



**RÈGLEMENT SUR LES
PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA) N° 7700**

8 décembre 2017 – Version finale pour adoption

Réalisé par :

...apur
urbanistes conseils

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BOIS-DES-FILION

RÈGLEMENT N° 7700

RÈGLEMENTS SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIA)

AVIS DE MOTION : 13 MARS 2017 (RÉSOLUTION N° 2017-03-128)

ADOPTION : 15 JANVIER 2018 (RÉSOLUTION N° 2018-01-044)

ENTRÉE EN VIGUEUR : 17 MARS 2018

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

<p>Ce document n'a pas de valeur officielle. En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.</p>
--



BOIS-DES-FILION

**RÈGLEMENT SUR LES
PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA) N° 7700**

TABLE DES MATIÈRES

Réalisé par :

...apur
urbanistes conseils

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives	1
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	3
1.1.1 : Titre du règlement	3
1.1.2 : Abrogation	3
1.1.3 : Portée du règlement.....	3
1.1.4 : Territoire assujéti.....	3
1.1.5 : Concurrence avec d'autres règlements ou lois	3
1.1.6 : Adoption partie par partie	3
Section 1.2 : Dispositions administratives	4
1.2.1 : Administration et application du règlement	4
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné	4
Section 1.3 : Dispositions interprétatives.....	5
1.3.1 : Interprétation des dispositions.....	5
1.3.2 : Numérotation.....	5
1.3.3 : Terminologie.....	5
CHAPITRE 2 : Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande	7
Section 2.1 : Contenu de la demande	9
2.1.1 : Dépôt de la demande	9
2.1.2 : Contenu de la demande	9
2.1.3 : Frais d'étude.....	10
2.1.4 : Procuration	10
Section 2.2 : Cheminement de la demande	11
2.2.1 : Demande complète	11
2.2.2 : Vérification de la demande.....	11
2.2.3 : Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme	11
2.2.4 : Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme	11
2.2.5 : Assemblée publique de consultation	11
2.2.6 : Approbation par le Conseil municipal.....	12
2.2.7 : Conditions d'approbation.....	12
2.2.8 : Émission du permis ou du certificat.....	12
2.2.9 : Modification aux plans.....	12
2.2.10 : Caducité de l'approbation des plans	12
CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation applicables.....	13
Section 3.1 : Interventions assujétiées	15
Section 3.2 : Objectifs et critères d'évaluation.....	15
3.2.1 : Objectifs généraux	15

TABLE DES MATIÈRES

3.2.2 : Objectifs particuliers.....	16
Section 3.3 : Critères d'évaluation	18
3.3.1 : Critères spécifiques aux bâtiments principaux.....	18
3.3.2 : Critères spécifiques aux bâtiments et constructions accessoires.....	21
3.3.3 : Critères spécifiques aux projets intégrés	21
3.3.4 : Critères spécifiques aux cafés-terrasse.....	22
3.3.5 : Critères spécifiques aux enseignes	22
3.3.6 : Critères spécifiques à l'aménagement et à l'utilisation des terrains.....	22
CHAPITRE 4 : Dispositions finales.....	25
Section 4.1 : Dispositions finales	27
4.1.1 : Contravention et pénalités	27
4.1.2 : Entrée en vigueur.....	27



BOIS-DES-FILION

**RÈGLEMENT SUR LES
PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA) N° 7700**

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* » et le numéro 7700.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 6700, intitulé « *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

1.1.3 : Portée du règlement

Le présent règlement s'impose à toutes personnes.

1.1.4 : Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville de Bois-des-Filion.

1.1.5 : Concurrence avec d'autres règlements ou lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.6 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Bois-des-Filion déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
1. Paragraphe
- a) Sous-paragraphe

1.3.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage*.



BOIS-DES-FILION

**RÈGLEMENT SUR LES
PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA) N° 7700**

CHAPITRE 2 :

Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

Section 2.1 : Contenu de la demande

2.1.1 : Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande assujettie au présent règlement doit déposer sa demande par écrit sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné, en un exemplaire en plus des plans et documents requis à la présente section.

2.1.2 : Contenu de la demande

Le requérant d'une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale pour une intervention visée au présent règlement doit fournir, en plus des plans et documents demandés lors de la demande de permis de lotissement, de permis de construction, de certificat d'autorisation ou de certificat d'occupation, les plans et documents suivants (certains plans et documents peuvent être non requis pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs et critères prévus au règlement pour l'intervention visée) :

1. Des photographies récentes, prises dans les 3 mois qui précèdent la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains environnants aux fins d'obtenir une image globale du secteur d'intervention ;
2. Dans le cas d'une nouvelle construction, d'une reconstruction, d'un agrandissement ou des travaux de rénovation extérieure, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain faisant l'objet de la demande ainsi que leur relation avec tout bâtiment et avec toute construction existante située sur des terrains adjacents. Les plans doivent présenter les détails architecturaux des bâtiments, notamment les ouvertures, le toit, les murs et les éléments en saillies ;
3. Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre de la construction projetée ainsi que l'implantation des bâtiments voisins, devra être déposé;
4. Dans le cas d'une nouvelle construction, d'une reconstruction, ou d'un agrandissement un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre devra indiquer l'implantation projetée ainsi que l'implantation des bâtiments voisins ;
5. Dans le cas d'un projet intégré, des plans, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant le lotissement, incluant les parties privatives et communes, l'implantation des bâtiments, leurs usages, les espaces communs et leur aménagement, la localisation des espaces de stationnements et les phases de développement du projet, en plus des documents requis pour les nouvelles constructions ;
6. Le détail des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, tous bâtiments ou ouvrages, incluant les enseignes ;
7. Un échantillon des matériaux doit accompagner la demande ;
8. Un plan d'aménagement détaillé incluant, de façon non limitative, la localisation des végétaux projetés et existants, les essences à planter, l'emplacement des constructions, bâtiments et

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

ouvrages, y compris les enseignes et les équipements d'éclairage, les espaces de stationnement, ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement ;

9. Une illustration de l'impact sur le paysage bâti et naturel, incluant une ou des perspectives visuelles permettant de comprendre l'insertion de l'intervention dans le milieu (ex. : photomontage, modèle de simulation) ;
10. Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des objectifs et critères du présent règlement ;
11. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

2.1.3 : Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale sont déterminés au *Règlement concernant la tarification des biens, activités et services fournis aux usagers* en vigueur.

Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

2.1.4 : Procuration

Si le requérant de la demande de d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'est pas le propriétaire du bâtiment, de la construction ou du terrain visé par la demande, il doit, lors du dépôt de la demande, présenter une procuration, signée du propriétaire, l'autorisant à effectuer une demande.

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

Section 2.2 : Cheminement de la demande

2.2.1 : Demande complète

La demande d'approbation des plans en conformité avec les objectifs et critères du présent règlement est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2.2.2 : Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au Comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

2.2.3 : Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de la demande, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les 60 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande.

2.2.4 : Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des objectifs et critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal.

L'atteinte des objectifs est évaluée, de façon non limitative, par les critères d'évaluation énumérés au présent règlement, lorsqu'ils sont applicables à l'intervention visée.

2.2.5 : Assemblée publique de consultation

Le Conseil municipal peut demander que le projet faisant l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du présent règlement soit soumis à une assemblée publique de consultation selon la procédure prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), qui s'applique compte tenu des adaptations nécessaires. Les frais de publication de l'avis public ne sont pas inclus dans les frais d'étude prévus à la section 2.1. Le requérant devra s'engager à payer les frais réels encourus pour la publication.

CHAPITRE 2 :
Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

2.2.6 : Approbation par le Conseil municipal

Après l'étude de la demande, l'avis écrit du Comité consultatif d'urbanisme et, s'il y a lieu, l'assemblée publique de consultation, le Conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, les plans d'implantation et d'intégration architecturale. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

Une copie de la résolution est transmise au requérant.

2.2.7 : Conditions d'approbation

Le Conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation des plans, que le propriétaire s'engage à :

1. Prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements ;
2. Réaliser le projet dans un délai fixé ;
3. Fournir des garanties financières pour l'exécution du contenu des plans, le respect des délais et le paiement des éléments qu'il doit prendre à sa charge.

2.2.8 : Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat ne peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil municipal approuve la demande.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* si la demande est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

2.2.9 : Modification aux plans

Une fois approuvés par le Conseil municipal, les plans approuvés ne peuvent être modifiés avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée aux plans après l'approbation du Conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande. Les frais exigés sont établis à la section 2.1.

2.2.10 : Caducité de l'approbation des plans

L'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale est caduque si les travaux autorisés ne sont pas débutés dans les 12 mois suivant la décision du Conseil municipal.



BOIS-DES-FILION

**RÈGLEMENT SUR LES
PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA) N° 7700**

CHAPITRE 3 :

Objectifs et critères d'évaluation applicables

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

Section 3.1 : 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 construction ou de certificat d'autorisation exigé par le *Règlement sur les permis et certificats* :

1. Dans le cas de la construction ou la reconstruction d'un bâtiment principal ;
2. Dans le cas d'un agrandissement d'un bâtiment principal visant à modifier la hauteur ou la largeur de la façade principale de celui-ci ;
3. Dans le cas du déplacement d'un bâtiment principal ;
4. Dans le cas de la construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment accessoire de 15 m² et plus ;
5. Dans le cas de la modification des matériaux de revêtement utilisés en façade ou sur le mur faisant face à la cour avant secondaire. Pour fins d'application, la modification du revêtement constitue un changement de la forme et de la nature du matériau, par exemple : remplacer du clin de bois horizontal par de la brique, remplacer du clin de vinyle horizontal par du clin de bois vertical, etc. Remplacer un revêtement par le même matériau et la même forme n'est pas considéré comme une modification et l'intervention n'est alors pas assujettie au présent règlement;
6. Dans le cas d'une modification aux dimensions d'une ouverture (porte ou fenêtre);
7. Dans le cas de la construction ou de l'aménagement d'un café-terrasse ;
8. Dans le cas de l'installation d'une nouvelle enseigne ou de la modification d'une enseigne existante, soit un changement dans les dimensions et la superficie, la structure, les dispositions d'éclairage de l'enseigne ou son contenu visuel, à l'exception des enseignes mobiles, amovibles, portatives et temporaires ;
9. Dans le cas de la réalisation d'un projet intégré.

Une intervention visée par le présent article et qui n'entraîne pas de modification visible d'une voie de circulation n'est pas assujettie au présent règlement. Pour fins d'application, la présence de végétation, d'arbres, d'un écran végétal ou composé de tout autre matériau ne constituent pas des éléments satisfaisant cette condition.

Section 3.2 : Objectifs et critères d'évaluation

3.2.1 : Objectifs généraux

Par l'adoption du présent règlement, les objectifs généraux poursuivis sont les suivants :

1. Redonner au milieu villageois existant ses caractéristiques patrimoniales d'origine, ou les préserver et ce, pour l'ensemble des éléments qui le composent, qui sont visibles de l'extérieur et qui sont de

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

nature à améliorer ou à protéger l'insertion architecturale harmonieuse des bâtiments dans le milieu villageois ;

2. Préserver, améliorer ou assurer l'insertion dans le tissu villageois de toute intervention visée par le présent règlement, notamment par l'harmonisation des implantations et de leurs propres caractéristiques architecturales et paysagères avec celles du milieu d'accueil ;
3. Dans le parc industriel et son voisinage, préserver la qualité de vie des résidents des quartiers limitrophes et bonifier l'esthétique du parc industriel ;
4. Favoriser l'adoption, par chaque bâtiment principal, d'un style d'inspiration champêtre, villageoise ou de villégiature traditionnelle, ainsi que des caractéristiques architecturales qui s'harmonisent au milieu bâti particulier de Bois-des-Filion, et qui en soulignent les traits distinctifs dominants ;
5. Assurer que l'implantation et la transformation des bâtiments et des constructions s'effectuent avec un traitement architectural et esthétique de la meilleure qualité possible, en bonifiant les caractéristiques propres à chacune des unités du paysage bâti de la ville ;
6. Dans les secteurs entourant les principaux bâtiments patrimoniaux, susciter le développement progressif d'une ambiance architecturale forte et cohérente, inspirée des principales qualités esthétiques des bâtiments patrimoniaux, de façon à renforcer et à valoriser le cachet et la personnalité propre au voisinage;
7. Pour les terrains adjacents au boulevard Adolphe-Chapleau, favoriser une architecture et des aménagements à l'échelle humaine qui participent à la dynamisation de l'artère et limitent la prédominance de l'automobile sur l'espace et son impact sur le paysage;
8. Pour les terrains adjacents à la montée Gagnon, favoriser une implantation en retrait de la chaussée afin de permettre la croissance d'arbres matures et d'assurer une visibilité accrue de la piste cyclable.

3.2.2 : Objectifs particuliers

Les objectifs plus spécifiques poursuivis sont les suivants :

1. Protéger l'intégrité, conserver et mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial et le caractère traditionnel du milieu villageois ;
2. Respecter l'implantation, l'alignement et l'espacement des bâtiments existants ;
3. Respecter l'échelle et la volumétrie du milieu bâti actuel tout en préconisant une échelle humaine ;
4. Renforcer la forme et l'orientation du lotissement villageois traditionnel, ainsi que l'échelle et le gabarit traditionnel de la trame bâtie du noyau villageois ;
5. Assurer une grande qualité et une harmonisation du traitement architectural des façades, des ouvertures et des matériaux de revêtement ;

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

6. Assurer l'intégration harmonieuse des bâtiments accessoires, des enseignes, des cafés-terrasse et des vitrines ;
7. Protéger les perspectives visuelles existantes sur les éléments d'intérêt du milieu bâti environnant ou du paysage naturel, surtout lorsqu'ils peuvent être observés à partir de voies ou de lieux publics.

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

Section 3.3 : Critères d'évaluation

Les interventions assujetties sont évaluées en fonction des critères d'évaluation spécifiques à chaque intervention ou chaque élément affecté par l'intervention.

3.3.1 : Critères spécifiques aux bâtiments principaux

1. Hauteur :

- a) Afin d'assurer l'harmonie volumétrique du voisinage, la hauteur du bâtiment principal correspond à un pourcentage variant entre 80% et 120% de la hauteur moyenne des autres bâtiments principaux situés dans un rayon de 50 mètres. Le rayon est calculé à partir des limites de l'implantation du bâtiment.
- b) Le rehaussement de la partie visible des murs de fondation du bâtiment est interdit.
- c) Le niveau du rez-de-chaussée s'apparente à celui des bâtiments avoisinants.
- d) À moins que des circonstances exceptionnelles ou le contexte ne le justifie, l'écart de hauteur entre des bâtiments voisins ou en face l'un de l'autre n'excède pas 3 mètres.
- e) Lorsqu'un bâtiment principal partage la même enveloppe visuelle qu'un bâtiment patrimonial, sa hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment patrimonial.

2. Largeur :

- a) Afin d'assurer l'harmonie volumétrique du voisinage, la largeur du bâtiment principal correspond à un pourcentage variant entre 80% et 120% de la largeur moyenne des autres bâtiments principaux situés dans un rayon de 50 mètres. Le rayon est calculé à partir des limites de l'implantation du bâtiment. Cependant, cette largeur ne doit jamais être inférieure à 6 mètres.
- b) À moins que des circonstances exceptionnelles ou le contexte ne le justifie, l'écart de largeur entre des bâtiments voisins ou en face l'un de l'autre n'excède pas 3 mètres.
- c) Lorsqu'un bâtiment principal partage la même enveloppe visuelle qu'un bâtiment patrimonial, sa largeur ne devrait jamais dépasser celle du bâtiment patrimonial.

3. Superficie :

- a) La superficie au sol du bâtiment principal correspond à un pourcentage variant entre 80% et 120% de la superficie moyenne des autres bâtiments principaux situés dans un rayon de 50 mètres. Le rayon est calculé à partir des limites de l'implantation du bâtiment.
- b) À moins que des circonstances exceptionnelles ou le contexte ne le justifie, l'écart de superficie au sol entre des bâtiments voisins ou en face l'un de l'autre n'excède pas 30%.
- c) Lorsqu'un bâtiment principal partage la même enveloppe visuelle qu'un bâtiment patrimonial, sa superficie au sol ne dépasse pas celle du bâtiment patrimonial.

4. Marge de recul avant :

- a) La marge de recul avant correspond à la marge de recul avant d'un autre bâtiment principal situé dans un rayon de 50 mètres des limites de l'implantation du bâtiment, en choisissant le bâtiment de référence dont la marge avant est la plus près de la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage.

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

- b) Lorsqu'un bâtiment principal partage la même enveloppe visuelle qu'un bâtiment patrimonial, sa marge de recul avant n'est pas moindre que la marge de recul avant du bâtiment patrimonial.
5. Matériaux de revêtement :
- a) Le matériau principal du revêtement du bâtiment principal est de même nature et de même volume que le matériau principal de revêtement d'un des bâtiments principaux adjacents au site d'implantation du bâtiment, en donnant priorité au « Canexel » ou, secondement, à un matériau de qualité limitant le clin de bois, le bardeau de cèdre ou la brique ou la pierre à l'état naturel. Cette disposition n'autorise pas un matériau de revêtement prohibé par le règlement de zonage.
 - b) La couleur est sobre et de tons harmonisés entre eux et avec ceux prédominants dans le voisinage, à moins que l'emploi de couleurs vives ne soit justifié par l'opportunité de mettre en évidence certains éléments architecturaux.
 - c) Le revêtement extérieur est installé horizontalement sur le bâtiment.
 - d) Lorsqu'un bâtiment principal partage la même enveloppe visuelle qu'un bâtiment patrimonial, ses matériaux de revêtement et ses coloris sont choisis et disposés pour s'harmoniser avec ceux du bâtiment patrimonial.
6. Façade :
- a) Chaque façade donnant sur une rue bénéficie d'un traitement architectural d'une qualité équivalente à la façade principale, conserve sa galerie, son balcon et sa balustrade, le cas échéant.
 - b) L'ornementation et les détails architecturaux existants (chambranles, linteaux, allèges, lucarnes, clochetons, planches, cornières, etc.) sont conservés et réparés. S'il s'avère impossible de les conserver, ils sont remplacés par des éléments semblables faits de bois ou de tout autre matériau de bonne qualité imitant adéquatement le bois.
 - c) Les plans verticaux des façades sont modulés par l'utilisation d'avancés, de retraits et d'ornementation (linteau, bandeau, chambranle, etc.), afin d'éviter les grandes surfaces planes.
 - d) Le traitement architectural d'une façade commerciale (revêtement, couleur, etc.) est, au niveau du rez-de-chaussée, différent du traitement architectural des étages supérieurs, et ce sur toute la largeur du bâtiment.
 - e) Le traitement architectural d'un bâtiment regroupant plusieurs commerces souligne l'unité d'ensemble.
 - f) D'une manière générale, la façade principale est mise en évidence et s'harmonise avec les autres façades des bâtiments du milieu immédiat.
 - g) Aucune porte de garage n'apparaît sur un mur extérieur visible d'une voie de circulation.
 - h) Lorsqu'un bâtiment principal partage la même enveloppe visuelle qu'un bâtiment patrimonial, le traitement architectural de sa façade favorise son harmonisation avec la façade du bâtiment patrimonial.
7. Forme du toit :
- a) Pour tout nouveau bâtiment principal, la forme du toit et l'orientation de l'arête de celui-ci, s'il y a lieu, sont similaires à la forme du toit et à l'orientation de l'arête de l'un des bâtiments principaux adjacents.
 - b) Une toiture plate est soulignée par une corniche en façade avant.
-

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

- c) Les toitures sont recouvertes d'un seul type de revêtement. Les matériaux acceptables sont la tôle pincée, la tôle à la canadienne, la tôle à bague, la tôle anodisée, l'aluminium pré-peinte en usine, le bardeau de cèdre et, secondement, le bardeau d'asphalte.
 - d) L'arête du toit d'un agrandissement est perpendiculaire à l'arête du toit du bâtiment existant.
 - e) Lorsqu'un bâtiment principal partage la même enveloppe visuelle qu'un bâtiment patrimonial, la forme de son toit est semblable, avec les adaptations nécessaires, à la forme du toit du bâtiment patrimonial.
8. Ouvertures :
- a) Les ouvertures principales (portes et vitrines) sont disposées sur la façade principale.
 - b) Les ouvertures sont rectangulaires et orientées verticalement ou, si elles sont plus carrées, subdivisées verticalement et comprennent des impostes.
 - c) La disposition des ouvertures crée, ou maintient, une symétrie horizontale et verticale.
 - d) En façade avant ainsi que sur le mur faisant face à une cour avant secondaire, les ouvertures sont soulignées par des chambranles, des linteaux et des allèges.
 - e) La superficie totale des ouvertures en façade avant pour un nouveau bâtiment principal correspond à la proportion moyenne des ouvertures des bâtiments principaux adjacents. Le résultat de ce calcul peut être majoré ou diminué jusqu'à un maximum de 10%. Si un seul des terrains adjacents est occupé par un bâtiment principal, la superficie totale des ouvertures du nouveau bâtiment principal est celle du bâtiment principal adjacent avec une majoration ou une diminution maximale de 10%.
 - f) Aucun mur aveugle n'est visible d'une voie de circulation.
 - g) Afin d'évaluer les ouvertures d'un bâtiment principal situé dans l'enveloppe visuelle d'un bâtiment patrimonial, la comparaison par référence aux bâtiments adjacents est remplacée par la comparaison avec ledit bâtiment patrimonial.
9. Saillies :
- a) Toute construction ou modification de saillie respecte les mêmes critères que ceux prévus pour les matériaux de revêtement et la façade.
 - b) Les balcons, galeries, vestibules, terrasses, auvents, persiennes et autres éléments architecturaux s'inscrivent dans le concept du bâtiment et s'y intègrent par leur forme, leur style et les couleurs utilisées. Entre autres, les galeries situées à proximité de la rue demeurent ouvertes.
 - c) La localisation, la dimension et la forme des saillies d'un nouveau bâtiment sont semblables aux saillies existantes des bâtiments principaux situés dans un rayon de 50 mètres des limites de l'implantation du bâtiment.
 - d) Les escaliers extérieurs ne sont ajoutés que sur les murs latéraux ou arrière, tout en s'harmonisant à ceux-ci.
 - e) Lorsqu'un bâtiment principal partage la même enveloppe visuelle d'un bâtiment patrimonial, ses saillies rappellent les saillies du bâtiment patrimonial.
10. Accessoires :
- a) Les équipements de service, les éléments mécaniques, les cheminées préfabriquées et les transformateurs électriques ne sont pas visibles d'une voie de circulation.
11. Vitrines commerciales :
-

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

- a) Toute vitrine est soigneusement conçue et élégamment aménagée de façon à présenter un intérêt pour le piéton.
- b) Toute vitrine est à moins de 40 centimètres du sol, être munie d'une ou plusieurs impostes et séparée verticalement si sa largeur dépasse 2 mètres.

12. Style architectural :

- a) Tout bâtiment principal a un style et des caractéristiques architecturales qui s'harmonisent au caractère villageois et au milieu bâti particulier de Bois-des-Filion, en rappelant les traits dominants du milieu en matière de rythme et de proportions des ouvertures et d'harmonisation des détails architecturaux.
- b) Afin d'évaluer le style architectural d'un bâtiment principal situé dans l'enveloppe visuelle d'un bâtiment patrimonial, la comparaison par référence au milieu bâti environnant est remplacée par la comparaison avec ledit bâtiment patrimonial.

13. Agrandissement :

- a) L'agrandissement d'un bâtiment principal en cour avant est interdit à moins que l'agrandissement ne permette de retrouver les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment.
- b) L'agrandissement dans les autres cours s'intègre harmonieusement au bâtiment principal et aux bâtiments principaux adjacents.

3.3.2 : Critères spécifiques aux bâtiments et constructions accessoires

1. Implantation :

- a) Aucun bâtiment complémentaire ou accessoire ne masque toute vue sur la façade avant du bâtiment principal.
- b) Les équipements de service, les éléments mécaniques, les transformateurs électriques et les autres accessoires ne sont pas visibles d'une voie de circulation.

2. Apparence architecturale :

- a) Les types, couleurs et volumes des matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent à ceux du bâtiment principal.
- b) La pente et le revêtement du toit de tout bâtiment complémentaire sont semblables à ceux du bâtiment principal.

3.3.3 : Critères spécifiques aux projets intégrés

1. Apparence architecturale :

- a) Les différents bâtiments se retrouvant à l'intérieur d'un même projet intégré partagent un traitement architectural harmonieux et uniforme sans toutefois créer des ensembles monotones. À cet effet, le projet prévoit des changements architecturaux (ex. : couleurs, volumétrie, etc.) au niveau des différents ensembles de bâtiments.
 - b) Les critères à l'égard de l'architecture et de l'implantation des bâtiments se retrouvant au présent règlement s'appliquent avec les adaptations nécessaires.
-

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

3.3.4 : Critères spécifiques aux cafés-terrasse

1. Apparence architecturale :
 - c) La conception du café-terrasse est soignée et de qualité. Sa fabrication favorise une durabilité de la construction et des matériaux utilisés;
 - d) L'utilisation généreuse de végétation et d'aménagement paysager permet de dissimuler les espaces techniques et les équipements de restauration et de services.

3.3.5 : Critères spécifiques aux enseignes

1. Par sa forme, ses dimensions, sa hauteur, ses couleurs et le contenu du message et les caractéristiques de l'écriture, l'enseigne contribue à souligner, à relever ou à mettre en valeur le style architectural du bâtiment principal.
2. À cette fin, les couleurs de l'enseigne sont semblables ou s'harmonisent à celles du bâtiment principal.
3. La forme des enseignes comprend des éléments curvilinéaires et stylisés.
4. L'enseigne ne masque aucun ornement architectural ni aucune ouverture.
5. Les enseignes sont toujours éclairées par réflexion.
6. Les enseignes composent un ensemble harmonieux avec des aménagements paysagers situés à leur base.

3.3.6 : Critères spécifiques à l'aménagement et à l'utilisation des terrains

1. Préservation des perspectives :
 - a) Les terrains sont aménagés de façon à ce qu'aucune construction ne vienne masquer, à partir de toute emprise de rue ou de tout lieu public, une vue sur un élément visuellement intéressant du paysage bâti ou naturel, à plus forte raison s'il s'agit d'une vue sur un bâtiment patrimonial.
 - b) L'implantation des nouvelles constructions, l'agrandissement des bâtiments existants et les aménagements de terrain permettent la conservation des perspectives visuelles existantes à partir des propriétés adjacentes et des espaces publics.
 - c) La conception et l'orientation des nouvelles constructions maximisent les perspectives à partir des nouveaux logements et des aires libres et d'agrément créées.
2. Liens piétonniers :

CHAPITRE 3 :
Objectifs et critères d'évaluation

- a) Les terrains et les constructions qui y prennent place sont aménagés de façon à favoriser les liens piétonniers entre les bâtiments, entre la rue, les trottoirs et les bâtiments.
 - b) Les liens piétonniers sont agrémentés de plantations d'arbres, d'arbustes, de fleurs, de mobilier urbain et de supports à bicyclettes.
3. Paysagement :
- a) Des aménagements paysagers harmonieux comportant des végétaux variés, des plantations d'arbres, d'arbustes et de fleurs typiques de la végétation régionale garnissent toutes les cours, particulièrement celles donnant sur une rue, et dissimulent tous les équipements mécaniques extérieurs, les espaces d'entreposage des ordures ménagères.
 - b) La végétation naturelle existante s'intègre harmonieusement à ces aménagements.
4. Écrans-tampons :
- a) Des écrans-tampons d'une largeur suffisante sont aménagés entre, d'une part, tout usage non résidentiel et, d'autre part, tout terrain où l'habitation est autorisée.
5. Éclairage :
- a) Tout bâtiment principal bénéficie d'un système d'éclairage, intégré à l'aménagement paysager, de façon à mettre en valeur ses caractéristiques architecturales et son intégration au milieu visuel.
6. Utilisation d'un terrain vacant ou non bâti :
- a) Tout terrain ne comportant aucun bâtiment principale n'est utilisé à des fins préjudiciables à la valorisation esthétique du milieu, comme le stationnement de véhicules, à plus forte raison si ce terrain partage la même enveloppe visuelle qu'un bâtiment principal.
 - b) Un tel terrain est recouvert de végétation, et est convenablement paysagé sur toute sa surface.



BOIS-DES-FILION

**RÈGLEMENT SUR LES
PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA) N° 7700**

CHAPITRE 4 :

Dispositions finales

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

Section 4.1 : Dispositions finales

4.1.1 : Contravention et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

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	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	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.

4.1.2 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

GILLES BLANCHETTE
MAIRE

CHARLES-HERVÉ AKA
GREFFIER