



100, chemin Old Chelsea, Chelsea (Québec) J9B 1C1

MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

Règlement n° 681-06 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale

COMPILATION ADMINISTRATIVE

La présente édition du règlement relatif aux plans d'intégration architectural n° 681-06 de la Municipalité de Chelsea contient tous les textes réglementaires qui ont été adoptés depuis son entrée en vigueur le 19 octobre 2006. Le tableau suivant démontre les modifications apportées en date du **4 mai 2012** :

Mise à jour	Avis de motion	Règlement	Description	En vigueur
1	7 janvier 2008	706-07	Dispositions relatives aux critères d'aménagement des lots ainsi que l'implantation et l'architecture des constructions afin d'assurer la mise en œuvre du projet de PAE du Domaine Chelsea Creek dans la zone PAE-220.	8 avril 2009
2	4 octobre 2010	774-10	Dispositions afin de respecter les limites de construction en matière de mouvement de terrain à l'intérieur du projet du Domaine du Ruisseau Chelsea	16 décembre 2010
3	4 avril 2011	784-11	Étendre l'application du règlement aux zones commerciales jouxtant la route 105 dans le secteur Farm Point	5 octobre 2011
4	16 août 2011	799-11	Assurer la concordance avec l'adoption du PPU du Centre-village de Chelsea	8 février 2012

TABLE DES MATIÈRES

1.	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
1.1	VALIDITÉ	1
1.2	INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX ET SYMBOLES	1
1.3	TERMINOLOGIE.....	1
1.4	TERRITOIRE OU SECTEUR ASSUJETTIS	2
1.5	OBLIGATION DE L'APPROBATION D'UN P.I.I.A.	2
1.5.1	OBLIGATION DE L'APPROBATION D'UN P.I.I.A. DANS LES ZONES ASSUJETTIES DU CENTRE-VILLAGE	2
1.5.2	OBLIGATION DE L'APPROBATION D'UN P.I.I.A. DANS LES ZONES ASSUJETTIES DU SECTEUR COMMERCIAL DE FARM POINT	3
1.6	RESPECT DES RÈGLEMENTS.....	4
1.7	OFFICIER RESPONSABLE.....	4
2.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
2.1	ÉLÉMENTS DE CONTENU D'UN P.I.I.A.	5
2.1.1	CONTENU GÉNÉRAL.....	5
2.1.2	CONTENU PARTICULIER	5
2.2	PROCÉDURE ADMINISTRATIVE	7
2.2.1	DEMANDE DE PERMIS OU DE CERTIFICATS	7
2.2.2	ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE C.C.U.D.D.	7
2.2.3	AVIS DU COMITÉ.....	8
2.2.4	CONSULTATION PUBLIQUE.....	8
2.2.5	DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL	8
2.2.6	CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES D'APPROBATION.....	8
2.2.7	TRANSMISSION DE LA DÉCISION AU REQUÉRANT.....	8
2.2.8	MODIFICATION À UN P.I.I.A.....	8
3.	OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AU PÔLE MULTIFONCTIONNEL DU CENTRE-VILLAGE	9
3.1	APPROCHE.....	9
3.2	RESTAURATION, RÉNOVATION, RÉPARATION, TRANSFORMATION OU AGRANDISSEMENT DE BÂTIMENTS EXISTANTS	10

3.2.1	OBJECTIFS APPLICABLES À LA RESTAURATION, LA RÉNOVATION, LA RÉPARATION, LA TRANSFORMATION OU L'AGRANDISSEMENT DE BÂTIMENTS EXISTANTS	10
3.2.2.	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À LA RESTAURATION, LA RÉNOVATION, LA RÉPARATION, LA TRANSFORMATION OU L'AGRANDISSEMENT DE BÂTIMENTS EXISTANTS	10
3.2.2.1	Critères relatifs au traitement architectural et patrimonial	10
3.2.2.2	Critères relatifs aux éléments architecturaux particuliers	11
3.2.2.3	Critères relatifs aux matériaux et aux couleurs	11
3.3	IMPLANTATION ET INTÉGRATION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS	12
3.3.1	OBJECTIFS APPLICABLES À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS	12
3.3.2	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS	12
3.3.2.1	Critères relatifs à l'implantation et à la volumétrie	12
3.3.2.2	Critères relatifs au traitement architectural.....	12
3.3.2.3	Critères relatifs aux éléments architecturaux particuliers.....	13
3.3.2.4	Critères relatifs aux matériaux et aux couleurs	13
3.4	DÉPLACEMENT OU DÉMOLITION DE BÂTIMENTS ANCIENS	14
3.4.1	OBJECTIFS APPLICABLES AU DÉPLACEMENT OU À LA DÉMOLITION DE BÂTIMENTS.....	14
3.4.2	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AU DÉPLACEMENT OU À LA DÉMOLITION DE BÂTIMENTS	14
3.5	AFFICHAGE	14
3.5.1	OBJECTIFS APPLICABLES À L'AFFICHAGE.....	14
3.5.2	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À L'AFFICHAGE	14
3.6	AMÉNAGEMENTS DIVERS	15
3.6.1	OBJECTIFS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS, À LA CONSERVATION DES ARBRES ET À L'AMÉNAGEMENT DE STATIONNEMENTS	15
3.6.2	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS, À LA CONSERVATION DES ARBRES ET À L'AMÉNAGEMENT DE STATIONNEMENTS.....	15
3.6.2.1	Critères relatifs aux aménagements paysagers	15
3.6.2.2	Critères applicables à l'éclairage d'un bâtiment ou d'un site	16
3.6.2.3	Critères d'évaluation applicables à la conservation des arbres.....	16
3.6.2.4	Critères d'évaluation applicables à l'aménagement de stationnements.....	16
3.7	OBJECTIF APPLICABLE À L'AMÉNAGEMENT DE TERRASSES ET CAFÉ-TERRASSES	16
3.7.1	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DE TERRASSES ET CAFÉ-TERRASSES.....	17
3.8	OBJECTIFS APPLICABLES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DES AMÉNAGEMENTS	17
3.8.1	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DES AMÉNAGEMENTS RELIÉS À DES USAGES AUTRES QUE RÉSIDENTIELS	17
3.9	OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX ZONES RA-201, RA-214, RA-224, RA-229, RA-250, RA-251, RA-252, RA-259, RA-260, RA-261, RA-262, RA-263, RA-264, RA-267, CA-202, CA-216, CA-219, CA-266, CA-268	18
3.9.1	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES RA-201, RA-214, RA-224, RA-229, RA-250, RA-251, RA-252, RA-259, RA-260, RA-261, RA-262, RA-263, RA-264, RA-267, CA-202, CA-216, CA-219, CA-266,CA-268	18
3.9.1.1	Lotissement	18
3.9.1.5	Affichage.....	25

4.	OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES ASSUJETTIES DU SECTEUR COMMERCIAL DE FARM POINT	26
4.1	APPROCHE.....	26
4.2	IMPLANTATION ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE DE BÂTIMENTS COMMERCIAUX	26
4.2.1	Objectif applicable à l'implantation et à l'architecture de bâtiments commerciaux	26
4.2.2	Critères d'évaluation applicables à l'implantation et à l'architecture de bâtiments commerciaux	26
4.2.2.1	Critères relatifs à l'implantation de bâtiments commerciaux	26
4.2.2.2	Critères relatifs à l'architecture de bâtiments commerciaux.....	27
4.2.2.3	Critères relatifs à l'architecture durable de bâtiments commerciaux.....	27
4.2.2.4	Critères relatifs aux matériaux et aux couleurs.....	28
4.2.2.5	Critères relatifs à l'architecture de bâtiments ou d'aménagement particuliers	28
4.3	AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES TERRAINS COMPRENANT DES BÂTIMENTS COMMERCIAUX	29
4.3.1	Objectif applicable à l'aménagement extérieur des terrains comprenant des bâtiments commerciaux	29
4.3.2	Critères d'évaluation applicables à l'aménagement extérieur des terrains comprenant des bâtiments commerciaux	29
4.3.2.1	Critères relatifs à l'accessibilité aux terrains comprenant des bâtiments commerciaux	29
4.3.2.2	Critères relatifs à l'aménagement extérieur durable	29
4.3.2.3	Critères relatifs à l'aménagement d'espaces extérieurs particuliers	30
5.	RECOURS ET SANCTIONS	31
5.1	RECOURS.....	31
5.2	SANCTIONS GÉNÉRALES	31
5.3	RECOURS DE DROIT CIVIL.....	31
6.	ENTRÉE EN VIGUEUR	32
6.1	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	32
	ANNEXES	33
	ANNEXE 1 – Zones assujetties à un P.I.L.A. – Centre Village.....	34
	ANNEXE 2 – Zones assujetties à un P.I.L.A. – Secteur commercial de Farm Point	35
	ANNEXE 3 – Inventaire des bâtiments et lieux historiques ou patrimoniaux dans le secteur central....	36

1. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.1 VALIDITÉ ⁽³⁾

Le conseil municipal adopte dans son ensemble le présent règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.A.) du centre-village et du secteur commercial de Farm Point et également, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous paragraphe par sous paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul par la cour ou toutes autres instances, les autres dispositions dudit règlement continuent à s'appliquer.

1.2 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX ET SYMBOLES

En cas de contradiction entre les titres, tableaux et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.3 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, sauf si le contexte suggère un sens différent, les expressions ou les mots utilisés ont le sens qui leur est attribué par la section 1.10 du règlement de zonage portant le numéro 636-05 et ses amendements à l'exception de ceux définis ci-dessous :

Affichage Ensemble des enseignes.

Aire de stationnement Ensemble des espaces affectés au stationnement sur un même terrain incluant notamment les allées et les cases de stationnement.

Annexe ou bâtiment annexe Rallonge attenant à un bâtiment principal et située sur le même terrain que ce dernier. Un garage incorporé à un bâtiment principal n'est pas considéré comme un bâtiment annexe.

Bâtiment historique Bâtiment reconnu pour sa valeur historique ou architecturale.

Café-terrasse Aménagement ou construction extérieure, recouvert ou non, contigu à un bâtiment principal commercial, où peut s'effectuer la consommation de boisson ou de nourriture autrement qu'à l'extérieur d'un véhicule moteur.

C.C.U.D.D. Désigne le comité Consultatif d'urbanisme et de développement durable de Chelsea

Enseigne Tout écrit (lettre, mot ou chiffre), toute représentation picturale (illustration, dessin, gravure, image), tout emblème (devise, symbole ou marque de commerce), tout drapeau (bannière, banderole ou fanion) ou toute autre figure aux caractéristiques similaires et qui répond aux conditions suivantes :

a. qui est attaché, peint ou représenté de quelque manière que ce soit sur ou à l'intérieur d'un bâtiment,

⁽³⁾ Modifié par le **Règlement n° 784-11** (en vigueur le 5 octobre 2011)

sur une construction ou un support quelconque ou sur le sol;

- b. qui est utilisé pour avertir, informer, annoncer, faire de la réclame, faire de la publicité ou autres motifs semblables;
- c. qui est visible de l'extérieur du bâtiment.

Façade d'un bâtiment Tout mur extérieur d'un bâtiment.

Façade principale ou façade avant Tout mur d'un bâtiment faisant face à une voie de circulation ou à une place publique.

P.I.I.A. Désigne un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

Zone Toute partie du territoire municipal délimitée par règlement où la construction, le lotissement et l'usage des terrains et bâtiments sont réglementés.

1.4 TERRITOIRE OU SECTEUR ASSUJETTIS ⁽³⁾

Le présent règlement s'applique à tout terrain et propriété situés à l'intérieur d'une zone identifiée P.I.I.A. à la grille des spécifications du règlement de zonage numéro 636-05, notamment aux bâtiments et aux façades ainsi qu'aux éléments s'y rattachant (ex. : enseigne, terrasse, aménagement paysager, etc.).

Les zones identifiées P.I.I.A. à la grille des spécifications du règlement de zonage numéro 636-05 se trouvant dans le secteur du Centre-Village sont illustrées sur le plan « zones assujetties à un PIIA – Centre-Village » de l'annexe 1 du présent règlement.

Les zones identifiées P.I.I.A. à la grille des spécifications du règlement de zonage numéro 636-05 se trouvant dans le secteur commercial de Farm Point sont illustrées sur le plan « zones assujetties à un PIIA – Secteur commercial de Farm Point » de l'annexe 2 du présent règlement.

1.5 OBLIGATION DE L'APPROBATION D'UN P.I.I.A.

1.5.1 OBLIGATION DE L'APPROBATION D'UN P.I.I.A. DANS LES ZONES ASSUJETTIES DU CENTRE-VILLAGE ^{(3) (4)}

L'approbation au préalable d'un P.I.I.A. constitue une condition à l'émission de tout permis ou certificat d'autorisation pour les travaux décrits ci-dessous :

- a. Tous travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction, la restauration, la rénovation, la réparation, la transformation ou l'agrandissement, incluant ou non des éléments d'architecture secondaire (porche, galerie, balcon, etc.), de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal;
- b. Tous travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction, la restauration, la rénovation, la réparation, la transformation ou l'agrandissement de tout bâtiment secondaire ou partie de bâtiment secondaire uniquement dans les zones RA-201, RA-214, RA-224, RA-229, RA-250, RA-251, RA-252, RA-259, RA-260, RA-261, RA-262, RA-263, RA-264, RA-267, CA-202, CA-216, CA-219, CA-266, CA-268;
- c. Tous travaux relatifs au déplacement ou à la démolition de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal;

⁽³⁾ Modifié par le **Règlement n° 784-11** (en vigueur le 5 octobre 2011)

⁽³⁾ Ajouté par le **Règlement n° 784-11** (en vigueur le 5 octobre 2011)

⁽⁴⁾ Modifié par le **Règlement n° 799-11** (en vigueur le 8 février 2012)

- d. Tous travaux relatifs à l'aménagement, à la construction ou à l'agrandissement d'une terrasse ou d'un café-terrasse;
- e. Tous travaux relatifs à l'installation, l'agrandissement, la reconstruction, la modification, la réparation, le déplacement ou la finition d'une enseigne selon les dispositions applicables du présent règlement;
- f. Tous travaux relatifs à l'aménagement d'un stationnement, d'une aire de livraison ou d'un espace extérieur libre de construction uniquement dans les zones RA-201, RA-214, RA-224, RA-229, RA-250, RA-251, RA-252, RA-259, RA-260, RA-261, RA-262, RA-263, RA-264, RA-267, CA-202, CA-216, CA-219, CA-266, CA-268;
- g. Dans les zones RA-201, RA-214, RA-224, RA-229, RA-250, RA-251, RA-252, RA-259, RA-260, RA-261, RA-262, RA-263, RA-264, RA-267, CA-202, CA-216, CA-219, CA-266, CA-268, l'approbation d'un P.I.I.A. constitue également une condition à l'émission d'un permis de lotissement.^{(1) (2)}

Nonobstant les dispositions des paragraphes précédents, l'approbation d'un P.I.I.A. n'est pas obligatoire dans les cas suivants :

1. Menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, dont les travaux de peinture, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les détails architecturaux ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit pas augmentée d'aucune façon;
2. Installation, réparation, remplacement de toute installation électrique ou mécanique localisée ailleurs que sur la façade principale;
3. Réparation ou remplacement de toute toiture ou partie de toiture ne modifiant aucunement la forme du toit et la nature du revêtement;
4. Entretien d'une enseigne en autant qu'il n'y ait aucune modification des matériaux, de l'éclairage, des couleurs et des éléments structurants de celle-ci;
5. Réparation ou remplacement de toute porte ou fenêtre de bâtiment n'ayant pas été inventorié comme bâtiment historique ou patrimonial du secteur central et dont l'inventaire apparaît en annexe 3 du présent règlement.

1.5.2 OBLIGATION DE L'APPROBATION D'UN P.I.I.A. DANS LES ZONES ASSUJETTIES DU SECTEUR COMMERCIAL DE FARM POINT ⁽³⁾

L'approbation au préalable d'un P.I.I.A. dans les zones assujetties du secteur commercial de Farm Point constitue une condition à l'émission de tout permis ou certificat d'autorisation pour les travaux décrits ci-dessous :

- a. Tous travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction, la restauration, la rénovation, la réparation, la transformation ou l'agrandissement, incluant ou non des éléments d'architecture secondaire (porche, galerie, balcon, etc.), de tout bâtiment ou partie de bâtiment utilisé pour les fins d'un usage principal appartenant au groupe d'usage commerces et services;
- b. Tous travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction, la restauration, la rénovation, la réparation, la transformation ou l'agrandissement de tout bâtiment secondaire ou partie de bâtiment secondaire desservant un bâtiment utilisé pour les fins d'un usage

⁽¹⁾ Ajouté par le **Règlement n° 706-07** (en vigueur le 8 avril 2009)

⁽²⁾ Modifié par le **Règlement n° 774-10** (en vigueur le 16 décembre 2010)

⁽³⁾ Ajouté par le **Règlement n° 784-11** (en vigueur le 5 octobre 2011)

principal appartenant au groupe d'usage commerces et services;

- c. Tous travaux relatifs à l'aménagement, à la construction ou à l'agrandissement d'une terrasse ou d'un café-terrasse;
- d. Tous travaux relatifs à l'aménagement, à la construction d'un poste d'essence ou d'une station service;
- e. Tous travaux relatifs à l'aménagement d'un stationnement, d'une aire de livraison ou d'un espace extérieur libre de construction d'un terrain occupé par un bâtiment utilisé pour les fins d'un usage principal appartenant au groupe d'usage commerces et services.

Nonobstant les dispositions des paragraphes précédents, l'approbation d'un P.I.I.A. n'est pas obligatoire dans les cas suivants :

1. Menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les détails architecturaux ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit pas augmentée d'aucune façon;
2. Réparation ou remplacement de toute toiture ou partie de toiture ne modifiant aucunement la forme du toit, la nature du revêtement et sa couleur.

1.6 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'officier responsable ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

Les exigences du présent règlement peuvent être plus sévères que les normes incluses dans les autres outils réglementaires en vigueur, mais elles ne peuvent avoir pour résultats de les diminuer.

1.7 OFFICIER RESPONSABLE

L'application du présent règlement est confiée au directeur du service de l'urbanisme ainsi que tout autre officier responsable désigné à cette fin.⁽⁴⁾

L'officier responsable peut entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et pour ce faire, délivrer les constats d'infraction.

⁽⁴⁾ Modifié par le **Règlement n° 799-11** (en vigueur le 8 février 2012)

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 ÉLÉMENTS DE CONTENU D'UN P.I.I.A.

2.1.1 CONTENU GÉNÉRAL

Les plans d'implantation et d'intégration architecturale doivent contenir les renseignements, éléments et documents requis pour l'obtention d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation.

Également, tout plan d'implantation et d'intégration architectural doit indiquer comment il respecte les objectifs et critères fixés par ce règlement

De plus, le C.C.U.D.D. peut demander et obtenir tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension du projet.

2.1.2 CONTENU PARTICULIER

En plus des éléments généraux et selon la nature des travaux projetés, les P.I.I.A. doivent contenir les éléments suivants :

- a. Dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment
 1. Photographies, prises dans les 30 jours précédant la date de la demande, montrant toutes les parties du bâtiment visibles de la ou des rues adjacentes ou de toutes propriétés publiques;
 2. Texte descriptif sur la nature des travaux projetés;
 3. Croquis, élévations ou coupes schématiques nécessaires pour évaluer les impacts des interventions projetées, ainsi que la description, les dimensions et la couleur des éléments qui seront apposés y compris les matériaux de revêtement extérieur;
 4. Plan montrant l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté (aménagement paysager, stationnement et entrée charretière, plantation, installation septique, bâtiments).
- b. Dans le cas de l'implantation d'un nouveau bâtiment
 1. Plan montrant :
 - La localisation du terrain, les voies de circulation et les propriétés publiques qui lui sont adjacentes;
 - La localisation des constructions existantes et projetées sur le terrain concerné et sur les terrains voisins;

- Les éléments qui seront apposés à l'extérieur, y compris les matériaux de revêtement, avec des indications sur la couleur, les dimensions et la pose;
 - Les éléments d'architecture qui seront utilisés incluant les fenêtres, portes, escaliers, avant-toit, etc.;
 - La forme et la pente du toit;
 - L'illustration des élévations finales du bâtiment projeté et de celle des constructions existantes adjacentes;
 - L'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté (aménagement paysager, stationnement, plantation);
 - Toute servitude actuelle ou projetée sur le terrain;
 - Les niveaux du sol existants et projetés;
 - La localisation de tout arbre de 15 cm de diamètre ou plus ou de tout boisé existant;
 - Les détails des éclairages.
2. Photographies des bâtiments voisins de la construction projetée;
3. Projet de protocole ou d'acte de copropriété pour les projets en copropriété.
- c. Dans le cas d'un projet de déplacement ou de démolition
1. Texte expliquant les motifs du déplacement ou de la démolition;
 2. Une opinion d'expert faisant la synthèse d'une analyse structurale et historique démontrant l'état d'avancement du délabrement et faisant état de la situation patrimoniale du bâtiment à démolir;
 3. Photographies, prises dans les 30 jours précédant la date de la demande, montrant tous les bâtiments localisés sur le site du bâtiment à déplacer ou à démolir;
 4. Plan du terrain sur lequel sera localisé le bâtiment à être déplacé et montrant la localisation de tout arbre de 15 cm de diamètre ou plus ou de tout boisé existant ainsi que les voies de circulation qui sont adjacentes au terrain;
 5. Plan montrant la localisation de toute servitude actuelle ou projetée sur le terrain.
- d. Dans le cas d'un projet de terrasse ou café-terrasse
1. Plan montrant :
 - La surface, la dimension, la localisation et le nombre de tables et de places assises projetées;
 - Les matériaux utilisés, les éléments de sécurité (garde-corps, escalier) et le type d'éclairage;
 - La localisation prévue de la terrasse sur le terrain et son accès au bâtiment;
 - Les éléments d'aménagement et de décoration (arbres, boîtes à fleurs, bacs);
 - La délimitation de la propriété, des trottoirs existants et des clôtures.
 2. Photographies pour montrer les aménagements déjà existants sur le terrain où est projetée la terrasse.
- e. Dans le cas d'un projet d'affichage
1. Plan montrant :

- La forme, le style, les matériaux, les dimensions, le type de lettrage, les couleurs et le type d'éclairage de l'enseigne projetée;
 - La localisation prévue de l'enseigne sur le terrain ou sur le bâtiment;
 - La composition de l'aménagement paysager en lien avec une enseigne autonome si c'est le cas;
 - Photographies pour montrer l'affichage actuel sur le terrain et sur le bâtiment de même que sur les terrains et bâtiments voisins immédiats.
- f. Dans le cas d'un projet d'aménagement d'un stationnement pour plus de deux voitures
1. Plan montrant :
 - Le terrain, les voies de circulation et les propriétés publiques qui lui sont adjacentes;
 - La localisation de tout arbre de 15 cm de diamètre ou plus ou de tout boisé existant;
 - Toute servitude actuelle ou projetée sur le terrain;
 - La localisation du stationnement sur le terrain par rapport aux constructions existantes et projetées;
 - Le nombre de cases de stationnement;
 - La composition de l'aménagement paysager.

2.2 PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

2.2.1 DEMANDE DE PERMIS OU DE CERTIFICATS

Le requérant d'un permis ou d'un certificat dont le projet est situé dans le secteur centre-village doit accompagner sa demande des documents qui constituent le contenu minimal des plans d'implantation et d'intégration architecturale tels que définis au présent règlement.

2.2.2 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE C.C.U.D.D. ⁽⁴⁾

La demande, dûment complétée et accompagnée des documents qui constituent le contenu minimal, doit être remise à l'officier responsable 6 jours ouvrables avant une réunion du C.C.U.D.D.

Une copie du P.I.I.A. est transmise au C.C.U.D.D. qui l'analyse et peut demander à l'officier responsable ou au requérant toute information additionnelle afin de compléter l'étude. Il peut s'adjoindre toute personne qu'il juge à propos afin d'obtenir une expertise technique pertinente et peut également s'adjoindre tout comité du Conseil notamment le Comité de développement culturel et du patrimoine, le Comité de la voirie et du transport durable, le Comité des incendies et de la sécurité publique ainsi que celui des ressources naturelles.

Le C.C.U.D.D. peut aussi visiter l'immeuble faisant l'objet de la demande de permis ou de certificat. L'analyse doit tenir compte des objectifs et des critères d'évaluation prescrits dans le présent règlement.

⁽⁴⁾ Modifié par le **Règlement n° 799-11** (en vigueur le 8 février 2012)

2.2.3 AVIS DU COMITÉ

Dans les 30 jours suivant la transmission de la demande par l'officier responsable, le C.C.U.D.D. transmet son avis au Conseil. Cet avis doit comprendre les recommandations expliquant l'acceptation, les modifications ou le rejet du P.I.I.A.. Le C.C.U.D.D. peut aussi suggérer des conditions d'approbation du P.I.I.A.. Il peut aussi suggérer la tenue d'une consultation publique sur le projet.

Nonobstant ce qui précède, le Comité peut transmettre son avis au Conseil dans un délai supérieur à 30 jours dans le cas d'un dossier d'envergure nécessitant une analyse complexe comportant notamment une consultation publique.

2.2.4 CONSULTATION PUBLIQUE

Le Conseil, suivant ou non l'avis du C.C.U.D.D., peut décréter que les plans produits sont soumis à une consultation publique conformément aux articles 125 et 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

2.2.5 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir pris connaissance de l'avis du C.C.U.D.D. et suivant, le cas échéant, la tenue de la consultation publique, le Conseil approuve, par résolution, les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée. En cas de désapprobation du P.I.I.A., le Conseil peut suggérer au requérant d'apporter des modifications pour que le projet soit conforme au règlement.

2.2.6 CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES D'APPROBATION

Le Conseil peut également exiger, comme condition d'approbation des plans, que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains ou de tous les éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements, et que le propriétaire réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières déterminées par le Conseil.

2.2.7 TRANSMISSION DE LA DÉCISION AU REQUÉRANT

Une copie de la résolution approuvant ou désapprouvant le P.I.I.A. est transmise au requérant dans les 30 jours suivant la décision du Conseil.

2.2.8 MODIFICATION À UN P.I.I.A.

Toute modification à un P.I.I.A. approuvée par le Conseil nécessite la présentation d'une nouvelle demande qui est soumise aux dispositions du présent règlement.

3. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AU PÔLE MULTIFONCTIONNEL DU CENTRE-VILLAGE

3.1 APPROCHE

L'évaluation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est réalisée, comme le veut la Loi, en fonction d'objectifs et de critères. En effet, le paragraphe 2 de l'article 145.16 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule que le règlement doit « déterminer les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains, ainsi que les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints ».

La Municipalité de Chelsea, soucieuse de protéger et de mettre en valeur le caractère villageois et l'identité physique du village, et de tenir compte des consensus exprimés par les citoyens à cet égard, s'est dotée d'un règlement P.I.I.A. afin :

- De protéger les caractéristiques de l'architecture et du patrimoine bâti de Chelsea;
- De permettre une nouvelle architecture qui tienne compte des caractéristiques dominantes pour une meilleure intégration des nouveaux bâtiments;
- D'assurer la protection du caractère villageois et de la nature rurale du territoire, tout en favorisant un développement tenant compte des besoins d'habitation contemporains.

3.2 RESTAURATION, RÉNOVATION, RÉPARATION, TRANSFORMATION OU AGRANDISSEMENT DE BÂTIMENTS EXISTANTS

3.2.1 OBJECTIFS APPLICABLES À LA RESTAURATION, LA RÉNOVATION, LA RÉPARATION, LA TRANSFORMATION OU L'AGRANDISSEMENT DE BÂTIMENTS EXISTANTS

Favoriser des interventions qui assurent l'intégrité ou le retour aux caractéristiques stylistiques des bâtiments existants en respect du style, du caractère et des qualités architecturales propres à chaque construction tout en recherchant une harmonisation d'ensemble du cadre bâti spécifique au centre-village.

3.2.2. CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À LA RESTAURATION, LA RÉNOVATION, LA RÉPARATION, LA TRANSFORMATION OU L'AGRANDISSEMENT DE BÂTIMENTS EXISTANTS

3.2.2.1 Critères relatifs au traitement architectural et patrimonial

- a. Toutes les interventions sur les bâtiments doivent être effectuées de telle sorte que le traitement est fait suivant les techniques de construction et applicables selon la nature, l'âge et le style du bâtiment pour assurer des réalisations de qualité et durables dans le temps;
- b. Une recherche historique élémentaire doit être produite laquelle doit comporter des photographies anciennes ainsi que l'observation des détails originaux de construction du bâtiment, de même qu'une observation de bâtiments voisins d'époque et de style semblable afin de permettre de juger de l'intérêt des modifications qu'a subies le bâtiment au fil des ans et de l'importance de les conserver et de les mettre en valeur;
- c. Le maximum de détails et d'éléments architecturaux des bâtiments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique doit être conservé, notamment à l'égard du toit, de la fenestration, des galeries, des saillies, des lucarnes, des corniches, des matériaux;
- d. Dans le cas d'un bâtiment considéré historique, les éléments originaux endommagés sont conservés et réparés plutôt que remplacés; les éléments manquants et caractéristiques disparues sont complétés ou rebâti par analogie aux éléments encore existants;
- e. Le maintien des modifications de qualité (respectant le style et les caractéristiques architecturales) qu'a subies un bâtiment au cours de son histoire et qui ont donné au bâtiment un cachet unique est privilégié;
- f. Les transformations ou modifications proposées sont basées sur des fondements historiques et elles évitent de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style architectural et la période de construction du bâtiment;
- g. Les fenêtres et les portes de remplacement doivent respecter l'âge et le style du bâtiment. Si toutefois des modifications sont nécessaires, le choix des ouvertures et leurs dispositions sur la façade (nombre de fenêtres, dimensions, encadrement, rythme d'espacements) doivent s'inspirer grandement du type de fenestration caractéristique des bâtiments du centre-village;
- h. L'aménagement d'au moins un (1) accès direct au rez-de-chaussée du bâtiment en façade principale, à partir du trottoir, doit être prévu ou conservé;

- i. L'addition à une construction existante est exécutée de manière à ne pas cacher ou modifier l'aspect et la perception de la forme et des proportions du bâtiment original; l'addition d'une annexe ne doit pas, par son volume, englober la partie originale. L'annexe doit se distinguer conceptuellement de la construction d'origine tout en étant intégrée et harmonisée à celle-ci. Le caractère distinct peut se refléter, entre autres, par le retrait (implantation) de l'annexe versus le bâtiment principal de même que par la hauteur et la surface plus restreinte de l'ajout;
- j. La visibilité de la rue des équipements mécaniques et électriques doit être minimisée au maximum soit par leur localisation sur le bâtiment, soit par leur intégration à la construction ou soit par la réalisation d'un écran architectural ou végétal bien intégré.

3.2.2.2 Critères relatifs aux éléments architecturaux particuliers ⁽⁴⁾

- a. Lorsque c'est approprié, la fenestration du rez-de-chaussée commercial reçoit un traitement privilégiant et mettant en valeur les grandes vitrines afin d'animer la rue et de maintenir l'intérêt des piétons;
- b. Les galeries existantes qui présentent un intérêt architectural, à aire ouverte ou avec toiture, localisées en façade doivent être maintenues, restaurées et mises en valeur;
- c. L'utilisation de grandes ouvertures, de nature plus contemporaine telles les portes de garage et les portes coulissantes, électriques ou non, doit être minimisée par l'ajout d'éléments volumétriques ou d'architecture; les portes dites « à la française » devraient toutefois être le type recommandé;
- d. L'ensemble des murs des bâtiments (incluant les murs latéraux et arrière) reçoit le même traitement architectural en relation avec le style architectural du bâtiment et son évolution historique spécifique;
- e. Pour chacun des usages ou chacun des établissements localisés dans un même bâtiment, il faut privilégier et ou conserver un accès direct sur la rue.

3.2.2.3 Critères relatifs aux matériaux et aux couleurs ⁽⁴⁾

- a. Les matériaux de revêtement privilégiés pour toutes les parties du bâtiment (incluant le toit) devraient être les matériaux d'origine du bâtiment. Tout autre matériau présentant une bonne qualité physique et visuelle qui s'apparente et s'harmonise aux matériaux d'origine peut être accepté;
- b. Une quantité de deux types de matériaux de recouvrement extérieur devrait être privilégiée sur les murs d'un même bâtiment ou sur un ensemble de bâtiments jumelés sans compter la partie des fondations du bâtiment;
- c. Les matériaux d'origine comme le bois et le fer ornemental sont privilégiés dans la remise en état des galeries et balcons en façade avant;
- d. Pour les bâtiments ayant été inventoriés comme bâtiment historique ou patrimonial du secteur central et dont l'inventaire apparaît en annexe 3 du présent règlement, en plus de privilégier le matériau d'origine, la couleur favorisée pour le matériau de revêtement de la toiture est la couleur d'origine du matériau. Cette couleur s'harmonise avec celle des bâtiments adjacents représentatifs du patrimoine architectural du centre-village; la gamme de couleurs originale du bâtiment est privilégiée pour tout élément extérieur du bâtiment tout en s'harmonisant avec l'environnement naturel et bâti existant;
- e. Une quantité de deux (2) couleurs ou tons complémentaires est à privilégier sur les murs

⁽⁴⁾ Point « a » abrogé et numérotation ajustée par le **Règlement n° 799-11** (en vigueur le 8 février 2012)

⁽⁴⁾ Modifié par le **Règlement n° 799-11** (en vigueur le 8 février 2012)

extérieurs du bâtiment de même qu'une quantité de deux (2) couleurs ou tons est à privilégiée pour les détails architecturaux et décoratifs;

- f. Une peinture murale illustrant un événement historique, une activité récréotouristique collective ou une oeuvre d'art peut être réalisée, préférablement, sur une partie aveugle d'un mur arrière ou latéral d'un bâtiment. Aucun élément de publicité ou de promotion commerciale ne peut être inclus dans cette murale. Cette peinture murale doit être préalablement approuvée par le comité d'urbanisme et être réalisée de telle sorte qu'elle ne cache d'éléments et de détails de l'architecture du bâtiment.

3.3 IMPLANTATION ET INTÉGRATION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS

3.3.1 OBJECTIFS APPLICABLES À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS

Renforcer l'organisation de la trame urbaine du centre-village (alignement, implantation, volumétrie, consolidation de la densité, ouverture, encadrement d'ensemble, gabarit) en favorisant une architecture qui s'inscrit en continuité avec les bâtiments situés à proximité et qui participe positivement au caractère d'ensemble du secteur.

Privilégier une architecture de qualité qui renforce les composantes architecturales dominantes du centre-village tout en développant un style distinctif et harmonieux, inspiré des styles développés au fil du temps à Chelsea, avec un traitement plus contemporain qui contribue au maintien du caractère rural.

3.3.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS

3.3.2.1 Critères relatifs à l'implantation et à la volumétrie

- a. L'implantation de nouveaux bâtiments doit respecter le caractère prédominant dans l'alignement des bâtiments de la rue (maximiser la fermeture du cadre bâti sur la rue);
- b. L'implantation de la nouvelle construction n'affecte pas la mise en valeur des bâtiments du secteur à savoir qu'elle ne masque pas un bâtiment ou partie significative d'un bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial;
- c. L'implantation du bâtiment doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et sauvegarder le plus possible la végétation existante.

3.3.2.2 Critères relatifs au traitement architectural

- a. Le gabarit (hauteur, volume) des nouvelles constructions doit être semblable à celui des autres bâtiments du secteur :
- b. La différence de hauteur entre deux bâtiments adjacents, mais non contigus ne doit être de plus d'un demi-étage. Si le nouveau bâtiment est contigu (jumelé par un mur latéral), il doit avoir la même hauteur que le bâtiment existant;
- c. Les composantes architecturales du nouveau bâtiment s'inspirent de celles que l'on retrouve sur les autres bâtiments du secteur représentatifs dans le voisinage immédiat;
- d. La forme et la pente de toit doivent être choisies parmi celles qui caractérisent les bâtiments du secteur;

- e. La partie supérieure du mur de la façade et des murs latéraux d'un bâtiment possédant un toit à un seul versant ou un toit plat doit comporter une corniche et une frise décorative;
- f. La largeur de la façade du nouveau bâtiment ne présente pas de différences significatives par rapport à celle des bâtiments du secteur;
- g. La façade du nouveau bâtiment comprend un certain nombre de détails et d'ornements dans l'esprit des bâtiments du secteur : notamment pour les portes, la fenestration, les avant-toits, les parapets, etc., de manière à évoquer une ornementation caractéristique des bâtiments du centre-village;
- h. Le choix des ouvertures et leur disposition sur la façade (nombre de fenêtres, dimensions, encadrement, rythme d'espacements) doit s'inspirer grandement du type de fenestration caractéristique des bâtiments du centre-village,
- i. L'aménagement d'au moins un (1) accès direct au bâtiment en façade principale à partir du trottoir doit être prévu;
- j. Les équipements mécaniques et électriques ne doivent pas être visibles à partir de la rue. S'il est impossible de les localiser adéquatement (contraintes techniques majeures), leur visibilité et le bruit doivent être minimisés soit par leur intégration à la construction soit par la réalisation d'un écran architectural ou végétal intégré.

3.3.2.3 Critères relatifs aux éléments architecturaux particuliers

- a. La façade d'un bâtiment commercial doit comporter un bandeau décoratif ou un entablement appliqué à la façade entre le rez-de-chaussée et l'étage supérieur. Également, la façade doit comprendre quelques appliqués, moulurations et reliefs afin de rompre la linéarité des surfaces planes;
- b. L'utilisation de grandes ouvertures, telles les portes de garage et les portes coulissantes sont minimisées par l'ajout d'éléments volumétriques ou d'architecture. À ce titre, il est davantage privilégié l'utilisation des portes dites « à la française »;
- c. L'ensemble des murs des bâtiments (incluant les murs latéraux et arrière) doit recevoir le même traitement architectural que la façade principale notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement;
- d. La fenestration du rez-de-chaussée commercial doit recevoir un traitement privilégiant et mettant en valeur les grandes vitrines afin de maintenir l'intérêt des piétons;
- e. L'aménagement d'accès distincts pour chacun des établissements est privilégié.

3.3.2.4 Critères relatifs aux matériaux et aux couleurs ⁽⁴⁾

- a. Les matériaux de revêtement privilégiés sont la brique d'argile et le bois. Tout autre matériau présentant une bonne qualité physique et visuelle qui s'apparente aux matériaux dominants présents est acceptable;
- b. Une quantité de deux (2) types de matériaux de recouvrement extérieur devrait être privilégiée sur les murs d'un même bâtiment ou sur un ensemble de bâtiments jumelés;
- c. Les matériaux traditionnels tels que le bois et le fer ornemental sont privilégiés dans la réalisation des galeries et balcons en façade avant;
- d. Le matériau de revêtement de la toiture ainsi que la couleur privilégiée du matériau lui-même s'harmonisent avec les bâtiments adjacents représentatifs;

⁽⁴⁾ Modifié par le **Règlement n° 799-11** (en vigueur le 8 février 2012)

- e. Une quantité de deux (2) couleurs ou tons complémentaires est à privilégié sur les murs extérieurs du bâtiment de même qu'une quantité de deux (2) couleurs ou tons est à privilégiée pour les détails architecturaux et décoratifs.

3.4 DÉPLACEMENT OU DÉMOLITION DE BÂTIMENTS ANCIENS

3.4.1 OBJECTIFS APPLICABLES AU DÉPLACEMENT OU À LA DÉMOLITION DE BÂTIMENTS

Maintenir la richesse et la diversité de la trame bâtie du village en évitant d'affaiblir le cachet et le caractère rural et historique de Chelsea.

Favoriser la conservation de bâtiments d'intérêt patrimonial architectural ou historique sur leur site d'origine en évitant la démolition et le déplacement. Dans le cas d'un déplacement, il devrait être considéré qu'en dernier recours et en s'assurant d'un remplacement qui contribue au renforcement du caractère rural.

3.4.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AU DÉPLACEMENT OU À LA DÉMOLITION DE BÂTIMENTS

- a. Les bâtiments qui font partie d'un ensemble d'intérêt historique ou patrimonial doivent être conservés et demeurer sur leur site originel;
- b. La conservation des bâtiments secondaires faisant partie d'un ensemble d'intérêt patrimonial est favorisée;
- c. La relocalisation d'un bâtiment d'intérêt historique ou patrimonial n'est pas autorisée. Celle d'un bâtiment ne présentant qu'un intérêt secondaire est acceptable en fonction de l'apport significatif qu'il représente dans son nouveau site versus l'ancien emplacement;
- d. Le déplacement d'un bâtiment sans intérêt historique doit contribuer à une mise en valeur du bâtiment et de l'environnement immédiat;
- e. La rénovation d'un bâtiment doit être considérée en priorité par rapport à sa démolition;
- f. Le bâtiment à être démoli doit être dans un état irrémédiable de dégradation et avoir perdu la grande majorité des éléments distinctifs de son architecture d'origine.

3.5 AFFICHAGE

3.5.1 OBJECTIFS APPLICABLES À L'AFFICHAGE

Assurer l'intégration des enseignes au caractère villageois du centre-village en favorisant une ambiance conviviale et chaleureuse propre au secteur par une conception à l'échelle humaine.

Faire en sorte que l'affichage tienne davantage compte de l'architecture de chaque bâtiment et des possibilités qu'il offre, tout en donnant la visibilité à chaque commerce ou service.

3.5.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À L'AFFICHAGE

- a. Les enseignes et l'affichage dans son ensemble doivent être sobres;
- b. Le nombre de messages sur chaque enseigne doit être réduit au minimum; ces messages doivent informer clairement sur la nature ou nom du commerce et ne pas être une énumération des produits et services qu'on y retrouve;

- c. Les dimensions, la localisation, la forme, le design, le format des messages, la couleur, les matériaux, l'éclairage des enseignes doivent s'harmoniser à l'architecture du bâtiment et respecter le caractère villageois et champêtre du centre-village;
- d. Les enseignes posées à plat, de type à potence ou sur un poteau sont privilégiées à toute autre forme d'enseigne;
- e. Les enseignes ne doivent pas cacher des éléments architecturaux et des ornements caractéristiques du bâtiment; elles doivent être installées à des endroits appropriés;
- f. Les enseignes doivent assurer un dégagement minimum par rapport à la voie publique et ne pas constituer, par leur projection, un danger pour la sécurité des personnes et une nuisance pour les opérations de déneigement effectuées à l'aide des équipements municipaux;
- g. Les enseignes supportées par une structure indépendante sont localisées de façon à ce qu'un aménagement paysager puisse être réalisé à la base;
- h. Les enseignes d'un bâtiment comprenant plus d'un usage commercial sont harmonisées pour l'ensemble des usages;
- i. Une enseigne temporaire peut être autorisée pour annoncer une ouverture ou une fermeture, un événement promotionnel communautaire, ou une vente spéciale, pourvu qu'elle ne cache d'ouvertures, qu'elle soit de dimensions inférieures à celles de l'enseigne permanente ou permises par le règlement d'urbanisme, et pourvu qu'elle ne soit en vigueur plus de trois (3) semaines continues.

3.6 AMÉNAGEMENTS DIVERS

3.6.1 OBJECTIFS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS, À LA CONSERVATION DES ARBRES ET À L'AMÉNAGEMENT DE STATIONNEMENTS

Favoriser la mise en valeur du cadre bâti en créant des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels, en privilégiant la conservation du couvert végétal existant et en minimisant l'impact visuel des stationnements à partir de la rue par des aménagements paysagers.

Redonner davantage d'espaces aménagés et sécuritaires aux piétons et aux cyclistes.

3.6.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS, À LA CONSERVATION DES ARBRES ET À L'AMÉNAGEMENT DE STATIONNEMENTS

3.6.2.1 Critères relatifs aux aménagements paysagers

- a. La marge de recul avant doit être aménagée d'une façon attrayante;
- b. Les espaces libres de plus de deux (2) mètres entre les bâtiments, sont aménagés et paysagers;
- c. Un écran visuel est aménagé de façon à cacher les équipements extérieurs (équipement de chauffage ou de climatisation, réservoirs, quais de chargement et de déchargement, lieux d'entreposage d'ordures, antennes paraboliques, etc.). Dans le cas d'un écran visuel, un équilibre est recherché entre les arbres ou arbustes feuillus et conifères afin de favoriser son utilité toute l'année.

3.6.2.2 Critères applicables à l'éclairage d'un bâtiment ou d'un site

- a. L'éclairage d'un site doit être intégré à l'aménagement paysager et respecter le caractère rural; il doit être conçu de manière à ne pas nuire aux sites voisins ni à la sécurité de la circulation;
- b. L'éclairage doit être dirigé vers le bas, ne doit pas être orienté vers le ciel, ne pas être conçu de telle sorte qu'il constitue une nuisance pour le voisinage immédiat; il doit être contenu dans son rayonnement au site qu'il éclaire;
- c. L'éclairage du bâtiment doit être conçu uniquement pour souligner certaines composantes architecturales ou pour assurer des accès sécuritaires au bâtiment.

3.6.2.3 Critères d'évaluation applicables à la conservation des arbres

- a. Les arbres de valeur doivent être conservés; les arbres coupés doivent être remplacés par d'autres de manière à maintenir l'abondance et la qualité du couvert végétal;
- b. Le maintien des arbres existants est privilégié plutôt que leur remplacement par des plantations importées sur le site;
- c. Le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé en limitant les travaux de remblayage ou en prévoyant la protection des arbres par l'aménagement de dépressions au niveau du terrain.

3.6.2.4 Critères d'évaluation applicables à l'aménagement de stationnements

- a. Les aires de stationnement pour les usages commerciaux doivent être aménagées sur les parties du site les moins visibles de la rue et comprendre des éléments d'aménagement paysager. Lorsque les stationnements ne peuvent être situés ailleurs que dans la marge de recul avant, une bande de terrain avec couvre sol doit être aménagée entre la rue et les aires de stationnement hors rue afin de créer une séparation visuelle. Cette bande de terrain doit également comporter de la végétation (massifs arbustifs, haies); ⁽⁴⁾
- b. L'aménagement en arrière lot d'aires de stationnement communes à plusieurs entreprises est grandement favorisé;
- c. Le maintien des bâtiments et aménagements paysagers actuels est favorisé aux dépens des aires de stationnement;
- d. Les entrées et sorties sont bien délimitées par des entrées charretières, accompagnées d'indications précises et aménagées avec divers éléments de végétation;
- e. Les îlots et les espaces de stationnement doivent être conçus de manière à rendre la circulation piétonne sécuritaire à proximité ou vers ces espaces, et de manière à assurer une accessibilité sécuritaire pour les piétons qui s'y rendent.

3.7 OBJECTIF APPLICABLE À L'AMÉNAGEMENT DE TERRASSES ET CAFÉ-TERRASSES

Favoriser l'aménagement de terrasses attrayantes et sécuritaires conformément à la vocation du centre-village.
Susciter l'aménagement d'espaces extérieurs favorisant l'achalandage piéton.

⁽⁴⁾ Modifié par le **Règlement n° 799-12** (en vigueur le 8 février 2012)

3.7.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DE TERRASSES ET CAFÉ-TERRASSES

- a. La localisation et la dimension de la terrasse respectent le caractère piétonnier et champêtre du centre-village ne nuisent pas au flux piéton;
- b. Intégration à l'usage et implantation : Un café-terrasse doit être complémentaire à un usage principal existant lié à la restauration ou aux débits d'alcool; il doit être implanté sur le même terrain que l'usage principal;
- c. L'ameublement doit être d'apparence qualitative et d'une construction solide;
- d. L'utilisation de parasols individuels par table est favorisée. L'installation de murs et/ou d'un toit en toile, couvrant la terrasse ou une partie, n'est pas recommandée;
- e. Saisonnalité et démantèlement: Pendant la période de l'année où le café-terrasse n'est pas exploité, l'ameublement ainsi que les auvents et les parasols devraient être enlevés et rangés à l'intérieur;
- f. L'implantation d'un café-terrasse doit se faire sur l'espace privé et ne pas nuire à la circulation piétonne;
- g. L'espace occupé par un café-terrasse pourrait être délimité au moyen d'une clôture ornementale, une haie, ou par la disposition en rangée de bacs à fleurs.

3.8 OBJECTIFS APPLICABLES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DES AMÉNAGEMENTS

Susciter et encourager l'entretien régulier des bâtiments et des aménagements paysagers afin de maintenir en bon état leurs composantes.

Maintenir la qualité du caractère d'ensemble et du paysage architectural et naturel de Chelsea.

3.8.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DES AMÉNAGEMENTS RELIÉS À DES USAGES AUTRES QUE RÉSIDENTIELS

- a. Tout bâtiment et tout aménagement doivent être entretenus de manière à ce qu'ils gardent leurs qualités intrinsèques et qu'ils présentent une image visuelle de qualité et n'offrent pas un aspect négligé;
- b. Aucune partie ou composante d'un bâtiment ou d'un aménagement ne doit menacer ou présenter un danger pour la sécurité publique, par suite d'un manque d'entretien ou d'une mauvaise réparation;
- c. Durant l'exécution des travaux d'entretien, il faut faire en sorte que les équipements utilisés et les méthodes employées ne constituent pas un danger pour la sécurité des personnes.

3.9 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX ZONES RA-201, RA-214, RA-224, RA-229, RA-250, RA-251, RA-252, RA-259, RA-260, RA-261, RA-262, RA-263, RA-264, RA-267, CA-202, CA-216, CA-219, CA-266, CA-268 ⁽⁴⁾

Faire en sorte que les nouvelles constructions et leur implantation respectent les qualités environnementales du milieu et s'inscrivent en continuité du caractère rural et villageois de Chelsea;

Assurer la protection du caractère villageois et de la nature rurale du territoire, tout en favorisant un développement tenant compte des besoins d'habitation contemporains;

Rechercher de nouvelles architectures qui, tout en s'inspirant de caractéristiques architecturales dominantes qui font l'image rurale et villageoise de Chelsea, contribuent à enrichir le paysage visuel : par des efforts à la fois d'intégration à l'ambiance villageoise, et à la fois de création de détails architecturaux qui personnaliseront, à l'image de Chelsea, ces nouvelles constructions;

Considérer les aspects du développement durable dans les différentes sphères du projet.

3.9.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES RA-201, RA-214, RA-224, RA-229, RA-250, RA-251, RA-252, RA-259, RA-260, RA-261, RA-262, RA-263, RA-264, RA-267, CA-202, CA-216, CA-219, CA-266, CA-268

3.9.1.1 Lotissement

Objectif A Composer avec les caractéristiques du milieu environnant.

Les critères :

- a. Le projet est développé dans le respect de la capacité d'accueil du terrain, tant au niveau quantitatif qu'esthétique.
- b. L'aménagement des lieux valorise les bâtiments et conserve une dimension humaine.
- c. Le projet favorise l'intégration et le maintien des milieux naturels et la consolidation et la viabilité des écosystèmes qui y sont présents.
- d. Un agencement d'îlots de tailles variées est envisagé afin de favoriser la construction de bâtiments de grandeurs et formes différentes.
- e. Le projet prévoit des sentiers récréatifs, des liens piétonniers et cyclables en lien avec les boisés et le ruisseau Chelsea qui favorisent les déplacements non motorisés des personnes.
- f. Des espaces publics de rassemblement, de détente et/ou des parcs sont aménagés et intégrés au plan d'ensemble et sont accessibles par cheminement piéton et cyclable à partir de toutes les unités d'habitation.

Objectif B Réaliser un réseau de circulation identitaire au secteur de développement.

Les critères :

⁽⁴⁾ Abrogé et remplacé par le **Règlement n° 799-11** (en vigueur le 8 février 2012)

- a. Les rues et les îlots sont aménagés de manière à favoriser le développement de grappes résidentielles.
- b. Le réseau routier est conçu de manière à favoriser des moyens de transport alternatifs sur les grands axes.
- c. Les chaussées sont réduites afin de minimiser la perturbation écologique et l'écoulement des précipitations.
- d. À l'échelle de la zone, l'implantation générale des bâtiments crée des circulations et des cheminements qui minimisent le recours à la circulation automobile pour se déplacer entre les unités, et entre ces dernières et les rues principales.
- e. Le réseau de sentiers récréatifs, de liens piétonniers et cyclables est conçu de façon à favoriser des déplacements sécuritaires et fonctionnels.

3.9.1.2 Implantation

Objectif A Implanter les bâtiments de manière à former un ensemble cohérent et harmonieux.

Les critères :

- a. Les habitations unifamiliales isolées respectent les façons suivant lesquelles sont implantées les constructions traditionnelles : dégagements et reculs par rapport aux chemins publics, hauteur des fondations par rapport au niveau du sol, échelle des bâtiments, etc.
- b. Le choix des typologies résidentielles et le rythme d'implantation des bâtiments composent des tronçons de rue ou des placettes au caractère harmonieux.
- c. Les changements dans les typologies et dans le rythme d'implantation au long d'une même rue, d'une placette ou entre secteurs contigus sont introduits par la succession progressive des densités ou des typologies au long de la rue ou par l'intersection d'espaces de transition tels une intersection, une rue, un parc, un sentier récréatif, un sentier piétonnier, une bande tampon paysagée.

Objectif B Préserver l'harmonie du paysage visuel de la rue en permettant une succession graduelle des densités et des typologies résidentielles.

Les critères :

- a. Une typologie variée de logements est privilégiée pour répondre aux besoins des personnes de tout âge, revenu, origine ethnique et milieu social.
- b. Les bâtiments faisant partie d'une série de bâtiments de même typologie forment un alignement régulier par rapport à la limite de propriété avant.
- c. Les variations dans l'alignement doivent s'adapter aux sinuosités de la rue. d. L'implantation des bâtiments permet de préserver les vues d'intérêt.

Objectif C Implanter les nouvelles constructions de manière à valoriser de façon optimale le milieu naturel environnant.

Les critères :

- a. L'implantation des bâtiments s'adapte à la topographie naturelle du terrain afin de sauvegarder le plus possible la végétation existante et restreindre au minimum les déblais et remblais autour du bâtiment.

- b.** L'implantation des bâtiments favorise l'ensoleillement passif.
- c.** Les bâtiments sont aménagés et érigés de façon à maximiser l'éclairage naturel permettant de réduire la demande en énergie pour le chauffage, la climatisation et l'éclairage.
- d.** Les bâtiments sont aménagés de façon à minimiser la rupture écologique et encourager l'efficacité énergétique.

3.9.1.3 Architecture

Objectif A Concevoir un projet développant un langage architectural propre au site tout en tenant compte des caractéristiques dominantes rurales et villageoises de Chelsea.

Les critères :

- a.** L'ensemble des façades d'un bâtiment (mur avant, mur arrière et murs latéraux) reçoit le même traitement architectural en termes de type de revêtement mural et de qualité de matériaux.
- b.** Le langage architectural développé à l'intérieur du projet est diversifié tout en formant un ensemble cohérent et harmonieux tant à l'intérieur du projet que par rapport aux caractéristiques architecturales dominantes propres à l'image rurale et villageoise de Chelsea.
- c.** Les matériaux de revêtement suivants sont privilégiés : le bois (clin ou bardeau), la brique d'argile et la pierre.
- d.** Les nouveaux bâtiments présentent des ouvertures vitrées aux proportions généreuses similaires aux bâtiments traditionnels de Chelsea et ce, principalement sur les façades non exposées aux vents dominants.
- e.** Les fondations sont en maçonnerie.
- f.** Les bâtiments commerciaux sont conçus de façon à donner une image distinctive et de qualité et à s'harmoniser avec celle que présentent les autres commerces de la zone.
- g.** L'architecture favorise une distribution des volumes, des retraits, des formes et des couleurs qui brise la linéarité du bâtiment.
- h.** Les composantes architecturales du bâtiment commercial (toits, ouvertures, vitrines, couleurs) privilégient un agencement esthétique.
- i.** Une toiture en pente pour les bâtiments commerciaux est favorisée de façon à s'intégrer à l'architecture des habitations des secteurs résidentiels adjacents.
- j.** L'utilisation d'éléments d'ornementation tels que les jeux de briques, les bandeaux de pierre, les couronnements et saillies sont privilégiés.
- k.** Les entrées principales des bâtiments commerciaux se démarquent par l'aménagement de marquises ou tout autre élément qui s'intègre harmonieusement au style architectural.
- l.** L'aménagement des espaces de chargement et de déchargement est favorisé dans les cours latérales ou arrière. À défaut, ils sont dissimulés de la voie publique et intégrés harmonieusement à l'architecture à l'aide de mur-écran de hauteur suffisante. Les matériaux de revêtement du mur-écran sont de la même nature que ceux du bâtiment principal.
- m.** Dans l'éventualité où les espaces de chargement et de déchargement sont aménagés dans la cours arrière, des mesures de mitigations telles que l'augmentation de la largeur de la bande tampon et la plantation d'arbres sont prévues.
- n.** La visibilité des équipements mécaniques et électriques est atténuée et masquée par l'intégration d'un écran architectural bien conçu et durable.

Objectif B Concevoir un projet intégrant des caractéristiques liées au développement durable.

Les critères :

- a. L'utilisation de matériaux provenant de ressources locales est favorisée.
- b. L'utilisation de matériaux ayant un cycle de vie à faible impact environnemental est soutenue.
- c. L'intégration de porches en bois offre des zones ombragées aux résidents. L'utilisation de porches et de perrons de béton est limitée à la portion avant des résidences.
- d. Le revêtement de toiture des résidences est principalement constitué de bardeau d'asphalte à longue durée de vie.
- e. Les toits en métal permettent la récupération de l'eau de pluie collectée à l'intérieur de citernes intégrées à même les bâtiments commerciaux.
- f. Les bâtiments intègrent des dispositifs ayant pour but l'atteinte d'objectifs liés au développement durable (ex. toilettes à double chasse-d'eau, têtes de douche à bas débit, électroménagers avec utilisation d'eau efficace, système d'information qui fournit les données sur la consommation d'énergie et d'eau, la température et le taux d'humidité et autres variables environnementales etc.).
- g. L'utilisation de la géothermie est, dans la mesure du possible, privilégiée pour assurer le chauffage et la climatisation des bâtiments compris à l'intérieur du projet.
- h. Les fenêtres et les toitures sont choisies de façon à exploiter les moyens naturels de régulation de la température et de l'éclairage.
- i. L'aménagement de toits verts est privilégié afin de réduire l'effet d'îlots thermiques, dans le cas des bâtiments commerciaux.

Objectif C Favoriser une architecture présentant une volumétrie harmonieuse.

Les critères :

- a. Les constructions présentent des décrochés, des variations dans les volumes et les hauteurs.
- b. Les constructions favorisent des jeux de toits en fonction de la nature du projet.
- c. Les cellules d'habitations présentent une uniformité dans l'agencement des volumes.

Objectif D Favoriser un agencement architectural harmonieux à l'intérieur des cellules d'habitations.

Les critères :

- a. Les cellules d'habitations favorisent l'alternance dans la disposition des bâtiments.
- b. Les cellules d'habitations favorisent le développement de bâtiments accédant directement au niveau du sol afin d'éviter les escaliers avec un trop grand nombre de marches.
- c. Lorsque possible, le regroupement des allées, des accès et des aires de stationnement est favorisé, selon la nature du projet.

Objectif E Concevoir des constructions appropriées au climat sonore ambiant généré par la proximité de l'autoroute.

Les critères :

- a. Les constructions sont pourvues d'une fenestration à triple vitrage sur la façade donnant sur l'autoroute.
- b. Les constructions favorisent la localisation des chambres à coucher loin des aires affectées par le bruit de l'autoroute.
- c. La conception du bâtiment intègre les dispositions appropriées contenues à l'annexe A du «Code de construction du Québec – Chapitre 1, Bâtiment et Code national du bâtiment – Canada 1995 (modifié)», section A-9.11.1.1. relative à l'insonorisation des constructions.
- d. Les composantes formant l'enveloppe extérieure exposée au bruit généré par les activités de l'autoroute satisfont aux normes d'insonorisation définies au chapitre six (6) du guide de la SCHL «Le bruit du trafic routier et ferroviaire : ses effets sur l'habitation».
- e. Les facteurs d'insonorisation s'appliquent aux fenêtres, portes extérieures, aux murs extérieurs exposés au bruit généré par l'autoroute.

3.9.1.4 Aménagement de terrain

Objectif A Concevoir un développement visant à réduire la consommation d'eau.

Les critères :

- a. Les piscines creusées sont privilégiées.
- b. La filtration de l'eau des piscines est effectuée par un système de filtration au sel.
- c. Des systèmes permettant de récupérer les eaux de pluie sont intégrés dans l'aménagement paysager des lieux.

Objectif B Concevoir l'aménagement paysager du site dans la perspective de contribuer à la signature du projet.

Les critères :

- a. L'aménagement paysager du site contribue à la mise en valeur des bâtiments et du paysage.
- b. Toute nouvelle construction s'accompagne d'un aménagement paysager pouvant intégrer des essences de végétaux à la région contribuant à favoriser la création d'une image boisée, naturelle, environnementale et de faible densité.
- c. Les aménagements paysagers contribuent à conférer une identité au projet et à mettre en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble. Le choix des végétaux favorise les jeux de textures et de couleurs attrayantes en toutes saisons.
- d. Des massifs regroupant plusieurs plants d'une même espèce sont aménagés afin de créer un effet de masse.
- e. Les entrées au projet font l'objet d'un traitement paysager distinctif et soigné.
- f. La plantation d'arbres à moyen et grand déploiement est favorisée le long des rues.
- g. Le projet privilégie la préservation des arbres existants de qualité ainsi que la plantation d'arbres et des aménagements paysagers distinctifs aux intersections clés des voies de circulation.
- h. L'emprise des chemins fait l'objet de plantation d'arbres afin de renforcer l'image naturelle et de faible densité du projet de développement, tout en conditionnant l'aménagement des parcours de sorte à encourager le déplacement non motorisé des personnes.
- i. L'aménagement paysager s'intègre aux formes architecturales et au volume du bâtiment. Les

aménagements paysagers privilégiés sont : arbustes, vivaces, matériaux inertes, trottoirs, etc.

- j.** Le choix des unités d'éclairage et de mobilier urbain contribue à la signature du projet.
- k.** Le mobilier urbain est facile à reproduire afin de simplifier son renouvellement.

Objectif C Créer une biodiversité sur le site en protégeant les arbres existants, en protégeant et en renaturalisant les ruisseaux ainsi qu'en encourageant la plantation d'espèces locales appropriées au site.

Les critères :

- a.** L'utilisation de plantes indigènes à la région dans les choix de paysagement est privilégiée.
- b.** Les ruisseaux sont renaturalisés à chacun des endroits où la rive est dégradée en considérant la préservation des éléments naturels.
- c.** Les secteurs boisés sont protégés.
- d.** Favoriser l'intégration harmonieuse des fossés et bassins de rétention dans le cadre du plan général de drainage du site.

Objectif D Réaliser des aménagements paysagers favorisant la convivialité des lieux en respect avec les principes du développement durable.

Les critères :

- a.** Les espaces vides sont couverts d'un tapis végétal dense composé d'arbres et d'arbustes de manière à diminuer l'impact des surfaces rigides.
- b.** Les espaces publics sont conçus et aménagés de manière à être accessibles et fonctionnels pour tous les différents groupes d'âge.
- c.** Les espaces verts et collectifs sont également conçus de façon à favoriser une vie communautaire dynamique.
- d.** Des jardins communautaires sont mis à la disposition de résidents du projet.
- e.** Des enseignes interprétatives (faune, flore) sont placées le long des chemins piétonniers, sentiers récréatifs ou réseau cyclable.
- f.** L'éclairage est dirigé vers le sol afin de minimiser les distractions des espèces nocturnes, assurer la protection du ciel nocturne tout en contribuant à la sécurité des lieux.
- g.** Les résidus de copeaux de bois sont utilisés dans l'aménagement des voies de circulation et du paysagement.
- h.** Les arbres et la végétation sont choisis de façon à exploiter les moyens naturels de régulation de la température et de l'éclairage.
- i.** L'utilisation de plantes comestibles, d'arbres et d'arbustes fruitiers est privilégiée pour l'aménagement des parcs communs.
- j.** Les arbres et la végétation choisis nécessitent un entretien minimal et s'irriguent de manière naturelle.

Objectif E Aménager les espaces véhiculaires et les aires de stationnement afin de minimiser leur impact visuel ainsi que les conflits de circulation.

Les critères :

- a. Le stationnement sur rue est à favoriser de manière à réduire les aires de stationnement asphaltées.
- b. Les aires de stationnement sont souterraines ou principalement localisées dans les cours latérales et arrière afin de minimiser leur impact visuel ainsi que les conflits de circulation.
- c. Les grandes étendues d'asphalte sont ceinturées et morcelées par la création de surfaces de verdure, plantées d'arbres, arbustes et plantes vivaces de manière à atténuer leur visibilité et contribuer à atténuer les effets relatifs à la création d'îlots de chaleur produits par ces surfaces rigides. Au besoin, les abords des aires de stationnement peuvent également faire l'objet d'une modulation de terrain aux fins d'atteindre les objectifs escomptés.
- d. Toutes les voies de circulation automobile sont bordées et délimitées de plantations alignées ou aménagées de manière esthétique afin de leur conférer un encadrement végétal, atténuer à la fois, l'impact visuel de leur tracé de même que l'effet relatifs à la création d'îlots de chaleur produit par ces surfaces rigides.
- e. Les accès aux stationnements hors rue sont aménagés en considérant le prolongement du trottoir plutôt que de la route et/ou du stationnement.

Objectif F Prévoir une zone tampon en bordure de l'autoroute ayant pour but d'atténuer les effets du bruit autoroutier.

Les critères :

- a. La conception de la zone tampon s'effectue dans l'objectif d'atténuer les impacts du bruit autoroutier.
- b. L'aménagement de la zone tampon comporte de la modulation de terrain aux endroits où l'espace le permet dont les pentes douces, permettent l'introduction de plantations et limite les effets d'un drainage trop rapide.
- c. Les extrémités de cette zone tampon sont recourbées vers l'intérieur du projet.
- d. Les essences de végétaux résistent aux embruns salins et aux vents desséchants d'hiver.
- e. Un jeu de textures et de couleurs attrayantes en toute saison par les végétaux retenus contribue à ancrer l'ouvrage au sein du projet.
- f. Les massifs regroupent plusieurs plants d'une même espèce afin de créer un effet de masse.
- g. La conception de cette zone tampon traite la perspective visuelle de l'autoroute 5 de manière à assurer une dominance naturelle caractérisée par la présence d'arbres;

Objectif G Maintenir l'espace tampon dans son état d'origine, lorsque sa qualité est jugée satisfaisante.

Les critères :

- a. Afin de préserver le maximum d'efficacité en termes d'absorption sonore, l'empiètement et l'altération de l'espace tampon, si sa qualité est jugée satisfaisante, ne sont pas modifiés.

Objectif H Dissimuler les équipements techniques et/ou d'utilité publique.

Les critères :

- a. Les équipements mécaniques et électriques sont atténués et masqués par l'intégration d'un écran végétal bien conçu et durable.

3.9.1.5 Affichage

Objectif A Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage dans le secteur.

Les critères :

- a. Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, la qualité des matériaux, l'éclairage des enseignes et leur support s'intègrent et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal (matériaux de bois, pose d'auvents, etc.).
- b. Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme et du format de leur réclame.
- c. Les enseignes sont apposées à plat ou en saillies sur le bâtiment.
- d. L'animation des lieux par l'apport d'éléments valorisant les activités (oriflammes ou autres) et parfaitement intégrés au bâtiment principal et/ou aux aménagements du domaine privé est encouragée.

4. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX ZONES ASSUJETTIES DU SECTEUR COMMERCIAL DE FARM POINT ⁽³⁾

4.1 APPROCHE

Les objectifs et critères d'évaluation applicables aux zones commerciales jouxtant la route 105 à l'intérieur du pôle multifonctionnel de Farm Point ont pour but d'assurer la qualité du développement physique du secteur en respectant son caractère rural, forestier et villageois ainsi que son environnement naturel.

Également, l'objectif du règlement relatif aux PIIA pour ce secteur est de veiller à ce que son développement commercial réponde aux critères du développement durable.

4.2 IMPLANTATION ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE DE BÂTIMENTS COMMERCIAUX

4.2.1 Objectif applicable à l'implantation et à l'architecture de bâtiments commerciaux

L'intégration des critères de développement durable devrait être favorisée dans l'implantation et dans l'architecture des bâtiments commerciaux.

Une architecture de facture contemporaine, propre à un milieu rural, forestier et villageois devrait être encouragée.

4.2.2 Critères d'évaluation applicables à l'implantation et à l'architecture de bâtiments commerciaux

4.2.2.1 Critères relatifs à l'implantation de bâtiments commerciaux

- a. Les bâtiments devraient être implantés de façon à encadrer la route 105 et ce, dans le but de créer un sentiment d'entrée de village.

⁽³⁾ Ajouté par le **Règlement n°784-11** (en vigueur le 5 octobre 2011)

- b. Les bâtiments devraient être construits assez près les uns des autres en maximisant leur présence en front de rue afin de donner une impression de densité propre à un village.
- c. De façon générale, l'implantation et le gabarit des bâtiments sur les terrains à l'ouest de la route 105 devrait veiller au maintien des corridors de vue depuis la route en direction du paysage agricole et forestier situé en arrière plan.
- d. Les bâtiments devraient être implantés de manière à assurer un certain alignement sur la rue sans pour autant empêcher les retraits et avancées de bâtiments ou partie de bâtiments lorsque ceci participe à l'intégration à un ensemble architectural harmonieux. De la même façon et lorsqu'il s'agit, par exemple, de respecter la topographie particulière d'un terrain, un bâtiment pourrait être légèrement désaxé.
- e. Les bâtiments devraient être implantés de façon à répondre au relief du terrain.

4.2.2.2 Critères relatifs à l'architecture de bâtiments commerciaux

- a. L'image corporative des commerces ne peut apparaître que de façon très discrète dans l'architecture des bâtiments.
- b. Les bâtiments qui abritent plusieurs locaux commerciaux devraient être conçus de façon à ce que chacun des locaux soit facilement identifiable de l'extérieur, par exemple, en faisant varier la hauteur du bâtiment, l'axe de son toit ou même en séparant physiquement les locaux par un petit corridor intérieur visible de l'extérieur.
- c. Les façades d'un bâtiment devraient être composées de façon à être attrayantes c'est-à-dire en intégrant des éléments architecturaux comme de vérandas, des balcons, des galeries ou même des pergolas.
- d. Les fioritures et autres détails architecturaux sans rapport avec le contexte contemporain et sans fonctions valables devraient être évités.
- e. L'ensemble des façades d'un bâtiment devrait recevoir un traitement architectural de même qualité.
- f. Les entrées principales aux bâtiments devraient être positionnées de façon à faciliter l'accès piétonnier depuis la rue.
- g. Les toits devraient être préférablement en pente et intégrer des changements d'orientation dans la charpente pour donner du rythme à l'ensemble architectural.

4.2.2.3 Critères relatifs à l'architecture durable de bâtiments commerciaux

- a. Les ouvertures, fenêtres et portes devraient être particulièrement généreuses sur les façades non exposées aux vents dominants.
- b. Les toits en pente ne devraient pas être seulement décoratifs : les espaces intérieurs sous le toit devraient être utilisés au maximum.
- c. Les matériaux et les couleurs de revêtements des toits devraient permettre d'atteindre un bon équilibre entre l'effet de réverbération et le contrôle climatique à l'intérieur des bâtiments.

- d. L'éclairage extérieur des bâtiments devrait être conçu de façon à ne pas participer à la pollution lumineuse du ciel nocturne.
- e. Le concept architectural proposé devrait comprendre des techniques de constructions durables, comme par exemple, l'utilisation de matériaux de construction recyclés ou encore l'utilisation de matériaux de provenance locale.
- f. Des moyens de récupérations des eaux de pluie pour leur réutilisation à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments pourraient faire partie du concept architectural proposé.
- g. Des mesures de réduction de l'utilisation de l'eau et de l'énergie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments pourraient également faire partie du concept architectural proposé.

4.2.2.4 Critères relatifs aux matériaux et aux couleurs

- a. Les revêtements de bois ou de matériaux similaires devraient prédominer sur les façades des bâtiments.
- b. La pierre et la brique pourraient être utilisées sur des parties des façades de bâtiment dans le but d'en briser la monotonie.
- c. D'autres matériaux de revêtement peuvent être proposés afin d'assurer un traitement distinctif et contemporain mais sans être nécessairement prédominants.
- d. Autant que possible, la couleur des matériaux de revêtement doit s'apparenter à leurs couleurs naturelles. Cependant, un choix harmonieux de couleurs artificielles est acceptable.
- e. Les matériaux et les couleurs de revêtements des toits devraient s'harmoniser à l'ensemble architectural.

4.2.2.5 Critères relatifs à l'architecture de bâtiments ou d'aménagement particuliers

- a. Les équipements mécaniques et électriques servant au fonctionnement d'un bâtiment ne devraient pas être visibles de la rue.
- b. Les bâtiments commerciaux secondaires devraient bénéficier d'un traitement architectural harmonisé aux bâtiments commerciaux principaux.
- c. La toiture recouvrant les pompes à essence des postes d'essence et stations services devrait être très discrète de façon à préserver le plus possible le paysage rural, forestier et villageois.
- d. Les terrasses complémentaires à la restauration ou à l'hôtellerie devraient être attrayantes et sécuritaires tout en restant conforme à la vocation du secteur. Elles devraient avoir une vocation saisonnière et donc ne pas être composées de structures permanentes.

4.3 AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES TERRAINS COMPRENANT DES BÂTIMENTS COMMERCIAUX

4.3.1 Objectif applicable à l'aménagement extérieur des terrains comprenant des bâtiments commerciaux

L'aménagement extérieur devrait être conçu en harmonie avec le caractère naturel intrinsèque au secteur.

4.3.2 Critères d'évaluation applicables à l'aménagement extérieur des terrains comprenant des bâtiments commerciaux

4.3.2.1 Critères relatifs à l'accessibilité aux terrains comprenant des bâtiments commerciaux

- a. L'accessibilité automobile aux terrains privés doit s'effectuer de façon sécuritaire.
- b. Des allées aménagées depuis la rue et ses traverses ainsi qu'à partir des espaces de stationnement devraient permettre des déplacements pour piétons sécuritaires, agréables et directs vers les entrées des locaux commerciaux.
- c. L'aménagement extérieur des terrains situés à l'est de la route 105 devrait prévoir des liens piétonniers et cyclables avec les milieux résidentiels voisins.
- d. Les espaces extérieurs des terrains devraient être autant que possible reliés entre eux de façon à permettre des déplacements piétons, cyclables et automobiles sans pour autant avoir à passer sur la route 105.
- e. Des espaces de stationnement pour vélo devraient être prévus en quantité suffisante à proximité des entrées des locaux commerciaux.

4.3.2.2 Critères relatifs à l'aménagement extérieur durable

- a. Autant que possible, les terrains sur lesquels se trouvent des bâtiments devraient maintenir l'état naturel des lieux ou le recréer.
- b. La végétation aménagée devrait être de nature indigène afin d'éviter l'utilisation excessive d'eau et d'occasionner un entretien minimal.
- c. Les espaces de stationnement devraient préférablement se trouver dans la cours arrière des terrains.
- d. Les espaces de stationnement en cours avant devraient être évités.
- e. Le pourtour des espaces extérieurs des terrains devrait être occupé par des bandes de largeurs généreuses plantées de végétaux ou, le cas échéant, maintenu à un état naturel entretenu afin de réaliser une transition, voire un tampon, entre le milieu commercial et le milieu plus naturel ou résidentiel.
- f. Les surfaces de stationnement devraient comprendre des îlots plantés d'arbres afin de créer une canopée suffisante pour permettre d'en diminuer l'effet de

réverbération.

- g.** Les surfaces de stationnement devraient être suffisamment perméables aux eaux de pluie.
- h.** Pour éviter la pollution du milieu naturel, un réseau végétal de ruissellement des eaux de pluie comprenant des bassins naturels de filtration devraient être intégré et s'harmoniser au concept d'aménagement extérieur.
- i.** Des moyens de récupérations des eaux de pluie pour leur réutilisation à l'extérieur et possiblement à l'intérieur des bâtiments pourraient faire partie du concept d'aménagement paysagé proposé.
- j.** L'éclairage des espaces extérieurs devrait être conçu de façon à ne pas participer à la pollution lumineuse du ciel nocturne.

4.3.2.3 Critères relatifs à l'aménagement d'espaces extérieurs particuliers

- a.** Autant que possible, les quais de livraisons des marchandises ne devraient pas être visibles de la rue ou des terrains résidentiels voisins en étant, par exemple, dissimulés derrière un écran mural ou végétal.
- b.** Les espaces d'entreposage des déchets devraient être cachés de la vue, par exemple, en étant dissimulés dans des enclos spécifiquement prévu à cet effet.
- c.** L'entreposage à l'extérieur de matériaux devrait être évité le plus possible ou dissimulé dans des enclos spécifiquement prévu à cet effet.



5. RECOURS ET SANCTIONS ⁽³⁾

5.1 RECOURS

Lorsqu'un contrevenant refuse ou néglige de se conformer à l'une des dispositions du présent règlement ou à un ordre émis par l'officier responsable, l'autorité compétente peut adresser à la Cour supérieure une requête conforme à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)* en vue d':

- a. Ordonner l'arrêt des travaux ou des usages non conformes au présent règlement;
- b. Ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'usage ou la construction conforme au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre solution utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain;
- c. Autoriser la Municipalité à effectuer les travaux requis ou la démolition ou la remise en état du terrain, à défaut par le propriétaire du bâtiment ou de l'immeuble d'y procéder dans le délai imparti, et à recouvrer du propriétaire les frais encourus au moyen d'une charge contre l'immeuble inscrit à la taxe foncière.

Tout contrevenant est également assujéti en plus des sanctions prévues par le présent règlement, à tous les recours ou sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur dans la Municipalité de Chelsea.

5.2 SANCTIONS GÉNÉRALES

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende fixe de 1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende fixe de 2 000,00 \$ s'il est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende fixe de 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende fixe de 4 000,00 \$ s'il est une personne morale.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infraction distincte qu'il y a de jours ou de fraction de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

5.3 RECOURS DE DROIT CIVIL

Nonobstant les recours par voie d'action pénale, le conseil pourra exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

⁽³⁾ Ajusté par le **Règlement n°784-11** (en vigueur le 5 octobre 2011)



6. ENTRÉE EN VIGUEUR ⁽³⁾

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi.

DONNÉ À CHELSEA, QUÉBEC ce 2^e jour du mois d'octobre 2006.

.....

Secrétaire-trésorier

.....

Maire

Avis de motion :	8 août 2006
Date de l'adoption du projet de règlement :	8 août 2006
Numéro de résolution :	137-06
Audience publique :	7 septembre 2006
Date de l'adoption du règlement :	2 octobre 2006
Numéro de résolution :	177-06
Certificat de conformité :	19 octobre 2006
Date d'entrée en vigueur :	19 octobre 2006

⁽³⁾ Ajusté par le **Règlement n°784-11** (en vigueur le 5 octobre 2011)

ANNEXES ⁽³⁾

ANNEXE 1 – Zones assujetties à un P.I.I.A. – Centre-village ⁽⁴⁾

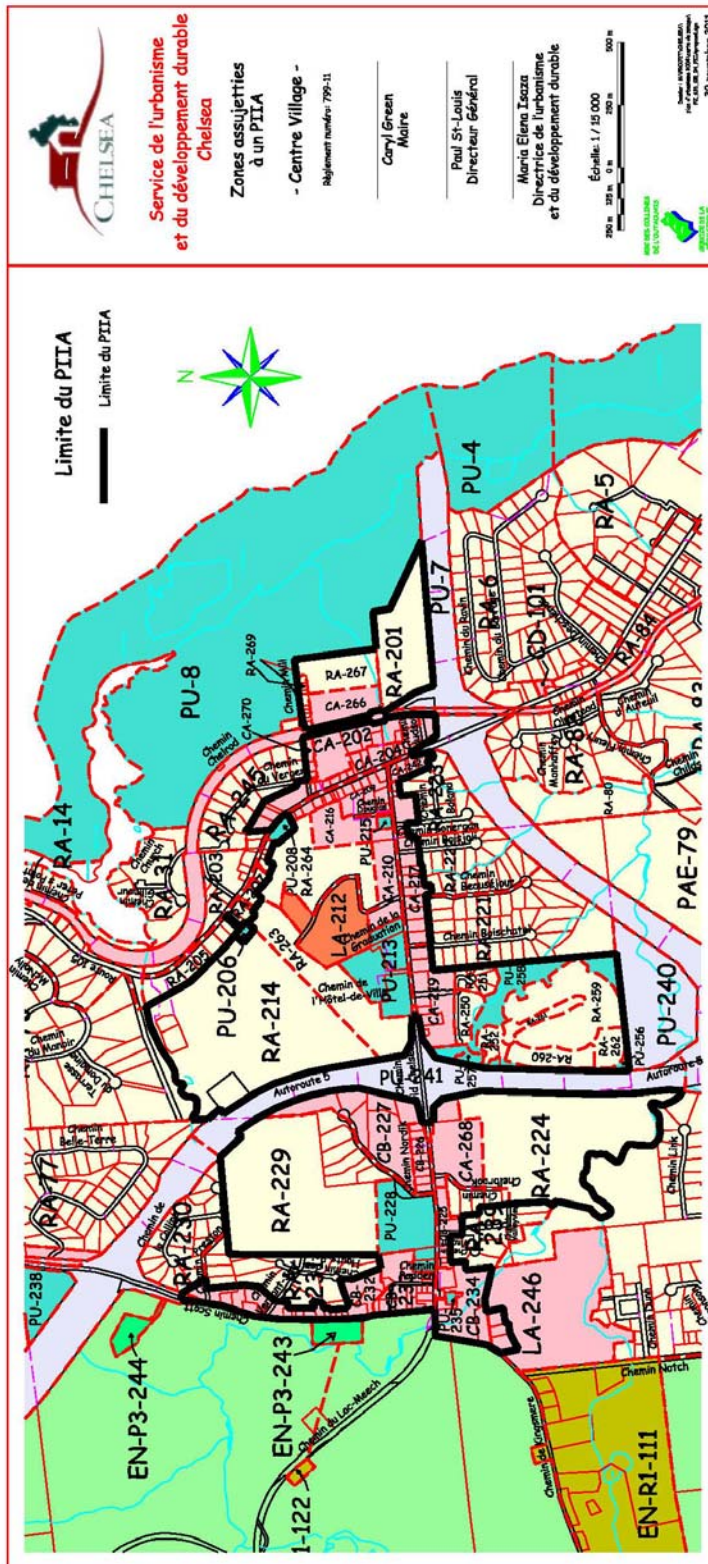
ANNEXE 2 – Zones assujetties à un P.I.I.A. – Secteur commercial de Farm Point

ANNEXE 3 – Inventaire des bâtiments et lieux historiques ou patrimoniaux dans le secteur central ⁽⁴⁾

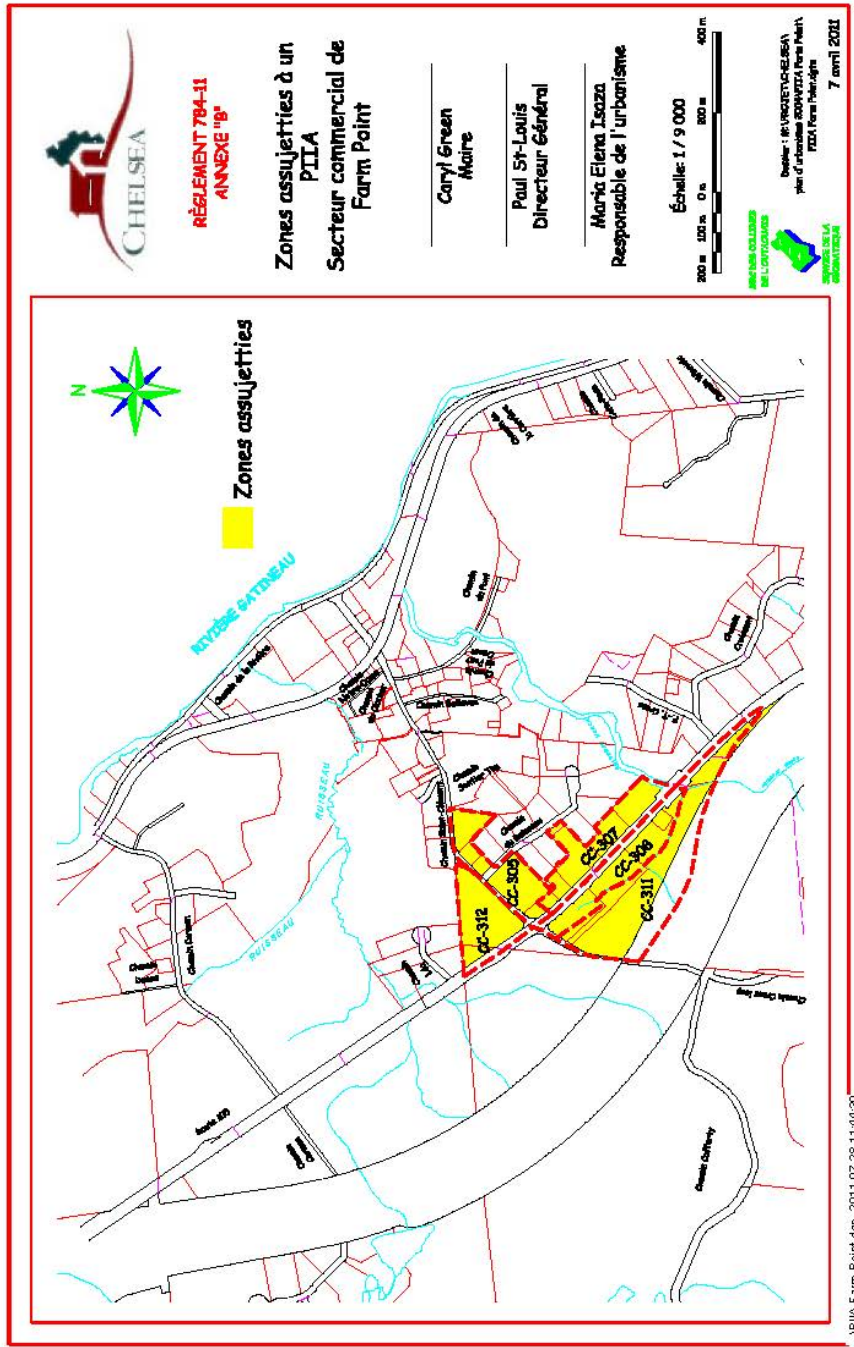
⁽³⁾ Ajouté par le **Règlement n°784-11** (en vigueur le 5 octobre 2011)

⁽⁴⁾ Modifié Annexe 1; Ajouté Annexe 3 par le **Règlement n° 799-11** (en vigueur le 8 février 2012)

ANNEXE 1 – Zones assujetties à un P.I.I.A. – Centre Village



ANNEXE 2 – Zones assujetties à un P.I.I.A. – Secteur commercial de Farm Point



ANNEXE 3 – Inventaire des bâtiments et lieux historiques ou patrimoniaux dans le secteur central

ANNEXE 3

Inventaire des bâtiments et lieux historiques ou patrimoniaux dans le secteur central

	Adresse	Nom du lieu	Date estimée de construction	Source d'identification		
				RPCQ	Rapport Bergeron Gagnon	SHVG
1	461 Route 105	Maison McDonald/Prentiss	vers 1850		x	x
2	465 Route 105	Maison Lottie-Prentiss		x	x	x
3	469 Route 105	Henry Burrows Tavern				
4	474 Route 105	Maison Scanlon/Wills	vers 1913			x
5	482 Route 105	Maison Gardner Church	vers 1870		x	x
6	486 Route 105	Maison Horace Church		x	x	x
7	489 Route 105	Maison Selden Church et Grange-étable	vers 1895	x	x	x
8	537 Route 105	Église Ste. Marie-Magdalene	1957	x		
9	550 Route 105	Currie/ancien United Church Manse				x
10	554 Route 105	United Church/Nankin/Morrison	vers 1909			x
11	562 Route 105	Anglican rectory	vers 1888	x		x
12	577 Route 105	Maison Kingsbury/O'Neil	vers-1875		x	x
13	587 Route 105	Cimetière des Pionniers	vers 1837	x, Site du patrimoine	x	x
14	11 Old Chelsea	Dewar/O'Meara				x
15	15 Old Chelsea	Brownrigg/McCloskey				x
16	100 Old Chelsea	Une partie de l'hôtel de ville	vers 1920	x		x
17	165 Old Chelsea	Maison Link/Hendrick				x
18	181 Old Chelsea	ancien hotel de ville de Chelsea	vers 1950			x
19	212 Old Chelsea	Presbytère St-Stephen Église St. Stephen Cimetière St. Stephen	vers 1900 vers 1879 vers 1850	x		x
20	232 Old Chelsea	Les Saisons café				x
21	238 Old Chelsea	Dean's Hotel/Chelsea's Pub		x	x	x
22	241 Old Chelsea	Maison Edmond	vers 1910	x	x	x
23	249 Old Chelsea	Cimetière Protestant d'Old Chelsea	vers 1835	x, Site du patrimoine	x	x
24	253 Old Chelsea	Maison Dunn	vers 1900	x	x	x
25	254 Old Chelsea	Former gatehouse from Gilmour's Mill operations				x
26	10 Scott	Hanratty/Reynolds	vers 1890	x	x	x
27	12 Scott	Maison Chamberlin Little				x
28	22 Scott	Maison O'Meara	vers 1880	x	x	x
20	9 Padden Lane	Maison Brigham-Chamberlin	vers 1840			x
30	8 chemin Mill	Église United	vers 1875	x		

Sources:

Bergeron Gagnon Inc., Inventaire du patrimoine bâti de la région de l'Outaouais, rapport d'étape no 4, 13 août 2010;
Répertoire du patrimoine culturel du Québec, Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec, www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca, accédé le 19 avril 2011;
Communications personnelles avec une représentante de la Société historique de la vallée de Gatineau, 8 octobre, 2010.