
1189 RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

AVIS AU LECTEUR : La présente codification administrative n'a pas de valeur officielle et n'est préparée que pour la commodité du lecteur. Toute erreur ou omission relevée devrait être portée à l'attention du Bureau d'arrondissement d'Outremont.

VERSION À JOUR AU 15 MARS 2005

Titre I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Chapitre 1

DISPOSITIONS LÉGALES

- 1.1 Titre du règlement
Le présent règlement est identifié sous le titre de Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1189.
- 1.2 Buts du règlement
Le présent règlement établit les modalités d'application de règles particulières pour les projets assujettis au dépôt de plans d'implantation et d'intégration architecturale.
- 1.3 Entrée en vigueur et amendements
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi et ne peut être modifié ou abrogé que par la procédure établie par celle-ci.
- 1.4 Règlements abrogés
Toute disposition contraire au présent règlement, contenue dans tout règlement municipal, est par la présente abrogée, particulièrement les dispositions contraires du règlement numéro 1176. Sont aussi abrogées toutes autres dispositions réglementaires incompatibles actuellement en vigueur dans la municipalité. Telles abrogations n'affectent pas cependant les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

Art. 1, règl. 1189-2

- 1.5 Aire d'application
À moins d'indication contraire, le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville d'Outremont.

Art. 1, règl. 1189-3
- 1.6 Personnes touchées par ce règlement
Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et toute personne physique.
- 1.7 Invalidité partielle de la réglementation
Le présent règlement est adopté par le conseil municipal, dans son ensemble et également par partie, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si une partie, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe et un alinéa d'une disposition du présent règlement soit ou devait être déclaré nul ou inapplicable pour quelque raison que ce soit, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.
- 1.8 Le règlement et les lois
Aucun article du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec ou d'un règlement adopté sous leur empire.
- 1.9 Copie certifiée du règlement
Une copie certifiée conforme du présent règlement et de tous ses amendements en vigueur doit être gardée en permanence au greffe de la municipalité.

Chapitre 2

RÈGLES D'INTERPRÉTATION

- 2.1 Règles d'interprétation communes à tous les règlements
Les règles d'interprétation que l'on retrouve au chapitre 2 du règlement numéro 1176 concernant les permis et certificats s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

Art. 1, règl. 1189-1

Titre II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Chapitre 3

APPLICATION DU RÈGLEMENT

- 3.1 Application
Le directeur du Service de la construction et de l'aménagement de la ville est responsable de l'application du présent règlement.
Art. 2, règl. 1189-1; art. 2, règl. 1189-2
- 3.2 Constat d'infraction
Les membres du Service de la construction et de l'aménagement sont autorisés à délivrer, pour et au nom de la ville, un constat d'infraction au sens du code de procédure pénale (L.R.Q., c. C-25.1) pour toute infraction à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement.
Art. 2, règl. 1189-1; art. 2, règl. 1189-2
- 3.3 Infraction
Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :
- a) dans le cas d'une première infraction, d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsque le contrevenant est une personne physique ou d'une amende d'au moins 200 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il est une personne morale;
 - b) dans le cas d'une récidive, d'une amende d'au moins 200 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsque le contrevenant est une personne physique ou d'une amende d'au moins 400 \$ et d'au plus 4 000 \$ lorsqu'il est une personne morale.
- Art. 2, règl. 1189-1; art. 2, règl. 1189-2*

Chapitre 4

PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- 4.1 Obligation de présenter un plan d'implantation et d'intégration architecturale
- 4.1.1 Toute demande de permis de construction pour l'implantation et l'érection d'une antenne, toute demande de permis de construction pour l'érection d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant et affectant l'apparence extérieure est assujettie à l'approbation préalable par le conseil d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). En outre, un PIIA en matière d'affichage pour l'ensemble de l'immeuble sur lequel doit être installée une enseigne doit être approuvé suivant les

dispositions du présent règlement préalablement à l'approbation de tout certificat d'autorisation d'affichage.

Art. 1, règl. 1286; art. 1, règl. AO-23

4.1.2 Toute demande de permis de lotissement à l'intérieur du secteur « Cour de triage », identifié au plan de l'annexe A, est assujettie à l'approbation préalable d'un PIIA.

De plus, pour ce secteur, toute demande de permis de construction pour l'érection d'un bâtiment doit comprendre les documents explicatifs énumérés à l'article 4.2 du présent règlement, lesquels doivent comprendre l'îlot, l'ensemble ou une partie de la zone visée par le projet de construction.

Art. 1, règl. AO-23

4.1.3 Toute demande de permis de construction et toute demande de certificat d'autorisation, incluant des travaux de terrassement, à l'intérieur du secteur « Arrondissement historique et naturel du mont Royal », identifié au plan de l'annexe A, est assujettie à l'approbation par le conseil d'un PIIA.

Une telle demande doit comprendre les documents énumérés à l'article 4.2 ainsi que les documents suivants, le cas échéant :

- 1° une étude du potentiel archéologique du site et une analyse de l'impact du projet sur ce potentiel;
- 2° l'impact du projet sur le réseau hydrographique existant;
- 3° l'impact du projet sur les vues depuis et vers le mont Royal;
- 4° l'impact du projet sur les aménagements et les paysages existants.

Art. 1, règl. AO-23

4.2 Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le cas des constructions neuves

En plus des documents exigés par le règlement numéro 1176 pour l'émission des permis visés, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relative à une construction neuve doit comporter les renseignements spécifiques suivants, en trois (3) exemplaires :

Art. 3, règl. 1189-1

4.2.1 Un certificat de localisation du terrain et toutes les illustrations et photographies nécessaires des lieux et bâtiments montrant :

- tout bâtiment ou éléments adjacents existants; y compris les façades de tous les bâtiments immédiatement voisins de l'immeuble ou lui faisant face;
- tout élément architectural devant servir de référence au projet en cours;
- une copie de tout acte de servitude requis ou à tout le moins d'une entente écrite touchant la négociation de telle servitude.

4.2.2 Un document expliquant comment le bâtiment prévu s'intègre à son environnement, ainsi que les caractéristiques suivantes :

- le rapport plancher-terrain ;
- le rapport bâti-terrain ;
- le stationnement ;
- l'aménagement paysager ;
- un plan de tout arbre existant à conserver ou à enlever ainsi que ses caractéristiques ;
- le niveau existant et projeté du sol ;
- l'emplacement de toute servitude ;
- le plan masse illustrant le bâtiment prévu en relation avec les autres bâtiments projetés en périphérie ;
- les élévations et coupes-types requises pour la bonne compréhension du projet ;
- la grille de rues projetées pour les zones concernées ;
- le mode de drainage des eaux de surface pour les zones concernées au troisième alinéa de l'article 4.1, et notamment la planification des systèmes de rétention des eaux ;
- le mode d'approvisionnement en eau, de disposition des eaux usées et de desserte par les services d'utilités publiques ;
- la description des phases prévues pour le développement des zones concernées ;
- les déplacements véhiculaires générés par le projet ainsi que l'impact de ces déplacements sur la circulation du secteur environnant.

Art. 2, règl. 1286

4.2.3 Les caractéristiques de l'ensemble et les matériaux utilisés pour la construction, y compris des échantillons de matériaux et une charte des couleurs.

4.2.4 Le traitement des façades, des balcons, des portes et des fenêtres et de tout autre élément architectural doit tenir compte, par l'échelle, la composition, les matériaux et les couleurs :

- des bâtiments auxquels ils sont fixés;
- des bâtiments adjacents;
- du caractère de la rue.

4.2.5 Les bâtiments accessoires doivent être d'une forme et d'un volume appropriés au style du bâtiment principal et leur construction doit tenir compte et intégrer les matériaux du bâtiment principal.

4.2.6 Dans le cas où un projet est situé sur un terrain qui partage une limite arrière avec un terrain où l'habitation est permise dans un autre arrondissement et que ce projet dépasse de plus de la moitié la hauteur autorisée sur le terrain situé dans cet arrondissement, il doit tendre à ne pas créer un impact supérieur à celui d'un projet d'une hauteur dépassant de moitié la hauteur maximale permise quant aux paramètres suivants :

- a) la volumétrie du cadre bâti et les dégagements visuels existants;
- b) l'éclairage naturel et l'ensoleillement des propriétés résidentielles.

Art. 2. règl. AO-23

4.2.7 Dans le cas où un projet est situé sur un terrain bordant une voie publique donnant accès de chaque côté à un terrain riverain et qu'une limite d'arrondissement fait face à ce terrain, le longe ou le traverse, le projet doit être compatible avec les caractéristiques du cadre bâti et les dispositions réglementaires de l'arrondissement voisin en ce qui concerne : la hauteur, l'alignement, le mode d'implantation, l'aménagement de la cour avant, la localisation des accès aux aires de stationnement et les parements.

Art. 2. règl. AO-23

4.3 Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le cas des constructions existantes

En plus des documents exigés par le règlement numéro 1176 pour l'émission des permis ou des certificats d'autorisation visés, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relative à un ajout, à une rénovation ou à une modification à une construction existante doit comporter les renseignements spécifiques suivants, en trois (3) exemplaires :

4.3.1 Un plan de localisation de l'immeuble et toute les photographies nécessaires des lieux et bâtiments montrant :

- toutes les faces du bâtiment existant;
- tout bâtiment ou éléments adjacents existants;
- une copie de tout acte de servitude requis ou à tout le moins d'une entente écrite touchant la négociation de telle servitude.

4.3.2 Un plan à l'échelle montrant :

- la localisation précise des modifications à être apportées au bâtiment;
- un plan de tout arbre existant à conserver ou à enlever ainsi que ses caractéristiques;
- le niveau existant et projeté du sol;
- l'emplacement de toute servitude.

4.3.3 Les caractéristiques de l'ensemble et les matériaux utilisés pour la construction, y compris des échantillons de matériaux et une charte des couleurs.

4.3.4 Le traitement des façades, des balcons, des portes et des fenêtres et de tout autre élément architectural doit tenir compte, par l'échelle, la composition, les matériaux et les couleurs :

- des bâtiments auxquels ils sont fixés;
- des bâtiments adjacents;
- du caractère de la rue.

4.3.5 Les ajouts doivent être d'une forme et d'un volume appropriés au style du bâtiment et leur construction doit tenir compte et intégrer tout élément architectural ou structural du bâtiment.

4.3.6 Les bâtiments accessoires doivent être d'une forme et d'un volume appropriés au style du bâtiment principal et leur construction doit tenir compte et intégrer les matériaux du bâtiment principal.

Art. 4, règl. 1189-2

4.3.7 Dans le cas où un projet d'agrandissement est situé sur un terrain qui partage une limite arrière avec un terrain où l'habitation est permise dans un autre arrondissement et que ce projet dépasse de plus de la moitié la hauteur autorisée sur le terrain situé dans cet arrondissement, il doit tendre à ne pas créer un impact supérieur à celui d'un projet d'une hauteur dépassant de moitié la hauteur maximale permise quant aux paramètres suivants :

- a) la volumétrie du cadre bâti et les dégagements visuels existants;
- b) l'éclairage naturel et l'ensoleillement des propriétés résidentielles.

Art. 3, règl. AO-23

4.3.8 Dans le cas où un projet de modification de l'apparence extérieure d'un bâtiment situé sur un terrain bordant une voie publique donnant accès de chaque côté à un terrain riverain et qu'une limite d'arrondissement fait face à ce terrain, le longe ou le traverse, le projet doit être compatible avec les caractéristiques du cadre bâti et les dispositions réglementaires de l'arrondissement voisin en ce qui concerne : la hauteur, l'alignement, le mode d'implantation, l'aménagement de la cour avant, la localisation des accès aux aires de stationnement et les parements.

Art. 3, règl. AO-23

4.4 Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale de l'affichage
Un plan d'implantation et d'intégration architecturale de l'affichage doit comporter les renseignements spécifiques suivants en trois (3) copies :

4.4.1 Un plan de localisation de l'immeuble et toutes les photographies nécessaires des lieux et bâtiments montrant :

- toutes les enseignes existantes du bâtiment, leur énumération et leur description;
- tout bâtiment ou éléments adjacents existants;

- le type de commerce et sa superficie commerciale;
- 4.4.2 Un plan à l'échelle des enseignes montrant :
- le type et le nombre d'enseignes;
 - la localisation précise des enseignes sur le bâtiment;
 - la superficie de chaque affiche ou enseigne existante et prévue;
 - les inscriptions;
 - les couleurs;
 - l'endroit et la disposition prévus pour de telles affiches ou enseignes.
- 4.4.3 Les caractéristiques de l'ensemble et les matériaux utilisés pour la construction et l'installation de chaque enseigne, y compris le mode d'appui des enseignes.
- 4.4.4 Les modifications prévues pour rendre les enseignes conformes aux dispositions du présent règlement.
- 4.4.5 Un document signé par le propriétaire de la propriété sur laquelle ledit plan d'implantation et d'intégration architecturale de l'affichage doit s'appliquer demandant l'approbation dudit plan.
- 4.4.6 Le traitement des affiches ou enseignes doit tenir compte, par l'échelle, la composition, les matériaux et les couleurs :
- des bâtiments auxquels ils sont fixés;
 - des bâtiments adjacents;
 - du caractère de la rue.
- 4.4.7 Les enseignes doivent être d'une forme et d'un volume appropriés au style du bâtiment et leur installation ne doit, en aucun cas cacher, modifier ou altérer un élément architectural ou structural.
- 4.4.8 Le PIIA doit prévoir et assurer un espace d'affichage suffisant pour chaque place d'affaires de l'immeuble en question, à l'intérieur des limites et des dimensions autorisées en vertu du règlement de zonage numéro 1177.
- 4.4.9 Qu'il y ait ou non des affiches, des panneaux-réclame ou des enseignes déjà installés sur son immeuble le jour précédent l'entrée en vigueur du présent règlement, le propriétaire d'un immeuble commercial doit soumettre pour approbation, selon les modalités d'approbation prévues au présent règlement, un PIIA dans les trente (30) jours de l'entrée en vigueur du présent règlement à défaut de quoi, l'affichage déjà en place est réputé non réglementaire.
- 4.4.10 Aucun certificat d'autorisation d'affichage ne peut être émis à moins que le PIIA n'ait été approuvé pour l'édifice en question, selon les modalités d'approbation prévues au présent règlement.
- 4.4.11 Un PIIA d'affichage en vigueur doit être respecté par le propriétaire de l'immeuble en question et les occupants des places d'affaires qui y possèdent des affiches ou des enseignes.

4.4.12 Dans le cas d'un projet d'installation d'enseigne sur un bâtiment situé sur un terrain bordant une voie publique donnant accès de chaque côté à un terrain riverain et qu'une limite d'arrondissement fait face à ce terrain, le longe ou le traverse, le projet doit être compatible avec les caractéristiques d'affichage et les dispositions réglementaires de l'arrondissement voisin.

Art. 4, règl. AO-23

4.5 Présentation du plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le cas des antennes paraboliques

En plus des documents exigés par le règlement numéro 1176 pour l'émission des permis visés, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relative à une antenne parabolique doit comporter les renseignements spécifiques suivants, en trois (3) exemplaires :

4.5.1 Un plan de localisation de l'immeuble et toutes les photographies nécessaires des lieux et bâtiments montrant :

- toutes les faces du bâtiment existant;
- tout bâtiment ou éléments adjacents existants.

4.5.2 Un plan à l'échelle montrant :

- la localisation précise prévue pour l'antenne;
- un plan de tout arbre existant à conserver ou à enlever ainsi que ses caractéristiques;
- le niveau existant et projeté du sol;
- l'emplacement de toute servitude.

4.5.3 Les caractéristiques de l'ensemble et les moyens prévus pour soustraire la construction à la vue; ceux-ci doivent être d'une forme et d'un volume appropriés au style du bâtiment et leur construction doit tenir compte et intégrer tout élément architectural ou structural du bâtiment.

Art. 5, règl. 1189-2

4.6 Critères d'évaluation du plan d'implantation et d'intégration architecturale

4.6.1 Lors de l'examen de tout plan d'implantation et d'intégration architecturale, le comité technique de la Commission consultative sur l'urbanisme doit tenir compte des éléments suivants :

- des bâtiments adjacents;
- de la végétation, y compris le couvert végétal au sol;
- du caractère de la rue.

En outre, dans le cas des enseignes, des antennes paraboliques et des ajouts ou des modifications aux bâtiments existants :

- des bâtiments auxquels ils sont fixés ou reliés.

- 4.6.2 Le comité technique de la Commission consultative sur l'urbanisme doit s'assurer que le projet présenté s'intègre à l'environnement bâti et qu'il contribue à préserver ou à mettre en valeur le caractère dudit environnement.
- 4.6.3 Sans préjuger de la notion d'intégration à l'environnement, celle-ci peut se réaliser de diverses façons, notamment par le jeu des formes, des couleurs ou des matériaux.
- 4.6.4 Pour le secteur « Cour de triage », identifié au plan de l'annexe A, le document intitulé « Plan d'implantation et d'intégration architecturale, cour de triage, Canadien Pacifique, Outremont, objectifs et critères d'évaluation », daté du mois d'août 1994, joint au présent règlement comme annexe B, sert de cadre de référence lors de l'analyse des projets de développement. Le document mentionné précédemment n'a pas une portée réglementaire pour l'autorisation des plans d'implantation et d'intégration architecturale dans les zones visées.

De plus, le projet de développement devra être conçu afin de mettre en place un quartier dynamique. En ce sens, la mise en valeur de ces zones devra faire appel à une diversité de concepts architecturaux.

Art. 2, règl. 1189-3; art. 3, règl. 1286; art. 5, règl. AO-23

- 4.6.5 Pour le secteur « Arrondissement historique et naturel du mont Royal », identifié au plan de l'annexe A, la construction, l'agrandissement ou la modification de l'apparence d'un bâtiment, d'un paysage, d'un mur, d'une grille ou d'un escalier doit tenir compte des critères suivants :
- 1° ne pas perturber les vestiges qui peuvent faire l'objet d'une fouille archéologique, être laissés en place, ou encore être mis en valeur à des fins documentaires et didactiques;
 - 2° être conçu en minimisant ses effets sur le paysage, la végétation, la topographie et l'hydrographie du site concerné et doit chercher à mettre en valeur ces éléments;
 - 3° être conçu en minimisant ses effets sur les vues depuis un espace public et vers un élément naturel ou bâti du paysage de l'arrondissement historique et naturel; de même, il doit être conçu en minimisant ses effets sur les vues depuis un espace d'accès public de l'arrondissement historique et naturel vers les cours d'eau entourant l'île de Montréal ou vers un bâtiment représentatif de la ville;
 - 4° un agrandissement ou une modification de l'apparence doit être conçu en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et le caractère du mur, de la grille ou de l'escalier devant être agrandis;
 - 5° la qualité et la nature des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés doivent être équivalentes et compatibles à celles des parties non transformées, non agrandies et à celles des constructions voisines;

- 6° la modification d'un élément du paysage, de la végétation, de la topographie et de l'hydrographie d'un site doit en respecter l'expression et la composition paysagères ou architecturales.

L'évaluation des projets mentionnés au premier alinéa doit également prendre en considération les caractéristiques des unités de paysage décrites au document joint au présent règlement comme annexe C.

Art. 5, règl. AO-23

4.7 Approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale

- 4.7.1 Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être approuvé par résolution du conseil municipal.
- 4.7.2 Dans les quinze jours de la réception d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, le directeur soumet la demande au comité technique de la Commission consultative sur l'urbanisme pour avis.
- 4.7.3 Le comité technique de la Commission consultative sur l'urbanisme transmet son avis au conseil dans les quinze (15) jours de l'étude de la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Cet avis peut être assorti de recommandations touchant les modifications à apporter au projet.
- 4.7.4 Le conseil municipal approuve ou refuse tout plan d'implantation et d'intégration architecturale après avoir pris connaissance de la recommandation du comité technique de la Commission consultative sur l'urbanisme.
- 4.7.5 Le greffier transmet copie de l'avis du comité technique de la Commission consultative sur l'urbanisme ainsi que de la décision du conseil municipal au requérant.
- 4.7.6 Toute demande relative à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains dans les zones comprises dans le secteur délimité sur le plan intitulé « Plan d'implantation et d'intégration architecturale (cour de triage) » et daté du 19 septembre 1994, doit être présentée à la Commission consultative sur l'urbanisme; de plus, tous les pouvoirs et devoirs imputés au comité technique de la Commission consultative sur l'urbanisme en vertu des articles 4.7.2, 4.7.3, 4.7.4 et 4.7.5 du présent règlement sont sous la responsabilité de la Commission consultative sur l'urbanisme.

Art. 3, règl. 1189-3

4.8 Tarif

Le tarif exigible pour l'examen et l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est prévu à l'article 8 du Règlement AO-6 intitulé *Règlement sur la tarification*.

Art. 6, règl. 1189-2; art. 31, règl. AO-7

ANNEXE « A »

SECTEURS SPÉCIFIQUES DE PIIA

Daté du 15 décembre 2003

Art. 5, règl. 1189-3; art. 6, règl. AO-23; art. 8, règl. AO-23

N.B. L'annexe « A » est disponible au Secrétariat d'arrondissement.

ANNEXE « B »

**PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE, COUR DE TRIAGE,
CANADIEN PACIFIQUE, OUTREMONT, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Daté d'août 1994

Art. 4, règl. 1189-3; art. 6, règl. AO-23; art. 7, règl. AO-23

N.B. L'annexe « B » est disponible au Secrétariat d'arrondissement.

ANNEXE « C »

CONNAISSANCE DU MONT-ROYAL : LE BÂTI

Daté d'avril 2003

UNITÉS DE PAYSAGE DE L'ARRONDISSEMENT HISTORIQUE ET NATUREL DU MONT ROYAL

Daté du 15 décembre 2003

Art. 9, règl. AO-23

N.B. L'annexe « C » est disponible au Secrétariat d'arrondissement.