extérieurs vers l'arrière du lot; iii. L'utilisation de conteneurs semi-enfouis au lieu de conteneurs métalliques; iv. Des raccordements en souterrain pour les services d'utilité publique; v. Des aménagements paysagers permettant de camoufler les espaces privés, les équipements ou les stationnements qui sont visibles à partir d'une emprise publique; vi. L'utilisation, pour les surfaces carrossables ou marchables, de matériaux perméables tel le pavé alvéolé. vii. Les accès véhiculaires sont regroupés ou mises en commun de manière à en limiter le nombre au minimum. viii. Les accès véhiculaires sont alignés à ceux des immeubles situés à l'opposé d'une même voie publique, les concentrant à un même endroit. ix. Dans la mesure du possible, les allées d'accès ne traversent pas la trajectoire de piste cyclable ou de piste multifonctionnelle existantes ou projetées. b. Les essences d'arbres, d'arbustes et de plantes indigènes utilisées pour les plantations sont variées et adaptées au climat de la région; c. Les arbres à grand déploiement sont mis en valeur par leur positionnement et leur nombre; d. Le mobilier urbain utilisé est distinctif, durable et est d'un style qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux du lieu où il se trouve; e. Dans le cas d'un projet d'ensemble, le site intègre l'art public comme élément identitaire du lieu; f. Le niveau fini du sol des cours avant est relevé de manière à s'arrimer le plus possible à la hauteur du niveau du plancher du rez-de-chaussée, et ce, afin de camoufler les murs de fondation et afin d'éviter la nécessité d'installer des garde-corps aux escaliers donnant accès au rez-de-chaussée implantés en cour avant. Un aménagement paysager de qualité doit y être suffisamment élaboré.
5.	Limiter la pollution lumineuse crée par l'éclairage du site	a. La présence de luminaires extérieurs, qu'il s'agisse de lampes sur les bâtiments ou de lampadaires, se justifie par un besoin d'éclairage particulier (par exemple l'éclairage d'un sentier ou d'un stationnement); b. L'orientation et la forme des luminaires a pour effet de diriger l'éclairage vers le sol, et jamais vers le ciel ou les propriétés voisines; c. L'intensité lumineuse est contrôlée par l'utilisation d'ampoules dont l'intensité n'est plus élevée que nécessaire et dégage une lumière dite « chaude » et non « froide ».

(Modifié par 508-01, en vigueur le 3 avril 2023)
(Modifié par 508-02, en vigueur le 3 octobre 2023)
(Modifié par 508-05, en vigueur le 31 mai 2024)
(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Section 2 Secteur industriel (zones I-02, I-03 et I-04)

Article 12 Délimitation et description du territoire assujetti

Ce secteur est formé des zones I-02, I-03 et I-04 et est situé à l'extrémité nord du territoire. Principale porte d'entrée et de sortie du territoire, il représente la seule aire d'affectation industrielle de la

Ville. Très visible à partir de l'autoroute 30 et de la route Édouard-VII, l'objectif est la création et la mise en valeur d'une vitrine industrielle marquant ces courts segments routiers traversant le territoire de la Ville de Saint-Philippe.

(Modifié par 508-01, en vigueur le 3 avril 2023)
(Modifié par 508-04, en vigueur le 29 avril 2024)

Article 13 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs	Critères d'évaluation de l'objectif
Applicables à la délivrance de l'une ou l'autre des autorisations suivantes : 1º Permis de construction, d'agrandissement ou de modification de bâtiment; 2º Certificat d'autorisation relatif à l'agrandissement ou la modification d'une construction accessoire.	
1. Mettre en valeur les activités de production et de transformation qui ont cours dans la zone	a. Les aires de production et de bureaux à l'intérieur d'un bâtiment industriel sont mises en valeur par la transparence de la façade. L'emplacement, la forme et l'apparence des ouvertures qui permettent cette transparence témoigne d'un souci d'originalité; b. Le parti architectural du bâtiment, sur toute façade donnant sur la route Édouard-VII ou l'autoroute 30, évoque avec subtilité et originalité la vocation ou la production qui a cours dans le bâtiment.
2. Rehausser la qualité visuelle des immeubles à partir des axes de circulation de la zone	a. Toutes les façades des bâtiments principaux et accessoires sont mises en valeur par une composition architecturale élaborée et recherchée, qui peut reposer, à titre d'exemple, sur l'éclairage architectural, la transparence de la façade, un jeu de volume ou de matériaux ou une murale; b. Ces mêmes façades démontrent un souci d'éviter les répétitions et les effets de monotonie; c. Les façades alignées sur l'autoroute 30 et la route Édouard-VII présentent un traitement architectural distinctif; d. Les composantes architecturales telles que les ouvertures, les volumes, les décrochés et les saillies, sont disposées de façon à former un ensemble harmonieux; e. Les couleurs et les matériaux choisis, au-delà du respect des règles normatives, démontrent une volonté de rehausser la valeur foncière et esthétique du bâtiment; f. Les murs ou segments de murs aveugles pallient, d'un point de vue architectural, à leur absence d'ouvertures en déployant d'autres façons d'animer et de rythmer la façade, par exemple par l'intégration d'ornements ou la création d'effets visuels par les matériaux et les couleurs et la lumière; g. L'impact visuel des équipements mécanique est minimisé, d'une part, dans le choix judicieux de leur localisation et, d'autre part, dans l'utilisation de composantes d'aménagement paysager efficaces et esthétiques comme écran visuel; h. L'implantation des bâtiments contribue à encadrer la rue par sa proximité avec celle-ci; i. Le niveau du rez-de-chaussée s'harmonise à celui des bâtiments adjacents tout en étant le plus près possible du niveau de la rue; j. Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle.
2.1 Ériger des constructions durables s'intégrant à leur environnement	a. Intégrer des matériaux locaux et durables; b. Préconiser l'utilisation d'énergies renouvelables (récupération de chaleur sur le système de chauffage, ventilation et air climatisé et réseaux sanitaires, gains solaires thermiques et photovoltaïques, géothermie, etc.) ou l'utilisation de techniques de construction diminuant la consommation énergétique; c. Préconiser l'intégration de murs végétaux, de toits verts ou de toits à haute réflectance solaire (IRS) ou autre aménagement diminuant les effets d'îlots de chaleur;

Objectifs	Critères d'évaluation de l'objectif
	d. Optimiser l'occupation du sol dans le respect de son environnement et sans compromettre le verdissement des terrains.
3. Protéger la rivière Saint-Jacques et, de manière générale, la nappe phréatique, des risques de contamination	a. L'aménagement paysager de l'immeuble valorise le rôle de poumon vert de la rivière et constitue un élément de protection de celle-ci. Pour ce critère, sera considéré toute composante paysagère : i. Qui joue un rôle favorable dans la gestion in situ des eaux de pluie; ii. Dotée de végétaux aux propriétés utiles à l'atteinte du critère.
Applicables à un certificat d'autorisation pour l'installation ou la modification d'une enseigne	
4. Faire des enseignes une composante significative dans le rehaussement de la qualité visuelle du secteur	a. Les enseignes dégagent, par le choix des matériaux et des couleurs, un caractère moderne et contemporain; b. L'éclairage des enseignes fait preuve de sobriété et favorisent les couleurs chaudes; c. Les équipements d'éclairage sont subtils et positionnés soigneusement afin d'éviter la pollution lumineuse vers le ciel ou les propriétés voisines; d. L'aménagement paysager qui accompagne le socle d'une enseigne détachée propose un mélange de végétaux ou de composantes minérales. Ces derniers sont organisés avec soin et capables de conférer une apparence de verdure en toutes saisons.
Applicables à un certificat d'autorisation pour un aménagement pour véhicule (tel qu'un stationnement ou une aire de réception et d'expédition ou pour une aire d'entreposage)	
5. Minimiser les impacts environnementaux et esthétiques des aménagements pour véhicules et des aires d'entreposages	a. La superficie des aménagements pour véhicules et des aires d'entreposages est limitée au strict minimum pour ce qui est absolument requis pour les manœuvres et le stationnement, de sorte à augmenter la verdure sur le reste des espaces libres; b. La conception des aménagements intègre certaines composantes qui réduisent les effets négatifs résultant de la minéralisation de sa surface, que ce soit en matière d'îlots de chaleur ou de perméabilité et de gestion des eaux de pluie; c. L'implantation projetée du bâtiment principal, de l'aire d'entreposage et de l'aire de stationnement permettent de dégager des espaces résiduels qui assurent la préservation des arbres matures existants; d. Les accès véhiculaires sont regroupés ou mises en commun de manière à en limiter le nombre au minimum; e. Les accès véhiculaires sont alignés à ceux des immeubles situés à l'opposé d'une même voie publique; f. Ces éléments sont dissimulés de la voie publique à l'aide de bandes paysagères, de talus, d'arbres et d'arbustes.

(Modifié par 508-01, en vigueur le 3 avril 2023)
(Modifié par 508-02, en vigueur le 3 octobre 2023)
(Modifié par 508-04, en vigueur le 29 avril 2024)
(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Section 3 Secteur Deux-Rives (zones H-15 et H-29)

Article 14 Délimitation et description du territoire assujetti

Le secteur est formé des zones H-15 et H-29. Ces zones sont situées aux abords de la rivière Saint-Jacques, et sont parfois isolées les unes des autres. Il s'agit de vastes parcelles vacantes, dont une part relativement importante est occupée par les plaines inondables de la rivière, et dont le tracé fait face à la rivière tout en logeant la route Édouard-VII.

Article 15 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif	
Applicables à un permis de construction pour un nouveau bâtiment principal et l'agrandissement ou la modification extérieure d'un bâtiment existant.			
1.	Mettre en valeur la rivière Saint-Jacques et préserver les composantes naturelles	a.	L'implantation des bâtiments principaux assure un dégagement maximal à partir de la rivière et évite de créer un effet de mur ou d'enfermement et ce, du point de vue de la voie publique;
		b.	La coupe d'arbres matures est minimisée en priorisant, d'une part, une implantation des bâtiments, constructions et aménagements pour véhicules dans les parties du site qui sont déjà dégagées et, d'autre part, par un effort de minimisation de la superficie d'empreinte au sol;
		c.	Lorsqu'utilisé en complément à de la maçonnerie, tout revêtement en clin évoque le bois, par exemple par sa couleur ou la texture à sa surface.
2.	Prévoir un traitement architectural et paysager de qualité pour l'ensemble des constructions localisées le long de la route Édouard-VII.	a.	Sur toute façade avant ou visible d'une emprise publique, les composantes architecturales telles que les ouvertures, les volumes, les décrochés et les saillies, sont disposées de façon à former un ensemble harmonieux;
		b.	Les couleurs et les matériaux choisis, au-delà du respect des règles normatives, démontrent une volonté de rehausser la valeur du bâtiment;
		c.	Le niveau du rez-de-chaussée s'harmonise à celui des bâtiments adjacents tout en étant le plus près possible du niveau de la rue;
		d.	Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle;
		e.	L'architecture proposée s'harmonise avec les construction adjacentes.
3.	Mettre en valeur la rivière Saint-Jacques et préserver les composantes naturelles (pour une parcelle au bord de la rivière)	a.	L'implantation des bâtiments principaux assure un dégagement maximal à partir de la rivière et évite de créer un effet de mur ou d'enfermement et ce, du point de vue de la voie publique;
		b.	La coupe d'arbres matures est minimisée en priorisant, d'une part, une implantation des bâtiments, constructions et aménagements pour véhicules dans les parties du site qui sont déjà dégagées et, d'autre part, par un effort de minimisation de la superficie d'empreinte au sol.
Applicables à un certificat d'autorisation pour un aménagement pour véhicule			
4.	Minimiser les impacts environnementaux et esthétiques des aménagements pour véhicules	a.	La superficie des aménagements pour véhicules est limitée au strict minimum pour les manœuvres de stationnement de véhicules de promenade, de sorte à augmenter la verdure sur le reste des espaces libres;
		b.	La conception de l'aire de stationnement intègre certaines composantes qui réduisent les effets négatifs résultant de la minéralisation de sa surface, que ce soit en matière d'îlots de chaleur ou de perméabilité et de gestion des eaux de pluie;
		c.	L'implantation projetée du bâtiment principal et de l'aire de stationnement permettent de dégager des espaces résiduels qui assurent la préservation des arbres matures existants.
		d.	Dans la mesure du possible, les allées d'accès ne traversent pas la trajectoire de piste cyclable ou de piste multifonctionnelle existantes ou projetées.

(Modifié par 508-02, en vigueur le 3 octobre 2023)
(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Section 4 Secteur Édouard-VII (zones H-07, H-24, H-30, H-44, H-45, H-46, H-47, AH-317 et AH-318)

Article 16 Délimitation et description du territoire assujetti

Le secteur est formé des zones H-07, H-24, H-30, H-44, H-45, H-46, H-47, AH-317 et AH-318. Ces zones sont constituées de grandes parcelles ayant front sur la route Édouard-VII et, pour la plupart, occupées par des résidences unifamiliales isolées. La grande visibilité de ces constructions constitue une opportunité de promouvoir une architecture de qualité et au caractère contemporain assumé.

(Modifié *par 508-06, en vigueur le 5 mai 2026)*

Article 17 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif	
Applicables à un permis de construction pour un nouveau bâtiment principal et l'agrandissement ou la modification extérieure d'un bâtiment existant.			
1.	Mettre en valeur la rivière Saint-Jacques et préserver les composantes naturelles (pour une parcelle au bord de la rivière)	a.	L'implantation des bâtiments principaux assure un dégagement maximal à partir de la rivière et évite de créer un effet de mur ou d'enfermement et ce, du point de vue de la voie publique;
		b.	La coupe d'arbres matures est minimisée en priorisant, d'une part, une implantation des bâtiments, constructions et aménagements pour véhicules dans les parties du site qui sont déjà dégagées et, d'autre part, un effort de minimisation de la superficie d'empreinte au sol.
2.	Prévoir un traitement architectural de qualité pour l'ensemble des constructions localisées le long de la route Édouard-VII.	a.	Sur toute façade avant ou visible d'une emprise publique, les composantes architecturales telles que les ouvertures, les volumes, les décrochés et les saillies, sont disposées de façon à former un ensemble harmonieux et conforme aux codes de l'architecture contemporaine;
		b.	Le positionnement des portes d'entrées principales donnant accès aux logements est situé en façade avant afin de renforcer l'importance accordée à la rue et, le cas échéant, aux espaces publics;
		c.	Les couleurs et les matériaux choisis, au-delà du respect des règles normatives, démontrent une volonté de rehausser la valeur du bâtiment et affirment le style contemporain du bâtiment;
		d.	Les lignes, la forme, la volumétrie et le gabarit du bâtiment affirment le caractère contemporain du bâtiment. Dans le cas où l'architecture proposée utilise des pentes de toit forte, alors ce choix s'inscrit dans une volonté générale d'évoquer ou de réinterpréter l'architecture traditionnelle québécoise, et quelques autres caractéristiques complètent cette évocation ou cette réinterprétation contemporaine.
		e.	Le niveau du rez-de-chaussée s'harmonise à celui des bâtiments adjacents tout en étant le plus près possible du niveau de la rue;
		f.	Une distribution des volumes et des formes rompt la linéarité et l'effet de masse du bâtiment et tient compte des bâtiments présents dans le secteur;
		g.	Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle.
Applicables à un certificat d'autorisation pour un aménagement pour véhicule			
3.	Minimiser les impacts environnementaux et esthétiques des aménagements pour véhicules	a.	La superficie des aménagements pour véhicules est limitée au strict minimum pour les manœuvres de stationnement de véhicules de promenade, de sorte à augmenter la verdure sur le reste des espaces libres;
		b.	La conception de l'aire de stationnement intègre certaines composantes qui réduisent les effets négatifs résultant de la

Objectifs	Critères d'évaluation de l'objectif
	minéralisation de sa surface, que ce soit en matière d'îlots de chaleur ou de perméabilité et de gestion des eaux de pluie; c. L'implantation projetée du bâtiment principal et de l'aire de stationnement permettent de dégager des espaces résiduels qui assurent la préservation des arbres matures existants. d. Dans la mesure du possible, les allées d'accès ne traversent pas la trajectoire de piste cyclable ou de piste multifonctionnelle existantes ou projetées.

(Modifié par 508-02, en vigueur le 3 octobre 2023)
(Modifié par 508-06, en vigueur le 5 mai 2026)
(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Section 5 Secteur De Gaulle Sud/Daniel (zone H-31)

Article 18 Délimitation et description du territoire assujetti

Le secteur est formé de la zone H-31. Cette zone est située le long d'une partie de la rue de Gaulle Sud et de la rue Daniel.

Ce secteur et ses alentours sont le théâtre de plusieurs opérations de démolition des bâtiments actuels (maisons mobiles ou modulaires) suivi d'une reconstruction par des typologies résidentielles plus denses. Les objectifs et critères ont été pensés dans ce contexte particulier, où la densification du milieu devient un enjeu majeur d'intégration.

Article 19 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif
Applicables à la délivrance d'un permis pour la construction, l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment principal		
1.	Rehausser la valeur foncière et architecturale des nouvelles constructions	a. La prépondérance des matériaux du groupe « maçonnerie » est ressentie sur toute les façades. Les matériaux des autres groupes, lorsqu'utilisés, le sont à titre de matériaux d'accents; b. La position des équipements de chauffage et de climatisation dénote un souci d'en minimiser l'impact visuel à partir de la voie publique; c. Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle.
2.	Intégrer le volume des nouvelles constructions du secteur dans le cadre bâti des secteurs adjacents.	a. La présence de décrochés et de retraits, au niveau des étages supérieurs, atténue l'impact du volume du bâtiment principal; b. L'implantation maximise les marges de recul par rapport aux limites des parcelles jouxtant des immeubles résidentiels voisins de plus faible densité; c. La forme, le volumes et les pentes du toit dénotent une volonté d'intégration dans le voisinage, notamment par son abaissement et l'intégration du volume du dernier étage dans le toit; d. Le gabarit des pièces de maçonnerie utilisées dans le revêtement minimise l'effet de massiveté que pourrait dégager la construction par rapport à son voisinage; e. Le positionnement des portes d'entrées principales donnant accès aux logements est situé en façade avant afin de renforcer l'importance accordée à la rue et, le cas échéant, aux espaces publics. f. Le niveau du rez-de-chaussée s'harmonise à celui des bâtiments adjacents tout en étant le plus près possible du niveau de la rue.

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif	
3.	Minimiser l'impact environnemental des nouvelles constructions et de leurs aménagements	a.	La superficie des aménagements pour véhicules est limitée au strict minimum, de sorte à augmenter la verdure sur le reste des espaces libres;
		b.	La conception de l'aire de stationnement intègre certaines composantes qui réduisent les effets négatifs résultant de la minéralisation de sa surface, que ce soit en matière d'îlots de chaleur ou de perméabilité et de gestion des eaux de pluie;
		c.	L'implantation projetée du bâtiment principal et de l'aire de stationnement permettent de dégager des espaces résiduels qui assurent la préservation des arbres matures existants.
		d.	Dans la mesure du possible, les allées d'accès ne traversent pas la trajectoire de piste cyclable ou de piste multifonctionnelle existantes ou projetées.

(*Modifié par 508-02, en vigueur le 3 octobre 2023*)
(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Section 6 Secteur de mixité commerciale et résidentielle (zones C-14, H-26 et C-122)

Article 20 Délimitation et description du territoire assujetti

Le secteur est formé des zones C-14, H-26 et C-122. Ces zones sont situées le long du chemin Sanguinet et de la route Édouard-VII, et permettent à certains degré la mixité d'usages principaux de la classe « résidentielle » et « biens, services et bureaux ». À cet effet, les objectifs et critères sont relatifs à cette mixité et à leur localisation sur les deux principales voies de circulation de la Ville.

Article 21 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif	
Applicables à la délivrance d'un permis pour la construction d'un **nouveau bâtiment principal résidentiel, commercial ou mixte**, ainsi qu'à leur **agrandissement ou leur rénovation extérieure**			
1.	Favoriser, en matière d'implantation et d'architecture, l'encadrement harmonieux de la voie publique principale	a.	La façade avant du bâtiment et de ses locaux commerciaux suit généralement l'alignement du chemin Sanguinet ou de la route Édouard-VII, selon le cas, et participe à son encadrement et à son animation;
		b.	L'alignement de la construction ou de l'agrandissement proposé s'harmonise avec celui des constructions commerciales avoisinantes, lorsqu'il y en a;
		c.	La position, le type et la dimension des portes et fenêtres favorisent la transparence du bâtiment face au chemin Sanguinet ou à la route Édouard-VII ainsi que son ouverture sur la rue;
		d.	Le positionnement des portes d'entrées principales est situé en façade avant afin de renforcer l'importance accordée à la rue et, le cas échéant, aux espaces publics;
		e.	Le type, la couleur et la disposition des matériaux de revêtement extérieur confèrent à l'élévation du bâtiment qui fait face au chemin Sanguinet ou à la route Édouard-VII un plus grand niveau de détail ou une plus grande importance par rapport aux autres façades, et ce, tout en assurant une cohésion entre les différentes façades;
		f.	Les dispositifs d'éclairage choisis participent à la mise en valeur de l'architecture de la nouvelle construction et la création d'une atmosphère chaleureuse, notamment par l'orientation des dispositifs et le recours à de l'éclairage architectural;
		g.	Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle.
2.	Conférer aux abords de la voie publique une qualité paysagère distinctive	a.	Aux limites du lot, la largeur des surfaces dures requises pour les accès est minimisée à ce qui est requis pour l'entrée et la sortie des utilisateurs motorisés et non-motorisés;
		b.	Excluant les accès susmentionnés, toutes les limites du lot visé par la demande font l'objet d'un traitement paysager particulier mêlant différents types de végétaux (arbres, arbustes, plantations, gazon) et pouvant utiliser des éléments minéraux (pierres, roches);
		c.	Les surfaces minéralisées pour la circulation sur le lot sont bien délimitées par des bordures les séparant des espaces végétalisés ou gazonnés, et leur superficie est réduite au minimum requis;
		d.	La position des équipements techniques et des conteneurs à déchets minimise leur visibilité à partir du chemin Sanguinet ou de la route Édouard-VII, et un aménagement paysager ou une construction les isolent adéquatement des immeubles résidentiels avoisinants et de la voie de circulation principale.
3.	Assurer une interface de qualité avec les immeubles résidentiels avoisinants, qu'ils soient immédiatement adjacents au lot ou de l'autre côté d'une voie publique adjacente.	a.	L'implantation maximise les marges de recul par rapport aux limites des parcelles jouxtant des immeubles résidentiels voisins de plus faible densité;
		b.	Le niveau du rez-de-chaussée s'harmonise à celui des bâtiments adjacents tout en étant le plus près possible du niveau de la rue
4.	Assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages commerciaux et résidentiels sur un même immeuble, lorsqu'autorisés;	a.	Les espaces de stationnement liés aux usages résidentiels se démarquent de ceux desservant les usages commerciaux et sont situés à proximité des accès aux logements;
		b.	Les espaces privatifs extérieurs accessibles à l'usage résidentiel sont positionnés et aménagés afin de garantir l'intimité et la quiétude des occupants;
		c.	Les équipements mécaniques et les espaces prévus pour la gestion des matières résiduelles et recyclables au bénéfice des commerces sont positionnés afin de ne pas nuire au confort et au bien-être des occupants résidentiels.

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif	
Applicables à la délivrance d'un certificat d'autorisation pour l'installation, le remplacement ou la modification d'une **enseigne**			
5.	Favoriser, par les enseignes, l'encadrement harmonieux de la voie publique principale	a.	L'orientation des enseignes permanentes maximise leur visibilité à partir de la voie principale donnant accès à l'immeuble;
		b.	L'éclairage des enseignes se fait au moyen de composantes discrètes et avec sobriété, équilibre et respect pour le milieu environnant, par exemple par l'utilisation d'une lumière dite « chaude » et le recours à un dispositif qui éclaire l'enseigne sans que celle-ci ne soit éclairante.
6.	Faire des enseignes une composante significative dans le rehaussement de la qualité visuelle du secteur	a.	Les enseignes dégagent, par le choix des matériaux et des couleurs, un caractère moderne et contemporain;
		b.	L'éclairage des enseignes fait preuve de sobriété et favorisent les couleurs chaudes;
		c.	Les équipements d'éclairage sont subtils et positionnés soigneusement afin d'éviter la pollution lumineuse vers le ciel ou les propriétés voisines;
		d.	L'aménagement paysager qui accompagne le socle d'une enseigne détachée propose un mélange de végétaux ou de composantes minérales. Ces derniers sont organisés avec soin et capables de conférer une apparence de verdure en toutes saisons.
Applicables à un certificat d'autorisation pour un aménagement pour véhicule			
7.	Minimiser les impacts environnementaux et esthétiques des aménagements pour véhicules	a.	La superficie des aménagements pour véhicules est limitée au strict minimum pour les manœuvres de stationnement de véhicules de promenade, de sorte à augmenter la verdure sur le reste des espaces libres;
		b.	La conception de l'aire de stationnement intègre certaines composantes qui réduisent les effets négatifs résultant de la minéralisation de sa surface, que ce soit en matière d'îlots de chaleur ou de perméabilité et de gestion des eaux de pluie;
		c.	L'implantation projetée de l'aire de stationnement permet de dégager des espaces résiduels qui assurent la préservation des arbres matures existants.
		d.	Dans la mesure du possible, les allées d'accès ne traversent pas la trajectoire de piste cyclable ou de piste multifonctionnelle existantes ou projetées.

(Modifié par 508-01, en vigueur le 3 avril 2023)
(Modifié par 508-02, en vigueur le 3 octobre 2023)
(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Section 7 Secteur de consolidation résidentielle (H-10, H-18, H-28 et H-108)

Article 22 Délimitation et description du territoire assujetti

Le secteur de consolidation regroupe les zones H-10, H-18, H-28 et H-108. Mise à part la zone H-108, ces secteurs ont en commun d'avoir été des terres agricoles qui, au tournant des années 70, ont été loties afin d'accueillir des maisons mobiles le long de grandes rues formant des ilots profonds. Les parcelles crées présentaient un frontage généreux. Avec la hausse des valeurs foncières à partir des années 2010 et la nécessité de densifier le territoire, le secteur s'est transformé par une succession de démolition des maisons mobiles et modulaires, remplacées par des nouvelles constructions de maisons isolées, jumelées ou de maisons contiguës. La priorité pour la Ville est donc de baliser ce mouvement de consolidation du secteur.

Article 23 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif
Applicables à la délivrance d'un permis pour la **construction d'un nouveau bâtiment principal, ainsi qu'aux agrandissement et aux rénovations extérieures (sauf pour les maisons mobiles et modulaires existantes)**		
1.	Assurer l'intégration et la qualité des nouvelles constructions tout en évitant la monotonie et la répétition	a. Dans un duo de maisons jumelés ou un groupe de maisons en rangée, les unités qui les constituent présentent des jeux de volumes ou des variations architecturales qui, sans nuire à la cohésion de l'ensemble, différencient chacune des unités; b. La qualité des matériaux de revêtement extérieurs et la proportion d'utilisation de ceux-ci sur chacune des façades contribue à rehausser la valeur foncière et architecturale de la construction; c. La répétition intégrale de modèles de bâtiments est évitée par l'utilisation de matériaux de revêtements différents; d. L'implantation maximise les marges de recul par rapport aux limites des parcelles jouxtant des immeubles résidentiels voisins de plus faible densité; e. Entre des duos ou des groupements de maisons : i. Les différences significatives de hauteur sont minimisées, et; ii. Le niveau des planchers est, en apparence, similaire, notamment par l'évaluation de la hauteur des seuils des portes et fenêtres; f. Tout agrandissement ou modification de façade crée un tout harmonieux du point de vue des volumes, de la toiture, des matériaux et des ouvertures; g. Les ouvertures sur toutes les façades permettent de maximiser la lumière naturelle et pallient l'impossibilité de faire entrer de la lumière naturelle par le ou les murs mitoyens; h. Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle.
2.	Assurer une qualité visuelle et ergonomique de l'ensemble du terrain au niveau de l'aménagement des espaces libres	a. La superficie de l'allée de stationnement doit être limitée, de sorte à augmenter la verdure en façade des bâtiments et dégager les façades des bâtiments; b. L'implantation projetée permet de dégager des espaces en cours privé qui assurent la préservation des arbres matures existants; c. L'emplacement et la dimension des accès véhiculaires et des allées de stationnement est conçu de manière à permettre le stationnement sur rue.

(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Section 8 Parcelles partiellement enclavées de la rue Jasmine (H-25)

Article 24 Délimitation et description du territoire assujetti

Le secteur des parcelles partiellement enclavées de la rue Jasmine est constitué de la zone H-25. Cette zone regroupe deux parcelles partiellement enclavées situées sur la rue Jasmine, en bordure de la rivière Saint-Jacques. Leur développement constitue une irrégularité dans l'organisation de cette rue, et la Ville désire s'assurer que les interventions futures offrent un équilibre entre le désir des propriétaires de bonifier leur immeuble et les intérêts des propriétaires voisins dont la cour arrière donne sur le secteur.

Article 25 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif	
Applicables à la délivrance d'un permis pour **un agrandissement** ou une **modification du bâtiment** principal ou d'un certificat d'autorisation pour un **bâtiment, une construction ou un équipement accessoire**			
1.	Protéger l'intimité des occupants des immeubles adjacents dont la cour arrière donne sur le secteur	a.	Les ajouts de volumes au bâtiment principal sont orientés de manière à ne pas augmenter les percées visuelles sur les cours arrières des autres immeubles le long de la rue Jasmine;
		b.	Les agrandissements ou les modifications de façades présentent une fenestration limitée vers l'ouest et le sud-ouest;
		c.	L'ajout, la modification ou l'agrandissement de constructions ou de bâtiments accessoires offre, au-delà des marges de recul normatives, un dégagement suffisant par rapport aux limites de propriété pour ne pas nuire à l'ensoleillement des immeubles résidentiels voisins, et contribue à établir une séparation entre les aires de vie extérieures dans les cours privées.
2.	Limiter les atteintes au milieu naturel aux abords de la rivière Saint-Jacques	a.	L'installation de bâtiments ou de constructions accessoires, bien qu'elle soit à l'extérieur de la bande riveraine ou des plaines inondables par application de la réglementation normative, n'accentue pas la pression sur le milieu naturel adjacent en matière d'érosion, de risque de contamination ou d'artificialisation des sols;
		b.	L'implantation de bâtiments ou de constructions accessoires est pensée afin d'éviter la coupe d'arbres matures.

Section 9 Secteur du PPU du noyau villageois (zones P-107, C-109, P-110, H-111, P-113, H-114, C-115, H-119, H-127, P-128, P-129, H-130, H-131 et AH-221)

Article 26 Dispositions générales

Article 26.1 Délimitation et description du territoire assujetti

Le territoire défini comme le noyau villageois est constitué des zones P-107, C-109, P-110, H-111, P-113, H-114, C-115, H-119, H-127, P-128, P-129, H-130, H-131 et AH-221

Berceau du développement de la ville de Saint-Philippe, le noyau villageois est traversé par la route Edouard-VII dans l'axe nord-sud et la montée Monette dans l'axe est-ouest. Le secteur regroupe de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial (désignés). Comme l'indique le PPU du noyau villageois, ce secteur doit faire l'objet d'une revitalisation et d'une consolidation relativement à ses fonctions résidentielles et commerciales. Des transformations sont attendues dans ce secteur.

Article 26.2 Travaux assujettis

Sont assujettis à l'approbation d'un PIIA :

a. Opérations cadastrales
b. Construction d'un bâtiment principal
c. Modifications visibles de la rue apportées aux bâtiments principaux :
    - Agrandissement
    - Transformation d'une façade
    - Remplacement des ouvertures (bâtiments désignés seulement);
    - Réfection de la toiture (bâtiments désignés seulement)
d. Constructions et équipements accessoires, aménagements extérieurs visibles de la rue :
    - Bâtiments et constructions extérieures
    - Constructions en saillie de bâtiment

- Équipements extérieurs

e. Aménagement de terrain et pour véhicules
f. Clôtures, haies, murs et écrans d'intimité
g. Enseignes
h. Projets intégrés

Article 26.3 Typologies architecturales

Les fiches techniques des principales typologies architecturales traditionnelles du Noyau villageois se retrouvent au guide architectural en annexe A au présent règlement. Les principaux styles sont les suivants d'un PIIA :

a. Québécoise traditionnelle;
b. Champêtre (inclut les maisons victoriennes, Queen Anne, à mansarde);
c. Cubique;
d. Urbaine (boomtown).

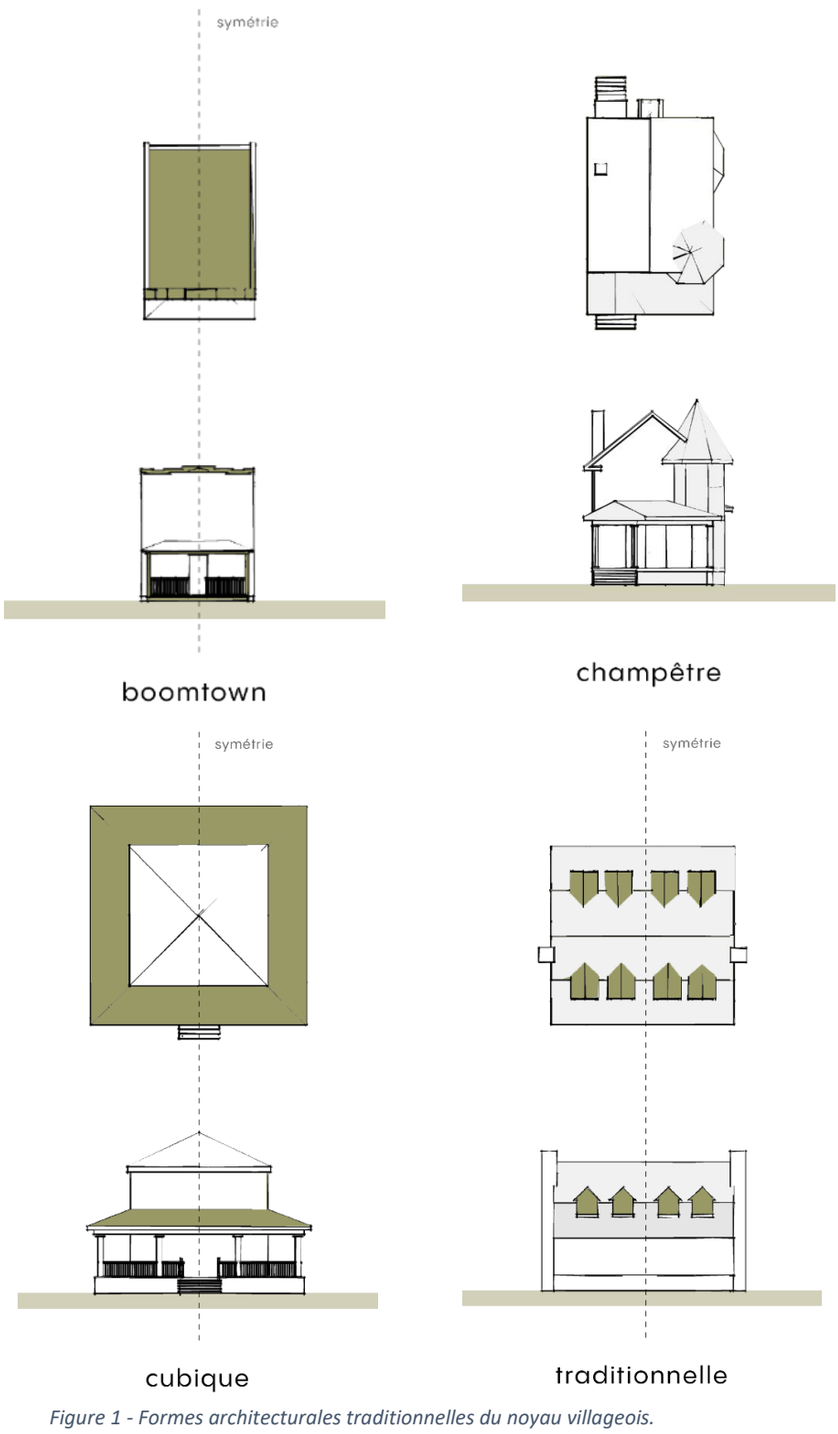


Figure 1 - Formes architecturales traditionnelles du noyau villageois.

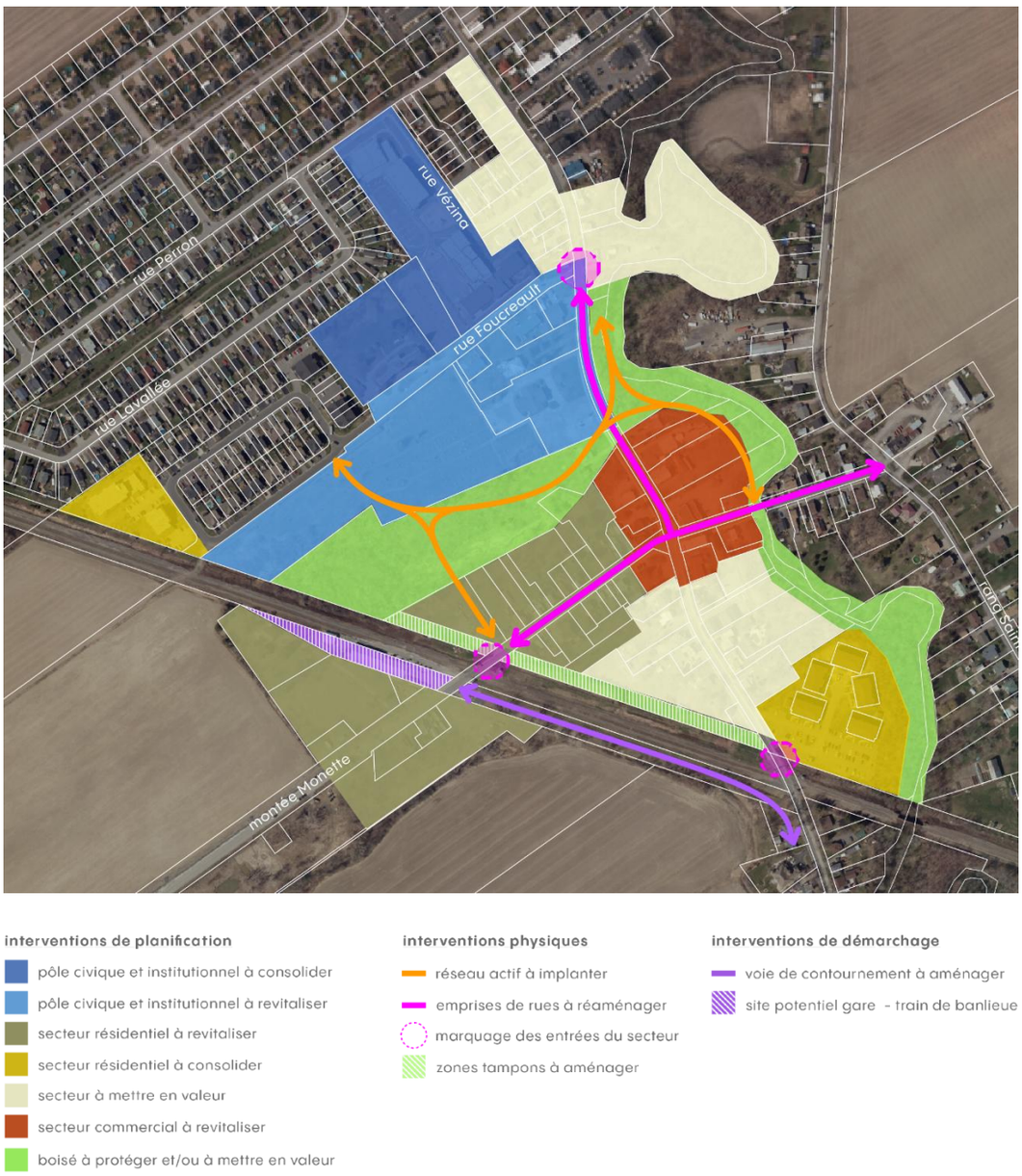


Figure 2 - Concept d'organisation spatiale (PPU du Noyau villageois) devant servir de référence à tout projet assujetti au présent règlement.

Article 27 Objectifs et critères applicables par types de travaux assujettis

Article 27.1 Opération cadastrale

Objectif 1 :Favoriser un lotissement servant à augmenter l'intensité d'utilisation du sol

Critères

a. Sauf pour un projet intégré, un lotissement étroit reproduisant le lotissement historique du noyau villageois est à privilégier;
b. Promouvoir un lotissement régulier et rythmé.

Objectif 2 :Favoriser un lotissement optimisant l'occupation du sol pour un noyau villageois habité et animé

Critères

a. Le respect général du plan concept d'organisation est assuré;
b. L'emprise cédée pour un parc ou une place publique issue d'une opération cadastrale devrait être orientée le long des voies publiques pour faciliter leurs accès et la sécurité des

utilisateurs depuis celles-ci, ou le long de cours d'eau pour permettre la création ou la continuité d'un parc linéaire;

c. Un lotissement permettant la construction de bâtiments avec façade sur rue est préconisé.

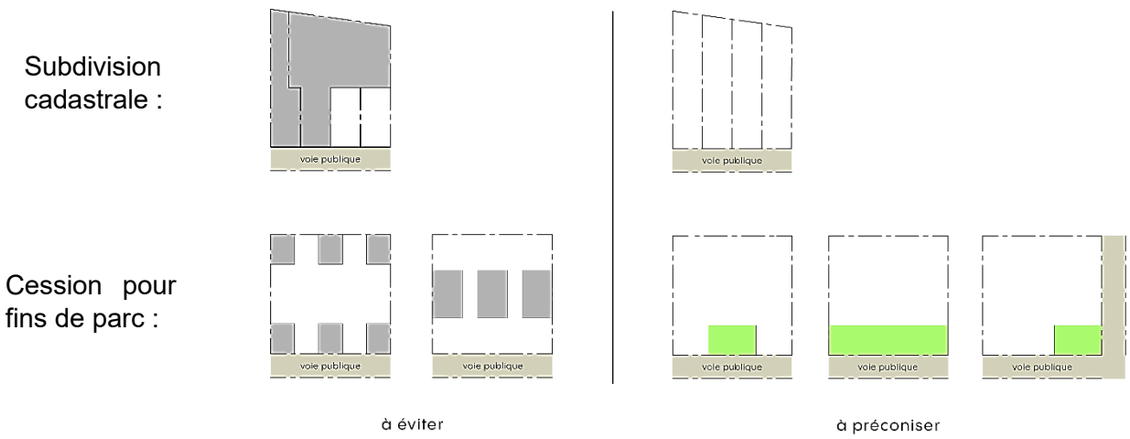


Figure 3 - Opérations cadastrales (forme du lotissement et cessions pour fins de parcs) à éviter (à gauche) et à préconiser (à droite)

Critères spécifiques par zones

Commerciales (C-109 H-114 et C-115)

a. Lorsqu'un réaménagement de l'emprise publique est prévu, la cession d'une bande de terrain le long de la route Edouard VII pour l'aménagement de stationnement sur rue est encouragée pour favoriser des cours avant verdies conçues pour accueillir des terrasses ou des espaces piétons tout en permettant du stationnement à proximité des établissements commerciaux.

Publiques (P-107, P-110, P-113, P-128 et P-129)

a. Privilégier un lotissement qui favorise la création, la consolidation ou la continuité des espaces publics;
b. Encourager un lotissement qui favorise la création d'espaces publics sur rue dans la continuité des aménagements de rue.

Résidentielles (H-111, P-113, H-114, H-119, H-127, H-130, H-131, AH-221)

a. Privilégier un lotissement régulier de faible largeur sur rue;
b. Encourager un lotissement permettant la création d'espaces de socialisation au cœur des projets (pour les projets intégrés) et sur rue;
c. Préconiser une cession de bande de terrain pour l'élargissement de la montée Monette (H-111 et H-131).

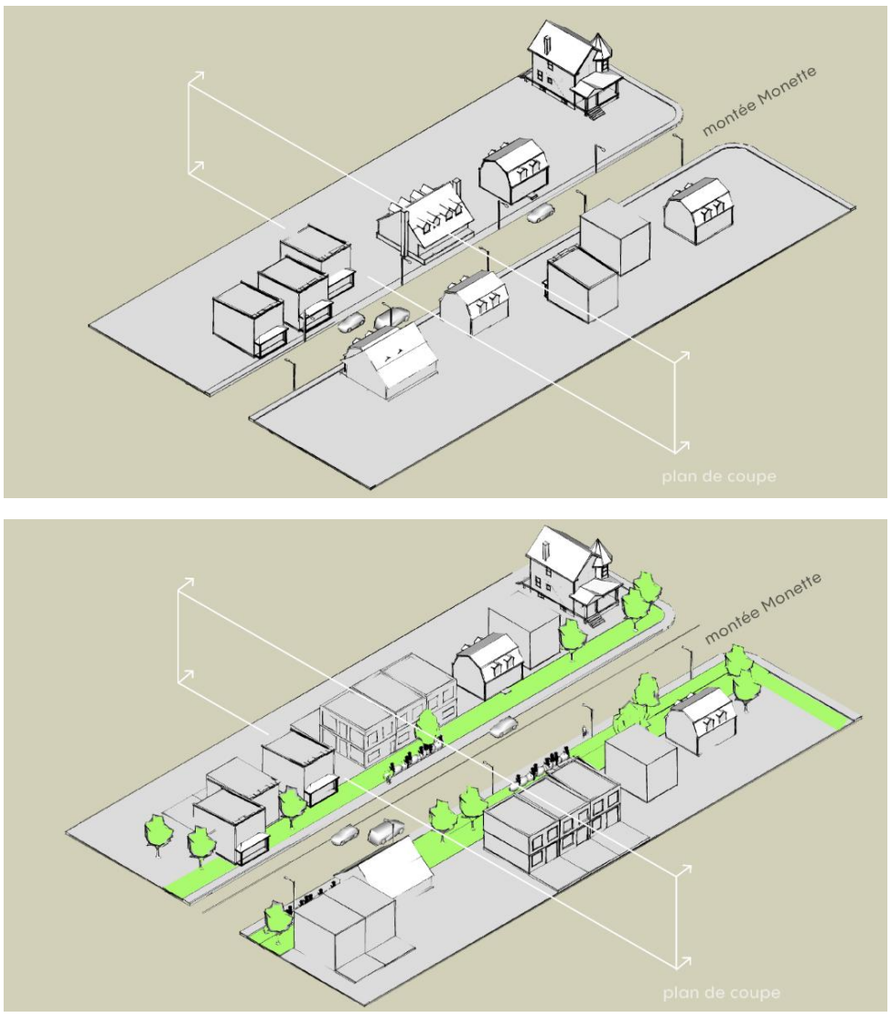


Figure 4 – Vue en axonométrie illustrant les conditions existantes et souhaitées (montée Monette) avec division parcellaire régulière, cour avant et stationnement sur rue, et architecture inspirée des formes traditionnelles du noyau villageois

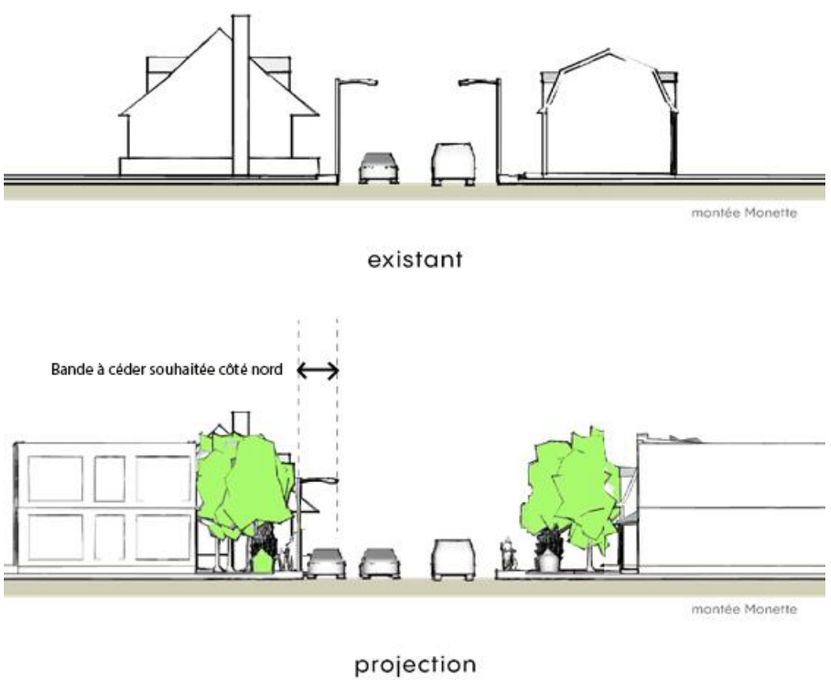


Figure5 – Montée Monette : coupes de rue (conditions existantes en haut et projetées en bas) illustrant la largeur supplémentaire de la chaussée, la largeur de terrain à céder et le stationnement sur rue

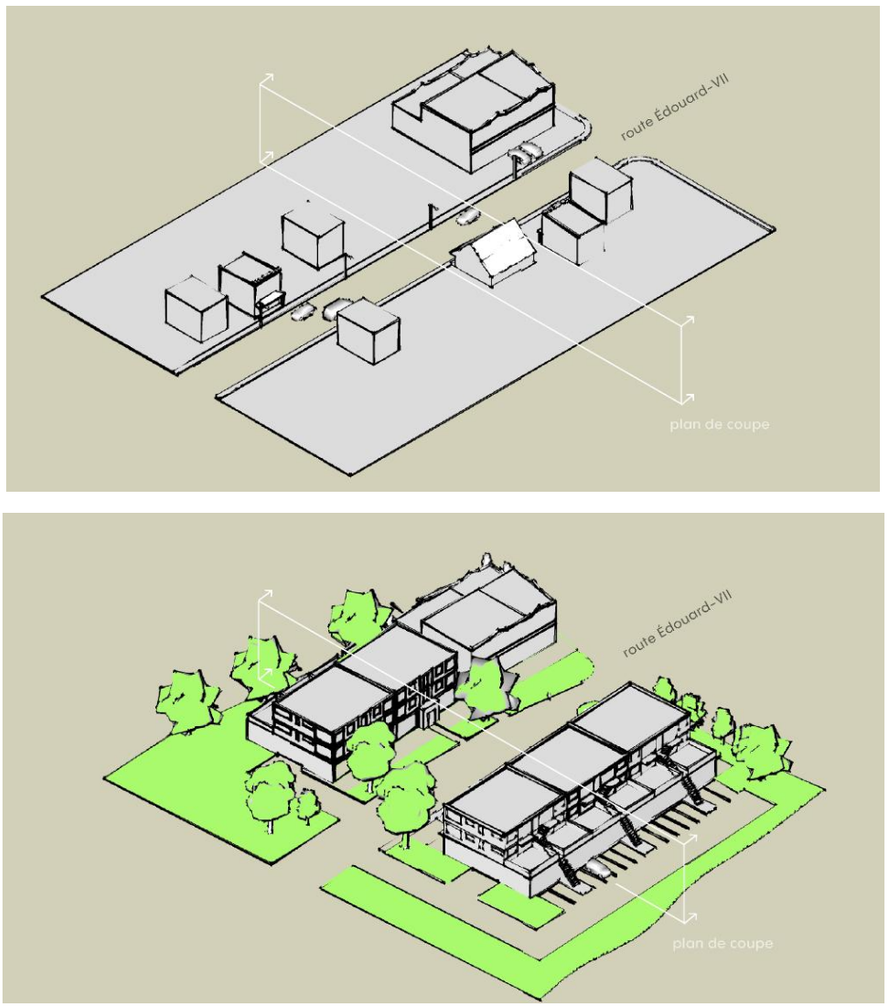


Figure 6 – Vue en axonométrie illustrant les conditions existantes et souhaitées (route Edouard VII) avec division parcellaire régulière, cours avant et stationnement sur rue, et architecture inspirée des formes traditionnelles du noyau villageois

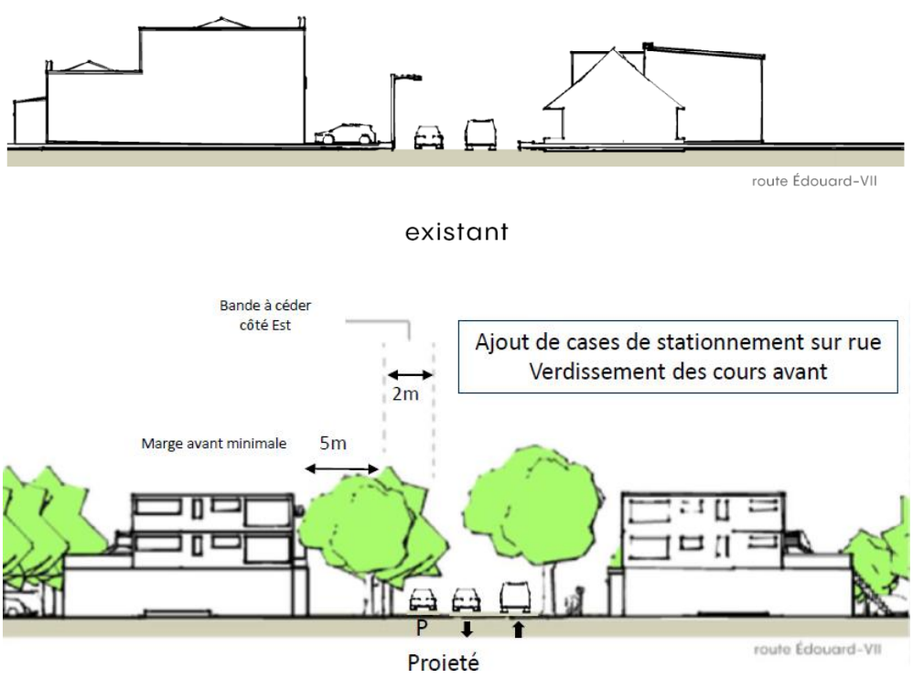


Figure 7 – Route Edouard VII, coupes de rue (conditions existantes en haut et projetées en bas) illustrant la largeur supplémentaire de la chaussée, la largeur de terrain à céder et le stationnement sur rue

Article 27.2 Nouvelle construction principale

Article 27.2.1 Construction résidentielle

Objectif 1 :**Raffermir l'identité et le caractère historique du noyau villageois comme berceau du développement de la ville de Saint-Philippe**.

Critères

a. À moins d'une reconstruction d'un bâtiment désigné à partir de documents d'archives, aucune opération de construction ne devrait avoir pour but de créer une imitation d'un bâtiment d'une autre époque;
b. Une architecture contemporaine inspirée des modèles d'architecture traditionnelle du Guide architectural en annexe A, adaptée selon l'usage résidentiel est privilégiée;
c. L'utilisation d'un langage architectural autre que ceux illustrés au Guide doit être justifiée pour assurer l'intégration de celui-ci à l'ensemble du noyau villageois;
d. Les modèles de développement de type « copier-coller » sont à éviter afin de préserver la diversité architecturale du quartier. Les modèles à construire doivent être diversifiés par la composition des façades et par les couleurs des matériaux de revêtement utilisés;
e. La différence de hauteur du rez-de-chaussée par rapport au niveau du sol doit être minimisée pour favoriser un meilleur dialogue avec le domaine public;
f. Le façadisme et l'application d'éléments architecturaux d'époque à des fins strictement décoratives sont à éviter;
g. Un alignement continu sur un même plan de façade pour les constructions en rangée est à éviter : des reculs entre les plans de façade de chaque unité sont recommandés afin de créer du relief et une profondeur du cadre bâti sur rue et apporter un dynamisme (voir figure 8). Un changement dans la matérialité de la façade peut agir en remplacement du recul lorsque ce dernier ne peut être pratiqué ou pour amplifier l'effet d'un recul; (voir figure 8).

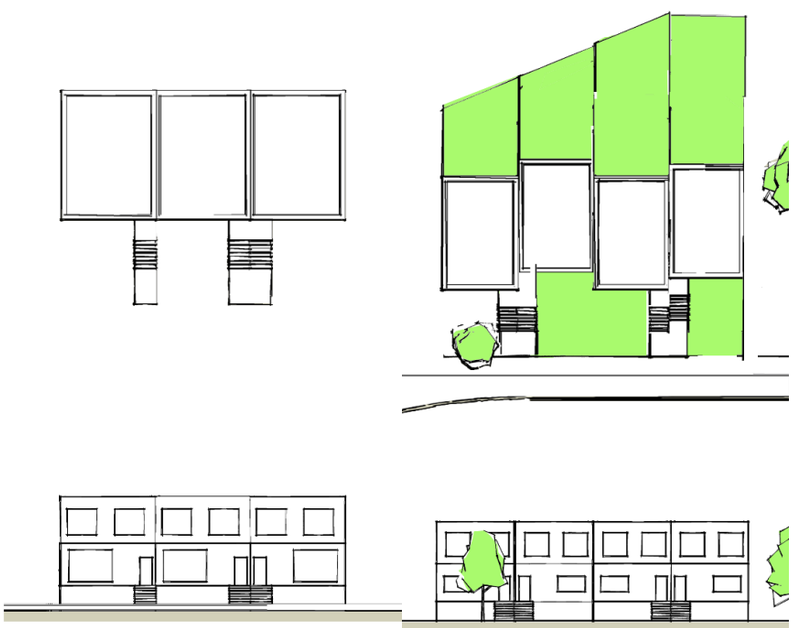


Figure 8 - À gauche: alignement de façade continu (à éviter); à droite: jeu de retrait de façade sur rue (à préconiser). Notez que le retrait apparaissant sur l'image de droite est illustré qu'à des fins indicatives et que le recul proposé est laissé à la discrétion des professionnels selon le contexte propre à chaque projet.

h. Une implantation avec façade principale et adresse sur rue est favorisée;
i. Pour les lots de coin, un traitement de façade équivalent doit être apporté aux façades faisant face aux voies publiques;
j. Un retrait suffisant depuis la ligne de lot avant est recommandé pour permettre la construction de porches, galeries et balcons en cour avant pour faciliter l'intégration d'infrastructures de transport actif et de mesures d'atténuation du trafic;
k. L'implantation maximise les marges de recul par rapport aux limites des parcelles jouxtant des immeubles résidentiels de plus faible densité;
l. La place qu'occupe un garage en façade avant des bâtiments doit être minimisée. Un emplacement en cour latérale et arrière lorsque possible est privilégié;
m. Prévoir un décroché du plan de façade principale suffisant pour dissimuler un véhicule stationné à l'extérieur en cour avant ou pour dissimuler une porte de garage orientée face à la rue;
n. Reproduire le rythme parcellaire d'époque dans la composition des façades des bâtiments de plus grande envergure;
o. Les bâtiments désignés ou référents adjacents doivent inspirer la typologie architecturale, la couleur et les composantes des façades visibles depuis la voie publique;
p. Lorsque des raccordements aux réseaux publics aériens sont nécessaires, ceux-ci sont réalisés de manière que l'impact visuel soit limité au maximum à partir de la rue.

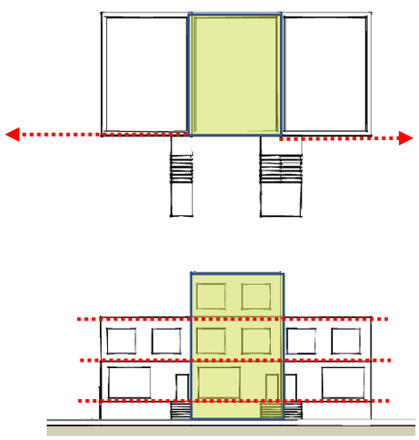


Figure 9 - Bâtiments référents: correspond aux bâtiments adjacents à celui faisant l'objet de la demande et qui sert de référence, que ce soit pour l'alignement de façade, les niveaux de plancher et des ouvertures, les proportions et le type de celles-ci. Sur l'image du dessus, le bâtiment projeté d'une hauteur supérieure aux bâtiments référents est autorisé lorsque le zonage permet une telle hauteur et que le rythme des ouvertures s'agence avec celui des étages inférieurs du même projet.

Objectif 2 :**Marquer les portes d'entrée du noyau villageois (zones H-111, P-113, H 119, H-127, H-131, et AH-221)**.

Critères

a. Le potentiel bâti des portes d'entrée est à optimiser;
b. Une architecture de grande qualité inspirée des modèles d'architecture traditionnels (voir Annexe A « guide architectural » pour références) pour souligner l'entrée au noyau villageois est encouragée;
c. Le traitement architectural des façades visibles depuis la voie publique doit être équivalent à celui de la façade principale.

Objectif 3 :**Assurer une matérialité de qualité aux constructions qui s'harmonise dans son ensemble**.

Critères

a. Les éléments décoratifs en façade sont à éviter pour mettre en valeur la forme architecturale du bâtiment;
b. Des matériaux de qualité et durables en façade principale sont privilégiés;
c. Le nombre de matériaux de revêtement différents utilisés pour chaque bâtiment est minimisé;
d. Des revêtements aux couleurs s'agençant à ceux des bâtiments désignés du secteur sont privilégiés;
e. Un traitement de façade équivalent à celui de la façade principale est encouragé pour toutes les façades visibles du domaine public comme indiqué au plan concept d'organisation spatiale du PPU;
f. Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle.

(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Article 27.2.2 Construction commerciale / mixte

Objectif : **Encourager une architecture ayant une interface dynamique avec le domaine public**.

Critères

a. Une forme architecturale contemporaine inspirée des modèles d'architecture traditionnelle du Guide architectural en annexe A, adaptée selon l'usage est privilégiée;
b. Une composition tripartite du bâtiment avec basilaire (rez-de-chaussée), corps du bâtiment (étages supérieurs) et couronnement doit être respectée;
c. La vitrine du rez-de-chaussée doit être optimisée pour une plus grande transparence et pour animer les cours avant;
d. Un entablement entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau supérieur pour distinguer les fonctions résidentielles et commerciales et y intégrer l'affichage commercial doit être prévu;
e. Une fenestration optimale aux étages supérieurs avec balcons (en saillie ou en loggia) pour favoriser l'animation sur rue est préconisée;
f. L'agrandissement maximise les marges de recul par rapport aux limites des parcelles jouxtant des immeubles résidentiels de plus faible densité;
g. Un retrait des bâtiments en cour avant est favorisé pour une occupation et un aménagement de celle-ci avec terrasse

commerciale ou espace piéton suffisant pour la tenue d'activités commerciales éphémères;

h. L'implantation maximise les marges de recul par rapport aux limites des parcelles jouxtant des immeubles résidentiels de plus faible densité;
i. Les rampes d'accès aux garages de stationnement dans la cour privée doivent être positionnées le plus possible en retrait par rapport à la façade principale sauf lorsque le site et son aménagement ne permettent pas l'utilisation de cette cour à cette fin;
j. Le rez-de-chaussée doit être mis en valeur, notamment par des plafonds d'une hauteur supérieure à celle des niveaux résidentiels, par son traitement de façade ou une autre stratégie visant à améliorer la lecture du bâtiment, ses qualités architecturales et sa composition tripartite;
k. Toutes les façades des bâtiments doivent être revêtues de matériaux de qualité et s'agençant aux bâtiments désignés du secteur;
l. La différence de niveaux entre le plancher du rez-de-chaussée, le sol et le trottoir doit être minimisée pour faciliter l'accès aux entrées des bâtiments;
m. Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle.



Figure 10 - Rez-de-chaussée commercial d'une hauteur de plafond plus généreuse que les niveaux résidentiels, composition tripartite et aménagement des cours avant pour favoriser l'animation sur rue

(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Article 27.3 Transformation (rénovation et/ou agrandissement, construction principale (toutes catégories d'usages)

Objectif : **Consolider l'identité du noyau villageois et le caractère des constructions à valeur patrimoniale lors de travaux de transformation des bâtiments existants**

Critères

a. Les agrandissements et autres modifications apportées aux bâtiments désignés doivent respecter les recommandations de l'annexe A relatives à son style architectural;
b. Lorsque le style architectural du bâtiment existant ne fait pas partie des constructions traditionnelles identifiées au guide architectural en annexe A, l'agrandissement ou les modifications doivent respecter l'architecture du bâtiment

original sans tendre à s'inspirer de celles illustrées au Guide architectural;

c. À moins d'une restauration d'un bâtiment désigné à partir de documents d'archives, aucune opération de transformation ne devrait avoir pour but de créer une imitation d'un bâtiment d'une autre époque;
d. Un agrandissement ne doit pas prédominer sur la construction d'origine ni avoir pour effet de réduire sa valeur dans sa forme, sa hauteur, son implantation et son style architectural;
e. Un agrandissement en cour latérale doit observer un retrait par rapport à la façade principale sur rue de la construction d'origine;
f. Toute intervention sur un bâtiment désigné devrait privilégier la conservation et l'authenticité plutôt que le remplacement et l'imitation;
g. Aucune modification ne devrait avoir pour effet d'enlever les composantes du bâtiment désigné qui contribuent au caractère particulier du noyau villageois comme une galerie, une lucarne ou un élément décoratif. En cas de détérioration, ces éléments devraient être remplacés par des composantes identiques ou équivalentes;
h. Le retrait d'un ajout ou d'une composante d'un bâtiment principal désigné qui n'est pas d'origine à ce dernier est permis afin de corriger des modifications non appropriées;
i. Le façadisme et l'application d'éléments architecturaux d'époque pour des fins strictement décoratives sont à éviter;
j. Les matériaux de revêtement et leurs couleurs doivent s'agencer à ceux du bâtiment d'origine et être de qualité équivalente;
k. Lors d'un changement des ouvertures, celles-ci doivent respecter la forme et le type d'ouverture du bâtiment d'origine. Le cas contraire, le modèle d'ouverture doit s'appuyer sur les bâtiments référents adjacents à celui sur lequel les travaux sont projetés (voir figure 9 pour visuel sur les bâtiments référents adjacents);
l. Les bâtiments désignés contribuant au caractère du noyau villageois doivent être entretenus et restaurés selon les pratiques les plus élevées;
m. Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle.

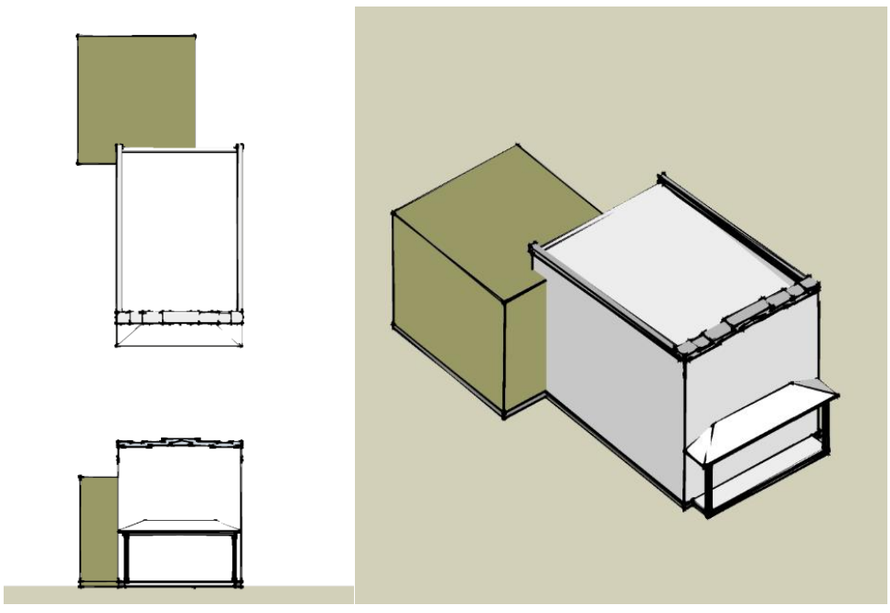


Figure 11 - Emplacement à privilégier pour les projets de transformation (agrandissement)

(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Article 27.4 Architecture – Constructions accessoires (bâtiments, composantes rattachées aux bâtiments principaux et équipements visibles de la voie publique)

Objectif 1 :**Harmoniser les constructions accessoires (tels que les remises) aux constructions principales**.

Critères

a. Les matériaux de revêtement doivent s'agencer à ceux du bâtiment principal auquel il se rattache;
b. Les pentes de toit s'apparentent à celles du bâtiment principal;

Objectif 2 :**Réduire l'impact visuel des constructions et équipements accessoires.**

Critères

a. La hauteur des constructions accessoires doit être réduite au minimum possible;
b. Les constructions doivent être implantées de sorte que leur impact visuel soit réduit depuis le domaine public;
c. Lorsque possible, les équipements accessoires abritant des utilités publiques (notamment les thermopompes, entrées électriques et de gaz) doivent être dissimulés du domaine public par des aménagements paysagers;
d. Les critères applicables aux bâtiments principaux le sont également aux bâtiments accessoires, avec les adaptations nécessaires selon la nature de ces constructions.

Objectif 3 :**Intégrer les composantes telles que perrons, galeries et balcons aux bâtiments principaux.**

Critères

a. En façade avant, les galeries et perrons devraient être conçus comme des extensions des bâtiments auxquels ils se rattachent;
b. Le plan d'une galerie ou d'un perron ne devrait pas dominer sur celui de la façade principale;
c. Les matériaux utilisés pour le perron devraient s'harmoniser avec ceux du bâtiment principal. Il devrait y avoir qu'un seul escalier menant au perron et être aligné à la porte d'entrée principale faisant face à la rue;
d. Tout perron ou toute galerie doit être d'une hauteur minimale afin de limiter le nombre de marches nécessaires à l'extérieur du bâtiment;
e. Les colonnes ou les poteaux et la pente du toit de la galerie devraient s'harmoniser au style architectural du bâtiment et ne pas être trop imposants à moins que la typologie ne le justifie;
f. Le toit de la galerie devrait être du même matériau que celui du bâtiment auquel il se rattache;
g. Les garde-corps devraient être ajourés sur toute leur surface et respecter le style architectural;
h. Un revêtement de verre est à éviter pour les garde-corps;
i. La largeur des marches d'escalier devrait être proportionnelle à la largeur de la porte d'entrée principale.

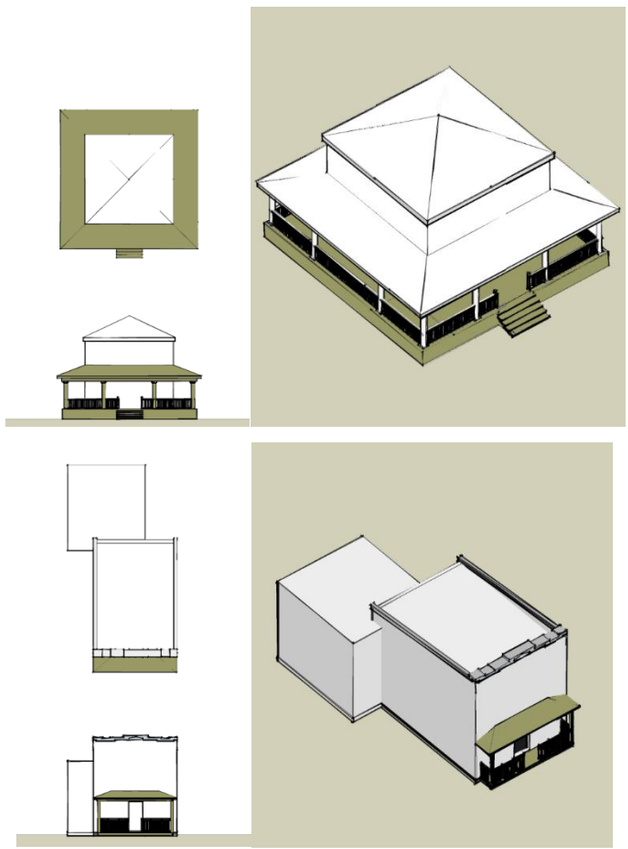


Figure 12 - Exemples de balcons et galeries recommandés (forme architecturale à titre indicatif seulement)

Objectif 4 :**Harmoniser l'éclairage architectural aux constructions et aménagement de terrains.**

Critères

a. Les appareils d'éclairage sur bâtiment doivent être intégrés harmonieusement à l'architecture et être conçus afin de minimiser leur impact visuel depuis les voies publiques et depuis les terrains voisins;
b. Un éclairage sobre pour mettre en valeur les composantes architecturales d'origine des bâtiments désignés est préconisé. Pour les nouvelles constructions, l'éclairage devrait mettre en évidence les traits caractéristiques inspirés de l'architecture traditionnelle;
c. L'éclairage architectural doit être orienté afin de limiter l'éblouissement des passants et tendre à respecter les normes Dark Sky pour limiter la pollution lumineuse;
d. Les appareils pour l'éclairage des terrains doivent être à l'échelle humaine et être intégrés aux aménagements paysagers pour minimiser leur impact visuel.

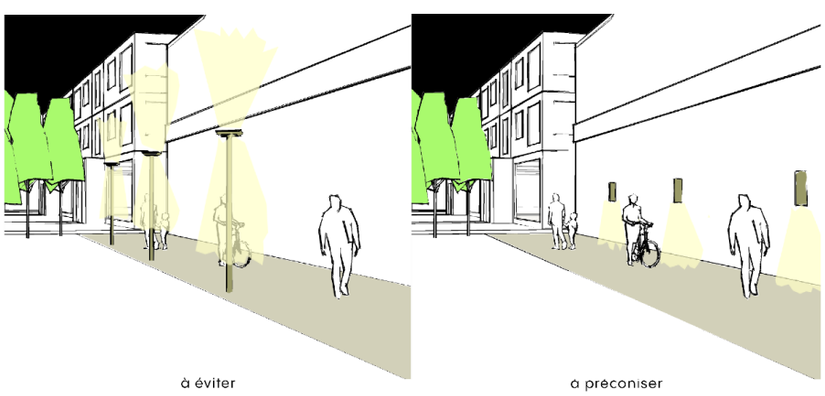


Figure 13 - Exemples d'éclairage architectural à éviter (à gauche) et à préconiser (à droite)

Article 27.5 Aménagement de terrain (incluant les aménagements des aires de stationnement et de chargement)

Objectif 1 : Concevoir des aménagements paysagers de grande qualité

Critères

a. Les rampes d'accès aux garages souterrains doivent intégrer des aménagements paysagers végétalisés pour minimiser leur impact visuel depuis le domaine public;
b. Dans la mesure du possible, il est privilégié que les allées, les aires de stationnement et de manœuvre soient conçues afin d'être les moins visibles de la voie publique. Ces espaces devraient être situés en cour privée;
c. Lorsque possible, les aménagements végétalisés doivent prévoir plusieurs strates de végétaux (herbacée, arbustif, arbres) pour une diversité de plantation.

Objectif 2 : Réduire les îlots de chaleur en limitant la minéralisation des cours et en optimisant le couvert végétal

Critères

a. Les grandes aires de stationnement sont à éviter et devraient être fragmentées à l'aide d'îlots végétalisés pour réduire les grandes surfaces imperméables;
b. L'aménagement des accès et aires de stationnement devrait être prévu de façon à préserver les arbres matures dans la mesure du possible;
c. Afin de minimiser les îlots de chaleur, les arbres à grand déploiement sont privilégiés à proximité des aires minéralisées;
d. Toutes surfaces imperméables devraient être minimisées au profit de surfaces naturelles perméables telles que pelouse, graminée, noue, rocaille et/ou autres aménagements paysagers similaires;
e. Les revêtements pour les surfaces carrossables préconisés en ordre d'intérêt décroissant devraient être : le pavé perméable, le pavé uni, le béton ou l'asphalte;
f. Une variété dans les essences de végétaux proposées pour assurer la pérennité du couvert végétal est préconisée;
g. Les arbres abattus devraient être remplacés par des essences à grand déploiement;
h. Aucun arbre mature surplombant ou délimitant l'alignement d'une rue ne devrait être abattu. Si l'abattage est inévitable, la canopée surplombante et délimitant la rue devrait être recréée par des plantations d'espèces similaires ou équivalentes en matière de canopée.

Objectifs 3 : Concevoir des aménagements d'aires véhiculaires durables, à impact minimal et sécuritaire pour les piétons

Critères

a. Un dégagement suffisant entre deux entrées charretières doit être observé pour prévoir des plantations et des espaces conviviaux pour les piétons;

b. Les aires de stationnement, les aires de chargement et les allées de circulation devraient être conçues afin de faciliter les manœuvres des véhicules et sécuriser les piétons et cyclistes;
c. Des aménagements incitant aux modes de déplacement alternatifs et conviviaux pour les piétons sont prévus.



Figure 14 - Exemple de stationnement en cour arrière avec îlots végétalisés et bandes piétonnes, et aire de manœuvre des camions de livraison séparée de l'aire de stationnement

Objectif 4 : Marquer les portes d'entrée par des aménagements paysagers de grande qualité

Critères

a. Des aménagements de grande qualité pour souligner l'entrée au noyau villageois sont préconisés;
b. L'utilisation de revêtement de qualité et des arbres à grand déploiement doivent être appliqués.

Objectif 5 : Créer des aménagements pour favoriser la vitalité de l'activité commerciale (zone C-109)

Critères

a. Les aménagements des cours avant doivent être conçus afin de pouvoir accueillir des terrasses ou des aires de vente lors d'événements éphémères;
b. Les aires de stationnement doivent être aménagées dans les cours arrière ou latérale pour libérer l'espace en cour avant pour des aménagements dédiés aux piétons;
c. Lorsque les autres cours ne sont pas praticables pour de tels aménagements, à moins d'être aménagée sur rue, une aire de stationnement en cour avant doit être conçue de façon conviviale pour assurer la sécurité des piétons;
d. Les revêtements de surface minéralisée préconisés en ordre d'intérêt décroissant devraient être : le pavé perméable, le pavé uni ou le béton.



Figure 15 - Cour avant dégagée de cases de stationnement pour création de terrasses et d'espaces piétons/paysagers

Objectif 6 : Favoriser l'esprit de communauté

Critères

a. Les aménagements des cours sont conçus pour favoriser les échanges et la socialisation;
b. Dans un projet intégré, les espaces extérieurs communs doivent être physiquement séparés des cours privées. Ces espaces communs doivent être aménagés de façon versatile pour pouvoir y tenir plusieurs types d'activité, d'équipements et de mobilier;
c. Les espaces extérieurs au cœur des projets intégrés doivent être des conçus comme s'ils étaient des extensions des parcs et espaces publics lorsque ceux-ci se trouvent à proximité.

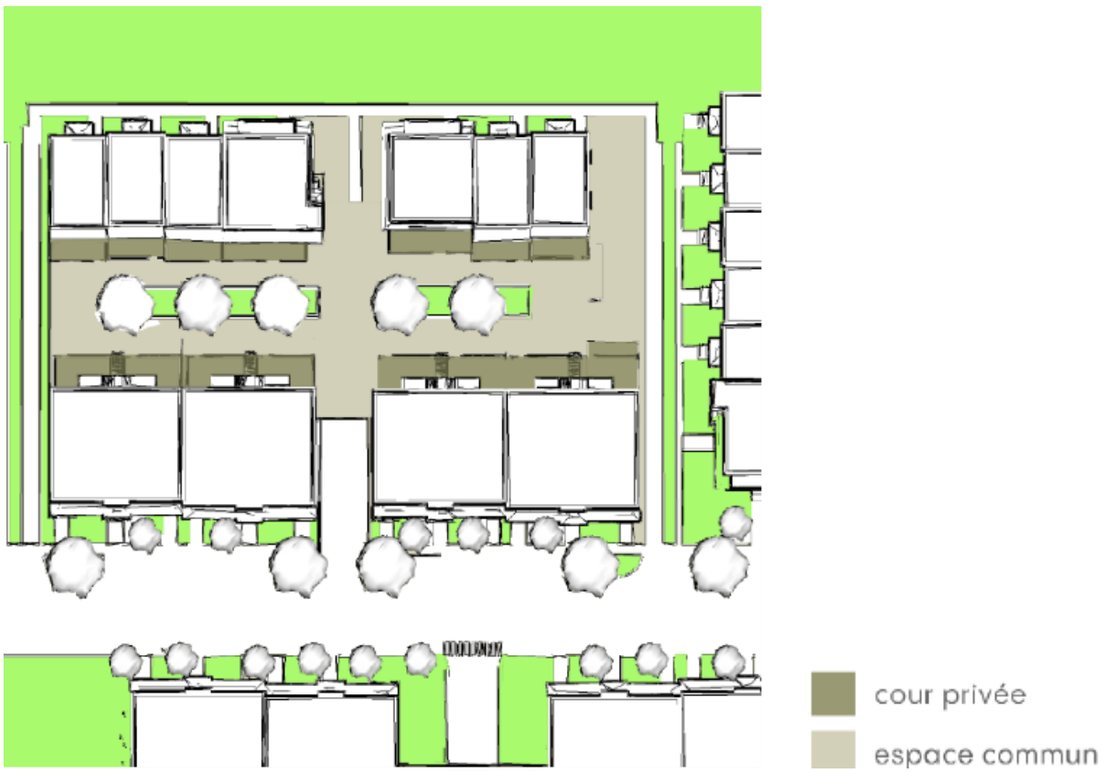


Figure 16 - Hiérarchie entre cour privée, espace commun et espace végétalisé (vert)

Article 27.6 Clôtures, haies et murets

Objectif 1 : Concevoir et réaliser des aménagements en harmonie avec les constructions et aménagements paysagers existants et projetés

Critères

a. Les murets de pierre des champs et les clôtures d'époque de matériaux nobles devraient être préservés et mis en valeur;
b. Les haies et les alignements d'arbres existants servant d'écran visuel et d'intimité entre deux terrains devraient être conservés et protégés;
c. Des matériaux d'époque sont préconisés pour les clôtures lorsque celles-ci sont visibles de la voie publique;
d. Les clôtures, haies et muret dans les cours avant sont à éviter pour préserver un lien visuel entre les bâtiments, les cours avant et le domaine public;
e. L'intimité des propriétés voisines est assurée grâce des marges latérales et arrières suffisantes et grâce à une interface végétale dense.

Article 27.7 Affichage commercial (nouvelle ou modification)

Objectif : Intégrer les enseignes à l'architecture des bâtiments principaux

Critères

a. Les enseignes des bâtiments le long de la route Édouard VII doivent s'harmoniser à l'architecture pour redonner ses lettres de noblesse à ce chemin historique;
b. Lorsque plus d'une enseigne commerciale est prévue pour un même bâtiment, celles-ci doivent faire l'objet d'un concept d'affichage d'ensemble pour ce même bâtiment;
c. Les enseignes projetantes sur la façade sont à préconiser;
d. L'éclairage des enseignes doit être sobre, être dirigé vers la superficie d'affichage et être orienté afin d'éviter l'éblouissement des passants;
e. L'éclairage des enseignes doit être réglé sur une minuterie pour réduire l'impact lumineux en dehors des heures d'ouverture des établissements.

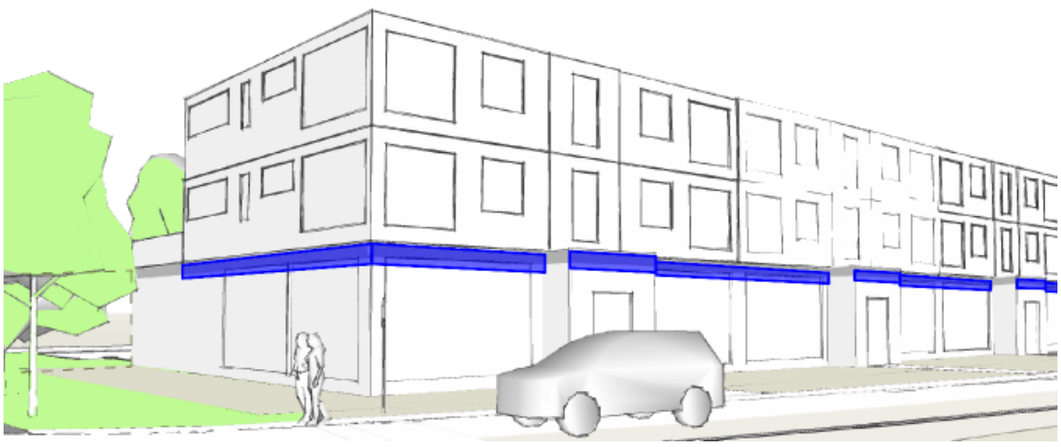


Figure 17 - Harmonisation des enseignes sur bâtiment au moyen d'un concept d'affichage d'ensemble.

Article 27.8 Dispositions spécifiques aux projets intégrés

Objectif : S'assurer que les projets intégrés s'harmonisent avec l'environnement adjacent afin de créer un ensemble à l'échelle humaine reflétant les éléments caractéristiques du Noyau villageois

Critères

a. La conception d'un projet intégré est justifiée par la configuration du terrain et par l'intérêt de mettre en commun des aménagements extérieurs pour le bien de l'ensemble des occupants;
b. Les bâtiments sont implantés de manière décalée afin d'ouvrir des perspectives visuelles intéressantes pour les bâtiments les plus enclavés de la voie publique;
c. Toute façade donnant sur un espace public (parc, place publique) doit faire l'objet d'un traitement de façade principale;
d. Les aires ouvertes extérieures doivent faciliter la socialisation des utilisateurs par les aménagements et les équipements qui s'y trouvent;
e. Une attention particulière favorisant un traitement de façade principale (avec porte d'entrée) pour les unités de coin donnant sur rue sera privilégiée;
f. Le nombre de voies d'accès depuis la rue et la surface carrossable au sol sur le terrain privé doit être réduit au minimum pour la sécurité des piétons et aménager des espaces de qualité. La consolidation des accès au stationnement est préconisée;
g. L'intimité des propriétés voisines est assurée grâce des marges latérales et arrières suffisantes et grâce à une interface végétale dense.

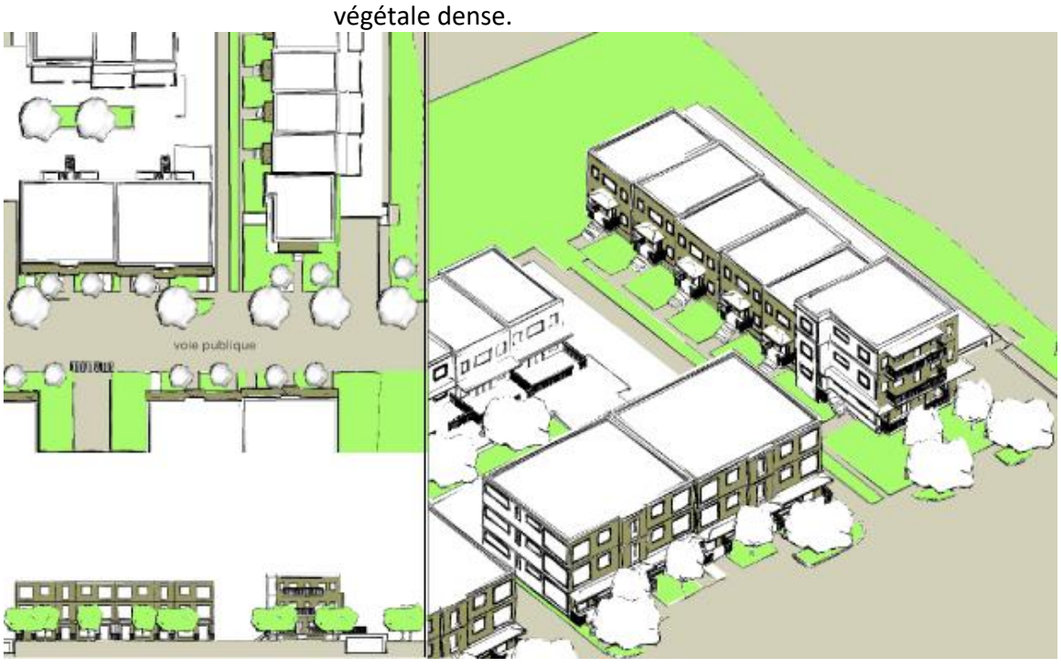


Figure 18 - Organisation et orientation des bâtiments pour les projets intégrés »

(Modifié par 508-01, en vigueur le 3 avril 2023)
(Modifié par 508-03, en vigueur le 2 février 2023)

Section 10 Secteur des îlots déstructurés à desservir (AH-212, AH-213 et AH-220)

Article 28 Délimitation et description du territoire assujetti

Le secteur des îlots déstructurés à desservir regroupe les zones H-212, H-213 et AH-220.

Ces zones sont en zone agricole permanente, mais sont des îlots déstructurés qui, fait rare, peuvent être desservis par l'aqueduc et l'égout municipal. Conséquemment, un développement résidentiel avec une densité plus urbaine demeure possible.

Toutefois, les règles encadrant les îlots déstructurés font en sorte que le seul usage à caractère « urbain » qui y est possible est le résidentiel unifamilial. Ces secteurs devraient donc accueillir uniquement cette typologie, mais la possibilité d'une desserte en services permet une densité qui va se démarquer avec le caractère rural du milieu environnant.

Article 29 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs	Critères d'évaluation de l'objectif
Applicables à un permis **d'opération cadastrale**	
1. Minimiser autant que possible la création de parcelles ayant front sur les grands axes ruraux.	a. Le lotissement proposé priorise, lorsque les contraintes naturelles et les dimensions du secteur le permettent, la création d'emprise de rues locales pour ouvrir au développement les parties de terrain plus éloignées des grands axes; b. Le nombre de parcelles crées ayant front uniquement sur les grands axes routiers est réduit au minimum, quitte à créer des parcelles transversales; c. Les lots transversaux entre un axe rural existant et une nouvelle rue locale font dos au premier et leur orientation favorise autant que possible les frontages sur les rues locales crées.
2. Créer une continuité entre les parcelles résidentielles actuelles et futures le long des axes ruraux	a. Malgré l'objectif 1, si des parcelles sont créées et qu'elles ont front sur un axe rural existant, alors ces parcelles, au-delà des dispositions normatives, ont des dimensions, tant au niveau de la profondeur que de la largeur, qui : i. permettent une implantation caractérisée par un certain éloignement de la voie de circulation; ii. assurent la possibilité de créer dans la partie avant de la parcelle de grands espaces libres mettant de l'avant un couvre-sol végétal et permettant la plantation d'arbres à grand déploiement.
3. Assurer l'accès à un espace public	a. Le lotissement, s'il crée plus de 50 parcelles, propose un espace collectif dont la localisation au sein de l'ensemble résidentiel créé est accessible, ouverte sur sa clientèle, sécuritaire et compatible avec l'installation de jeux et d'équipements de loisirs.

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif	
Applicables à l'égard d'un certificat d'autorisation pour un **aménagement pour véhicule**			
4.	Favoriser la présence durable d'une couverture végétale au sol et de la canopée;	a.	Les dimensions des surfaces minéralisées sont strictement limitées au nécessaire pour permettre l'entrée, le stationnement et la sortie de véhicules;
		b.	La minéralisation engendrée par les surfaces extérieures dédiées aux véhicules sont atténuées par le recours à des technologies ou des moyens visant la diminution des îlots de chaleur et la préservation de la perméabilité du sol;
		c.	L'implantation de l'aménagement est pensée dans une perspective de limitation des atteintes faites aux arbres matures existants, que ce soit par leur abattage ou la coupe de racines;
		d.	Dans la mesure du possible, les allées d'accès ne traversent pas la trajectoire de piste cyclable ou de piste multifonctionnelle existantes ou projetées.
Applicables à l'égard d'un permis pour **la construction, l'agrandissement et la rénovation d'un bâtiment principal**			
5.	Prévoir un traitement architectural de qualité.	a.	Sour toute façade avant ou visible d'une emprise publique, les composantes architecturales telles que les ouvertures, les volumes, les décrochés et les saillies, sont disposées de façon à former un ensemble harmonieux et conforme aux codes de l'architecture contemporaine;
		b.	Les couleurs et les matériaux choisis, au-delà du respect des règles normatives, démontrent une volonté de rehausser la valeur du bâtiment et d'affirmer son architecture contemporaine;
		c.	Le niveau du rez-de-chaussée s'harmonise à celui des bâtiments adjacents tout en étant le plus près possible du niveau de la rue.
		d.	Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle.
		e.	L'architecture proposée s'harmonise avec les construction adjacentes.

(Modifié par 508-01, en vigueur le 3 avril 2023)
(Modifié par 508-02, en vigueur le 3 octobre 2023)
(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Section 11 Secteur des faubourgs du noyau villageois (H-118, H-120, H-121, H-123, H-124 et AH-314)

Article 30 Délimitation et description du territoire assujetti

Le secteur des faubourgs du noyau villageois regroupe les zones H-118, H-120, H-121, H-123, H-124 et AH-314. Ces zones ne font pas partie du territoire du noyau villageois à proprement parler, mais le jouxte, et leur développement présente certaines caractéristiques communes avec le noyau, ce qui justifie l'application de certains objectifs et critères dans une perspective de transition avec le noyau.

Article 31 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif	
Applicables à l'égard d'un permis de **construction pour l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment principal.**			
1.	Affirmer de manière contemporaine et par l'architecture, un des styles architecturaux historiquement présent dans le noyau patrimonial	a.	L'intervention qui consiste en un agrandissement ou qui modifie l'ensemble du bâtiment reprend ou réinterprète, d'une manière contemporaine, certaines des caractéristiques architecturales du style d'origine du bâtiment principal, selon les descriptions indiquées en annexe A du présent règlement;
		b.	Une intervention ponctuelle, lorsqu'elle ne modifie ou ne remplace que certaines composantes extérieures précises telles que les ouvertures ou les matériaux, s'harmonise avec le style architectural original du bâtiment et en respecte les codes et caractéristiques types décrites à l'annexe A.
		c.	Lorsque le bâtiment a perdu beaucoup de ces caractéristiques à la suite d'interventions passées, l'intervention ponctuelle au critère B a pour effet de restaurer ces caractéristiques d'origine;
		d.	Le positionnement des portes d'entrées principales est situé en façade avant afin de renforcer l'importance accordée à la rue et, le cas échéant, aux espaces publics.
		e.	Lorsque le style architectural du bâtiment existant ne fait pas partie des constructions traditionnelles identifiées au guide architectural en annexe A, l'agrandissement peut respecter l'architecture du bâtiment original sans tendre à s'inspirer de celles illustrées au Guide architectural.
		f.	La place qu'occupe un garage en façade avant des bâtiments doit être minimisé. Un emplacement en cour latérale et arrière lorsque possible est privilégié.
		g.	Un décroché suffisant du plan de façade principale pour dissimuler un véhicule stationné à l'extérieur en cour latérale lorsque la porte de garage est orientée sur la façade avant doit être observé pour que celle-ci n'occupe pas une place dominante dans le traitement de la façade;
		h.	Une continuité visuelle est maintenue dans l'agencement des matériaux de revêtement entre deux sections de façades adjacentes formant un angle.
2.	Favoriser la présence durable d'une couverture végétale au sol et de la canopée	a.	Tout agrandissement est implanté, autant quant à sa localisation qu'à son plan au sol, de manière à éviter autant que possible l'atteinte aux arbres matures existants, que ce soit par leur abattage ou la coupe de racines. S'il y a atteinte aux arbres matures, ce choix se justifie par des impératifs reliés à la sécurité de l'immeuble ou à la forme ou aux dimensions de la parcelle.
Applicables à l'égard d'un certificat d'autorisation pour un aménagement pour véhicule			
3.	Favoriser la présence durable d'une couverture végétale au sol et de la canopée	a.	Les aménagements pour véhicules sont bien délimités et les matériaux pour la surface sont peu susceptibles de se répandre et de contaminer les espaces libres où se trouvent un couvre-sol végétal.
		b.	Les dimensions des surfaces minéralisées sont strictement limitées au nécessaire pour permettre l'entrée, le stationnement et la sortie de véhicules.
		c.	La minéralisation engendrée par les surfaces extérieures dédiées aux véhicules sont atténuées par le recours à des technologies ou des moyens visant la diminution des îlots de chaleur et la préservation de la perméabilité du sol.
		d.	L'implantation de l'aménagement est pensée dans une perspective de limitation des atteintes faites aux arbres matures existants, que ce soit par leur abattage ou la coupe de racines.
		e.	Dans la mesure du possible, les allées d'accès ne traversent pas la trajectoire de piste cyclable ou de piste multifonctionnelle existantes ou projetées.

Applicables à l'égard d'un permis pour la construction d'un bâtiment principal		
4.	Assurer une continuité et une cohérence avec l'identité et le caractère historique du noyau villageois comme berceau du développement de la ville de Saint-Philippe.	a. Une architecture contemporaine fortement inspirée des modèles d'architecture traditionnelle du Guide architectural en annexe A du présent règlement adaptée selon l'usage résidentiel est privilégiée; b. L'utilisation d'un langage architectural autre que ceux illustrés au Guide doit être justifié pour assurer une cohérence avec le secteur; c. Les modèles de développement de type « copier-coller » en variant les modèles à construire par le type de matériaux et leurs couleurs en façade sont à éviter; d. La différence de hauteur du rez-de-chaussée par rapport au niveau du sol doit être minimisée pour respecter les caractéristiques architecturales des bâtiments désignés; e. Le façadisme et l'application d'éléments architecturaux d'époque pour des fins strictement décoratives est à éviter; f. Une implantation avec façade principale et adresse sur rue est favorisée. Pour un lot de coin, la façade principale devrait faire face la rue la plus passante; g. Pour les constructions sur les lots de coin, un traitement de façade équivalent doit être apporté aux façades faisant face aux voies publiques; h. Un retrait suffisant depuis la ligne de lot avant est recommandé pour permettre la construction de porches, galeries et balcons et pour permettre la plantation d'arbre à grand déploiement en cour avant; i. La place qu'occupe un garage en façade avant des bâtiments doit être minimisé. Un emplacement en cour latérale et arrière lorsque possible est privilégié; j. Un décroché suffisant du plan de façade principale pour dissimuler un véhicule stationné à l'extérieur en cour latérale lorsque la porte de garage est orientée sur la façade avant doit être observé pour que celle-ci n'occupe pas une place dominante dans le traitement de la façade;
Applicables à un permis **d'opération cadastrale**		
5.	Favoriser un lotissement optimisant l'occupation du sol tout en accordant la priorité à l'encadrement des voies publiques existantes	a. Un lotissement permettant la construction de bâtiments avec façade principale faisant face à une rue est préconisée; b. Les lots d'angles doivent permettre que les bâtiments principaux puissent avoir une façade principale face à la plus passante des deux voies de circulation; c. Un lotissement étroit pour reproduire le lotissement historique du noyau villageois est à privilégier.

(Modifié par 508-02, en vigueur le 3 octobre 2023)
(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)

Section 12 Bâtiments désignés

Article 32 Description et bâtiments assujettis

Sauf pour un bâtiment désigné situé dans le « secteur du PPU DU NOYAU VILLAGEOIS », est assujetti à cette section tout « bâtiment désigné » au sens de l'article 9 du présent règlement.

Par ses objectifs et critères, la Ville désire s'assurer qu'une intervention sur un bâtiment désigné en préserve les caractéristiques fondamentales.

(Modifié par 508-03, en vigueur le 2 février 2024)

Article 33 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif
Applicables à l'égard d'un : 1° **Permis de construction pour l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment principal;** 2° **Certificat d'autorisation pour un bâtiment accessoire dont il est fait mention en tant que partie d'un ensemble agricole, selon la fiche du bâtiment désigné, ou pour la construction, l'agrandissement ou la modification d'un garage isolé**		
1.	Respecter le style architectural d'origine dans les interventions apportées sur le bâtiment désigné	a. Les choix en matière de matériaux, tant au niveau du type, du modèle, de la marque et des couleurs, s'intègrent aux matériaux existants et font partie du corpus du style architectural du bâtiment; b. Les ouvertures, saillies et les ornements architecturaux, par leur forme, leurs dimensions, leur localisation et leur arrangement, sont en phase avec le style architectural du bâtiment; c. Le toit fait preuve de cohérence avec le style du bâtiment en matière de pente, d'orientation des versants et de matériaux de revêtement; d. Malgré les critères précédents, un agrandissement de style contemporain, s'il est le choix du demandeur : i. Est implanté de manière à réduire sa visibilité à partir de la voie publique; ii. Se démarque clairement du corps principal du bâtiment désigné, quitte à s'en distancer, par exemple en devenant une aile accessible par un corridor intérieur; iii. Démontre un effort de rappeler ou évoquer une grande caractéristique architecturale du bâtiment principal désigné; e. Contemporain ou non, le volume de tout agrandissement fait preuve de mesure et ne porte pas ombrage à la partie existante.
2.	Favoriser la présence durable d'une couverture végétale au sol et de la canopée	a. L'implantation d'un agrandissement, par rapport à sa localisation et à son plan au sol, évite autant que possible l'atteinte aux arbres matures existants, que ce soit par leur abattage ou la coupe de racines. S'il y a atteinte aux arbres matures, ce choix se justifie par des impératifs reliés à la sécurité de l'immeuble ou à la forme ou aux dimensions de la parcelle.
Applicables à l'égard d'un certificat d'autorisation pour un aménagement pour véhicule		
3.	Favoriser la présence durable d'une couverture végétale au sol et de la canopée	a. Les aménagements pour véhicules sont bien délimités et les matériaux pour la surface sont peu susceptibles de se répandre et de contaminer les espaces libres où se trouvent un couvre-sol végétal; b. Les dimensions des surfaces minéralisées sont strictement limitées au nécessaire pour permettre l'entrée, le stationnement et la sortie de véhicules; c. La minéralisation engendrée par les surfaces extérieures dédiées aux véhicules sont atténuées par le recours à des technologies ou des moyens visant la diminution des îlots de chaleur et la préservation de la perméabilité du sol; d. L'implantation de l'aménagement est pensée dans une perspective de limitation des atteintes faites aux arbres matures existants, que ce soit par leur abattage ou la coupe de racines; e. Dans la mesure du possible, les allées d'accès ne traversent pas la trajectoire de piste cyclable ou de piste multifonctionnelle existantes ou projetées.

(Modifié par 508-02, en vigueur le 3 octobre 2023)

Pour l'application des objectifs et critères au tableau de l'alinéa précédent, les styles architecturaux de référence sont ceux à l'annexe A du présent règlement.

Section 13 Bâtiments d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente de produits agricoles

Article 34 Délimitation et description du territoire et des bâtiments assujettis

On entend par « Bâtiment d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente de produits agricoles » un bâtiment situé sur un immeuble où se trouve une exploitation agricole et dans lequel sont exercés, les activités d'entreposage, de conditionnement, de

transformation et de vente des produits agricoles qui proviennent de cette exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs.

Par ses objectifs et critères, la Ville désire mettre en valeur les activités agricoles en instaurant un cadre référence plus qualitatif que normatif quant à l'implantation de ces bâtiments et de leurs abords.

Sont assujettis à la présente section les bâtiments d'entreposage, de conditionnement,

Article 35 Objectifs et critères applicables

Sont applicables à la délivrance des autorisations spécifiquement mentionnées les objectifs et critères du tableau suivant :

Objectifs		Critères d'évaluation de l'objectif	
Applicables à l'égard d'un **permis de construction pour construire, agrandir ou modifier l'extérieur d'un bâtiment décrit à l'article 34.**			
1.	Conférer au bâtiment une architecture à la fois contemporaine et respectueuse du paysage agricole qui l'entoure.	a.	Les matériaux de revêtement choisis, par leur type et leur couleur, confèrent au bâtiment un style contemporain pleinement assumé;
		b.	La volumétrie fait ressortir des formes rectangulaires et des lignes épurées;
		c.	L'ensemble des façades du bâtiment présentent une qualité architecturale et un souci du détail similaire;
		d.	Le positionnement des portes d'entrées principales est situé en façade avant afin de renforcer l'importance accordée à la rue et, le cas échéant, aux espaces publics;
		e.	Les ouvertures partagent une forme carrée ou rectangulaire et s'harmonisent entre elles par les rapports qu'elles entretiennent (alignement, proportions, etc.);
		f.	L'implantation maximise les marges de recul par rapport aux limites des parcelles jouxtant des immeubles résidentiels voisins de plus faible densité;
		g.	La pente de la toiture ainsi que son orientation contribuent à l'affirmation du caractère contemporain du bâtiment;
		h.	La disposition des volumes et les différentes composantes du bâtiment confèrent à l'ensemble une horizontalité à l'image de la topographie plane de la zone agricole de Saint-Philippe;
2.	Favoriser les implantations de bâtiment qui ont un faible impact sur la zone agricole	a.	Le bâtiment est implanté de manière à minimiser leur impact sur les superficies cultivables et sur la capacité à pratiquer l'agriculture;
		b.	La localisation projetée génère peu de nuisances pour les usages exercés sur les immeubles voisins;
Applicables à l'égard d'un **Certificat d'autorisation pour un aménagement pour véhicule desservant un bâtiment décrit à l'article 34;**			
3.	Maximiser la qualité paysagère des aires dédiées au stationnement et à la circulation des véhicules.	a.	Un aménagement paysager est intégré afin d'agrémenter le site d'un peu de verdure, de rehausser l'apparence visuelle du site et de faire écran avec les usages exercés sur les immeubles voisins
		b.	Les surfaces de stationnement dédiées aux clients, surtout lorsqu'elles sont faites de gravier ou de pierre concassé, sont balisées afin d'éviter l'étalement de tout matériau granuleux et d'améliorer l'apparence du site;

Chapitre III Procédure d'approbation d'un PIIA

Article 36 Dépôt d'une demande d'approbation d'un PIIA

Le propriétaire d'un immeuble ou une personne mandatée par lui doit, pour obtenir une autorisation assujettie à un PIIA, soumettre une demande d'approbation. Le mandataire, le cas échéant, doit prouver

sa qualité au moyen d'une procuration, d'un mandat, d'une résolution ou de tout autre document l'habilitant à déposer la demande.

Article 37 Contenu d'une demande d'approbation d'un PIIA

La demande d'approbation d'un PIIA doit contenir les documents suivants : le formulaire de demande d'approbation et le cahier de PIIA.

Le formulaire de demande d'approbation d'un PIIA, dont la forme est décidée par la Ville, doit être rempli par le demandeur et contenir minimalement les renseignements suivants :

1º Les noms et coordonnées (adresse, numéro de téléphone) des personnes physiques ou morales suivantes :
   a. Le propriétaire de l'immeuble et son mandataire, le cas échéant;
   b. L'entrepreneur ou le responsable des travaux, si applicable;
2º Une description sommaire des travaux à effectuer;
3º La localisation du site (lot, adresse) de l'intervention projetée;
4º L'usage de la construction ou des parcelles projetées, si applicable;

Le cahier de PIIA doit être remis sous la forme d'un cahier de présentation, format tabloïd (11 pouces par 17 pouces), et contenant les renseignements suivants, selon la nature de la demande :

Nature de l'autorisation demandée	Contenu du cahier de présentation du PIIA
1. Pour l'approbation d'un permis d'opération cadastrale	Le plan image décrit à l'article 26 du *Règlement sur la gestion de l'urbanisme*.
2. Pour l'approbation d'un permis de construction	a. Vue de chacune des élévations en couleur du bâtiment proposé ou modifié, à l'échelle (une page par élévation) : i. Montrant les dimensions et le positionnement des murs, des ouvertures et du toit; ii. Précisant le nom, la marque et la couleur des matériaux proposés; iii. Indiquant l'hypsométrie du sol adjacent au bâtiment, des planchers, des semelles de fondations et du toit;
	b. Vue en plan de chacun des planchers proposés ou modifiés, à l'échelle (une page par plancher), montrant la division et l'utilisation des pièces projetés et localisant les ouvertures dans les murs intérieurs et extérieurs;
	c. Le plan-projet d'implantation demandé pour le permis de construction au *Règlement sur la gestion de l'urbanisme*;
	d. Un photomontage illustrant une perspective 3d du bâtiment permettant de comparer le bâtiment projeté avec les bâtiments voisins.
3. Pour l'approbation d'un certificat d'autorisation relatif à l'extérieur (aménagement pour véhicule, construction accessoire, etc.)	a. Un plan d'aménagement du terrain, montrant les surfaces occupées par les différentes constructions projetées (bâtiments principaux et accessoires, stationnements, sentiers), le couvert végétal actuel et projeté (arbres, couvre-sol, etc.) et l'utilisation les surfaces libres, avec les cotes, calculs de superficie et l'hypsométrie du sol; b. Des plans, perspectives ou documents (comme un dépliant de manufacturier) montrant l'apparence, et les dimensions projetés des bâtiments, constructions et équipements.
4. Pour l'approbation d'un certificat	a. Les documents exigés pour l'analyse de la demande de ce type de certificat d'autorisation;

d'autorisation relatif à une enseigne.	b.	Un photomontage montrant l'apparence de l'enseigne projetée dans son milieu.

Malgré ces renseignements minimaux, le cahier de PIIA doit contenir, sous forme de plan ou de texte, tout renseignement demandé par le chargé de dossier et permettant de bien évaluer le respect des objectifs et critères applicables. Le demandeur peut aussi y ajouter toute information qu'il juge utile.

Article 38 Complétude de la demande

La demande d'approbation d'un PIIA est complète lorsque :

1º Elle contient tous les documents et renseignements requis en vertu de l'article 37;
2º Les frais relatifs à la demande de PIIA et de la demande d'autorisation pour lequel le PIIA doit être approuvé ont été acquittés.

(Modifié par 508-01, en vigueur le 3 avril 2023)

Article 39 Examen par le chargé de dossier

Sur réception d'une demande, le chargé de dossier vérifie dès que possible si celle-ci est complète en vertu de l'article 36. Il vérifie aussi que le projet décrit dans le cahier de présentation du PIIA est conforme aux dispositions :

1º Des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;
2º Relatives aux conditions de délivrance d'autorisation prévues au Règlement sur la gestion de l'urbanisme.

Dans le cas où les vérifications du chargé de dossier révèlent un manquement à l'une ou l'autre des obligations décrites au premier alinéa, il informe le demandeur des manquements le plus rapidement possible. Il peut aussi imposer, au besoin, un délai raisonnable au demandeur afin de compléter ou corriger sa demande, sans quoi il peut fermer le dossier.

Si la demande est complète et répond aux obligations indiquées au premier alinéa, alors le chargé de dossier la transfère au Comité consultatif d'urbanisme et l'inscrit à l'ordre du jour de la prochaine séance du Comité. Toutefois, s'il estime que la prochaine séance du Comité est dans un délai trop court pour permette à ce dernier de prendre connaissance de la demande, il peut alors l'inscrire à l'ordre du jour de la séance suivante.

Article 40 Examen par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme doit, après délibérations, recommander au Conseil municipal d'approuver ou de refuser toute demande portée à son attention. À cette fin, le Comité base sa recommandation sur les objectifs applicables à la demande, lesquels sont évalués selon les critères indiqués.

Lorsqu'il recommande le refus d'une demande, le Comité inscrit au procès-verbal de la séance les motifs de sa recommandation, lesquels accompagnent alors la demande lorsqu'elle est transmise au conseil municipal.

Malgré le premier alinéa, le Comité consultatif d'urbanisme peut, à titre exceptionnel, reporter à sa prochaine séance l'obligation de rendre une recommandation. Le recours à cette possibilité doit être justifié par la nécessité de rencontrer le demandeur ou de vérifier auprès de celui-ci la possibilité de visiter l'immeuble pour rendre une recommandation. Le Comité rend alors sa recommandation

relativement à la demande le plus tôt possible après avoir rencontré le demandeur ou visité l'immeuble.

Article 41 Examen et décision par le Conseil municipal

Le Conseil municipal, lors de l'une de ses séances, examine et rend une décision, exprimée au moyen d'une résolution, à l'égard de toute demande qu'il reçoit.

Il rend sa décision en fonction des critères applicables à la zone visée après doit avoir pris connaissance de la recommandation du Comité consultatif.

Dans sa résolution approuvant une demande, le Conseil peut exiger que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée :

1º Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
2º Réalisent le plan dans le délai qu'il impartit;
3º Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

Le cahier de présentation ayant servi à une demande d'approbation devient alors le PIIA et fait partie intégrante de la résolution qui l'a adopté.

Article 42 Envoi au demandeur

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme au chargé de dossier, lequel la remet ensuite au demandeur.

Article 43 Validité de la résolution

Le propriétaire d'un immeuble pour lequel un PIIA a été approuvé dispose de six (6) mois afin de compléter la demande de permis pour lequel le PIIA a été émis, sans quoi la résolution devient nulle et non avenue.

Toutefois, le Conseil peut, sur demande du requérant, s'il l'estime nécessaire et après avoir consulté le CCU et le chargé de dossier, fixer un délai de validité plus long mais ne dépassant pas vingt-quatre (24) mois, pour l'un ou l'autre des motifs suivants :

1º Le début des travaux est conditionnel à l'une ou l'autre des approbations suivantes :
   a. D'un protocole d'entente sur les travaux municipaux avec la Ville;
   b. Une décision émanant d'un ministre ou d'un organisme gouvernemental provincial ou fédéral;
2º Les travaux requièrent la délivrance de plusieurs autorisations successives, comme plusieurs permis de construction ou un permis suivi d'un ou plusieurs certificats d'autorisation. Dans ce cas, le demandeur doit faire la preuve de la succession des autorisations nécessaires en produisant un calendrier détaillant la date de début et de fin des travaux, ainsi que les travaux à réaliser dans chaque phase.

Une résolution dont la validité fait l'objet d'un délai allongé doit, dans son texte, faire mention de ce fait et en expliquer le motif.

Article 44 Modification d'un PIIA déjà approuvé

Le propriétaire d'un immeuble pour lequel un PIIA a été approuvé peut en demander la modification. Il doit, pour ce faire, soumettre un nouveau cahier de présentation pour son projet, dans lequel il met

toutefois en évidence les modifications par rapport au PIIA déjà approuvé, en plus d'acquitter les frais relatifs au traitement de sa demande.

Sur réception d'une demande de modification, le chargé de dossier effectue les mêmes vérifications que celles décrites à l'article 39 et s'appliquent alors, avec les adaptations nécessaires, les articles 40 à 42.

La modification n'a pas pour effet de prolonger les délais prévus à l'article 43.

(Modifié par 508-01, en vigueur le 3 avril 2023)

Article 45 Conformité substantielle des plans et documents pour permis au PIIA approuvé

Dans le cadre de l'examen d'une demande d'autorisation, le fonctionnaire désigné délivre le permis de construction seulement si les plans et documents fournis montrent des informations identiques à celles du cahier de PIIA approuvé.

Si des modifications sont d'ordre mineur, le responsable du Service d'urbanisme et du développement durable aura le pouvoir d'accepter ou non sans avoir à refaire le processus auprès du Comité consultatif d'urbanisme et du Conseil municipal.

Chapitre IV Dispositions finales

Article 46 Remplacement des règlements précédents

Le présent règlement remplace le *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 408-04.*

Article 47 Entrée en vigueur

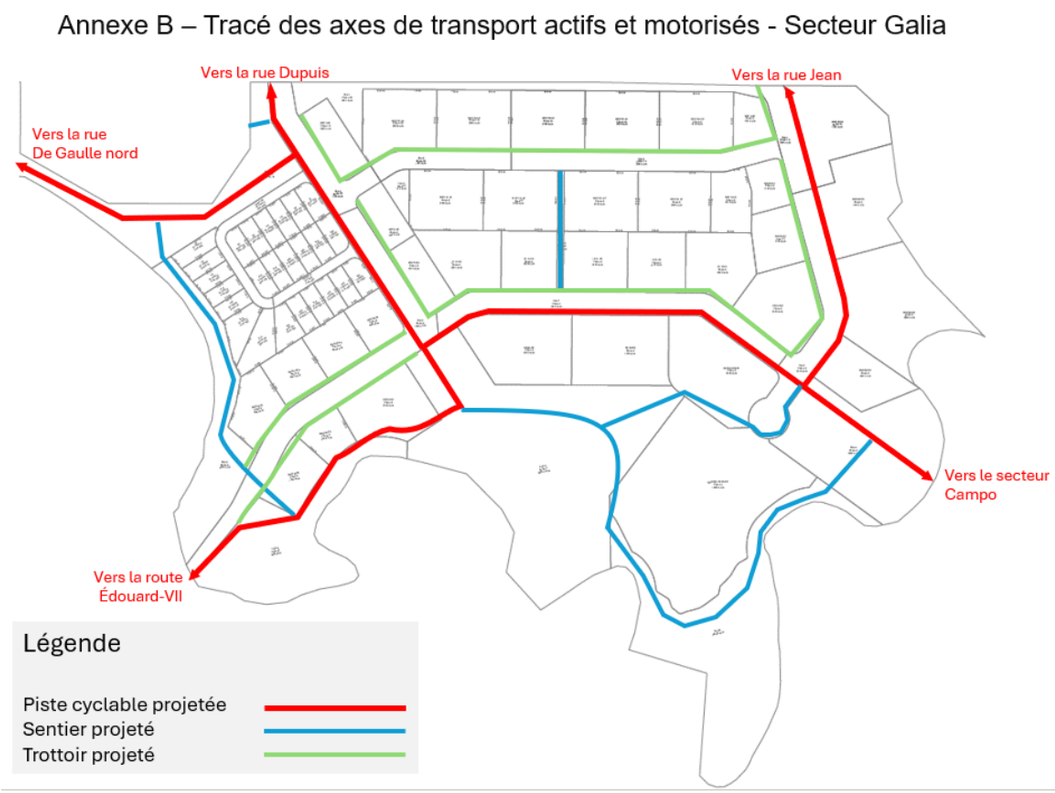
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Johanne Beaulac, mairesse

Me Manon Thériault, greffière

Annexe A - Guide des critères architecturaux – constructions résidentielles

Annexe B – Tracé des axes de transport actifs et motorisés Secteur Galia



(Modifié par 508-07, en vigueur le 7 octobre 2026)