



**Règlement n°494 sur les Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale
SECTEURS PATRIMONIAUX**

Réalisé par L'ATELIER URBAIN

Règlement numéro 494

Règlement concernant les Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale

Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

Août 2012

Réalisé par L'ATELIER URBAIN Inc .

7275, rue Saint-Urbain, Montréal (Qc) H2R 2Y5

Téléphone : 514.750.6883

Internet : laatelierurbain.com

Table des matières

Introduction.....	7
Pre mière partie - Dispositio ns d'é c la ra to ire s	9
1. Titre	9
2. Obje c tif p r inc ip a l	9
3. Inva lid ité p a r tie lle d u rè g le m e n t.....	9
4. Pe r so n n e s a s s u j e t t i e s à c e rè g le m e n t.....	9
5. Mo d if ic a t i o n a u rè g le m e n t.....	9
6. Le P I A , le s rè g le m e n t s e t le s lo i s.....	9
7. Rè g le s d e l e c t u r e	9
8. Tè r m i n o l o g i e	10
De u xi è m e p a r t i e – D i s p o s i t i o n s a d m i n i s t r a t i v e s	11
9. Tè r r a i n s a s s u j e t t i s.....	11
10. A p p l i c a t i o n.....	11
11. P é n a l i t é s.....	11
12. A p p r o b a t i o n p a r le C o n s e i l.....	11
13. C o n t e n u d e la d e m a n d e p o u r la c o n s t r u c t i o n d ' u n b â t i m e n t.....	12
14. C o n t e n u d ' u n e d e m a n d e d e r é p a r a t i o n , d e r é n o v a t i o n , d e t r a n s f o r m a t i o n , d e d é p l a c e m e n t d ' u n b â t i m e n t o u d ' a m é n a g e m e n t d ' u n t e r r a i n	12
15. C h e m i n e m e n t d e la d e m a n d e d ' a p p r o b a t i o n	13

16.	Étude d'une demande par le CCU	13
17.	Avis du Comité	13
18.	Décision du Conseil.....	13
19.	Effet de l'approbation	14
20.	Modification au Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale	14
Troisième partie – Critères par zone		15
21.	Zone 1 : Grand Anse	15
	Conte xte e t te rito ire a ssu je tti.....	15
	Ca ra c té ristiq ue s a rc hite c tura le s d u se c te ur	15
	Ma té ria ux uti li sé s	16
	Tra va ux a ssu je tti s	17
	Do c u me nts re q uis p o u r l'é t u d e d' u n e d e m a n d e	17
	O b j e c t i f s e t c r i t è r e s.....	17
22.	Zone 2 : Le no ya u villa ge ois.....	21
	Co nte xte e t te rito ire a ssu je tti.....	21
	Ca ra c té ristiq ue s a rc hite c tura le s d u se c te ur	21
	Ma té ria ux uti li sé s	22
	Tra va ux a ssu je tti s	22
	Do c u me nts re q uis p o u r l'é t u d e d' u n e d e m a n d e	22
	O b j e c t i f s e t c r i t è r e s.....	22
23.	Zone 3 : L'Anse a u sa ble	25
	Co nte xte e t te rito ire a ssu je tti.....	25

Caractéristiques architecturales du secteur.....	25
Matériaux utilisés.....	26
Travaux assujettis.....	26
Documents requis pour l'étude d'une demande.....	26
Objectifs et critères.....	27
Quatrième partie – Dispositions finales.....	31
Crédits, remerciements et références.....	32
Crédits.....	32
Remerciements.....	32
Références.....	32
Annexes.....	33

Introduction

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot est reconnue pour sa richesse patrimoniale, notamment à travers le Parc historique de la Pointe-du-Moulin ou encore l'église Sainte-Jeanne-de-Chantal, son presbytère et son cimetière.

L'architecture globale de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot doit faire honneur à ces joyaux de patrimoine, c'est pourquoi la Ville souhaite encadrer l'implantation et l'intégration des bâtiments dans plusieurs secteurs d'intérêt patrimonial à travers un PIA.

Le PIA, règlement relatif aux Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale, vise en effet à définir des critères complémentaires à la réglementation d'urbanisme existante pour assurer la préservation de la qualité esthétique des quartiers.

Plusieurs secteurs ont été identifiés comme zones d'intérêt patrimonial : le noyau villageois, le secteur de la Grand Anse et le secteur de l'Anse au Sable.

Le Conseil municipal de Notre-Dame-de-l'Île-Periot déclare ce qui suit :

Pre mi è re partie - Dispo sitio ns d é c l a r a t o i r e s

1. Titre

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale – Secteurs patrimoniaux » de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Periot.

2. Obje ctif princ ipal

L'objectif principal du règlement est de mieux contrôler l'intégration et l'harmonisation des bâtiments avec le milieu bâti et le paysage naturel, en assurant la protection et la mise en valeur du cadre bâti, ainsi que l'aménagement des terrains, de manière à ce qu'ils s'intègrent bien au paysage.

3. Inva lidité partie lle du règ lement

Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'un de ces éléments devait être déclaré nul par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continueraient de s'appliquer.

4. Pe rso nnes as suj e t t i e s à c e r è g l e m e n t

Ce règlement assujettit toute personne de droit public ou privé, de même que toute personne morale ou physique.

5. Mo d i f i c a t i o n a u r è g l e m e n t

Ce règlement peut être modifié, amendé ou abrogé, en tout ou en partie, conformément aux dispositions prévues à cet effet dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LR.Q.,c .A-19.1).

6. Le P I A , l e s r è g l e m e n t s e t l e s l o i s

Aucun article de ce règlement ne pourrait avoir pour effet de soustraire une personne de l'application d'une loi du Canada ou de la Province de Québec et des règlements qui en découlent.

De la même manière, aucun article de ce règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire une personne de l'application d'un règlement de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Periot.

7. Rè g l e s d e l e c t u r e

Dans le présent règlement, les règles de lecture suivantes s'appliquent :

- a. L'emploi d'un verbe au temps présent inclut le futur ;
- b. L'emploi des verbes DEVOIR ou ÊTRE aux temps présent ou futur signifie que l'obligation est absolue ;
- c. L'emploi du verbe DEVOIR au temps conditionnel signifie que l'obligation peut être levée si les objectifs du règlement sont rencontrés ;
- d. L'emploi du verbe POUVOIR signifie que le sens facultatif est conseillé ;
- e. Le singulier inclut le pluriel, et vice et versa, à moins que le contexte n'indique clairement qu'il en est autrement ;
- f. Le masculin inclut le féminin.

8. Terminologie

La terminologie définie au règlement de zonage s'applique au présent règlement en faisant les adaptations nécessaires. Malgré cela, à moins que le contexte ne force un sens différent, les termes suivants ont la signification qui leur est ici attribuée :

CCU : Comité consultatif d'urbanisme.

PIIA : Plan d'implantation et d'intégration architecturale.

Requérant : personne qui fait la présentation d'un PIIA à la Ville, celle qui requiert un permis ou un certificat pour un sujet du domaine d'application du présent règlement, celle qui prend la charge des travaux et de la réalisation du PIIA, celle qui acquiert un immeuble où des travaux relatifs à la réalisation d'un PIIA sont prévus, en cours ou achevés.

Deuxième partie – Dispositions administratives

9. Terrains assujettis

Le présent règlement s'applique aux territoires définis aux points 21, 22, 23 et 24, soit la Grand Anse, le noyau villageois et l'Anse au sable.

10. Application

Pour tout terrain assujetti en vertu de l'article 9, le présent règlement s'applique à toute construction, tous les travaux impliquant au moins l'un des ouvrages suivants :

- a. La construction d'un nouveau bâtiment principal;
- b. La construction d'un bâtiment accessoire détaché de 25 m² et plus;
- c. La modification de la forme, du gabarit, de la hauteur ou de la superficie d'un bâtiment;
- d. L'addition ou la modification des dimensions d'ouvertures (portes et fenêtres), de balcons, d'escaliers ayant un impact sur la façade du bâtiment ou sur un mur visible depuis la voie publique;
- e. La modification ou le remplacement du matériau et/ou de la couleur du revêtement extérieur d'un bâtiment, sauf si le nouveau matériau est de même nature et/ou que la nouvelle couleur demeure dans la même teinte;
- f. Le déplacement ou la modification de l'implantation d'un bâtiment principal.

11. Péna lités

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement ou tolère ou permet une telle contravention commet une infraction.

Une première infraction est passible d'une amende d'au moins cent dollars (100\$) et d'au plus mille dollars (1 000\$) s'il s'agit d'une personne physique et deux mille dollars (2 000\$) s'il s'agit d'une personne morale.

Pour toute infraction subséquente, l'amende est d'au moins deux cents dollars (200\$) et d'au plus deux mille dollars (2 000\$) s'il s'agit d'une personne physique et quatre mille dollars (4 000\$) s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à l'une ou l'autres des dispositions du présent chapitre constitue, à chaque jour, une infraction séparée et distincte.

Lorsqu'une personne commet une infraction prévue dans le présent chapitre, l'administrateur, le dirigeant, l'officier ou le représentant de cette personne morale qui a prescrit ou autorisé l'accomplissement de l'acte ou de l'omission qui constitue l'infraction ou qui y a consenti est partie à l'infraction et passible de la peine qui y est prévue.

12. Approbation par le Conseil

Aucun permis ou certificat d'autorisation ne peut être émis pour un ouvrage assujetti au présent règlement sans le dépôt d'une demande relative au PIIA par le requérant et son approbation par le Conseil municipal, conformément au présent règlement.

13. Contenu de la demande pour la construction d'un bâtiment

Lorsqu'une demande relative au PIA a pour objet la construction d'un bâtiment, elle doit comprendre les renseignements et documents suivants, en trois copies :

- a. Tous les renseignements et documents exigés dans une demande de permis de construction, en vertu du règlement relatif aux permis et certificats ;
- b. Un plan d'implantation à l'échelle du projet montrant clairement :
 - Les limites de lots du terrain visé ;
 - Les dimensions du terrain ;
 - Le voisinage immédiat ;
 - La localisation de toute voie de circulation, réseau d'infrastructure, cours d'eau, etc. ;
 - Les dimensions et la localisation de toute voie de circulation, espace de stationnement extérieur, allée piétonne et terrasse ;
 - L'usage des terrains voisins ;
 - La localisation des espaces naturels à conserver, des espaces gazonnés projetés ainsi que l'aménagement du terrain projeté, y compris la localisation et hauteur des clôtures, murs ou haies ;
 - La localisation et les dimensions de tout bâtiment, galerie, balcon, escalier ;
 - Toute servitude.
- c. Un minimum de quatre photos récentes du terrain dont au moins une prise depuis la rue et trois permettant de mettre en perspective le terrain avec le voisinage de part et d'autre du terrain et en face. La structure des bâtiments, leur architecture, les couleurs, matériaux utilisés et ornements doivent être clairement identifiables ;

- d. Une élévation montrant l'architecture de la façade projetée et son intégration aux éléments naturels et au bâti avoisinant ;
- e. Une description du style ou des styles architecturaux dominants du ou des bâtiment(s) sur le terrain ;

Des documents supplémentaires devront être fournis selon la zone, comme décrits aux articles 21, 22 et 23.

14. Contenu d'une demande de réparation, de rénovation, de transformation, de déplacement d'un bâtiment ou d'aménagement d'un terrain

Lorsqu'une demande relative au PIA a pour objet la rénovation, la transformation ou le déplacement d'un bâtiment ou l'aménagement d'un terrain, les renseignements et documents suivants peuvent être exigés :

- a. Tous les renseignements et documents exigés dans une demande de permis de construction, d'agrandissement, de lotissement ou de certificat d'auto-risation ;
- b. Un minimum de quatre photos du ou des bâtiments du terrain visé dont au moins une prise depuis la rue et trois permettant de mettre en perspective le terrain avec le voisinage de part et d'autre du terrain et en face ;
- c. Un ou des plans nécessaires à la bonne compréhension de la situation actuelle et des travaux projetés montrant clairement :
 - Les dimensions du terrain et la localisation de toute voie de circulation ;
 - La localisation, les dimensions et les matériaux de tout bâtiment existant et projeté ;
 - La localisation des espaces naturels à conserver, des espaces gazonnés projetés ainsi

que l'aménagement du terrain projeté, y compris la localisation et hauteur des clôtures, murs ou haies.

- d. Des élévations et coupes schématiques du bâtiment visé, le cas échéant, montrant l'architecture projetée de chacune des faces, les dimensions ainsi que les matériaux de revêtement extérieur et le urcouleur.

Des documents supplémentaires devront être fournis selon la zone, comme décrits aux articles 21, 22 et 23.

15. Cheminement de la demande d'approbation

Lorsqu'une demande de permis ou de certificat a pour objet un ouvrage assujéti au règlement sur les PIA, le fonctionnaire désigné doit en informer le requérant, lui faire part des objectifs, des critères visés, et lui transmettre les règlements et le formulaire de demande de PIA.

Le fonctionnaire désigné peut dans certains cas, avec l'accord du Comité Consultatif d'Urbanisme, n'exiger qu'une partie des renseignements et documents à l'article 13.

Une fois la demande déposée à la Ville, le fonctionnaire désigné vérifie la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme et au présent règlement et suggère au requérant les modifications à apporter pour rendre la demande conforme s'il y a lieu.

Suite à la réception d'une demande complète, incluant l'ensemble des documents exigés, et conformément aux règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné transmet la demande au CCU dans un délai de trente (30) jours.

Une copie est conservée au registre des PIA.

16. Étude d'une demande par le CCU

Saisi d'une demande, le Comité l'étudie à la prochaine séance prévue. Il peut entendre les représentations du fonctionnaire désigné, du promoteur et de tout autre intéressé. Il peut aussi visiter les lieux et demander des avis à des personnes qualifiées.

17. Avis du Comité

Le Comité doit formuler une recommandation écrite et motivée au Conseil. Les motifs doivent se fonder sur les objectifs et les critères du présent règlement, de même que sur les dispositions du Plan d'Urbanisme de la Ville.

18. Décision du Conseil

Pour être valide, la proposition de travaux doit recevoir l'approbation du Conseil qui prend avis du CCU. Cette approbation est donnée par résolution votée à la majorité des voix.

Pour rendre sa décision, le Conseil doit considérer les objectifs et les critères du présent règlement, de même que les dispositions du Plan d'Urbanisme de la Ville.

En aucun temps cependant, il ne doit prendre en considération le fait que l'objet de la demande soit en tout ou en partie réalisé. Le Conseil peut soumettre la proposition de travaux à une consultation publique selon les modalités prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Il peut également exiger, comme condition d'approbation de la proposition de travaux, que le requérant prenne à sa charge le coût de certains éléments de la proposition, notamment celui des infrastructures ou des équipements, ou qu'il réalise son projet dans un délai fixé.

La résolution désapprouvant une proposition doit être motivée.

19. Effet de l'approbation

L'approbation de la proposition de travaux par le Conseil autorise le fonctionnaire désigné à délivrer le permis ou le certificat d'autorisation requis si la demande respecte les dispositions réglementaires applicables.

20. Modification au Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale

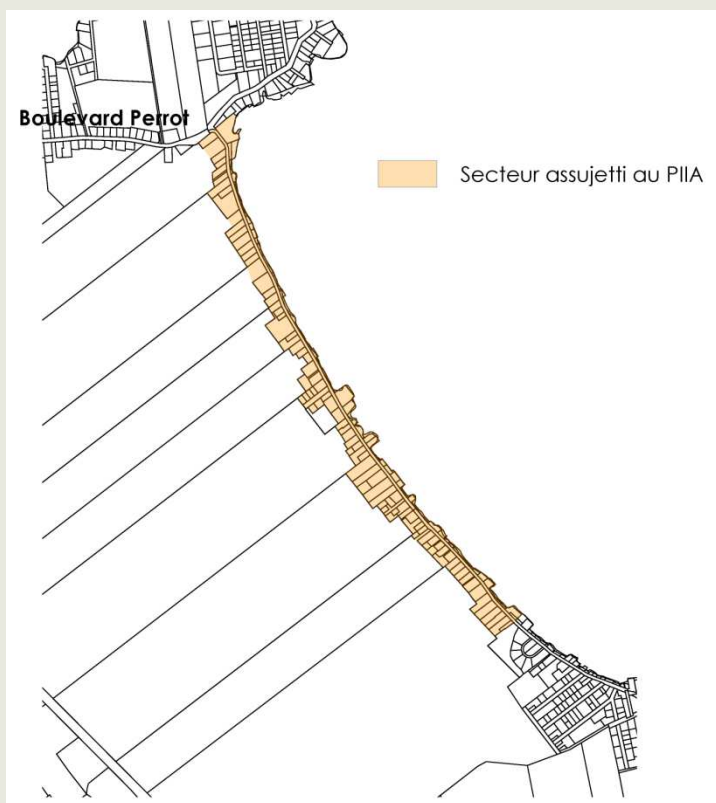
Toute modification apportée à une demande relative au PIIA après l'approbation par résolution du Conseil nécessite la présentation d'un nouveau Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale qui est soumis à nouveau aux dispositions du présent règlement.

Troisième partie – Critères par zone

La Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot a identifié plusieurs secteurs d'intérêt architectural ou patrimonial. Les spécificités de chacun impliquent un traitement différent dans le présent règlement.

21. Zone 1 : Grand Anse

Contexte et territoire assujéti



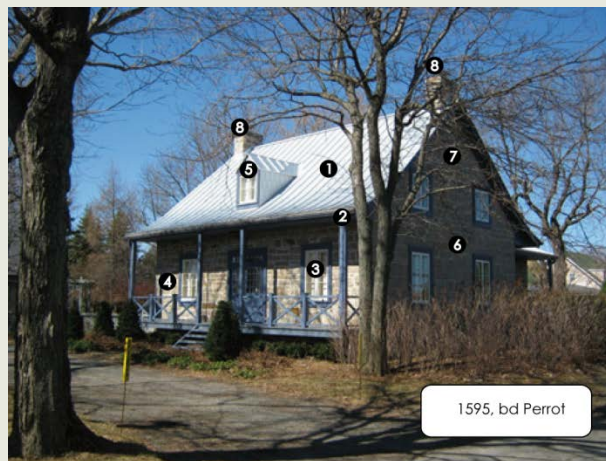
Ce secteur abrite des maisons du XVIII^e siècle, dont les dimensions d'origine ne dépassaient pas les 6

mètres par 8 mètres. Il s'agit d'un secteur chargé d'histoire : ce fut le lieu de rencontre de Louis de Buade, comte de Frontenac, avec les amérindiens au début des pourparlers qui ont mené à la grande paix de Montréal¹.

Caractéristiques architecturales du secteur

Dans le secteur, on retrouve un style architectural prépondérant : le style traditionnel québécois.

Maison traditionnelle québécoise



- 1 Pente de 45°
- 2 Aisselier
- 3 Fenêtre à battants à grand carreaux
- 4 Galerie couverte
- 5 Lucarne à pignon
- 6 Symétrie des ouvertures
- 7 Combles habités
- 8 Cheminées dans le prolongement du mur

Plus épisodiquement, on retrouve dans le secteur des maisons cubiques ou encore à mansarde :

¹ Information tirée de la Balado Diffusion de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

Maison cubique



- ❶ Toit à quatre versants
- ❷ Galerie couverte
- ❸ Symétrie des ouvertures
- ❹ Fenêtre à guillotine
- ❺ Platebande de briques
- ❻ Balustrade

Maison à mansarde



- ❶ Brisis
- ❷ Terrasson
- ❸ Galerie protégée par un auvent
- ❹ Lucarne à pignon

Au niveau du style architectural à privilégier dans le secteur et en se basant sur la grande proportion de maisons de style traditionnel québécois, on peut dire que sont à privilégier :

- Les bâtiments rectangulaires de 1,5 à 2,5 étages ;

- Les bâtiments cubiques à deux étages ;
- Des fondations exhaussées du sol ;
- Les escaliers centraux de quelques marches ;
- Les balustrades en bois ;
- Les toits à deux versants de pente moyenne (45°) ;
- Les toits à quatre versants de faible pente ;
- Les mansardes ;
- Des combles habités ;
- Les lucarnes à pignon ;
- Les galeries couvertes ;
- Des ouvertures généralement rectangulaires et symétriques ;
- Les fenêtres à battants et grands carreaux ;
- Les fenêtres à guillotine ;
- Les chambranles et ornements sobres.

Matériaux utilisés



La pierre

On retrouve très fréquemment la pierre dans le secteur. Ce matériau était très utilisé dans le courant architectural précédent pour la construction des maisons d'esprit français. Son utilisation porte à croire que les maisons traditionnelles québécoises qui caractérisent ce site datent du début du courant. Leur valeur patrimoniale en est renforcée.

Le bois est également très employé, notamment pour la construction des galeries et ornements de la façade. Il peut être peint dans divers coloris. Dans le secteur, on retrouve notamment du blanc, du bleu et du marron. Le bois est aussi utilisé pour les façades, sous la forme d'étroites planches verticales.



Tôle pincée

Les toits arborent quant à eux la tôle traditionnelle, pincée ou à baguettes. Certaines toitures, plus récentes, sont faites en bardeau de cèdre ou même d'asphalte.



Tôle à baguettes

Vue la valeur patrimoniale de plusieurs maisons québécoises traditionnelles présentes dans le secteur, cette zone privilégiera particulièrement les matériaux nobles que sont la pierre, le bois et la tôle, pincée de préférence. Les matériaux s'y apparentant seulement sont à éviter pour préserver au mieux la valeur patrimoniale du site.

Travaux assujettis

En plus des travaux assujettis décrits dans l'article 10 du présent règlement, sont assujettis à une demande de PIIA les travaux suivants :

- Tout travaux relatif à l'aménagement du terrain, de type remblai ou création d'un nouveau espace de stationnement ;
- La construction ou la transformation des bâtiments accessoires, si visible depuis une voie publique à laquelle le terrain est adjacent.

Documents requis pour l'étude d'une demande

En complément des documents à fournir pour toute demande, dont liste est faite aux articles 13 et 14 du présent règlement, sont requises les pièces suivantes :

- Protections des droits de vue

Sont à produire les documents suivants :

- Un plan du voisinage immédiat, ainsi que l'emplacement des ouvertures sur les façades, afin de s'assurer qu'une construction nouvelle ou une modification de la volumétrie n'entraîne pas leur vue sur le fleuve Saint-Laurent ;
- Des échantillons représentant les couleurs et matériaux qui seront utilisés pour le ou les revêtements du bâtiment.

b. Aménagement paysager

Sont à fournir :

- Un plan de l'aménagement paysager projeté ;
- Une description des essences choisies, incluant le urgabarit à maturité.

c. Impacts

Une description des impacts potentiels du projet suivants est à produire :

- Les impacts du projet sur l'ensoleillement des terrains voisins ;
- Les possibles impacts sur le bruit et l'odeur à proximité du projet.

Objectifs et critères

Les objectifs et critères décrits à la page suivante doivent être rencontrés pour l'acceptation de la demande de PIIA par le Comité Consultatif d'Urbanisme² :

² Un résumé des critères pour l'ensemble des zones assujetties au présent règlement est présenté en annexe

Objec tifs	Crite res
<p>Maintenir et améliorer les qualités paysagères et architecturales du secteur</p>	<p>Harmoniser le bâtiment avec les styles architecturaux, dimensions et volumes avoisinants.</p> <p>Agencer les couleurs du bâtiment avec celles des bâtiments avoisinants.</p> <p>Favoriser une marge de recul semblable à celles des bâtiments avoisinants.</p> <p>Orienter le bâtiment principal en fonction des bâtiments avoisinants.</p> <p>Assurer un minimum d'impact négatif sur l'ensoleillement et la vue sur le fleuve Saint-Laurent des bâtiments existants, ainsi que sur le bruit et l'odeur à proximité du projet.</p> <p>Imposer la conservation de la végétation mature et une végétalisation des terrains en adéquation avec l'écosystème du secteur.</p> <p>Préserver la topographie naturelle.</p> <p>Privilégier l'aménagement d'aires de stationnements sur les côtés ou à l'arrière des bâtiments et en limiter le nombre.</p> <p>Privilégier un unique accès stationnaire au terrain et favoriser l'utilisation d'un revêtement naturel (gravier, stationnement végétalisé...) ou de pavé uni.</p> <p>Imposer l'implantation des bâtiments accessoires et équipements extérieurs en arrière du bâtiment principal.</p> <p>Tout lieu d'entreposage est intégré au bâtiment ou aménagé de façon à n'être ni visible depuis les voies de circulation ni des bâtiments avoisinants.</p>
<p>Assurer une harmonie architecturale</p>	<p>Assurer une continuité entre les matériaux et la couleur de revêtement du bâtiment principal et des bâtiments accessoires.</p> <p>Utiliser un agencement de couleurs harmonieux pour les divers éléments du bâtiment (revêtement, toit, éléments architecturaux et omementaux).</p> <p>Favoriser les bâtiments rectangulaires ou cubiques, de 1,5 à 2,5 étages.</p>
<p>Mettre en valeur les caractéristiques</p>	<p>Respecter la symétrie et la proportion des ouvertures.</p>

<p>traditionnelles des bâtiments</p>	<p>Favoriser les éléments en saillie, notamment les galeries et lucarnes.</p> <p>Privilégier les toits à deux versants, à pente moyenne (45°).</p> <p>Favoriser les boiseries et ornements sobres.</p>
<p>Favoriser l'emploi de matériaux traditionnels</p>	<p>Utiliser des matériaux de revêtement qui s'harmonisent avec le secteur, soit la pierre et le bois.</p> <p>Limiter les matériaux de revêtement extérieur à deux pour la façade principale du bâtiment, en excluant le toit.</p> <p>Privilégier la tôle traditionnelle, qu'elle soit pincée ou à baguettes pour les toits.</p> <p>Utiliser un seul matériau pour la toiture.</p>
<p>Mettre en valeur le patrimoine</p>	<p>Éviter les matériaux de substitution.</p> <p>Éviter les extensions susceptibles de dénaturer le bâtiment principal.</p> <p>Imposer un éclairage neutre et discret, dirigé vers les bâtiments.</p>

22. Zone 2 : Le noyau villageois

Contexte et territoire assujéti



Le cœur villageois accueille deux joyaux patrimoniaux : l'église et le presbytère. Construite en 1773, l'église Sainte-Jeanne-de-Chantal est un édifice classé par le Ministère de la Culture et des Communications. D'une vingtaine de mètres de long à l'origine, l'église a doublé sa superficie au fil des ans. Le presbytère date quant à lui de 1780 et mise à part une réparation due à un incendie majeur en 1852, il est depuis resté intact.

Il n'en est pas de même pour les maisons du secteur : beaucoup ont subi des transformations.

Caractéristiques architecturales du secteur

Quelques maisons ont un intérêt patrimonial certain, comme cette maison traditionnelle :

Maison traditionnelle québécoise

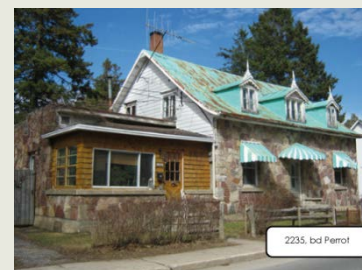


- ❶ Pente de 45°
- ❷ Bâtiment rectangulaire
- ❸ Galerie couverte
- ❹ Nombreuses ouvertures
- ❺ Lucarne à pignon
- ❻ Symétrie des ouvertures

2234, bd Perrot

D'une manière générale, le style traditionnel québécois prévaut dans le secteur, mais celui-ci a subi des transformations conséquentes, notamment en ce qui a trait aux matériaux de revêtement.

La pierre a par exemple revêtu des formes très diverses :



Pour le secteur du noyau villageois, les caractéristiques architecturales d'un projet à privilégier seront celles du courant principal, c'est-à-dire tirées du style traditionnel québécois, mais la souplesse est de mise encore une fois.

Seront à privilégier les éléments suivants :

Seront à privilégier :

- Les bâtiments rectangulaires de 1,5 à 2 étages ;
- Des fondations exhaussées du sol ;
- Les escaliers de quelques marches ;
- Les toits à deux versants de pente moyenne (45°) ;
- Les lucarnes à pignon ;
- Les galeries couvertes ;
- Les cheminées dans le prolongement du mur ;
- Des ouvertures généralement rectangulaires et symétriques ;
- Les fenêtres à battants et grands carreaux ;
- Les fenêtres à guillotine ;
- Les chambranles et ornements sobres.

Matériaux utilisés

Les matériaux à privilégier sont la pierre, le bois et les revêtements légers.

En ce qui concerne les toitures, la tôle et le bardeau de cèdre ou d'asphalte semblent les plus appropriés.

Travaux assujettis

Les travaux assujettis au PIA sont ceux décrits à l'article 10 du présent règlement.

Documents requis pour l'étude d'une demande

Les documents requis pour l'étude d'une demande de PIA dans ce secteur sont ceux décrits aux articles 13 et 14 du présent règlement.

Objectifs et critères

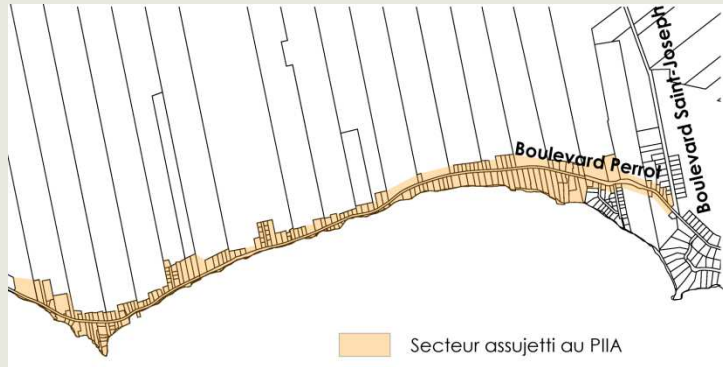
Pour ce secteur, les objectifs et critères suivants sont applicables :

Objectifs	Critères
<p>Maintenir et améliorer les qualités paysagères et architecturales du secteur</p>	<p>Harmoniser le bâtiment avec les styles architecturaux avoisinants.</p> <p>Agencer les couleurs du bâtiment avec celles des bâtiments avoisinants.</p> <p>Assurer un minimum d'impact négatif sur l'ensoleillement des bâtiments existants.</p> <p>Imposer la conservation de la végétation mature et privilégier une végétalisation des terrains, en adéquation avec l'écosystème du secteur.</p> <p>Éviter la modification de la topographie naturelle.</p> <p>Privilégier l'aménagement d'aires de stationnements sur le côté ou à l'arrière des bâtiments.</p> <p>Privilégier un unique accès stationnaire au terrain.</p> <p>Favoriser l'implantation des bâtiments accessoires et des équipements extérieurs en arrière du bâtiment principal ou imposer le urdissimulation par un écran végétal.</p> <p>Tout lieu d'entreposage est intégré au bâtiment ou aménagé de façon à ne pas être visible depuis les voies de circulation.</p> <p>Imposer un éclairage neutre et discret, dirigé vers les bâtiments.</p>
<p>Assurer une harmonie architecturale</p>	<p>Intégrer les agrandissements avec le style architectural du bâtiment.</p> <p>Assurer une continuité entre les matériaux et/ou la couleur de revêtement du bâtiment principal et des bâtiments accessoires.</p> <p>Utiliser un agencement de couleurs harmonieux pour les divers éléments du bâtiment (revêtement, toit, éléments architecturaux et omementaux).</p> <p>Favoriser les bâtiments rectangulaires de 1,5 à 2 étages.</p>
<p>Mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles des</p>	<p>Respecter la symétrie et la proportion des ouvertures.</p> <p>Favoriser les éléments en saillie, notamment les galeries et lucarnes.</p>

bâtiments	<p>Privilégier les toits à deux versants et à pente moyenne.</p> <p>Favoriser les boiseries et ornements sobres.</p>
Favoriser l'emploi de matériaux traditionnels	<p>Utiliser des matériaux de revêtement qui s'harmonisent avec le secteur, soit la pierre, le crépi, le bois et autres revêtements légers.</p> <p>Limiter les matériaux de revêtement extérieur à deux pour la façade principale du bâtiment, en excluant le toit.</p> <p>Privilégier la tôle traditionnelle, le bardeau de cèdre ou d'asphalte et l'ardoise.</p> <p>Utiliser un seul matériau pour la toiture.</p> <p>Tout autre matériau présentant une bonne qualité physique et visuelle et qui s'apparente aux matériaux dominants présents est acceptable.</p>
Consolider le noyau urbain	<p>Imposer une marge de recul semblable à celles des bâtiments avoisinants.</p> <p>Orienter le bâtiment principal en fonction des bâtiments avoisinants.</p> <p>Lors du remplacement d'un matériau, imposer l'utilisation d'un matériau de qualité égale ou supérieure.</p>

23. Zone 3 : L'Anse au sable

Contexte et territoire assujéti



Plusieurs maisons anciennes, avec leurs fondations d'origine sont présentes dans le secteur. Le tissu urbain se déte nd et accueille des fermes, granges et vergers.

Caractéristiques architecturales du secteur

Cette partie du boulevard Perrot se rapproche, dans ses caractéristiques architecturales, du secteur Grand Anse. Le style traditionnel québécois y est très présent, tout comme l'utilisation de la pierre.

Maison traditionnelle québécoise



- ❶ Pente de 45°
- ❷ Bâtiment rectangulaire
- ❸ Galerie couverte
- ❹ Nombreuses ouvertures
- ❺ Lucarne à pignon
- ❻ Symétrie des ouvertures
- ❼ Cheminées dans le prolongement du mur

Fa it plus rare, on retrouve également l'esprit français :

Maison d'esprit français



- ❶ Bâtiment rectangulaire
- ❷ Toiture à deux versants et pente prononcée
- ❸ Fondations peu exhaussées
- ❹ Murs massifs en pierre
- ❺ Asymétrie des ouvertures
- ❻ Cheminée dans le prolongement du mur

A côté de ces deux styles, on retrouve les maisons à mansarde :



- ❶ Bâtiment rectangulaire
- ❷ Brisis
- ❸ Terrasson
- ❹ Portique
- ❺ Symétrie des ouvertures
- ❻ Lucarne à pignon

Matériaux utilisés

La pierre caractérise les maisons anciennes du secteur. On retrouve également la brique et le bois.

Les toitures en tôle traditionnelle sont également à privilégier, tout comme le bardeau de cèdre.

Travaux assujettis

Les travaux assujettis au PIA sont ceux décrits à l'article 10 du présent règlement.

Documents requis pour l'étude d'une demande

En complément des documents à fournir pour toute demande, dont liste est faite aux articles 13 et 14 du présent règlement, sont requises les pièces suivantes :

a. Apparence globale du projet

Sont à produire les documents suivants :

- Des échantillons représentant les couleurs et matériaux qui seront utilisés pour le ou les revêtements du bâtiment ;
- Un plan de l'aménagement paysager projeté.

b. Impacts

Une description des impacts potentiels du projet suivants est à produire :

- Les impacts du projet sur l'ensoleillement des terrains voisins ;
- Les possibles impacts sur le bruit et l'odeur à proximité du projet.

Les styles architecturaux à privilégier dans le secteur sont donc :

- Les bâtiments rectangulaires de 1,5 à 2 étages ;
- Les balustrades en bois ;
- Les toits à deux versants de pente moyenne (45°) ou prononcée ;
- Les mansardes ;
- Les lucarnes à pignon ;
- Les galeries couvertes ;
- Les portiques ;
- Des ouvertures généralement rectangulaires ;
- Les fenêtres à battants ;
- Les chambranles et ornements sobres ;
- Les cheminées dans le prolongement du mur.

Objectifs et critères

Les objectifs et critères suivants doivent être rencontrés pour l'acceptation de la demande de PIA :

TROISIÈME PARTIE – CRITÈRES PAR ZONE
ZONE 3 : ANSE AU SABIE

Objectifs	Critères
<p>Maintenir et améliorer les qualités paysagères et architecturales du secteur</p>	<p>Assurer un minimum d'impact négatif sur l'ensoleillement et la vue des bâtiments existants, ainsi que sur le bruit et l'odeur à proximité du projet.</p> <p>Imposer la conservation de la végétation mature et une végétalisation des terrains en adéquation avec l'écosystème du secteur.</p> <p>Préserver la topographie naturelle.</p> <p>Privilégier l'aménagement d'aires de stationnements sur les côtés ou à l'arrière des bâtiments.</p> <p>Imposer un unique accès stationnaire au terrain, en revêtement naturel (terre, graviers, stationnement végétalisé...).</p> <p>Imposer l'implantation des bâtiments accessoires et équipements extérieurs en arrière du bâtiment principal.</p> <p>Tout lieu d'entreposage est intégré au bâtiment ou aménagé de façon à n'être ni visible depuis les voies de circulation ni des bâtiments avoisinants.</p> <p>Imposer un éclairage neutre et discret, dirigé vers les bâtiments.</p>
<p>Assurer une harmonie architecturale</p>	<p>Intégrer les agrandissements avec le style architectural du bâtiment.</p> <p>Assurer une continuité entre les matériaux et la couleur de revêtement du bâtiment principal et des bâtiments accessoires.</p> <p>Utiliser un agencement de couleurs harmonieux pour les divers éléments du bâtiment (revêtement, toit, éléments architecturaux et omementaux).</p> <p>Favoriser les bâtiments rectangulaires, de 1,5 à 2 étages.</p>
<p>Mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles des bâtiments</p>	<p>Respecter la proportion des ouvertures.</p> <p>Favoriser les éléments en saillie, notamment les galeries et lucarnes.</p> <p>Privilégier les toits à deux versants, à pente moyenne (45°) ou prononcée.</p> <p>Favoriser les boiserie et omementations sobres.</p>

<p>Favoriser l'emploi de matériaux traditionnels</p>	<p>Utiliser des matériaux de revêtement qui s'harmonisent avec le secteur, soit la pierre, le bois et la brique.</p> <p>Limiter les matériaux de revêtement extérieur à deux pour la façade principale du bâtiment, en excluant le toit.</p> <p>Privilégier la tôle traditionnelle, qu'elle soit pincée ou à baguettes pour les toits, ainsi que le bardeau de cèdre.</p> <p>Utiliser un seul matériau pour la toiture.</p> <p>Éviter les matériaux de substitution.</p>
<p>Harmoniser un secteur hétérogène</p>	<p>Harmoniser le bâtiment avec les styles architecturaux, dimensions et volumes avoisinants.</p> <p>Agencer les couleurs du bâtiment avec celles des bâtiments avoisinants.</p> <p>Favoriser une marge de recul semblable à celles des bâtiments avoisinants.</p>

Quatrième partie – Dispositions finales

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté le _____

Entré en vigueur le _____

Signé à la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Pequet par :

Marie-Claude Nichols, Mairesse

Katherine-Erika Vincent, Directrice générale et greffière

Cré dits, remerc iements e t ré fé re nces

Crédits

L'ATELIER URBAIN Inc.

Chargé de production des livrables : Constance Aspart, Chargée de projets I Développement durable.

Chargé de s communications et du contrôle qualité : Louis-Michel Fournier, Urbainiste I Associé fondateur.

Août 2012

Remerciements

La Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Pe rot, notamment Mesdames Mélissa Arbour LaSalle, Responsable de l'urbanisme et Katherine-Erika Vincent, Directrice générale et gère ffière.

Ré fé re nces

Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges ;

Balado diffusion de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Pe rot ;

Règlement du Plan d'Urbanisme de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Pe rot n°436.

Annexes

Résumé des critères applicables par zone et type d'intervention :

Interventions	Critères	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Interventions touchant au terrain	Implantation du projet			
	Favoriser une marge de recul semblable à celles des bâtiments avoisinants.	X	X	X
	Imposer une marge de recul semblable à celles des bâtiments avoisinants.			
	Orienter le bâtiment principal en fonction des bâtiments avoisinants.	X		
	Implantation des bâtiments accessoires et équipements extérieurs			
	Imposer l'implantation des bâtiments accessoires et équipements extérieurs en arrière du bâtiment principal.	X		X
	Favoriser l'implantation des bâtiments accessoires et des équipements extérieurs en arrière du bâtiment principal ou imposer leurdissimulation par un écran végétal.		X	
	Tout lieu d'entreposage est intégré au bâtiment ou aménagé de façon à ne pas être visible depuis les voies de circulation.		X	
	Tout lieu d'entreposage est intégré au bâtiment ou aménagé de façon à n'être ni visible depuis les voies de circulation ni des bâtiments avoisinants.	X		X
	Environnement			
	Imposer la conservation de la végétation mature et une végétalisation des terrains en adéquation avec l'écosystème du secteur.	X	X	X
	Préserver la topographie naturelle.	X		X
Eviter la modification de la topographie naturelle.		X		
Imposer un éclairage neutre et discret, dirigé vers les bâtiments.	X	X	X	

	<p>Impacts</p> <p>Assurer un minimum d'impact négatif sur l'ensoleillement et la vue sur le fleuve Saint-Laurent des bâtiments existants, ainsi que sur le bruit et l'odeur à proximité du projet.</p> <p>Assurer un minimum d'impact négatif sur l'ensoleillement des terrains et de la végétation mature existante.</p> <p>Assurer un minimum d'impact négatif sur l'ensoleillement des bâtiments existants.</p>	X		X
	<p>Stationnement</p> <p>Privilégier l'aménagement d'aires de stationnements sur les côtés ou à l'arrière des bâtiments et en limiter le nombre.</p> <p>Privilégier l'aménagement d'aires de stationnements sur le côté ou à l'arrière des bâtiments.</p> <p>Privilégier un unique accès stationnaire au terrain et favoriser l'utilisation d'un revêtement naturel (graviers, stationnement végétalisé...) ou de pavé uni.</p> <p>Privilégier un unique accès stationnaire au terrain.</p>	X	X	X
Éléments architecturaux du projet	<p>Harmonisation</p> <p>Harmoniser le bâtiment avec les styles architecturaux, dimensions et volumes avoisinants.</p> <p>Harmoniser les bâtiments avec les styles architecturaux avoisinants</p>	X	X	X
	<p>Gabarit</p> <p>Favoriser les bâtiments rectangulaires ou cubiques, de 1,5 à 2,5 étages.</p> <p>Favoriser les bâtiments rectangulaires de 1,5 à 2 étages.</p>	X	X	X
	<p>Agrandissement</p> <p>Éviter les extensions susceptibles de dénaturer le bâtiment principal.</p> <p>Intégrer les agrandissements avec le style architectural du bâtiment.</p>	X	X	X

	<p>Toits</p> <p>Privilégier les toits à deux versants, à pente moyenne (45°).</p> <p>Privilégier les toits à deux, quatre versants à pentes moyennes ou variables.</p> <p>Privilégier les toits à deux versants, à pente moyenne (45°) ou prononcée.</p>	X		
	<p>Ouvertures</p> <p>Respecter la symétrie et la proportion des ouvertures.</p> <p>Respecter la proportion des ouvertures.</p>	X	X	X
	<p>Ornements</p> <p>Favoriser les boiseries et ornements sobres.</p> <p>Favoriser les éléments en saillie, notamment les galeries et lucarnes.</p>	X	X	X
Matériaux de revêtement, de toiture et couleurs du projet	<p>Harmonisation</p> <p>Assurer une continuité entre les matériaux et la couleur de revêtement du bâtiment principal et des bâtiments accessoires.</p> <p>Assurer une continuité entre les matériaux et/ou la couleur de revêtement du bâtiment principal et des bâtiments accessoires.</p> <p>Utiliser un agencement de couleurs harmonieux pour les divers éléments du bâtiment (revêtement, toit, éléments architecturaux et ornements).</p> <p>Agencer les couleurs du bâtiment avec celles des bâtiments avoisinants.</p>	X		X
	<p>Matériaux de revêtement</p> <p>Utiliser des matériaux de revêtement qui s'harmonisent avec le secteur, soit la pierre et le bois.</p> <p>Utiliser des matériaux de revêtement qui s'harmonisent avec le secteur, soit la brique, le crépi, le bois et autres revêtements légers.</p>	X	X	

Utiliser des matériaux de revêtement qui s'harmonisent avec le secteur, soit la pierre, le bois et la brique.			X
Limiter les matériaux de revêtement extérieur à deux pour la façade principale du bâtiment, en excluant le toit.	X	X	X
Eviter les matériaux de substitution.	X		X
Tout autre matériau présentant une bonne qualité physique et visuelle et qui s'apparente aux matériaux dominants présents est acceptable.		X	
Lors du remplacement d'un matériau, imposer l'utilisation d'un matériau de qualité égale ou supérieure.			
Toits			
Privilégier la tôle traditionnelle, qu'elle soit pincée ou à baguettes.	X		
Privilégier la tôle traditionnelle, le bardeau de cèdre ou d'asphalte et l'ardoise.		X	
Privilégier la tôle traditionnelle, qu'elle soit pincée ou à baguettes, ainsi que le bardeau de cèdre.			X
Utiliser un seul matériau pour la toiture.	X	X	X

