
RÈGLEMENT 706-04
(PROJET)

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 706 RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE AFIN D'ASSUJETTIR CERTAINES INTERVENTIONS SUR LES IMMEUBLES À VALEUR PATRIMONIALE, D'AJOUTER DES SECTEURS ASSUJETTIS AU RÈGLEMENT 706 POUR LES ZONES CT-77, H-236, H-237 ET C-225, DE REVOIR LES CRITÈRES ET OBJECTIFS DU SECTEUR CENTRE-VILLE AINSI QUE DE REVOIR LE CONTENU D'UNE DEMANDE

ATTENDU QUE le Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale adopté le 2 février 2016 ;

ATTENDU QUE ce règlement a pour but d'accorder à la Ville de Beauharnois un meilleur contrôle qualitatif quant aux projets de construction ou de modification qui ont une incidence sur le gabarit, l'architecture et l'implantation des bâtiments ainsi que sur le paysage naturel ;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire assujettir certaines interventions sur les immeubles à valeur patrimoniale au Règlement 706 relatif au plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

ATTENDU QUE le conseil municipal juge opportun d'ajouter des secteurs assujettis au Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les zones CT-77, H-236, H-237 et C-225 ;

ATTENDU QU'il y a lieu de réviser quelques critères et objectifs du secteur Centre-ville ;

ATTENDU QU'il y a lieu de réviser le contenu d'une demande relative au Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 11 avril 2023, l'avis de motion du Règlement 706-04 été dûment donné ;

LE CONSEIL MUNICIPAL ORDONNE ET DÉCRÈTE :

Article 1 – Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 – Modification de l'article 2.3 du Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale

L'article 2.3 « Terminologie » est modifié par l'ajout d'une définition se lisant comme suit :

« Valeur patrimoniale » : valeur accordée à un immeuble relativement à son authenticité et à l'intégrité de son style architectural, à son originalité, à sa valeur historique et à son état de conservation. »

Article 3 – Ajout de l’article 4.1.4 au Règlement 706 relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale

L’article 4.1.4 est ajouté à la section IV « Secteurs d’application » du Règlement 706 relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale :

« 4.1.4 Immeubles ayant une valeur patrimoniale

Aux immeubles ou une partie d’immeuble ayant une valeur patrimoniale, les interventions assujetties au présent chapitre sont les suivantes :

1. Tous les travaux de rénovation, de modification, de transformation et d’agrandissement d’un bâtiment assujetti à l’article 9.1 modifiant l’apparence extérieure ;
2. Tous les travaux de restauration assurant le maintien ou le retour des caractéristiques architecturales d’origine du bâtiment dans leur intégralité ;
3. Tous les travaux d’aménagement paysager lors d’un agrandissement d’un bâtiment assujetti à l’article 9.1 ou lors d’un ajout de bâtiment principal sur un lot où un bâtiment assujetti à l’article 9.1 est actuellement implanté ;
4. Tout aménagement d’une nouvelle aire de stationnement de plus de trois (3) cases. »

Article 4 – Ajout de contenu à la section IX au Règlement 706 relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale

À la section IX, le contenu, se lisant comme suit, est ajouté au Règlement 706 relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale :

**« SECTION IX
IMMEUBLES AYANT UNE VALEUR PATRIMONIALE****9.1 Secteur d’application**

Les dispositions de la présente section s’appliquent à tous les immeubles ou partie d’immeuble étant considérés comme ayant une valeur patrimoniale :

1. Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002) ;
2. Un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette même loi, un immeuble visé par la Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada (LRC (1985), chapitre H-4) ;
3. Un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l’article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P- 9.002).

Les dispositions de la présente section s’ajoutent aux dispositions de la section VI pour le secteur de PIIA du Centre-ville pour les immeubles ayant une valeur patrimoniale. En cas d’incompatibilité entre les dispositions de la présente section et celles des sections 6 à 8, la présente section s’applique en priorité.

9.2 Buts et intentions d’aménagement

- 1° Préserver la valeur patrimoniale et historique des immeubles identifiés et leur site ;
- 2° Assurer une intégration cohérente et harmonieuse d’une modification d’un immeuble existant.

9.3 Critères d'évaluation spécifiques à un agrandissement d'un bâtiment

- a) L'agrandissement se fait préférablement en arrière du bâtiment ;
- b) S'il est inévitable d'agrandir sur le côté ou à l'avant, l'agrandissement est en retrait de la façade principale et il est dans le même style que le corps principal du bâtiment ;
- c) Si l'agrandissement n'est pas dans le même style que le corps principal du bâtiment, il est résolument moderne, dans une version épurée du style original, fonctionnel et discret et conçu pour mettre en valeur le caractère patrimonial du bâtiment d'origine tout en maintenant une architecture intemporelle ;
- d) Les matériaux de revêtement extérieur et la couleur de l'agrandissement sont les mêmes que ceux du corps principal du bâtiment ou sont typiques de son style ;
- e) La fenestration d'un agrandissement rappelle la fenestration du bâtiment principal ;
- f) La pente de toit d'un agrandissement est semblable à celle du bâtiment existant ;
- g) Les agrandissements sont conçus dans le respect de l'aménagement de l'espace vert du terrain existant ;
- h) La végétation existante est le plus possible conservée lors d'agrandissement.

9.5 Critères d'évaluation spécifiques à d'autres travaux sur un bâtiment

- a) Une approche de restauration plutôt qu'une approche de rénovation est préconisée ;
- b) Lorsque des rénovations ou modifications ont déjà altéré le caractère original du bâtiment, les travaux envisagés visent à rétablir le caractère d'origine ;
- c) La restauration, le remplacement ou l'ajout de composantes architecturales (garde-corps, balustrade, escalier, corniche) n'altèrent pas la nature et respectent le style d'origine du bâtiment ;
- d) Les interventions doivent être basées sur les plans d'origine ou des photographies d'époque ;
- e) Le remplacement, l'ajout et la modification de fenêtres évite de murer une ouverture existante, de pratiquer une nouvelle ouverture ou de modifier de plus de 10% les dimensions et les proportions d'une ouverture existante, sauf s'il s'agit de rétablir la caractère d'origine du bâtiment ;
- f) Les balcons, les perrons et les galeries en saillie du bâtiment en respect au style original, ne peuvent être retirés, en tout et en partie, ni modifiés de manière à altérer la nature (dimensions, matériaux, etc.), mais une modification pourra être possible pour rétablir le caractère patrimonial d'origine ;
- g) La restauration ou l'ajouts d'éléments architecturaux respecte le style architectural du bâtiment. Il est préférable d'éviter, sur un même bâtiment, plusieurs détails architecturaux représentant différentes époques ou styles architecturaux.

9.6 Contenu de la demande

Une demande de PIIA pour un bâtiment à valeur patrimonial doit contenir les renseignements et documents suivants :

- a) Les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant autorisé ;
- b) Deux (2) copies d'un plan du niveau de sol du terrain montrant les niveaux de terrain existants et projetés ;

- c) Deux (2) copies des plans d'architecture montrant le bâtiment existant ou projeté ;
- d) Une (1) esquisse architecturale en perspective ou un modèle informatisé en trois (3) dimensions en perspective en couleur de tout bâtiment et construction projetés montrant notamment la couleur et le type de matériaux de revêtement extérieur ;
- e) La couleur et le type de matériaux de revêtement extérieur de tout bâtiment et construction existants à proximité ;
- f) Deux (2) copies d'un plan de localisation montrant toute clôture, tout mur ou muret et toute haie et plantation ainsi qu'une description technique de ceux-ci, notamment en termes de matériaux, hauteur et essence ;
- g) Une photographie récente de tout bâtiment existant à proximité et montrant les éléments suivants :
 - i) leur entrée ;
 - ii) tout mur donnant sur une rue ;
 - iii) leur toiture ;
 - iv) leurs ornements architecturaux ;
- h) La hauteur en étage de tout bâtiment à proximité, du faite au sol des quatre (4) façades ;
- i) La marge avant de tout bâtiment à proximité. »

Article 5 - Remplacement de l'article 1.4 du Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale

Le texte de l'article 1.4 « Territoire assujetti » du Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale est remplacé par le texte suivant :

« Le règlement s'applique aux secteurs de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de la Ville de Beauharnois, illustrés aux annexes « A », « B », « C », « D », « E » et « F » du présent règlement en plus des immeubles ayant une valeur patrimoniale identifiés à l'article 9.1. »

Article 6 – Ajout de la section X au Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale

La section X du Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale est ajouté et se lisant comme suit :

«

**Section X
Zones CT-77 et C-225**

10.1 Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones CT-77 et C-225, délimités sur le plan de l'annexe « D » et « E ».

10.2 Buts et intentions d'aménagement

1° Développer un caractère d'ensemble de qualité (vision d'ensemble) des nouveaux bâtiments ;

- 2° Soigner la qualité du cadre bâti et l'aménagement des terrains ;
- 3° Assurer l'harmonisation et l'intégration des développements aux milieux de vie environnants.

10.3 Critères d'implantation

1° Encadrer, dans une vision d'ensemble, l'implantation des bâtiments et des ensembles de bâtiments afin d'assurer l'insertion urbaine :

- a) La construction d'établissements commerciaux de moyenne ou de grande surface est favorisée ;
- b) Le projet privilégie l'implantation et l'orientation assure un alignement similaire pour l'ensemble des bâtiments ;
- c) La création de points de vue et de repères visuels tant pour l'automobiliste que pour le piéton est favorisée ;
- d) L'implantation et la forme architecturale souligne les principaux accès routiers au secteur commercial.

10.4 Critères architecturaux

1° Établir une vision d'ensemble du pôle commercial et assurer la qualité et l'homogénéité des bâtiments commerciaux :

- a) Le traitement architectural des constructions forme un ensemble cohérent et harmonieux ;
- b) Une image homogène du bâtiment est maintenue malgré les multiples locataires ;
- c) Les façades des constructions implantées de part et d'autre des accès recherchent une intégration harmonieuse sur les points suivants : hauteur, composition architectural, matériaux de revêtement extérieur, couleur, style, toiture, etc.
- d) Des matériaux de revêtement extérieur privilégiés sont en maçonnerie ou de matériaux de qualité (brique, pierre taillée, bloc de verre, etc.) et de couleur sobres ;
- e) L'agencement similaire des tons de couleurs utilisés dans un ensemble de bâtiment est aussi à favoriser ;
- f) La façade d'un bâtiment présente une articulation et une apparence soignée ;
- g) Les entrées principales des bâtiments se démarquent par l'aménagement de marquises ou tout autre élément qui s'intègre harmonieusement au style architectural ;
- h) Les murs de fondation sont peu apparents de la voie publique ;
- i) Le verdissement des toits est encouragé ;
- j) La construction de bâtiments écoresponsables est privilégiée.

10.5 Critères d'aménagement

1° Favoriser la présence d'espaces verts sur le terrain :

- a) Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble ;
- b) La plantation d'arbres ou les aménagements paysagers distinctifs sont proposés dans la cour avant et en bordure de rue ;
- c) Un espace dédié et suffisamment grand est prévu pour l'entreposage de la neige ;
- d) Le type et la couleur d'une clôture sont harmonisés avec les clôtures avoisinantes ;
- e) Les espaces libres sont agrémentés d'aménagements paysagers de qualité.

10.6 Contenu de la demande

Une demande de PIIA dans le secteur des zones CT-77 et C-225 doit contenir les renseignements et documents suivants :

- a) Les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant autorisé ;
- b) Deux (2) copies d'un plan du niveau de sol du terrain montrant les niveaux de terrain existants et projetés ;
- c) Deux (2) copies des plans d'architecture montrant le bâtiment existant ou projeté ;
- d) Une (1) esquisse architecturale en perspective ou un modèle informatisé en trois (3) dimensions en perspective en couleur de tout bâtiment et construction projetés montrant notamment la couleur et le type de matériaux de revêtement extérieur ;
- e) La couleur et le type de matériaux de revêtement extérieur de tout bâtiment et construction existants à proximité ;
- f) Deux (2) copies d'un plan de localisation montrant toute clôture, tout mur ou muret et toute haie et plantation ainsi qu'une description technique de ceux-ci, notamment en termes de matériaux, hauteur et essence ;
- g) Une photographie récente de tout bâtiment existant à proximité et montrant les éléments suivants :
 - i) leur entrée ;
 - ii) tout mur donnant sur une rue ;
 - iii) leur toiture ;
 - iv) leurs ornements architecturaux ;
- h) La hauteur en étage de tout bâtiment à proximité, du faite au sol des quatre (4) façades ;
 - i) La marge avant de tout bâtiment à proximité. »

Article 7 – Ajout d'une section XI au Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale

La section XI du Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale est ajouté et se lisant comme suit :

«

Section XI

Zones H-236 et H-237

11.1 Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones H-236 et H-237, délimités sur le plan de l'annexe « F ».

11.2 Buts et intentions d'aménagement

- 1° Favoriser le développement de projets résidentiels harmonisés ;
- 2° Prévoir des aménagements extérieurs et une architecture de qualité.

11.3 Critères d'implantation

1° Favoriser une implantation harmonieuse des bâtiments :

- a) Le gabarit d'une nouvelle construction s'agence aux bâtiments aux propriétés avoisinantes afin de permettre une certaine homogénéité ;
- b) Un bâtiment accessoire visé est peu perceptible de la rue ;

11.4 Critères architecturaux

1° Préserver l'uniformité architecturale des bâtiments et mettre en valeur l'importance des lieux :

- a) Les bâtiments sont d'architecture moderne ou contemporaine ;
- b) Le choix de matériaux telle la brique, la pierre ou tout autre matériau similaire est privilégié pour la façade principale et les façades secondaires donnant sur rue ;
- c) Le revêtement extérieur de la façade avant d'un bâtiment sera idéalement composé à un minimum de 50% de brique, de pierre ou de tout autre matériau similaire (excluant les ouvertures).
- d) Des matériaux durables et de qualité sont utilisés comme revêtement extérieur ;
- e) Le choix des matériaux et des couleurs utilisés s'arrime à ceux des bâtiments avoisinants assujettis au PIIA ;
- f) La façade d'un bâtiment présente une articulation et une apparence soignée ;
- g) Les façades secondaires font l'objet d'un traitement particulier ;
- h) Un bâtiment n'est pas totalement identique à ses voisins immédiats par les détails architecturaux, les volumes ou décrochés ainsi que dans les couleurs de parement extérieur ;
- i) Les murs de fondation sont peu apparents de la voie publique ;
- j) La couleur et le matériau d'un toit plat doivent permettre de réduire l'effet d'îlot de chaleur ;
- k) Le revêtement métallique en aluminium est favorisé pour un toit en pente afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur ;
- l) La construction de bâtiments écoresponsables est privilégiée.

11.5 Critères d'aménagement

1° Favoriser la présence d'espaces verts sur le terrain :

- a) Les plantations d'arbres ou les aménagements paysagers distinctifs sont proposés dans la cour avant et en bordure de rue ;
- b) Les espaces verts en cour avant ou avant secondaire sont suffisamment grands pour permettre de planter le nombre suffisant d'arbres exigés au Règlement de zonage ;

- c) Un espace dédié et suffisamment grand est prévu pour l'entreposage de la neige ;
- d) Le type et la couleur d'une clôture sont harmonisés avec les clôtures avoisinantes ;
- e) Les espaces libres sont agrémentés d'aménagements paysagers de qualité.

2° Minimiser l'impact visuel d'une aire de stationnement et des conteneurs à matières résiduelles :

- a) L'impact visuel des aires de stationnement à partir des voies publiques et des étages inférieurs est atténué par des aménagements paysagers de qualité ;
- b) Une dissimulation visuelle des conteneurs à matières résiduelles (ordure, recyclage et composte) à partir de la voie publique et des unités d'habitation est favorisée ;

11.6 Contenu de la demande

Une demande de PIIA dans le secteur des zones H-236 et H-237 doit contenir les renseignements et documents suivants :

- a) Les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant autorisé ;
- b) Deux (2) copies d'un plan du niveau de sol du terrain montrant les niveaux de terrain existants et projetés ;
- c) Deux (2) copies des plans d'architecture montrant le bâtiment existant ou projeté ;
- d) Une (1) esquisse architecturale en perspective ou un modèle informatisé en trois (3) dimensions en perspective en couleur de tout bâtiment et construction projetés montrant notamment la couleur et le type de matériaux de revêtement extérieur ;
- e) La couleur et le type de matériaux de revêtement extérieur de tout bâtiment et construction existants à proximité ;
- f) Deux (2) copies d'un plan de localisation montrant toute clôture, tout mur ou muret et toute haie et plantation ainsi qu'une description technique de ceux-ci, notamment en termes de matériaux, hauteur et essence ;
- g) Une photographie récente de tout bâtiment existant à proximité et montrant les éléments suivants :
 - i) leur entrée ;
 - ii) tout mur donnant sur une rue ;
 - iii) leur toiture ;
 - iv) leurs ornements architecturaux ;
- h) La hauteur en étage de tout bâtiment à proximité, du faîte au sol des quatre (4) façades ;
 - i) La marge avant de tout bâtiment à proximité. »

ANNEXE 1
RÈGLEMENT 706 RELATIF AUX PIIA, ANNEXE D
ZONES CT-77



VILLE DE BEAUHARNOIS



Annexe D

Règlement 706-04
Zone CT-77

Fait par: Marie-Andrée Laplante
le 3 mai 2023



1:10000



