

# VILLE DE CAP-ROUGE

---

RÈGLEMENT N° 1154-95

## RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.)

*Codification administrative du règlement 1154-95*

**À jour le 5 octobre 2002.**

*MISE EN GARDE : La présente codification n'a pas la valeur d'un texte officiel. Il faut donc se référer aux règlements originaux et à leurs règlements de modification.*

*Tel qu'amendé par :*

1166                      R.V.Q.108  
1182  
1188  
1207  
1230  
1253  
1288  
1301

Les membres du Conseil déclarent avoir lu ledit règlement et renoncent à sa lecture.

CONSIDÉRANT QUE la Ville peut adopter, en vertu des articles 145.15 à 145.20 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un règlement lui permettant d'assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement ou de certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés;

CONSIDÉRANT qu'un Comité consultatif d'urbanisme a été constitué conformément aux articles 146 à 148 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT que la Ville souhaite exercer un contrôle sur la qualité architecturale des interventions dans le Vieux-Cap-Rouge, la qualité architecturale des interventions sur les bâtiments d'intérêt patrimonial situés à l'extérieur du Vieux-Cap-Rouge, l'aménagement des terrains et l'architecture des bâtiments de la zone RA/A-9, l'aménagement des terrains, l'architecture et l'implantation des bâtiments des zones RB/A-7 et RB/A-8 ainsi que sur la coupe d'arbres dans les secteurs de fortes pentes pour l'ensemble de la ville, et enfin, l'aménagement d'un café-terrasse contigu à un terrain où est érigé un ou plusieurs logements;

*(R - 1182, 1301);*

CONSIDÉRANT qu'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale permet à la Ville de contrôler facilement et efficacement ces interventions;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion numéro 1521 de ce règlement a été préalablement donné, soit à la séance de ce Conseil tenue le 27 mars 1995;

IL EST PROPOSÉ PAR LA CONSEILLÈRE MME ESTHER DELISLE-LIRETTE  
APPUYÉE PAR LE CONSEILLER M. BERNARD POITRAS  
QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

## **SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **1. Préambule et titre**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante et sert à en expliquer l'objet et la portée.

Ce règlement porte le titre de "Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale".

### **2. Dispositions interprétatives**

Ce règlement n'est pas soustrait à l'application d'une règle d'interprétation qui lui est applicable parce que cette section ne la contient pas. En outre, les règles suivantes s'appliquent:

- 1° tout renvoi à un article, sans mention du règlement dont cet article fait partie, est un renvoi à un article du présent règlement;
- 2° toute série d'articles à laquelle une disposition réglementaire se réfère comprend les articles dont les numéros servent à déterminer le commencement et la fin de cette série;
- 3° toute formule abrégée de renvoi à une loi ou un règlement est suffisante si elle est intelligible; et nulle formule particulière n'est de rigueur;
- 4° quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;
- 5° nulle disposition réglementaire n'est déclaratoire ou n'a d'effet rétroactif pour la seule raison qu'elle est énoncée au présent du verbe;
- 6° chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; s'il est dit qu'une chose "pourra" ou "peut" être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non; s'il est dit qu'une chose "devrait" être faite, l'obligation de l'accomplir est relative au contexte d'intervention;
- 7° le genre masculin comprend les deux genres, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 8° le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de la même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

## **SECTION II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **3. Permis et certificats assujettis à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale**

La délivrance de permis de construction, de permis de lotissement et de certificats d'autorisation est assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions, à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés dans les cas suivants:

- 1° Sur le territoire du Vieux-Cap-Rouge, soit plus précisément dans les zones RA/B-13, RA/B-31, RA/B-67, CA-1, CB-1, CB-2, CB-3, CB-5, CB-6, CC-2, Cvc-1, Cvc-2, Cvc-3, PA-15, PB-7, PB-20, PEV-28 et SR-2, tels qu'identifiés au plan de zonage, la délivrance d'un permis ou d'un certificat dans les cas suivants :

- a) pour une opération cadastrale autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lot n'entraînant aucune augmentation ou diminution du nombre de lots constructibles;
  - b) pour la construction, la réparation extérieure ou l'agrandissement d'un bâtiment principal, complémentaire ou accessoire ou d'une construction accessoire attenante au bâtiment principal ou d'une clôture;
  - c) pour l'installation, la réparation, la modification ou le remplacement d'une enseigne;
  - d) pour le déplacement ou la démolition d'un bâtiment principal;
  - e) pour l'installation d'un contenant à déchets de type commercial ou industriel ou utilisé pour une habitation multifamiliale ou collective.
- 2° Dans l'ensemble de la Ville, la délivrance d'un permis de construction dans les cas suivants :
- a) pour la réparation extérieure, l'agrandissement, la démolition ou le déplacement d'un bâtiment d'intérêt patrimonial apparaissant à la liste en annexe du présent règlement;
  - b) pour la coupe d'arbres dans les fortes pentes identifiées au plan de zonage.
- 3° Dans la zone RA/A-9 telle qu'identifiée au plan de zonage, la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat dans les cas suivants:
- a) pour la construction d'un bâtiment principal;
  - b) pour la modification ou la réparation d'un bâtiment principal lorsque les travaux visent la forme du bâtiment, la volumétrie du bâtiment ou le revêtement extérieur des façades.
  - c) pour les travaux de déblai ou de remblai permanents excédant 1 mètre de hauteur en moyenne et couvrant une superficie de plus de 35 mètres carrés ;
  - d) pour l'implantation d'un mur de soutènement de plus de 1 mètre de hauteur ;
  - e) pour la construction, en cour arrière, d'un bâtiment complémentaire ou accessoire ainsi que pour l'implantation d'une piscine sur les lots portant les numéros 2 608 917, 2 608 918, 2 608 919, 2 608 920, 2 608 921, 2 608 922, 2 608 923, 2 608 926, 2 608 927, 2 608 928, 2 608 929, 2 608 930, et 2 608 931 du cadastre du Québec.
- 4° Dans les zones RB/A-7 et RB/A-8, telles qu'identifiées au plan de zonage, la délivrance d'un permis de lotissement et d'un permis de construction dans les cas suivants :
- a) pour une opération cadastrale visant l'approbation d'une opération d'ensemble telle que définie dans le règlement de zonage 1151-95 ou pour une opération cadastrale visant un terrain de plus de 5 000 m<sup>2</sup>;
  - b) pour la construction d'un bâtiment principal faisant l'objet d'une opération d'ensemble, telle que définie dans le règlement de zonage 1151-95 ou pour la construction d'un bâtiment principal sur un terrain de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ou sur une subdivision de cedit terrain qui aurait été approuvée après l'entrée en vigueur du présent règlement.
- 5° Dans la zone RB/B-3, telle qu'identifiée au plan de zonage, la délivrance d'un permis de construction pour la construction d'un bâtiment principal.
- 6° Dans la zone PB-9, telle qu'identifiée au plan de zonage, la délivrance d'un permis ou d'un certificat dans les cas suivants :
- a) pour l'agrandissement, la modification, la rénovation, la réfection ou la reconstruction d'un bâtiment principal;

- b) pour les travaux de remblai ou de déblai non temporaires de plus de 15 m<sup>3</sup>.
- 7° Dans l'ensemble de la Ville, la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour ériger un café-terrasse dans une partie de la cour latérale ou arrière qui est contiguë à un terrain où est érigé un bâtiment comprenant un ou plusieurs logements.  
(R – 1166, 1182, 1188, 1207, 1253, 1287, 1288, 1301, R.V.Q. 108)

#### **4. Procédure requise**

- 1° Plans et documents accompagnant la demande de permis ou de certificats: le requérant d'un permis ou d'un certificat visé à l'article 3 doit accompagner sa demande des plans et documents relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale.
- 2° Demande référée au comité: dès que la demande est dûment complétée et accompagnée des plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.
- 3° Étude de la demande par le comité: le comité étudie la demande et peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant toute information additionnelle afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet de la demande de permis ou de certificat. Le comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, peut faire au requérant toute recommandation utile concernant son projet, recommander au conseil son rejet purement et simplement ou son acceptation.
- 4° Décision par le conseil : après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil, par résolution, approuve les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire. Si le conseil le juge à propos, une demande déposée en vertu de ce règlement peut être soumise à une consultation publique conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.
- 5° Conditions d'approbation : au moment de l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale, le conseil peut exiger, comme condition d'approbation, que le propriétaire :
  - a) prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
  - b) réalise son projet dans un délai fixé;
  - c) fournisse les garanties financières qu'il détermine.
- 6° Copie de la résolution: une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise au requérant.

#### **5. Contenu minimal des plans d'implantation et d'intégration architecturale**

Les plans d'implantation et d'intégration architecturale doivent contenir un croquis démontrant la nature des travaux. De plus, les plans d'implantation et d'intégration architecturale peuvent contenir les éléments suivants :

- 1° la localisation des constructions existantes et projetées;
- 2° l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté;
- 3° l'architecture des constructions qui doivent faire l'objet de travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition;
- 4° la relation de ces constructions avec les constructions adjacentes;

- 5° en plus, pour le Vieux-Cap-Rouge, la localisation et l'architecture des enseignes qui doivent faire l'objet de travaux d'installation, de réparation ou de modification, ainsi que la relation de ces enseignes avec les constructions et aménagements adjacents;
- 6° en plus, pour le Vieux-Cap-Rouge, la localisation des contenants à déchets projetés, les aménagements qui les concernent ainsi que la relation de ces contenants avec les constructions et aménagements adjacents.

(R - 1188)

## **6. Documents pouvant accompagner les plans**

En plus des documents exigés en vertu du règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction, les documents suivants peuvent accompagner les plans d'implantation et d'intégration architecturale :

- 1° des élévations ou croquis montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis ou de certificat, ainsi que leur relation avec toute construction existante située sur des terrains adjacents;
- 2° des photographies montrant les éléments suivants :
  - a) le terrain;
  - b) la ou les construction(s) existante(s) sur le terrain visé par la demande;
  - c) une vue en perspective du secteur environnant le bâtiment concerné;
- 3° une étude signée par un ingénieur forestier démontrant l'intérêt pour le développement du boisé de procéder à des travaux de coupe et d'émondage ainsi que l'ensemble des travaux à effectuer.

Les plans et esquisses soumis pour approbation devraient être préparés par des personnes habilitées à le faire.

(R - 1188)

## **7. Fausse déclaration**

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard du présent règlement invalide tout permis ou certificat émis suite à l'approbation du Conseil en vertu de ce règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

## **SECTION III : LES OBJECTIFS ET LES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AU VIEUX-CAP-ROUGE (tel que défini à l'article 3)**

### **8. Lotissement**

- 1° Objectif: éviter la création de terrain qui favoriserait des constructions disproportionnées dans le contexte du Vieux-Cap-Rouge et maintenir le rythme des façades et des implantations.
- 2° Critère : la superficie et les dimensions des terrains devraient tendre à respecter le lotissement ou le morcellement ancien.

## **9. Interventions sur les bâtiments principaux existants**

- 1° Objectifs: conserver et révéler les valeurs esthétiques et historiques des bâtiments anciens et du cadre bâti du Vieux-Cap-Rouge et maintenir le rythme des façades et des implantations.
- 2° Critères:
- a) un bâtiment ne peut être démolé sauf s'il a perdu l'essentiel de sa valeur suite à un incendie ou un événement semblable ou s'il ne constitue pas un bâtiment d'intérêt en raison de son style architectural sans valeur historique ou de son état trop endommagé pour être conservé;
  - b) un bâtiment ne peut être déplacé sauf si ce déplacement est requis pour assurer la sauvegarde de l'édifice ou pour des raisons d'intérêt public, et si le milieu d'insertion du bâtiment déplacé convient à son architecture;
  - c) les qualités particulières et, de manière générale, le caractère propre d'une construction doivent être protégés;
  - d) les modifications proposées doivent éviter de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style architectural ou la période culturelle d'une construction et doivent s'inspirer de l'esprit du secteur;
  - e) les modifications qu'a subies une construction au cours de son histoire et qui contribuent à la valeur architecturale actuelle et à la compréhension de l'évolution historique de la construction devraient être conservées;
  - f) des modifications ou agrandissements des bâtiments peuvent être acceptables si le gabarit des constructions voisines est respecté et/ou si le projet constitue une amélioration à la valeur architecturale du bâtiment et/ou si le bâtiment agrandi respecte, par son implantation, la trame urbaine du secteur;
  - g) les éléments originaux endommagés devraient d'abord être conservés et réparés plutôt que remplacés; les éléments manquants devraient être complétés par analogie aux éléments encore existants; les éléments originaux sont changés ou remplacés lorsque leur conservation n'est plus possible techniquement. Lorsqu'ils sont changés, les nouveaux éléments peuvent être de deux types :
    - les éléments nouveaux en référence aux éléments anciens qui ont existé;
    - les éléments nouveaux qui s'inspirent du caractère de la construction mais qui s'expriment de façon contemporaine tout en produisant une image harmonieuse de la construction réparée ou modifiée;
  - h) les éléments architecturaux d'origine qui ont été supprimés sur un immeuble peuvent être rétablis par des éléments similaires ou remplacés, selon le cas, par une composition nouvelle, pourvu que l'on puisse conserver ou redonner à cet immeuble les qualités de son architecture;

(R - 1188)

## **10. Interventions sur les bâtiments complémentaires ou accessoires existants**

- 1° Objectif: conserver les éléments d'intérêt et assurer l'intégration des bâtiments complémentaires ou accessoires modifiés ou agrandis dans leur environnement bâti.
- 2° Critères:

- a) un bâtiment complémentaire ou accessoire devrait être conservé plutôt que remplacé s'il constitue par son implantation et son intégration à l'entité principale un ensemble homogène;
- b) un bâtiment complémentaire ou accessoire peut être modifié ou agrandi si par son implantation, sa forme, son gabarit et ses matériaux, le bâtiment projeté forme avec le bâtiment principal et l'environnement un ensemble harmonieux.

## **11. Insertion de nouveaux bâtiments principaux et complémentaires et installation de clôtures**

- 1° Objectif : lors d'insertion de nouveau bâtiment principal, complémentaire ou accessoire ou lors de l'installation d'une clôture, préserver le caractère et la valeur de l'ensemble existant tout en permettant une certaine expression architecturale représentative de l'époque actuelle.
- 2° Critères:
  - a) L'implantation d'un nouveau bâtiment doit respecter la trame urbaine originelle et son architecture doit s'harmoniser avec l'environnement bâti, notamment par le traitement des formes, le respect de l'échelle et le choix des couleurs et des matériaux. L'implantation et la volumétrie doivent s'inspirer de l'environnement bâti. Par contre, le traitement architectural des autres éléments peut témoigner de l'évolution de la pensée et des courants architecturaux. L'image d'ensemble de l'intervention doit souligner plutôt l'accord que la différence avec le milieu environnant.
  - b) le gabarit de construction, la distribution des volumes et le traitement architectural devraient être articulés de façon à mettre en valeur un parti architectural défini et cohérent;
  - c) les matériaux, les couleurs et l'agencement des revêtements extérieurs devraient être sobres;
  - d) un écran visuel architectural ou paysager devrait cacher les équipements extérieurs (antennes paraboliques, équipement d'électricité, de chauffage, de climatisation ou de ventilation, réservoirs de gaz). Dans le cas d'un écran architectural tel que clôture ou mur, celui-ci devrait s'harmoniser au bâtiment;
  - e) les clôtures de bois sont privilégiées; les autres matériaux peuvent être autorisés en autant qu'ils contribuent à mettre en valeur un site; les clôtures doivent être maintenues en bon état, la structure et les composantes de la clôture doivent être fixées de manière à assurer la solidité et la stabilité de la construction;

(R - 1188)

## **12. Affichage**

- 1° Objectif: créer un paysage harmonieux et donner un caractère distinctif au Vieux-Cap-Rouge.
- 2° Critères:
  - a) les matériaux, les couleurs, la hauteur, la forme de l'enseigne, le type de lettrage et le mode d'éclairage de l'enseigne devraient faire équilibre avec le style du bâtiment;
  - b) abrogé
  - c) un aménagement paysager devrait assurer l'intégration des enseignes sur poteau;
  - d) le bois est un matériau à privilégier; cependant, les autres matériaux usuels peuvent être acceptables s'ils sont durables, sécuritaires et qu'ils s'harmonisent avec le cadre bâti et naturel;



- e) l'affichage devrait éviter d'obstruer des points de vue, qu'il s'agisse de paysages naturels, architecturaux ou d'autres enseignes;
- f) L'enseigne ou toute partie d'une enseigne, y compris sa projection au sol, peut être localisée à plus ou moins 1 mètre de la ligne de rue. L'enseigne peut être localisée à moins de 1 mètre s'il est démontré qu'il ne peut en être autrement. Par exemple, l'espace disponible peut être insuffisant. Dans tous les cas, l'enseigne et sa projection au sol ne doivent aucunement empiéter sur l'emprise de rue. La localisation de l'enseigne ne doit pas avoir pour effet d'entraver la circulation piétonnière ou véhiculaire. Enfin, la localisation de l'enseigne doit éviter en tout temps de créer une nuisance ou un obstacle à la visibilité et à la circulation véhiculaire et piétonnière, ainsi qu'à l'entretien des voies de circulation;
- g) l'affichage doit éviter toute interférence visuelle avec les signaux de sécurité routière;
- h) l'éclairage doit être constant (et non intermittent); la lumière doit être projetée sur l'enseigne. Les enseignes lumineuses ne sont pas acceptées.

(R – 1188, 1301)

### **13. Conteneurs à déchets à chargement avant**

- 1° Objectif: permettre une intégration harmonieuse des conteneurs à déchets dans le paysage urbain du Vieux-Cap-Rouge.
- 2° Critères:
  - a) le conteneur à déchets devrait être localisé dans la partie du terrain la moins visible de la rue, en tenant compte des disponibilités d'espace et en évitant de placer le contenant entre le bâtiment et une ligne avant de terrain;
  - b) le conteneur à déchets devrait être localisé à une certaine distance des bâtiments de façon à éviter que des odeurs ne s'y répandent;
  - c) il est toujours souhaitable que le conteneur soit isolé de la rue par un écran visuel, que ce soit un bâtiment, une construction autre ou un écran conçu spécifiquement à cette fin. Dans le cas d'un écran architectural, celui-ci devrait s'harmoniser au bâtiment.

## **SECTION IV : LES OBJECTIFS ET LES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE DE LA VILLE**

(R - 1166)

### **14. Interventions sur les bâtiments principaux d'intérêt patrimonial situés à l'extérieur du Vieux-Cap-Rouge (tel que défini à l'article 3)**

- 1° Objectif: conserver et relever les valeurs esthétiques et historiques des bâtiments d'intérêt patrimonial apparaissant à la liste en annexe du présent règlement.
- 2° Critères: les critères définis à l'article 9 du présent règlement s'appliquent à cette catégorie de construction.

(R - 1166)

### **15. Coupe d'arbres dans les fortes pentes**

- 1° Objectif: protéger les boisés d'intérêt situés dans les fortes pentes telles que définies dans le règlement de zonage.

- 2° Critères: les travaux de coupe et d'émondage des arbres peuvent être effectués que s'ils permettent le développement et la croissance du boisé, ou encore, si l'arbre est dangereux pour la sécurité des personnes, si l'arbre peut causer des dommages à la propriété publique ou privée ou si l'arbre doit nécessairement être abattu dans le cadre de l'exécution de travaux publics.

## **SECTION V : LES OBJECTIFS ET LES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES DANS LA ZONE RA/A-9**

### **16. Architecture**

- 1° Objectif : favoriser la construction de résidence de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction tout en évitant la répétition.
- 2° Critères :
- a) le type de construction doit être le cottage anglais ou tout autre modèle similaire ;
  - b) aucun modèle de résidence n'est repris de façon intégrale et systématique sur des lots adjacents latéraux, ni sur des propriétés qui se font face ;
  - c) les toits plats et les toits à un seul versant sont prohibés sur le bâtiment principal sauf pour les terrasses et les autres éléments architecturaux ;
  - d) la pente de la toiture doit être d'au moins 7 / 12 pour le bâtiment principal ;
  - e) les matériaux de construction doivent être de bonne qualité et respecter ce qui suit :
    - i. le revêtement extérieur employé sur chacune des façades doit comporter au moins 85 % de briques ou de pierres ;
    - ii. les autres matériaux utilisés doivent s'harmoniser à l'ensemble du bâtiment en regard notamment de la couleur, de la texture, des proportions et de la localisation ;
    - iii. à l'exception des surfaces vitrées des ouvertures, les matériaux de revêtement ne doivent pas refléter la lumière ;
    - iv. les couleurs sobres et naturelles doivent être utilisées. Les couleurs vives, criardes et phosphorescentes sont prohibées ;
  - f) la façade principale du bâtiment est mise en relief et elle comprend un certain nombre de détails architecturaux d'apparence traditionnelle dont notamment une galerie, une lucarne, une colonnade, un balcon, une fenêtre en saillie, un couronnement, une ornementation des détails d'appareillage de briques, et la volumétrie est obtenue notamment par des décrochés, des pignons et des hauteurs de toiture variables ;
  - g) les parties apparentes des murs de fondation sont recouvertes d'un fini architectural tel que du crépi sur la totalité de la superficie excédant le sol ;
  - h) les rampes pour personnes à mobilité réduite sont intégrées à l'architecture du bâtiment principal.

*(R.V.Q. 108)*

### **17. Implantation**

- 1° Objectif : assurer au bâtiment principal, une aire d'implantation et une superficie de plancher supérieures à la moyenne observable pour l'ensemble des bâtiments ayant les mêmes fonctions au sein des quartiers résidentiels récents situés à proximité.

2° Critères :

- a) la superficie de plancher hors sol du bâtiment principal doit respecter ce qui suit :
  - i. le bâtiment principal doit comprendre 2 étages habitables au-dessus des fondations ;
  - ii. malgré l'article 10.1.2.1 du Règlement de zonage numéro 1151-95 de l'ancienne Ville de Cap-Rouge, la hauteur du bâtiment principal peut excéder de 15 % la hauteur maximale permise pour autant que le volume respecte un équilibre avec la largeur et la superficie de plancher du bâtiment ;
  - iii. dans les parties du développement présentant des dénivellations ou des pentes importantes, l'aire d'implantation au sol peut être réduite afin de minimiser les déblais et remblais sur le terrain ;
  - iv. malgré l'article 10.1.2.2 du Règlement de zonage numéro 1151-95 de l'ancienne Ville de Cap-Rouge, la largeur minimale d'un bâtiment principal sans garage est de 10,36 mètres pour les deux étages. Cette largeur peut être réduite à 9,75 mètres avec un garage attenant ou être réduite pour un maximum de 20 % au rez-de-chaussée afin d'y incorporer un garage ;
- b) malgré l'article 10.1.3.1 du Règlement de zonage numéro 1151-95 de l'ancienne Ville de Cap-Rouge, la marge de recul avant est égale ou supérieure à 7 mètres à l'exception des lots 2 608 914 et 2 608 915 du cadastre du Québec pour lesquels la marge de recul avant peut, en raison de la profondeur moindre de ces terrains et du rayon de l'emprise de rue, être inférieure tout en respectant les dispositions applicables du Règlement de zonage ;
- c) les abris d'automobile sont prohibés ;
- d) le revêtement de surface de l'aire de stationnement doit être en pavé de béton ou en béton bitumineux.

(R.V.Q. 108)

### 17.1 Aménagement du terrain

1° Objectif : minimiser les modifications à la topographie existante afin de privilégier l'intégration des constructions projetées aux caractéristiques naturelles du milieu et assurer des aménagements qui s'harmonisent et mettent en valeur le site ;

2° Critères :

- a) les travaux de déblais et de remblais, lors de travaux sur le terrain et de l'implantation des constructions, sont réduits au minimum par rapport au niveau du sol existant.  
Plus précisément :
  - i. la modification de la topographie, si nécessaire à l'implantation du bâtiment, se limite le plus possible à la partie de la marge avant située en façade du bâtiment et adjacente à la rue ;
  - ii. les dénivellations excessives avec la rue et les terrains adjacents sont à éviter ;
- b) les murs de soutènement de plus de 1 mètre de hauteur sont autorisés lorsque nécessaires et doivent respecter ce qui suit :
  - i. dans la cour avant, un mur de soutènement ne doit pas excéder de façon significative une hauteur de 1 mètre ni être implanté à une distance inférieure à 1,5 fois sa hauteur d'un autre mur de soutènement ;

- ii. ailleurs sur le terrain, si la construction d'un mur de soutènement est nécessaire et sa hauteur supérieure à 1 mètre, le mur doit être camouflé par une plantation adéquate et être implanté à une distance d'au moins 1,5 mètre d'un autre mur de soutènement. Cependant, les murs excédant 1,5 mètre de hauteur ne sont pas favorisés, l'aménagement du terrain en paliers est privilégié ;
  - iii. les matériaux utilisés sont d'apparence compatible avec celle des matériaux de revêtement du bâtiment principal, le béton largement apparent et le bois usagé sont à éviter ;
- c) l'implantation de toute construction est établie en fonction de la protection de l'alignement d'arbres à feuillage persistant tels que l'épinette de Norvège existants qui soulignent les limites nord des lots portant les numéros 2 608 917, 2 608 918, 2 608 919, 2 608 920, 2 608 921, 2 608 922, 2 608 923, 2 608 926, 2 608 927, 2 608 928, 2 608 929, 2 608 930, 2 608 931 du cadastre du Québec.
- Plus précisément :
- i. sur ces lots, le niveau naturel du terrain sous la couronne et autour des arbres existants doit être maintenu en limitant les déblais et remblais ou en prévoyant des mesures préventives appropriées ;
  - ii. sur ces lots, un abattage d'arbres est permis aux seuls motifs de sécurité et les arbres abattus doivent être remplacés par une plantation de même caractère ayant le même effet à moyen terme ;
  - iii. sur ces lots, aucun cabanon ni piscine ne devrait être implanté à moins de 8 mètres de la ligne de lot arrière à moins de démontrer, par un avis écrit d'un professionnel en foresterie urbaine, qu'une telle construction ne nuira pas à la survie et au développement de ces arbres.

(R.V.Q. 108)

## **SECTION VI : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES DANS LES ZONES RB/A-7 ET RB/A-8**

### **18. Lotissement lors d'une opération d'ensemble ou pour un terrain de plus de 5 000 m<sup>2</sup>**

- 1° Objectif : s'assurer que l'implantation des bâtiments soit recherchée de manière à ce qu'ils s'harmonisent entre eux.
- 2° Critères : les bâtiments doivent par leur implantation donner une image d'ensemble en respectant l'alignement des rues et en suivant des axes définis par un concept d'aménagement.

### **19. Construction d'un bâtiment principal faisant l'objet d'une opération d'ensemble ou sur un terrain de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ou sur une subdivision de cedit terrain**

- 1° Objectif : assurer une certaine qualité architecturale et une image d'ensemble des constructions et de l'aménagement du terrain.
- 2° Critères : la forme et la volumétrie des bâtiments de même que le type et la couleur des matériaux de revêtement extérieur de toutes les façades des bâtiments doivent s'intégrer aux autres bâtiments de l'opération d'ensemble et/ou du terrain assujéti au présent règlement. La forme et la volumétrie des bâtiments doivent contenir des décrochés et des détails architecturaux qui contribuent à offrir un développement esthétique et de qualité. Les matériaux de revêtement extérieur de toutes les façades doivent être de briques ou de pierres. Exceptionnellement, le déclin de vinyle peut être accepté comme revêtement

extérieur, s'il est installé de manière à mettre en valeur les détails architecturaux du bâtiment. Les espaces de stationnement doivent être jumelés deux par deux afin d'offrir des bandes gazonnées entre eux. Un aménagement paysager doit être ajouté de manière à jouer un rôle d'écran visuel le long de la rue de la Promenade-des-Sœurs. La plantation de plusieurs végétaux doit être effectuée sur chaque propriété.

(R - 1182)

## **SECTION VI.I : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES DANS LA ZONE RB/B-3**

### **19.1 Construction d'un bâtiment principal**

- 1° Objectif : assurer une certaine qualité architecturale et une image d'ensemble du ou des bâtiments.
- 2° Critères : la forme et la volumétrie du ou des bâtiments de même que le type et la couleur des matériaux de revêtement extérieur de toutes les façades du ou des bâtiments doivent s'intégrer les uns avec les autres. La forme et la volumétrie du ou des bâtiments doivent contenir des décrochés et des détails architecturaux qui contribuent à offrir un développement esthétique de qualité. Les matériaux de revêtement extérieur de toutes les façades du ou des bâtiments doivent être de briques, de pierres ou de bois. Exceptionnellement, le déclin de vinyle peut être accepté comme revêtement extérieur s'il est installé de manière à mettre en valeur les détails architecturaux du bâtiment.

(R - 1253)

## **SECTION VI.II : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES DANS LA ZONE PB-9**

### **19.2 Agrandissement, modification, rénovation, réfection ou reconstruction d'un bâtiment principal et aménagement extérieur**

- 1° Objectif :  
Permettre l'agrandissement, la modification, la rénovation, la réfection et la reconstruction des bâtiments tout en conservant l'aspect traditionnel de villégiature et les caractéristiques du paysage de la rue qui témoignent de cet aspect traditionnel.
- 2° Critères :
  - a) On doit favoriser la préservation de l'alignement des bâtiments principaux; on doit donc maintenir le rapprochement entre les bâtiments et la rue;
  - b) On doit favoriser le maintien d'un espacement minimal d'environ 4 mètres entre les bâtiments principaux et le maintien d'une marge de recul latérale d'environ 2 mètres de chaque côté du bâtiment principal;
  - c) On devrait tendre à préserver le niveau actuel des terrains; il faudrait éviter de les rehausser sauf pour assurer une meilleure intégration du bâtiment, par exemple en camouflant des fondations par un tel rehaussement;
  - d) On devrait favoriser le maintien d'un rapprochement étroit entre le plancher du rez-de-chaussée et le niveau du sol fini; au besoin, pour maintenir ce rapprochement, il serait acceptable que les fondations soient remblayées de façon à éviter un dégage apparent des fondations; aussi, on devrait tendre à éviter

l'aménagement d'ouvertures apparentes dans les fondations de façon à permettre que les fondations soient remblayées;

- e) On devrait favoriser les toits à deux ou quatre versants, et de faible pente;
- f) Pour le revêtement extérieur des bâtiments, on devrait privilégier le déclin;
- g) Pour le recouvrement des toitures, on devrait privilégier le bardeau, qu'il soit d'asphalte, de cèdre ou de métal; il faudrait éviter les recouvrements par des panneaux en tôle métallique;
- h) l'architecture du bâtiment en façade devrait tendre à rappeler la hauteur traditionnelle des chalets d'un seul étage; pour les bâtiments de plus d'un étage, ce critère peut être atteint par l'aménagement d'une galerie couverte, d'une véranda ou d'un porche dont le volume et la hauteur rappellent le gabarit des résidences de villégiature traditionnelles;
- i) pour les bâtiments compris entre la falaise et la rue, on devrait privilégier une fenestration abondante sur la façade avant;
- j) on devrait favoriser l'encadrement des ouvertures, le soulignement de la bordure de toit et des coins du bâtiment par des boiseries; ces boiseries devraient avoir une largeur comparable aux boiseries qu'on retrouve sur les bâtiments traditionnels et elles devraient généralement être de couleur contrastée par rapport aux murs;
- k) les détails architecturaux devraient idéalement avoir un caractère traditionnel : les garde-corps devraient être en bois (et non en plexiglass, verre ou autre); on devrait favoriser le découpage des ouvertures par des lignes horizontales, soit par exemple par l'emploi de fenêtres à guillottes ou l'installation de fenêtres comportant des meneaux horizontaux;
- l) lorsque la fonction du bâtiment le permet, il serait opportun de minimiser l'étendue de la surface pavée de l'aire de stationnement; le cas échéant; il faudrait privilégier des matériaux les plus naturels possible;
- m) il faudrait favoriser le maintien d'un espace vert en cour avant entre le bâtiment et la rue;
- n) l'aménagement de muret en béton ou bloc de béton est à éviter, en particulier lorsqu'un tel muret n'est pas requis; l'aménagement de murets en pierre sèche (ou avec mortier non apparent) doit être privilégié;
- o) l'aménagement de clôture basse (en bois ou en métal, mais non en mailles de chaînes) avec planches verticales devrait être encouragé lorsque l'aménagement extérieur et l'environnement s'y prêtent, même en cour avant; la couleur des clôtures devrait s'harmoniser avec les couleurs du bâtiment.

(R - 1288)

### **SECTION VI.III : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA VILLE**

#### **19.3 Érection, construction d'un café-terrasse dans une partie de la cour latérale ou arrière qui est contiguë à un terrain où est érigé un bâtiment comprenant un ou plusieurs logements**

- 1° objectif : Permettre l'ajout d'un café-terrasse sans toutefois créer une source de nuisance pour les activités résidentielles contiguës et s'assurer de son intégration au cadre bâti et naturel environnant.
- 2° critère:

- a) Sur la partie du terrain où l'on érige le café-terrasse et qui est contiguë à un terrain où est érigé un bâtiment comprenant un ou plusieurs logements, un écran tampon doit être érigé de la façon suivante :
- une clôture opaque à 80%, d'une hauteur minimale de 1,5 mètre et de 2 mètres maximum de hauteur peut être aménagée. Cette clôture doit s'intégrer harmonieusement au cadre bâti et naturel prévalant dans le secteur environnant du café-terrasse;
  - en supplément ou en remplacement de la clôture, une bande de végétation arborescente d'une densité opaque est exigée. Cette bande doit être composée de conifères dans une proportion d'au moins quatre-vingts pour cent (80%); les arbres et les haies doivent avoir un gabarit suffisant au début de l'exploitation de l'usage et être disposés de telle façon qu'ils créent, trois ans après leur plantation, un écran continu; les espaces libres de plantations doivent être gazonnés et entretenus;
  - la clôture ou la bande de végétation est obligatoire. Toutefois, tout ajout ou combinaison d'éléments (ex. : éloignement, toile, auvent, etc.) qui aurait pour effet d'assurer la quiétude du voisinage résidentiel et l'intégration au cadre bâti et naturel peut remplacer en partie la clôture ou la bande de végétation.
- b) Le système de musique ou autre équipement sonore sur le café-terrasse ou à l'extérieur ne doit pas constituer une nuisance.
- c) Il ne doit y avoir aucune lumière «stroboscopique» ou clignotante à l'extérieur.
- d) Le café-terrasse doit être accessible à l'intérieur de l'établissement. Toutefois, un accès de l'extérieur est permis.
- e) Les matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec ceux du bâtiment principal.
- f) Le café-terrasse peut être entouré ou recouvert d'un auvent, et les matériaux utilisés pour les auvents doivent être de tissu ignifuge et un échantillon doit être fourni avec la demande de permis ou certificat d'autorisation.

(R - 1301)

## **SECTION VII : SANCTIONS, RECOURS ET DISPOSITIONS FINALES**

### **20. Sanctions et recours**

Le Conseil peut se prévaloir des sanctions et recours prévus au règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

### **21. Entrée en vigueur**

Ce règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale entre en vigueur selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

(R - 1182)

Adopté à Cap-Rouge ce 3<sup>e</sup> jour d'avril 1995.

Original signé Original signé

Marcel Laroche, greffier Normand Chatigny, maire

## **ANNEXE**

### **LISTE DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT HORS VIEUX-CAP-ROUGE ASSUJETTIS AU PIIA**

- 4352 rue Saint-Félix
- 4389-4391 rue Saint-Félix
- 4474 rue Saint-Félix
- 4506 rue Saint-Félix
- 4541 rue Saint-Félix
- 4316, rue Doré
- 4367, rue Saint-Félix
- 4371, rue Saint-Félix
- 4427, rue Saint-Félix
- 4470, rue Saint-Félix
- 4518, rue Saint-Félix
- 4522, rue Saint-Félix
- 4526, rue Saint-Félix
- 4538, rue Saint-Félix