

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE L'ÎLE-DORVAL**

**Règlement C-07-0002
RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE**

SOMMAIRE DE LA PROCÉDURE D'ADOPTION

**AVIS DE MOTION : 30 AOÛT 2006
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT : 13 FÉVRIER 2007
ASSEMBLÉE PUBLIQUE : 28 SEPTEMBRE 2007
ADOPTION DU RÈGLEMENT : 27 FÉVRIER 2008
ENTRÉE EN VIGUEUR : MARS 2008**

À la séance du 27 février 2008, le conseil de la Ville de L'Île-Dorval décrète :

CHAPITRE I

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET
ADMINISTRATIVES**

1. TERRITOIRE ASSUJETTI

1.1 Titre et entrée en vigueur

- a) Ce règlement peut être cité sous le titre de « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de L'Île-Dorval » ou « P.I.I.A. ».
- b) Ce règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.2 Validité

Le conseil décrète l'adoption de ce règlement dans son ensemble et également article par article. La déclaration de nullité d'un article n'affecte pas les autres.

1.3 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique au territoire sous juridiction de la Ville de L'Île-Dorval.

1.4 Domaine d'application

Une partie d'un lot, un lot, un terrain, un bâtiment ou une construction doit être construit ou occupé conformément aux dispositions du règlement de zonage (numéro 51) et du règlement de construction (numéro 52).

1.5 Interprétation

- a) À moins de déclaration contraire expresse, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui est attribué dans ce règlement. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement définie au présent règlement, il a le sens tel que défini au règlement de zonage, ou, en l'absence, il s'emploie au sens communément attribué.
- b) Toute dimension et mesure employée est exprimée en unité du système international (métrique) avec équivalence, entre parenthèses, en dimensions et mesures anglaises. Cette équivalence n'est donnée qu'à titre indicatif et, en cas de contradiction, le système international prévaut.
- c) Les plans, annexes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans ce règlement, à l'exception de la table des matières, en font partie intégrante.
- d) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut; en cas de contradiction entre la version française et anglaise de ce règlement, la version française prévaut.
- e) En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale; de même à moins qu'il n'y ait indication contraire, la disposition la plus restrictive et la plus prohibitive doit s'appliquer.

1.6 Dispositions des lois et d'autres règlements

Une personne qui occupe ou utilise un terrain, une construction, un ouvrage ou toute partie de ceux-ci, qui érige une construction ou un ouvrage, qui exécute des travaux sur un terrain, une construction ou un ouvrage, doit respecter, en plus des dispositions de ce règlement, toute disposition législative ou réglementaire, fédérale et provinciale, ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal et doit veiller à ce que le terrain, la construction, l'ouvrage ou les travaux soient, selon le cas, occupé, utilisé, érigé ou exécuté en conformité avec ces dispositions et avec celles de ce règlement.

1.7 Inspecteur des bâtiments

L'administration et l'application du règlement sont confiées à un inspecteur des bâtiments nommé par le conseil et dont les devoirs et attributions sont définis au règlement des permis et certificats de la Ville de L'Île-Dorval.

1.8 Permis et certificats

- a) Quiconque désire construire, agrandir, rénover ou démolir un bâtiment ou construire ou ériger une piscine, ainsi que procéder à l'occupation d'un terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments et du conseil tout plan et document requis et obtenir un permis ou un certificat à cet effet.
- b) Les conditions de délivrance des permis et certificats d'autorisation sont définies au règlement des permis et certificats de la Ville de L'Île-Dorval

1.9 Contravention, pénalité et recours

- a) Sans préjudice aux autres recours de la Ville, toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais.
- b) Le montant de cette amende est fixé, à sa discrétion, par la Cour de juridiction compétente qui entend la cause; le montant de cette amende ne doit pas excéder 1 000 \$, ni être inférieure à 25 \$.
- c) Toute infraction contenue à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.
- d) La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus par ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

CHAPITRE II

2. DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN P.I.I.A.

Toute demande de permis de lotissement, de permis de construction ou de certificat d'autorisation dans toutes les zones identifiées au plan de zonage qui fait partie du règlement de zonage est assujettie à l'approbation par le Conseil municipal d'un P.I.I.A.

3. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN P.I.I.A.

Le requérant ou son mandataire autorisé d'une demande d'approbation d'un P.I.I.A. doit présenter sa demande par écrit auprès de l'inspecteur des bâtiments désigné à cette fin par le Conseil municipal.

4. CONTENU DE LA DEMANDE

Toute demande d'approbation d'un P.I.I.A. doit comprendre les renseignements et documents suivants :

a) les nom, prénom et adresse du requérant, de son mandataire s'il y a lieu et des professionnels retenus pour l'élaboration du P.I.I.A.

b) 3 copies d'un plan d'implantation à une échelle d'au moins 1:250, comprenant les informations exigées à ce règlement.

c) 3 copies d'un plan d'architecture (élévation extérieure de chaque face du bâtiment, toiture, etc) montrant les travaux projetés et leur nature.

d) 3 copies du plan du bâtiment ou de toute partie du bâtiment sur lequel sont projetés les travaux.

e) Pour l'aménagement d'un terrain, 3 copies d'un plan, à l'échelle, montrant l'ensemble de l'immeuble et indiquant, de façon précise, l'emplacement et la nature de tous les travaux faisant l'objet de la demande.

f) Pour le déplacement d'une construction, 3 copies d'un plan montrant l'emplacement actuel et projeté de la construction.

g) Pour la réparation d'une construction, 3 copies d'un document expliquant la nature des travaux de réparation projetés et des matériaux utilisés;

h) au moins 3 photos montrant le terrain et le bâtiment visés par la demande, de même que les terrains voisins et les bâtiments qui les occupent.

i) au moins 3 copies d'un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :

1) les limites du terrain et ses dimensions et, le cas échéant, les voies de circulation existantes et leur raccordement au réseau de circulation adjacent;

2) toute construction existante et projetée;

3) toute distance la plus petite entre une construction et une ligne de terrain;

4) tout aménagement extérieur (plantation, arbre, surface gazonnée, allée piétonnière, pavage de pierre, de dalles de béton, éclairage, mur de soutènement, piscines et ses équipements connexes, etc.);

5) le drainage du terrain en montrant les niveaux géodésiques du terrain projetés après les travaux de remblai ou de déblai, la direction d'écoulement des eaux de surface et les différences de niveaux géodésiques avec les terrains voisins et la couronne de la rue;

6) tout équipement mécanique de ventilation et de climatisation situé à l'extérieur de l'enveloppe d'un bâtiment;

7) tout équipement et construction servant au remisage des déchets

- 8) le niveau du dessus du rez-de-chaussée par rapport à celui:
- de la couronne de la rue, pris vis-à-vis le centre de la ligne de terrain donnant sur l'entrée principale du bâtiment, dans le cas d'un bâtiment situé à l'extérieur du territoire sujet à inondation;
 - de la cote d'inondation de récurrence centenaire dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur du territoire sujet à inondation;
- 9) la localisation de toute valve d'entrée d'eau,
- 10) la ligne des hautes eaux;
- 11) la limite du territoire sujet à inondation.
- j) au moins 3 copies d'une perspective du bâtiment ou d'une élévation de sa façade principale.

Les plans fournis pour une demande d'approbation d'un P.I.I.A. doivent être à l'échelle 1 :500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

Suite à la vérification du contenu de la demande par l'inspecteur des bâtiments, le requérant devra fournir toute information supplémentaire qui sera jugée nécessaire pour la bonne compréhension de la demande, dans le respect de ce règlement.

5. FRAIS EXIGIBLES

La somme exigée à titre de frais pour l'étude de la demande d'approbation d'un P.I.I.A. correspond aux frais d'analyse de la demande engagés par la Ville.

6. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

L'inspecteur des bâtiments examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par ce règlement ont été fournis et si le projet est conforme aux dispositions d'un règlement municipal.

Si les renseignements et documents exigés à ce règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque le projet décrit dans la demande n'est pas conforme aux dispositions d'un autre règlement municipal, l'inspecteur des bâtiments en avise le requérant, en mentionnant les éléments de non conformité, dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

Lorsque le projet décrit dans la demande est complète et conforme aux dispositions des autres règlements municipaux, il transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

7. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Le comité consultatif d'urbanisme dispose d'un délai de trente (30) jours suivant la réception de la demande par ce comité pour évaluer sa conformité aux objectifs et critères relatifs à un P.I.I.A. des articles 11 et 12 et formuler par voie de résolution sa recommandation au Conseil municipal.

8. ÉTUDE ET DÉCISION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil municipal rend sa décision par voie de résolution à la séance régulière suivant le jour où lui est transmise la recommandation du comité consultatif d'urbanisme. Copie de cette résolution doit être transmise au requérant de la demande d'approbation.

Le Conseil approuve la demande lorsqu'elle est conforme à ce règlement. Il peut assujettir cette approbation d'une ou plusieurs conditions.

Le Conseil désapprouve la demande lorsqu'elle n'est pas conforme à ce règlement. Il doit motiver cette désapprobation.

9. ÉMISSION DU PERMIS

Sur présentation d'une copie de la résolution approuvant la demande d'approbation d'un P.I.I.A., l'inspecteur des bâtiments délivre au requérant le permis ou le certificat requis par les règlements municipaux.

10. DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le requérant dispose d'un délai de 2 ans à compter de l'adoption de la résolution par laquelle le Conseil municipal approuve le P.I.I.A. pour compléter les travaux visés par la demande. À défaut par le requérant de compléter les travaux dans le délai prescrit, les droits accordés par la résolution sont perdus et une nouvelle demande d'approbation d'un P.I.I.A. doit être présentée.

CHAPITRE III

OBJECTIFS ET CRITÈRES

11. OBJECTIFS

Les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions visées par ce règlement sont :

- a) préserver le caractère champêtre de l'ensemble du territoire
- b) maintenir et mettre en valeur les caractéristiques d'origine des bâtiments existants
- c) préserver la spécificité du cadre bâti d'origine
- d) assurer l'intégration des nouveaux bâtiments au cadre bâti existant en minimisant, notamment par leur architecture (volumétrie) et leur implantation (dégagement), leur effet sur les bâtiments voisins;
- e) assurer que tout bâtiment accessoire s'intègre au bâtiment principal qu'il dessert
- f) préserver le paysage distinctif d'origine caractérisé notamment par la prédominance de la végétation, d'arbres à maturité, de pelouse, d'arbustes et de haies;
- g) préserver la topographie naturelle du terrain et la configuration du cadastre d'origine

12. CRITÈRES

Il faut considérer les critères suivants pour évaluer si les objectifs mentionnés à l'article 11 sont atteints :

a) Alignement de construction :

L'alignement de construction proposé devrait être en continuité avec ceux de terrains voisins

b) Architecture du bâtiment principal

L'utilisation de clin de bois comme matériau de revêtement extérieur dominant devrait être privilégié.

Le style architectural proposé devrait s'inspirer du style champêtre existant sur le territoire.

Dans le cas d'une modification apportée au bâtiment existant, le résultat de cette intervention devrait être en harmonie avec le style architectural du bâtiment existant en considérant entre autres la disposition des ouvertures, les matériaux de revêtement extérieur et le type de toiture.

Les dimensions et la volumétrie du bâtiment ne devraient pas présenter de trop grandes différences avec ceux des bâtiments voisins

c) Architecture et implantation d'une dépendance

Une dépendance devrait être érigée de façon discrète et être le moins visible de la rue et son architecture devrait être similaire à celle du bâtiment principal qu'elle dessert.

d) Équipements reliés à la mécanique du bâtiment

Tout équipement relié à la mécanique du bâtiment, tels et de manière non limitative, les antennes, les appareils de ventilation et de climatisation, de même que les éoliennes et les panneaux solaires devraient être dissimulés et faire l'objet d'aménagements paysagers destinés à faciliter leur intégration au bâtiment ou au terrain qu'ils desservent.

e) lotissement

Les terrains devraient s'apparenter entre eux en terme de dimensions (largeur, profondeur et superficie).

f) Aménagement du terrain

L'utilisation de grandes surfaces gazonnées ou laissées à l'état naturel devrait prédominer de façon nette sur celle des surfaces recouvertes de matériau dur;

La conservation des arbres matures devrait être favorisée et des mesures de protection de ces arbres devraient être prises lorsque des travaux sont effectués à proximité;

Toute partie du terrain non affectée à des fins de construction devrait faire l'objet de plantations diverses similaires à celle présentes à l'état naturel sur le territoire;

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

13. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.