

**VILLE DE SHERBROOKE
BUREAU DE L'URBANISTE**

RÈGLEMENT NUMÉRO 238

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 713-2000
RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

Séance régulière du conseil municipal de la Ville de Sherbrooke, tenue à l'hôtel de ville, 191, rue du Palais, le 16 mai 2005, présidée par son honneur le maire Jean Perrault, à laquelle assistaient le conseiller Clément Nault, la conseillère Mariette Fugère, les conseillers Roger Labrecque, Francis Gagnon, Louisa Brochu, Douglas MacAnlay, Serge Paquin, Robert Y. Pouliot, Pierre Boisvert, Jean-François Kouleau, la conseillère Diane Délisle, les conseillers Bernard Sévigny, Serge Forest, Julien Lachance, Jacques Testulat, la conseillère Chantal L'Espérance, le conseiller Marc Denault et la conseillère Dany Lachance.

ATTENDU que l'ancienne Ville de Lennoxville a adopté le règlement numéro 713-2000 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) et que le règlement est toujours en vigueur;

ATTENDU que l'arrondissement de Lennoxville planifie de revitaliser son centre-ville et de revaloriser son patrimoine architectural depuis quelques années;

ATTENDU que l'arrondissement est préoccupé par l'aspect de ses entrées;

ATTENDU que le règlement PIA fait suite à l'adoption, par l'arrondissement, du document de planification et de design urbain visant à définir l'image commerciale souhaitée pour la rue Principale;

IL EST ORDONNÉ ET DÉCRÉTÉ PAR LE RÈGLEMENT NUMÉRO 238 CE QUI SUIT :

Article 1.- L'article 1.2 du règlement 713-2000 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIA) est modifié par l'insertion, après l'expression « Rb-17 », de l'expression suivante :

« de même que les zones commerciales Cv-2, Cv-3, Cv-4, Cv-5, Cva-1, Cva-2, Cva-3, Cvc-1, Cvd-1, Cve-1 et P-9 partie, Cb-1, Cb-2, Cb-3, Cb-4, Cb-5, Cb-6, Cc-1, Cc-2, Cc-3 partie, Cc-4, Ia-4, Ra-7 partie, Ra-5Q et Re-2. »

Article 2.- Ledit règlement est modifié par l'insertion, après l'article 1.2, de l'article suivant :

Article 1.2.1 Règlement de zonage

Malgré toute disposition contraire, dans les zones où le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale doit s'appliquer, ce dernier a préséance sur le règlement de zonage de la municipalité de Lennoxville.

Article 3.- Ledit règlement est modifié en ajoutant, après la partie 5, la partie suivante :

PARTIE 6

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PIIA DANS LES AIRES D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE COMMERCIALES

PIIA-3

Plans d'implantation et d'intégration architecturale pour l'aire commerciale de « La rue Principale »

6.1.0. Territoire assujetti

Le présent PIIA-3 s'applique dans l'aire d'implantation et d'intégration architecturale commerciale de la rue Principale montrée sur le plan annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante, soit dans les zones Cv-2, Cv-3, Cv-4, Cv-5, Cva-1, Cva-2, Cva-3, Cvc-1, Cvd-1, Cve-1 et P-9 partie et montrées sur le plan de zonage faisant partie intégrante du règlement numéro 648-97 de zonage.

6.1.1. Émission d'un permis assujetti au PIIA

L'émission d'un permis de construction et d'un certificat d'autorisation pour fin de réparation ou de rénovation extérieure touchant un bâtiment principal, un bâtiment accessoire à usage commercial ou un bâtiment accessoire à usage résidentiel d'une aire supérieure à 25 mètres carrés, sont assujetties aux dispositions du présent règlement.

L'émission d'un certificat d'autorisation pour la construction, l'installation ou la modification d'une enseigne ou de ses supports est assujettie aux dispositions du présent règlement, sauf pour les plaques professionnelles non éclairées.

6.1.2. Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 6.1.1, les demandes de permis et de certificats pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire d'une partie de bâtiment présentant un danger pour la sécurité des personnes;
- 2) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve la même forme;
- 3) La rénovation d'une galerie ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps par des matériaux en bois conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 4) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimension et de style identiques, pourvu qu'il s'agisse d'une fenêtre à guillotine dans le cas d'un usage résidentiel;
- 5) Le remplacement d'une fenêtre fixe sur les élévations latérales et arrière lorsqu'il s'agit d'une exigence du règlement de construction.

6.1.3. Objectifs généraux

Dans l'aire d'implantation et d'intégration architecturale commerciale de la rue Principale, les objectifs suivants sont respectés :

- 1) L'insertion des constructions est contrôlée de façon à reproduire les composantes architecturales prédominantes des bâtiments patrimoniaux du secteur;
- 2) L'intégration des travaux de rénovation est contrôlée de façon à préserver le style architectural authentique des bâtiments patrimoniaux ou à améliorer le cachet ancien des bâtiments ayant une valeur patrimoniale mitigée.

6.1.4. Critères d'évaluation relatifs à l'insertion d'un bâtiment

Un PIIA relatif à la construction d'un bâtiment principal ou accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) La volumétrie du bâtiment est semblable à celle des bâtiments du secteur;
- 2) La distance entre la façade du bâtiment et la ligne de rue est équivalente à celle qui prédomine pour les autres bâtiments sur le même côté de la rue;
- 3) L'aménagement du terrain conserve les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- 4) L'architecture du bâtiment intègre les composantes architecturales prédominantes des bâtiments du secteur, quant aux éléments suivants :
 - a) le traitement des formes;
 - b) la dimension et le style des ouvertures;
 - c) les couleurs et les matériaux;
 - d) la forme et la pente du toit;
 - e) le traitement de l'entrée;
 - f) les détails architecturaux distinctifs.
- 5) Le traitement en façade du rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial se distingue de celui des étages supérieurs, notamment par les ouvertures, les éléments ornementaux et autres composantes architecturales, pour affirmer le caractère commercial du rez-de-chaussée par opposition aux étages qui sont le plus souvent occupés par des logements.

6.1.5. Critères d'évaluation relatifs à l'insertion d'un agrandissement

Un PIIA relatif à l'agrandissement extérieur d'un bâtiment principal ou accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'agrandissement crée un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant et les bâtiments du secteur;
- 2) L'agencement des composantes architecturales de l'agrandissement s'équilibre avec l'ensemble du bâtiment;
- 3) La distance entre la façade de l'agrandissement et la ligne de rue est équivalente à celle qui prédomine pour les autres bâtiments sur le même côté de la rue;
- 4) L'aménagement du terrain conserve les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- 5) L'agrandissement reproduit les composantes architecturales du bâtiment existant ou intègre des composantes architecturales de bâtiments patrimoniaux voisins si l'architecture du bâtiment existant est pauvre, notamment en ce qui concerne les éléments suivants :

- a) la dimension et le style des ouvertures;
- b) les couleurs et les matériaux;
- c) la forme et la pente du toit;
- d) les détails architecturaux distinctifs.

Toutefois, un agrandissement en cour arrière peut utiliser des composantes architecturales différentes de celles du bâtiment existant, pourvu qu'elles s'harmonisent avec les composantes existantes.

6.1.6. Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement et de transbordement

- 1) L'aire de stationnement est intégrée à la topographie naturelle du site;
- 2) Les accès véhiculaires et les voies de circulation piétonnière sont localisés de façon sécuritaire;
- 3) Le nombre d'accès véhiculaires au site est limité;
- 4) L'aire de transbordement des marchandises est localisée de façon à ne pas nuire à la circulation sur le site ni sur la voie de circulation;
- 5) Le chargement et le déchargement des marchandises ne constituent pas une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines par l'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés.

6.1.7. Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement du site

L'aménagement du site est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site est aménagé de façon à suivre la topographie naturelle du terrain;
- 2) Un espace tampon est aménagé à la limite des zones commerciales et résidentielles de façon à constituer un écran végétal permettant de dissimuler le projet commercial. Il est aménagé et entretenu par le propriétaire;
- 3) Des espaces verts paysagers sont aménagés pour rehausser l'image du site et des aires de stationnement, faciliter la séparation des réseaux de circulation et favoriser l'intégration des bâtiments accessoires;
- 4) La conservation d'arbres est priorisée et la plantation d'arbres est obligatoire lorsqu'une quantité d'arbres suffisante ne peut être conservée.

6.1.8. Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Les installations extérieures telles une clôture, un mur de soutènement, un système d'éclairage ou autres sont évaluées selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment, quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les couleurs et les matériaux.
- 2) Les installations extérieures sont esthétiques et s'harmonisent avec les propriétés voisines;
- 3) L'éclairage extérieur du terrain et du bâtiment est dirigé sur la propriété concernée et n'est pas propagé ou réfléchi vers le ciel, il assure la sécurité des personnes tout en minimisant les lumières intrusives et éblouissantes.

6.1.9. Critères d'évaluation relatifs à l'intégration d'un bâtiment existant

Un PIIA relatif à la rénovation, la restauration, la transformation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) Les saillies, garde-corps, portes, fenêtres, chambranles, ornements et les autres éléments distinctifs du style du bâtiment peuvent être réparés ou remplacés par des éléments semblables à ceux d'origine ou qui s'harmonisent avec le style architectural du bâtiment;
- 2) Les ouvertures peuvent être créées, modifiées ou murées, pourvu que ces travaux conservent l'équilibre des composantes architecturales du mur;
- 3) Les couleurs et les matériaux de revêtement sont compatibles avec le bâtiment existant;
- 4) La forme et la pente du toit respectent le style architectural du bâtiment.

6.1.10. Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à la construction, l'installation ou la modification d'une enseigne ou de ses supports est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne s'intègre au style architectural du bâtiment patrimonial sur lequel elle est apposée, quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les couleurs et les matériaux;
 - c) l'éclairage.

L'enseigne apposée sur un bâtiment sans valeur architecturale s'harmonise avec l'architecture des bâtiments patrimoniaux de la rue en ce qui concerne les mêmes éléments;

- 2) Plusieurs enseignes installées sur un même bâtiment créent un ensemble harmonieux en adoptant une unité de style;
- 3) L'enseigne est fabriquée de bois;
- 4) L'enseigne est éclairée par projection en direction du sol;
- 5) L'emploi du blanc comme couleur de fond d'enseigne est minimisé sinon évité;
- 6) L'enseigne est localisée de manière à ne pas masquer un ornement architectural;
- 7) L'enseigne est localisée de manière à s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et à respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée.

PIIA-4

Plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les aires commerciales de « La rue Queen – entrées d'arrondissement »

6.2.0. Territoire assujetti

Le présent PIIA-4 s'applique dans les aires d'implantation et d'intégration architecturale commerciales de la rue Queen – entrées d'arrondissement, montrées sur le plan annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante, soit dans les zones Cb-1, Cb-2, Cb-3,

Cb-4, Cb-5, Cb-6, Cc-1, Cc-2, Cc-3 partie, Cc-4, Ia-4, Ra-7 partie, Ra-50 et Re-2 et montrées sur le plan de zonage faisant partie intégrante du règlement numéro 648-97 de zonage.

6.2.1. Émission d'un permis assujetti au PIIA

L'émission d'un permis de construction et d'un certificat d'autorisation pour fin de réparation ou de rénovation extérieure touchant un bâtiment principal, un bâtiment accessoire à usage commercial ou un bâtiment accessoire à usage résidentiel d'une aire supérieure à 25 mètres carrés, sont assujetties aux dispositions du présent règlement.

L'émission d'un certificat d'autorisation pour la construction, l'installation ou la modification d'une enseigne ou de ses supports est assujettie aux dispositions du présent règlement, sauf pour les plaques professionnelles non éclairées.

6.2.2. Travaux non assujettis à un PIIA

Malgré l'article 6.2.1, les demandes de permis et de certificat pour les travaux suivants ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA :

- 1) La réparation urgente et temporaire d'une partie de bâtiment présentant un danger pour la sécurité des personnes et des bâtiments;
- 2) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve la même forme ou qu'elle adopte une forme en pente;
- 3) La rénovation d'une galerie ou d'un escalier et le remplacement des garde-corps par des matériaux en bois conservant le même style et la même forme que les éléments d'origine;
- 4) Le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre de dimension et de style identiques, pourvu que, dans le cas d'un usage résidentiel, il ne s'agisse pas d'une fenêtre fixe ou coulissante;
- 5) L'installation d'un nouveau matériau de revêtement semblable à l'existant, à l'exception d'un revêtement d'acier visible des voies de circulation, et reproduisant toutes les moulures, chambranles et autres éléments décoratifs existants.

6.2.3. Objectif général

Dans les aires d'implantation et d'intégration architecturale commerciales de la rue Queen – entrées d'arrondissement, les bâtiments sont construits et rénovés de manière à s'intégrer à l'environnement commercial, industriel, résidentiel et naturel existant, en adoptant une architecture sobre et en rehaussant l'image du site par des aménagements paysagers.

6.2.4. Critères d'évaluation relatifs à des travaux de construction

Un PIIA relatif à la construction, la rénovation, la restauration, la transformation ou l'agrandissement extérieur d'un bâtiment principal ou accessoire est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'implantation d'un bâtiment se fait en relation avec les bâtiments existants et occupe le plus d'espace possible en bordure de la voie de circulation majeure;
- 2) La volumétrie de chaque bâtiment s'harmonise avec celle des bâtiments du secteur et crée, le cas échéant, des transitions volumétriques entre les bâtiments commerciaux et résidentiels;
- 3) L'architecture du bâtiment intègre les composantes suivantes :
 - a) les murs sont modulés par des décrochés, des projections, des détails architecturaux ou par le traitement des ouvertures, afin de donner un rythme à l'architecture et de rompre la linéarité des murs;

- b) les façades contiguës à une voie de circulation sont pourvues de fenêtres ou possèdent un traitement architectural particulier ne donnant pas l'impression d'un mur aveugle;
 - c) la toiture des bâtiments possède une pente semblable ou supérieure à celle des bâtiments voisins;
 - d) les matériaux de revêtement sont restreints en nombre et s'harmonisent avec le cadre bâti existant; les revêtements d'acier sont interdits sur les murs visibles des voies de circulation;
 - e) les saillies, garde-corps, portes, fenêtres, chambranles, ornements et les autres éléments distinctifs du style du bâtiment peuvent être réparés ou remplacés par des éléments semblables à ceux d'origine ou qui s'harmonisent avec le style architectural du bâtiment;
 - f) les couleurs sont choisies de façon à éviter les contrastes et s'harmonisent avec le cadre bâti existant.
- 4) Les équipements mécaniques sont intégrés au bâtiment de façon à ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines et ne sont pas être visibles des voies de circulation.

6.2.5. Critères d'évaluation relatifs aux enseignes

Un PIIA relatif à la construction, l'installation ou la modification d'une enseigne ou de ses supports, est évalué selon les critères suivants :

- 1) L'enseigne s'harmonise avec l'architecture du bâtiment, quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les couleurs et les matériaux;
 - c) l'éclairage.
- 2) Plusieurs enseignes installées sur un même bâtiment créent un ensemble harmonieux en adoptant une unité de style;
- 3) L'emploi du blanc comme couleur de fond de l'enseigne est minimisé sinon évité;
- 4) L'enseigne au sol doit comporter un aménagement paysager à sa base.

6.2.6. Critères d'évaluation relatifs aux installations extérieures

Les installations extérieures telles une clôture, un mur de soutènement, un système d'éclairage ou autres sont évaluées selon les critères suivants :

- 1) Les installations extérieures s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment, quant aux éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les couleurs et les matériaux.
- 2) Les installations extérieures sont esthétiques et s'harmonisent avec les propriétés voisines;
- 3) L'éclairage extérieur du terrain et du bâtiment est dirigé sur la propriété concernée et n'est pas propagé ou réfléchi vers le ciel, il assure la sécurité des personnes tout en minimisant les lumières intrusives et éblouissantes.

6.2.7. Critères d'évaluation relatifs aux aires de stationnement et de transbordement

- 1) L'aire de stationnement est intégrée à la topographie naturelle du site;
- 2) Les accès véhiculaires et les voies de circulation piétonnière sont localisés de façon sécuritaire;

- 3) Le nombre d'accès véhiculaires au site est limité;
- 4) L'aire de transbordement des marchandises est localisée de façon à ne pas nuire à la circulation sur le site ni sur la voie de circulation;
- 5) Le chargement et le déchargement des marchandises ne constituent pas une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines, par l'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés.

6.2.8. Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement du site

L'aménagement du site est évalué selon les critères suivants :

- 1) Le site est aménagé de façon à suivre la topographie naturelle du terrain;
- 2) Un espace tampon est aménagé à la limite des zones commerciales et résidentielles de façon à constituer un écran végétal permettant de dissimuler le projet commercial. Il est aménagé et entretenu par le propriétaire;
- 3) Des espaces verts paysagers sont aménagés pour rehausser l'image du site et des aires de stationnement, faciliter la séparation des réseaux de circulation et favoriser l'intégration des bâtiments accessoires;
- 4) La conservation d'arbres est priorisée et la plantation d'arbres est obligatoire lorsqu'une quantité d'arbres suffisante ne peut être conservée.

Article 4.- Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

FAIT ET PASSÉ À SHERBROOKE, ce 16^e jour de mai 2005.

Le maire,

Jean Perrault

La greffière,

M^e Isabelle Sauvé

Nous certifions que le règlement n° 238 a été soumis aux approbations suivantes :

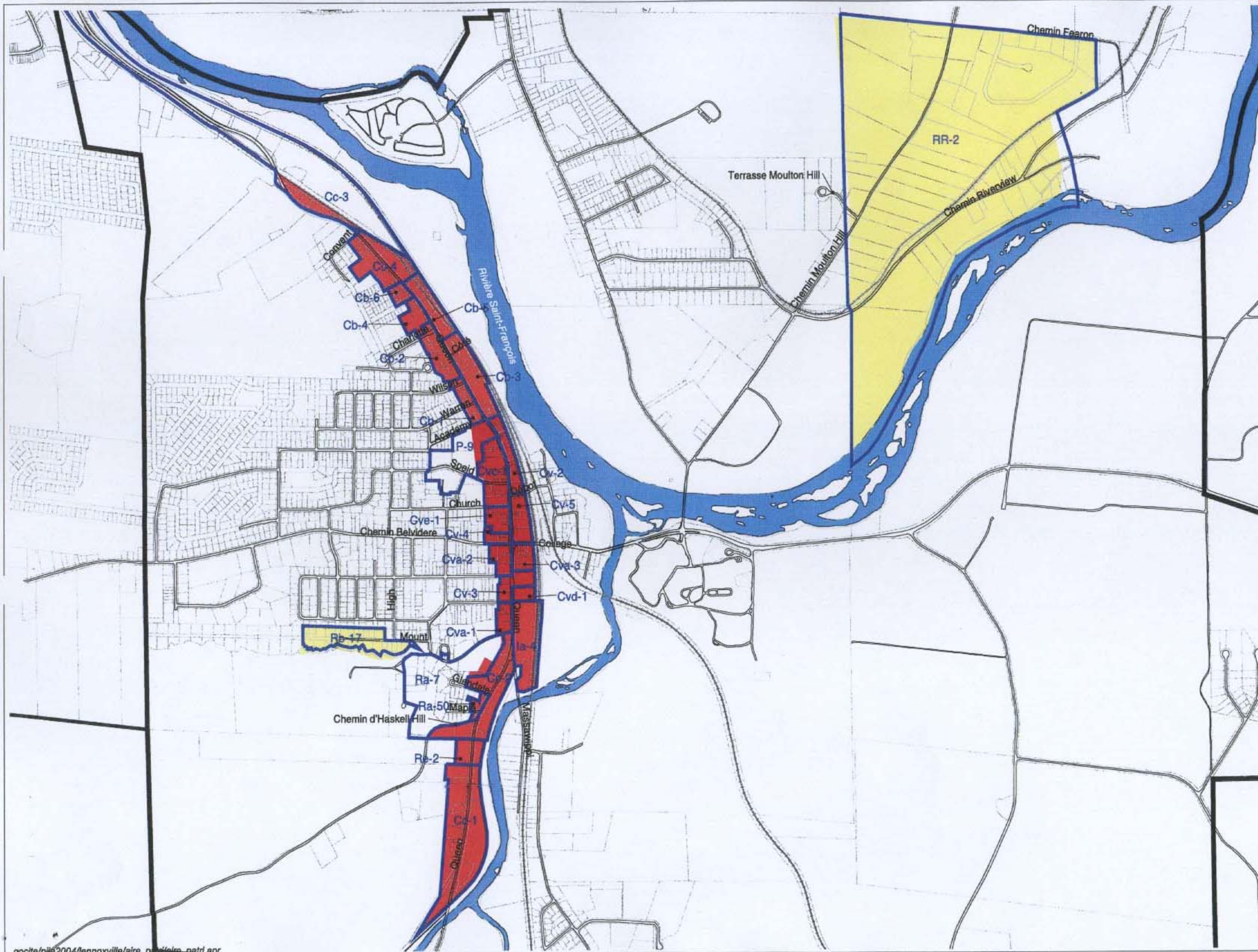
Adoption du projet de règlement : 4 avril 2005;
Publication en vertu de l'article 126 L.A.U. : 13 avril 2005;
Séance publique de consultation : 25 avril 2005;
Avis de motion : 2 mai 2005;
Adoption du règlement par le conseil : 16 mai 2005;
Publication en vertu de l'article 137.10 L.A.U. : 19 mai 2005;
**Conformité au schéma d'aménagement de la MRC
de la région sherbrookoise** : 5 juillet 2005;
Entrée en vigueur du règlement : 5 juillet 2005;
Publication en vertu de l'article 137.15 L.A.U. : 6 juillet 2005.

Le maire,

Jean Perrault

La greffière,

M^e Isabelle Sauvé



Légende

- Aires d'implantation et d'intégration architecturale résidentielles
- Aires d'implantation et d'intégration architecturale commerciales -rue Principale-
- Aires d'implantation et d'intégration architecturale commerciales -rue Queen-entrées d'arrondissement
- Limite du zonage
- Limite d'arrondissement



Planification et développement urbain
Urbanisme, permis et inspection

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE Arrondissement de Lennoxville

Préparé par: Lise Bossinotte
Approuvé par: Pierre Langlois, urbaniste
Date d'impression: 2005/03/21
Numéro de plan:
Échelle: 1 : 10 000
Statut: Préliminaire

