

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

Chapitre 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre et entrée en vigueur

- a) Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans les zones résidentielles, commerciales et industrielles de Kirkland », ou sous le titre de « Règlement sur les PIIA ».
- b) Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

1.2 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à toute zone identifiée comme résidentielle (R), commerciale (C) ou industrielle (M) au plan de zonage de Kirkland.

1.3 Interventions assujetties

Dans tout le territoire défini à l'article 1.2, l'émission:

- a) d'un permis de lotissement pour une opération cadastrale en vue d'agrandir un bâtiment, en vue de démolir un bâtiment pour le remplacer par un plus grand ou en vue de regrouper dans un même ensemble des bâtiments situés sur des terrains ou des lots séparés,
- b) dans les zones commerciales et industrielles, d'un permis de construction pour un bâtiment principal ou un bâtiment accessoire,
- c) dans les zones commerciales et industrielles, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour une modification ou un agrandissement qui affecte l'apparence extérieure d'un bâtiment,
- d) dans les zones résidentielles, d'un permis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal dont la superficie de plancher excèdera de plus de 25% la superficie moyenne de plancher des bâtiments résidentiels situés en tout ou en partie à moins de 100 mètres du périmètre extérieur du bâtiment faisant l'objet dudit permis,
- e) dans les zones résidentielles, d'un permis pour l'agrandissement d'un bâtiment existant lorsque ledit agrandissement aurait pour effet d'amener la superficie de plancher dudit bâtiment à excéder de plus de 25 % la superficie moyenne de plancher des bâtiments résidentiels situés en tout ou en partie à moins de 100 mètres du périmètre extérieur du bâtiment faisant l'objet dudit permis,

- f) d'un certificat d'autorisation pour aménager ou pour modifier l'aménagement paysager d'une propriété autre que la plantation d'arbres ou des arbustes,
- g) d'un certificat d'autorisation pour établir ou modifier une terrasse commerciale,

est assujettie à l'approbation, par le Conseil, de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement du terrain et aux travaux afférents, selon la procédure établie au chapitre 2.

Amendement URB-2-2 (15 mai 2013)

1.4 Autres lois, règlements ou servitudes

- a) Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement applicable en l'espèce, et notamment au Code civil du Québec ainsi qu'au règlement de zonage et autres règlements d'urbanisme applicables au territoire de Kirkland.
- b) L'application des critères du présent règlement peut résulter dans une impossibilité, pour le requérant, d'utiliser les maximums permis aux autres règlements, notamment en matière de taux d'implantation, de rapport plancher/terrain, de marges, de hauteur ou de types architecturaux.

1.5 Interprétation

- a) Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
- b) Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- c) Dans le présent règlement, le singulier comprend le pluriel, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Les plans, annexes, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières et des titres, en font partie intégrante.
- e) En cas de divergence entre la version anglaise et la version française du présent règlement, la version française prévaut.
- f) Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international (SI - Métrique) avec, de temps à autres, entre parenthèses, l'équivalence en dimensions et mesures anglaises; l'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif; en cas de contradiction (sauf le cas d'erreur typographique évidente) la dimension indiquée suivant le système international prévaut.
- g) Dans le présent règlement, les termes ou expressions définis ci-après doivent être interprétés comme ayant la signification suivante:

« BÂTIMENT EXISTANT » :

Bâtiment déjà construit au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement ou construit après l'entrée en vigueur du présent règlement.

« CENTRE COMMERCIAL » :

Bâtiment ou ensemble de bâtiments regroupés sur un même terrain, divisé entre deux ou plusieurs établissements commerciaux.

« COMITÉ ou COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME » :

Le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Kirkland.

« CONSEIL » :

Le Conseil de Kirkland.

« DEMANDE » :

Demande d'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale.

« DIRECTEUR ou DIRECTEUR DU SERVICE DU GÉNIE ET DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN » :

Le directeur du Service d'ingénierie et de l'aménagement urbain ou toute autre personne désignée par le Conseil pour voir à l'application du règlement.

« MAIL COMMERCIAL » :

Centre commercial où les différents établissements sont desservis par une voie piétonne intérieure ou extérieure.

« TERRAIN » :

Lot ou ensemble de lots constituant une même entité spatiale destinée à recevoir un seul usage principal.

« TERRASSE COMMERCIALE » :

Une terrasse commerciale, tel que défini par le paragraphe a) de l'article 11.7.1 du règlement de zonage no 90-58.

« TRAITEMENT ARCHITECTURAL D'UN BÂTIMENT » :

La combinaison, sur un bâtiment, de ses matériaux et couleurs, de sa forme, de ses proportions, de l'emplacement de ses ouvertures, de ses projections et retraits, de ses détails architecturaux et éléments décoratifs tels les garde-corps, les corniches et les ornements.

« ZONE » :

Une zone au plan de zonage de Kirkland.

Amendement URB-2-2 (15 mai 2013)

Chapitre 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Présentation des demandes

Toute demande de permis ou de certificat devant faire l'objet d'une approbation en vertu du présent règlement doit être soumise, avec ses documents d'accompagnement, au Directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises.

2.2 Honoraires

Les honoraires pour l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale sont exigibles au moment de la présentation de la demande et sont établis selon le tarif suivant:

a)	Permis de lotissement:	100,00 \$
b)	Permis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal:	200,00 \$
c)	Permis pour la construction d'un nouveau bâtiment accessoire:	100,00 \$
d)	Permis pour l'agrandissement, en surface ou en volume, d'un bâtiment principal:	200,00 \$
e)	Permis ou certificat pour des travaux de modification d'un bâtiment, principal ou accessoire:	100,00 \$
f)	Certificat d'autorisation pour aménager ou modifier l'aménagement d'un terrain autrement que par la plantation d'arbres ou d'arbustes:	100,00 \$
g)	Avis préliminaire selon l'article 2.3 ci-dessous :	0,00 \$
h)	Certificat d'autorisation pour établir ou modifier une terrasse commerciale	100,00 \$

Ces tarifs s'appliquent en sus des autres droits ou tarifs exigibles en vertu d'autres règlements pour les permis et les certificats d'autorisation.

Amendement URB-2-2 (15 mai 2013)

2.3 Demande d'avis préliminaire

- a) Dans les cas de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement ou de modification d'un bâtiment existant, il est loisible au requérant, après paiement des honoraires exigibles en vertu de l'article 2.2 pour l'étude du dossier final, de soumettre des esquisses préliminaires de son projet pour obtenir un avis préliminaire et des recommandations du Comité pour la

poursuite de la préparation des documents détaillés requis en vertu de l'article 2.4. Cette démarche préliminaire n'affecte cependant pas la procédure non plus que les délais établis ci-dessous.

- b) Les esquisses soumises à l'appui de la demande d'avis préliminaire doivent être dessinées à l'échelle et comprendre des plans et des élévations avec des indications précises quant aux matériaux de revêtement qu'on projette d'utiliser.

2.4 Documents et informations

Les documents et informations qui doivent être soumis pour examen selon la procédure décrite ci-après et qui, une fois approuvés, constitueront le plan d'implantation et d'intégration architecturale, sont les suivants:

- a) Dans le cas d'un permis de lotissement visé par le paragraphe a) de l'article 1.3,
 - i) les documents requis par le règlement sur les permis et certificats pour un permis de lotissement,
 - ii) des esquisses préliminaires de l'agrandissement ou du nouveau bâtiment projeté sur le terrain montrant les dimensions approximatives de la construction (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux de revêtement du toit et des murs et, dans le cas d'un nouveau bâtiment, la position approximative du bâtiment sur le terrain.
- b) Dans le cas d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment, principal ou accessoire, ou l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment existant, ou d'un certificat d'autorisation pour une modification affectant l'apparence extérieure d'un bâtiment,
 - i) les documents requis par le règlement sur les permis et certificats pour le permis de construction ou le certificat d'autorisation,
 - ii) des échantillons montrant la couleur et la texture exactes des matériaux de revêtement devant être utilisés sur le bâtiment,
 - iii) dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification affectant l'apparence extérieure, des photographies.
- c) Dans le cas d'un certificat d'autorisation pour aménager ou modifier l'aménagement d'un terrain, les documents requis par le règlement sur les permis et certificats pour une telle opération.
- d) Tout autre document tel que textes, cartes, plans, esquisses d'architecture, maquettes, simulations visuelles, perspectives ou matériel audio-visuel que le requérant juge approprié pour appuyer sa demande.

2.5 Étude de la demande par le Directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises

- a) Dès que le Directeur a reçu tous les documents requis en vertu de l'article 2.4, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme au plus tard à sa première réunion à survenir après un période de trente (30) jours ouvrables suivant la réception de la demande dûment complétée.
- b) Le Directeur doit notamment s'assurer:
 - i) que toutes les formalités du présent règlement ont été respectées,
 - ii) que tous les documents requis ont été fournis,
 - iii) que la demande est conforme à toutes les dispositions du plan d'urbanisme et de tous les règlements qui s'appliquent.
- c) Le Directeur peut soumettre au Comité toute observation qu'il juge pertinente.

2.6 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

- a) Lorsque le Comité reçoit le rapport du Directeur, il doit procéder avec diligence à l'étude de la demande et faire rapport au Conseil.
- b) Le rôle du Comité consiste notamment à formuler une recommandation au Conseil sur la recevabilité de la demande par rapport aux objectifs et aux critères du présent règlement.
- c) Le Comité peut, s'il le désire, convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant et aux frais de ce dernier, tout professionnel ayant travaillé au projet pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.
- d) Le Comité peut recommander d'accepter la demande, avec ou sans conditions; il peut aussi recommander de la rejeter, en formulant ou non certaines recommandations de modifications pour une nouvelle présentation de la demande.

2.7 Acceptation ou refus de la demande par le Conseil

- a) Le rapport du Comité est transmis au Conseil lors de la première séance régulière suivant la réunion du Comité au cours de laquelle ce dernier a formulé une recommandation finale concernant la demande de permis ou de certificat assujettie à l'application du présent règlement.
- b) Au plus tard lors de la deuxième séance régulière suivant la date à laquelle le rapport du Comité consultatif lui a été transmis, le Conseil approuve le plan s'il est conforme au présent règlement ou le désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant le plan doit être motivée.
- c) Copie de la résolution du Conseil approuvant ou rejetant la demande doit être transmise au requérant par le Greffier.

Chapitre 3 OBJECTIF ET CRITÈRES

3.1 Objectifs

Tout projet assujéti aux dispositions du présent règlement doit respecter les objectifs suivants:

- a) Assurer une intégration optimale de toute nouvelle construction, de tout agrandissement ou de toute modification à une construction existante au paysage naturel et bâti du voisinage et de l'ensemble de Kirkland.
- b) Favoriser la qualité du design architectural des bâtiments et des ensembles résidentiels, commerciaux et industriels.
- c) Préserver l'échelle des lieux et des équipements commerciaux destinés à une population de moins de 25 000 habitants.
- d) Favoriser la création et le maintien d'environnements résidentiels, commerciaux et industriels de qualité.

3.2 Critères applicables aux opérations cadastrales

En ce qui a trait aux opérations cadastrales, la conformité aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée selon les critères suivants:

- a) Une opération cadastrale en vue de démolir un bâtiment pour le remplacer par un plus grand ne devrait être autorisée que si le bâtiment projeté sur le terrain résultant de l'opération est conforme aux critères applicables aux nouveaux bâtiments, tels qu'énoncés ci-après.
- b) Une opération cadastrale en vue d'agrandir un bâtiment ne devrait être autorisée que si le bâtiment ainsi agrandi est conforme aux critères applicables aux bâtiments existants, tels qu'énoncés ci-après.
- c) Une opération cadastrale en vue de regrouper dans un même ensemble des bâtiments situés sur des terrains ou des lots séparés ne devrait être autorisée que si l'ensemble résultant du regroupement, y compris les ajouts, agrandissements ou modifications déjà prévus au moment de l'évaluation, est conforme aux critères applicables aux bâtiments existants, tels qu'énoncés ci-après.

3.3 Critères applicables aux nouveaux bâtiments

En ce qui a trait à la construction d'un nouveau bâtiment, principal ou accessoire, la conformité aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée selon les critères suivants:

- a) La construction d'un nouveau bâtiment ne devrait être autorisée que si l'implantation, la forme, le volume et le traitement architectural du bâtiment

projeté, ainsi que l'aménagement du terrain, s'harmonisent aux bâtiments avoisinants existants et à l'ensemble du caractère du secteur environnant.

- b) La topographie d'un terrain ne devrait être modifiée, que ce soit par remblai ou par déblai, qu'au strict minimum.
- c) Tout nouveau bâtiment devrait être d'une hauteur, d'une échelle et d'un volume similaires à ceux des autres bâtiments situés dans la même zone.
- d) Toutes les façades et tous les étages d'un même bâtiment devraient présenter un même traitement intégré et cohérent; le même matériau ou la même combinaison de matériaux de revêtement devrait être utilisé sur toutes les façades.

3.4 Critères applicables aux bâtiments existants

En ce qui a trait aux bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, la conformité aux objectifs énoncés ci-dessus sera évaluée selon les critères suivants:

- a) La modification ou l'agrandissement d'un bâtiment principal existant ne devrait être autorisée que si l'implantation, la forme, le volume et le traitement architectural de la modification ou de l'agrandissement projeté, ainsi que l'aménagement du terrain, s'harmonisent au bâtiment lui-même, aux bâtiments avoisinants et à l'ensemble du caractère du secteur environnant.
- b) Tout ajout à un bâtiment existant devrait être implanté de manière ordonnée, selon un rapport géométrique évident avec le bâtiment lui-même et ses voisins.

3.5 Critères supplémentaires applicables aux bâtiments et aux ensembles commerciaux

Dans le cas d'un bâtiment ou d'un centre commercial, la conformité aux objectifs énoncés ci-dessus sera aussi évaluée selon les critères suivants:

- a) Sauf dans le cas des établissements ou des centres commerciaux ayant front sur l'autoroute transcanadienne, qui ont ou qui peuvent développer une vocation régionale, aucun centre commercial ne devrait:
 - i) occuper un terrain de plus de 20 000 mètres carrés,
 - ii) avoir une superficie locative de plancher totale excédant 6 000 mètres carrés,
 - iii) comporter un ou des établissements commerciaux de plus de 6 000 mètres carrés de superficie locative de plancher.
- b) Tout bâtiment commercial devrait avoir son style propre et présenter une architecture originale, utilisant principalement (60% minimum des quatre façades) la maçonnerie réelle et une combinaison de matériaux de qualité, aux couleurs sobres et bien agencées.

- c) Tout centre commercial devrait être d'une même architecture intégrée, utilisant les mêmes matériaux ou combinaisons de matériaux, les mêmes formes et les mêmes couleurs.
- d) L'architecture d'un centre commercial devrait être articulée et se présenter comme un agencement de volumes distincts plutôt que comme un ou quelques grands volumes uniformes divisés entre plusieurs locaux ou boutiques.
- e) Les aires de stationnement devraient être agencées de façon à ce que chaque local commercial soit accessible depuis un certain nombre de cases de stationnement à distance de marche raisonnable. À ce chapitre, un centre commercial disposant d'un stationnement réparti tout autour sera préférable à un centre commercial occupant tout le fond du terrain avec du stationnement en façade.
- f) Tout stationnement desservant un centre commercial devrait être conçu de façon à éviter les grandes surfaces asphaltées et de façon à favoriser plutôt un aménagement en aires plus petites séparées par des îlots de verdure.
- g) Tout stationnement desservant un centre commercial devrait être séparé de la voie publique par une bande gazonnée et plantée d'arbres de haute tige.
- h) L'aménagement paysager d'un centre commercial, y compris ses aires de stationnement, devrait être conçu de façon à assurer la sécurité et le confort des piétons.

3.6 Critères supplémentaires applicables aux zones 321M, 322M et 323M

Dans la partie du territoire de Kirkland qui correspond aux zones 321M, 322M et 323M, telles que créées par le règlement numéro 90-58-59, la conformité aux objectifs énoncés ci-dessus sera aussi évaluée selon les critères suivants :

- a) Tout nouveau bâtiment devrait présenter un traitement architectural similaire et d'une qualité équivalente ou supérieure à celui du bâtiment existant dans la zone 323M en date du 1^{er} janvier 2006 de telle sorte que l'ensemble du développement des zones 321M, 322M et 323M constitue visuellement un seul et même projet intégré.
- b) Sur la voie de desserte de la route Transcanadienne et sur le boulevard Sainte-Marie, les accès véhiculaires aux différents bâtiments devraient, dans la mesure du possible, être combinés de façon à en minimiser le nombre et la largeur.
- c) Tous les bâtiments devraient être conçus et implantés de façon à ce que leurs quais de chargement et de déchargement ne soient pas visibles depuis la route Transcanadienne et depuis le boulevard Sainte-Maire.
- d) Aucun conteneur à ordures ou à matériaux de recyclage ne devrait être laissé à l'extérieur d'un bâtiment.

Amendement URB-2-1K

3.7 Critères applicables aux terrasses commerciales

En ce qui concerne les terrasses commerciales, la conformité aux objectifs définis ci-dessus sera évaluée selon les critères suivants :

- a) forme, le volume et le traitement architectural proposés pour la terrasse doivent s'harmoniser avec le bâtiment lui-même, avec les bâtiments voisins existants et avec le caractère d'ensemble du voisinage ;
- b) les matériaux employés doivent s'harmoniser avec ceux du bâtiment.

Amendement URB-2-2 (15 mai 2013)

Chapitre 4

DISPOSITIONS FINALES

4.1 Caractère obligatoire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

- a) Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par le Conseil en vertu des dispositions du présent règlement lie le requérant au même titre qu'un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, selon le cas, ce qui signifie que tous les travaux doivent être réalisés rigoureusement selon le plan d'implantation et d'intégration architecturale tel qu'approuvé.
- b) Après que le plan d'implantation et d'intégration architecturale ait été approuvé par le Conseil, toute modification que l'on voudrait apporter à une partie d'un projet assujettie aux dispositions du présent règlement doit être soumise pour approbation selon la procédure décrite au chapitre 2 ci-dessus.
- c) Advenant le cas où le permis ou le certificat pour lequel l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale était requise deviendrait nul et non-avenu en vertu des dispositions du Règlement sur les permis et certificats, le plan d'implantation et d'intégration architecturale sera lui aussi considéré comme nul et non-avenu.

4.2 Contraventions, pénalités et recours

- a) Toute personne qui procède à une intervention assujettie à l'application du présent règlement sans obtenir au préalable une autorisation selon la procédure décrite ci-dessus ou toute personne qui ne respecte pas le plan d'implantation et d'intégration architecturale tel qu'approuvé est passible, en plus des frais, d'une amende:
 - i) pour une première infraction, d'un minimum de 500\$ et d'un maximum de:
 - 1 000\$ si le contrevenant est une personne physique,
 - 2 000\$ si le contrevenant est une personne morale;

- ii) pour toute récidive, d'un minimum de 1 000\$ et d'un maximum de:
 - 2 000\$ si le contrevenant est une personne physique,
 - 4 000\$ si le contrevenant est une personne morale.

- b) Dès qu'elle en est avisée par le Directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises, la personne doit interrompre les travaux et soumettre une demande de permis conformément aux dispositions du présent règlement ou, le cas échéant, se conformer au plan d'implantation et d'intégration architecturale tel qu'approuvé .

- c) Toute poursuite des travaux après avis d'infraction du Directeur constitue, à chaque jour, une récidive.

- d) Outre les recours par action pénale, la Ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre toute personne physique ou morale, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres pour:
 - i) empêcher le dépôt d'un plan de subdivision en contravention avec les dispositions du présent règlement ou en contravention avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en vertu du présent règlement;

 - ii) empêcher ou suspendre tous travaux de construction, de conversion ou d'aménagement entrepris en contravention avec les dispositions du présent règlement ou en contravention avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en vertu du présent règlement;

 - iii) obtenir la démolition de bâtiment, ajout ou modification exécuté en contravention avec les dispositions du présent règlement ou en contravention avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en vertu du présent règlement;

 - iv) obtenir la remise en état de tout bâtiment ou structure démoli, agrandi ou autrement modifié en contravention avec les dispositions du présent règlement ou en contravention avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en vertu du présent règlement;

 - v) obtenir la remise en état de tout terrain aménagé en contravention avec les dispositions du présent règlement ou en contravention avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en vertu du présent règlement.