



Fiche de présentation - Service de l'urbanisme

Le règlement de PIIA (zone commerciale mixte en bordure du chemin Saint-Féréol)

Les textes suivants sont fournis à titre d'information seulement. Ils ne remplacent ni les règlements, ni les documents légaux auxquels ils font référence.

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un règlement applicable sur certains secteurs de la Municipalité afin de préserver leur intérêt particulier. Pour chacun de ces secteurs, le règlement de PIIA prévoit qu'elles sont les interventions qui doivent faire l'objet d'une évaluation qualitative au moment d'une demande de permis ou de certificat.

Les demandes de permis ou certificats soumises au règlement de PIIA devront respecter les normes édictées par les règlements d'urbanisme et respecter les critères du règlement de PIIA. Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) doit émettre des recommandations au Conseil suite à l'évaluation du respect aux critères du règlement de PIIA des demandes qui lui sont présentées. Le Conseil a le pouvoir d'accepter le projet (voir fiche de présentation du CCU).

Cette approche d'évaluation des projets à partir de critères plutôt que de normes est plus souple et permet la rencontre des objectifs pour chacun des secteurs.

Documents requis pour compléter une présentation :

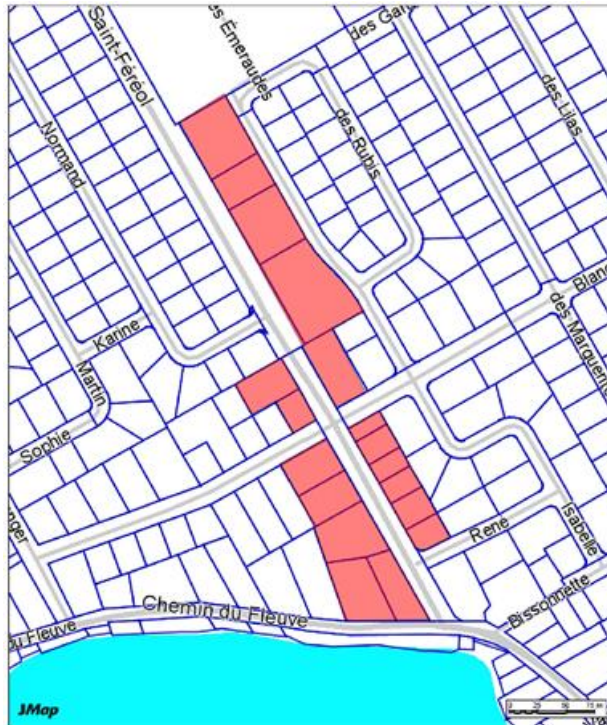
- ✓ Élévations des 4 façades du bâtiment projeté ou photos des 4 façades du bâtiment existant;
- ✓ Échantillons ou illustrations (brochure du distributeur) de tous les matériaux utilisés pour le projet. Tout ce qui est visible sur les façades devra être documenté. À titre d'exemple :
 - illustrations modèle(s) de porte(s) et fenêtre(s) choisi(s);
 - échantillon(s) de(s) couleur(s) de la peinture ou teinture qui sera utilisé;
 - échantillon ou illustration du revêtement de la toiture choisi;
 - etc...
- ✓ Photos des maisons avoisinantes, de l'environnement immédiat et de tout bâtiment partageant des éléments architecturaux pour appuyer la demande;
- ✓ Tout autre document jugé pertinent pour appuyer la demande.

Procédure :

1. Réception de la demande **complète** au Service de l'urbanisme et inscription à l'ordre du jour en respect du calendrier (voir calendrier du CCU);
2. Vérification de la conformité de la demande;



3. Présentation au CCU en respect du calendrier;
4. Présentation au Conseil;
5. Transmission de la décision du Conseil par résolution au demandeur;
6. Émission du permis ou du certificat par l'officier responsable de la demande et paiement des frais .



Zone commerciale-mixte chemin Saint-Féréol

Territoire assujetti

La présente section s'applique au secteur commercial mixte du chemin Saint-Féréol identifié à la figure suivante. **Seuls les usages commerciaux et mixtes (commercial et résidentiel) sont assujettis à la présente section.**

Interventions assujetties



L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour l'une ou l'autre des interventions suivantes lors d'une demande de permis de lotissement, de permis de construction ou d'un certificat d'autorisation exigé par le *Règlement sur les permis et certificats*.

- ✓ Dans le cas de la construction ou de la reconstruction d'un nouveau bâtiment principal ;
- ✓ Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment principal;
- ✓ Dans le cas de la rénovation extérieure d'un bâtiment principal entraînant des modifications à l'apparence extérieure;
- ✓ Dans le cas de la construction d'un bâtiment accessoire ou de la modification extérieure d'un bâtiment accessoire existant;
- ✓ Dans le cas de l'aménagement ou de la modification d'un site incluant les aires de stationnement, les aires de chargement-déchargement, l'aménagement paysager et l'éclairage;
- ✓ Dans le cas de l'installation, l'agrandissement, le remplacement ou le déplacement d'une enseigne, y compris le système d'éclairage.

Nonobstant les articles précédents, la rénovation ou la modification extérieure inclut les interventions suivantes :

- ✓ La transformation des composantes architecturales (portes, fenêtres, marquises, galeries, éléments en saillie, etc.);
- ✓ Le changement de revêtement des murs extérieurs et des toits.

Les travaux mineurs relatifs à la mise en place de massifs ou de plates-bandes de végétaux ou les travaux d'entretien et de réparation ne sont pas assujettis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

Objectifs et critères applicables

L'objectif principal de cette section est d'assurer une implantation et une intégration optimale des constructions et des aménagements mettant en valeur l'une des principales entrées de ville de la Municipalité des Cèdres en rehaussant la qualité esthétique des espaces commerciaux et mixtes tout en offrant une sécurité accrue des usagers considérant la diversité des fonctions urbaines du chemin Saint-Féréol.

Les interventions sur ce secteur devront contribuer positivement à l'image de la Municipalité des Cèdres et de l'entrée de ville afin de créer un milieu invitant et attrayant.



Implantation

Ce règlement vise à respecter le mode d'implantation caractérisant les bâtiments avoisinants et établir une continuité avec le cadre bâti environnant, et ce pour contribuer de façon positive à l'intégration du bâtiment dans son milieu d'insertion.

- ✓ L'implantation des nouveaux bâtiments tend à respecter l'alignement et l'orientation générale des bâtiments environnants;
- ✓ La façade principale du bâtiment favorise l'orientation en direction de la voie publique de circulation qui donne accès à celui-ci;
- ✓ L'implantation du bâtiment contribue à l'animation du parcours des différents usagers (automobilistes, cyclistes, piétons);
- ✓ Les bâtiments accessoires sont implantés discrètement sur le site.

Volumétrie et architecture

Ce règlement vise à rehausser les qualités esthétiques et visuelles par un concept architectural de qualité afin de susciter une image soignée de la Municipalité, et ce pour contribuer à créer une zone commerciale-mixte dynamique intégrée à son environnement.

- ✓ L'intervention projetée préserve les rapports de volume, les hauteurs et la morphologie générale de l'environnement dans lequel elle s'inscrit;
- ✓ L'entrée principale du bâtiment est marquée par une composition architecturale significative;
- ✓ Les façades exposées au domaine public sont marquées par une importante fenestration qui maximise l'éclairage naturel et favorise les interactions avec les usagers;
- ✓ Le concept architectural porte une attention particulière au traitement des façades, par le rythme et la dimension des ouvertures, l'esthétisme des caractéristiques architecturales et la qualité des parements extérieurs;
- ✓ Les travaux projetés sur un bâtiment existant tiennent compte de la volumétrie, de la fenestration, des pentes de toit et de toute autre caractéristique architecturale du bâtiment principal ou accessoire, de manière à préserver son caractère d'origine;



- ✓ Les matériaux de recouvrement des murs extérieurs d'un bâtiment principal ou d'un agrandissement doivent être agencés de façon esthétique entre eux et former un ensemble harmonieux avec le cadre bâti du chemin Saint-Féréol;
- ✓ Les bâtiments accessoires s'intègrent à l'ensemble bâti sur le plan des matériaux, des formes, des rapports de volume et des couleurs.

Aménagement du terrain et stationnement

Ce règlement vise à améliorer l'environnement visuel et la sécurité des usagers du chemin Saint-Féréol et mettre en valeur les composantes significatives du secteur.

- ✓ Les aires de stationnement et leur localisation sont conçues de façon à minimiser les situations de conflits entre les usagers véhiculaires et actifs;
- ✓ Des arbres sont prévus à l'intérieur et au pourtour des aires de stationnement afin de diminuer l'effet des grandes surfaces pavées et de minimiser l'impact visuel des aires de stationnement;
- ✓ Les aménagements paysagers prévus sont variés, généreux et de qualité et ceci particulièrement pour les cours adjacentes à une voie de circulation;
- ✓ Les aires de chargement et de déchargement doivent être aménagées en retrait de la rue et à un endroit destiné à en réduire l'impact visuel;
- ✓ Les équipements extérieurs susceptibles d'altérer l'environnement visuel (réservoirs, appareils de chauffage ou de climatisation, bacs ou contenants à ordures, etc.) doivent être dissimulés de façon à ce qu'ils soient invisibles de la voie publique ou être camouflés par un écran végétal ou conçu avec des matériaux similaires aux revêtements extérieurs du bâtiment principal;
- ✓ Les équipements d'éclairage sont discrets et esthétiques.

Affichage

Ce règlement vise à concevoir un affichage présentant des qualités esthétiques distinctives qui s'intègrent aux composantes du cadre bâti et du milieu d'insertion, et ce pour concilier les besoins d'affichage d'une entreprise avec ceux visant l'embellissement de la Municipalité.

- ✓ La dimension, la forme, la localisation et les matériaux, de l'enseigne doivent s'agencer au bâtiment, à l'aménagement du terrain et de la rue;



- ✓ Les enseignes détachées évitent de dominer le site ou les autres enseignes et un aménagement paysager particulier est prévu à la base de celles-ci;
- ✓ Le concept d'affichage présente une harmonie de couleurs et de matériaux;
- ✓ La conception des enseignes doit être de qualité et inclure des matériaux durables.

Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

(Tableau page suivante)

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	300 \$	1 000 \$	600 \$	2 000 \$
Cas de récidive	600 \$	2 000 \$	1 200 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de Procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.