



CARIGNAN

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE
(PIIA)**

RÈGLEMENT NUMÉRO 487-U

AVIS DE MOTION : 3 mai 2016

ADOPTION PROJET : 3 mai 2016

CONSULTATION PUBLIQUE : 1 juin 2016

ADOPTION :

ENTRÉE EN VIGUEUR :

MODIFICATIONS

Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur

LE CONSEIL DE LA VILLE DE CARIGNAN DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DE MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT.....	1
2. REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
3. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
4. DOMAINE D'APPLICATION.....	1
5. VALIDITÉ	1
6. DOCUMENTS ANNEXÉS	2
7. PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS.....	2
8. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES.....	2
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES.....	3
9. UNITÉS DE MESURE	3
10. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS.....	3
11. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES	3
12. RENVOIS.....	3
13. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	3
14. TERMINOLOGIE	4
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	5
15. APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
16. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	5
17. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES	5
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
SECTION 1 : ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION.....	6
18. OBLIGATION	6
19. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE	6
SECTION 2 : PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	7
20. DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION	7
21. EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	8
22. EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET TRANSMISSION AU CONSEIL	9
23. EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	9
24. PERMIS ET CERTIFICATS	9
25. MODIFICATION D'UN PROJET DÉJÀ PRÉSENTÉ ET APPROUVÉ	10

CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À CERTAINES ZONES OU CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS.....	11
SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES COMMERCIALES LONGEANT LA ROUTE 112 OU À PROXIMITÉ.....	11
26. DOMAINE D'APPLICATION	11
27. ZONES VISÉES.....	11
28. OBJECTIFS ET CRITÈRES	12
SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR DES MAISONS SAINT-HUBERT ET DEGNEAU.....	15
29. DOMAINE D'APPLICATION	15
30. CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS VISÉS	15
31. OBJECTIFS ET CRITÈRES	16
SECTION 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES EN BORDURE D'UN CHEMIN RURAL - CHEMINS BELLEVUE, BELLERIVE ET SALABERRY	21
32. DOMAINE D'APPLICATION	21
33. ZONES VISÉES.....	21
34. OBJECTIFS ET CRITÈRES	22
SECTION 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÎLES DE CARIGNAN ET LE CHEMIN SAINTE-THÉRÈSE.....	26
35. DOMAINE D'APPLICATION	26
36. ZONES VISÉES.....	26
37. OBJECTIFS ET CRITÈRES	27
SECTION 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU MILIEU BOISÉ DANS LE SECTEUR SUD DE LA CARRIÈRE	29
38. DOMAINE D'APPLICATION	29
39. ZONES VISÉES.....	29
40. OBJECTIFS ET CRITÈRES	30
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES	32
41. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	32

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 487-U».

2. REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 244 et ses amendements.

3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Ville de Carignan.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Un terrain, une construction, un ouvrage ou une partie de ceux-ci doit être construit ou occupé conformément aux dispositions du présent règlement. Les travaux de construction et de rénovation exécutés sur un terrain, sur une construction, sur un ouvrage ou sur une partie de ceux-ci doivent être exécutés conformément aux dispositions du présent règlement.

5. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue de s'appliquer en autant que faire se peut.

6. DOCUMENTS ANNEXES

Le présent règlement ne comporte pas d'annexe.

7. PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS

Une personne qui occupe ou utilise un terrain, une construction, un ouvrage ou toute partie de ceux-ci, qui érige une construction ou un ouvrage, qui exécute des travaux sur un terrain, une construction ou un ouvrage, doit respecter les dispositions législatives ou réglementaires fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal et doit voir à ce que le terrain, la construction, l'ouvrage ou les travaux soient, selon le cas, occupé, utilisé, érigé ou exécutés en conformité avec ces dispositions.

8. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence fait partie intégrante du présent règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

9. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système international d'unités (SI).

10. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

11. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

12. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

13. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque

particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<u>CHAPITRE 1</u>	<u>TEXTE 1</u>	CHAPITRE
SECTION 1	TEXTE 2	SECTION
SOUS-SECTION	TEXTE 3	SOUS-SECTION
1.	TEXTE 4	ARTICLE
	Texte 5	ALINÉA
	1° Texte 6	PARAGRAPHE
	a) Texte 7	SOUS-PARAGRAPHE
	• Texte 8	SOUS-ALINÉA

14. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 12 intitulé « Index terminologique » du **Règlement de zonage numéro 483-U**. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

15. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du **Règlement sur les permis et certificats numéro 485-U**.

16. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au **Règlement sur les permis et certificats numéro 485-U**.

17. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au **Règlement des permis et certificats numéro 485-U**.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 : ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

18. OBLIGATION

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour l'une ou l'autre des opérations visées au présent règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal d'un plan relatif au lotissement, à l'implantation et à l'architecture des ouvrages et des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

19. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné au Service de l'urbanisme, sur le formulaire fourni à cet effet par la ville.

La demande doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

SECTION 2 : PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

20. DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) doit comprendre, selon le cas, les renseignements et documents suivants (version papier et pdf) :

- 1° Un document indiquant les informations suivantes :
 - a) l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus pour l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale ;
 - b) une évaluation du coût du projet ;
 - c) le phasage et le calendrier d'exécution.
- 2° Une illustration en couleur de chacune des façades du bâtiment et de l'aménagement projeté;
- 3° Un plan-perspective illustrant l'insertion de la construction projetée dans le milieu bâti (avant et après). Ce plan doit être préparé par un professionnel et inclure une perspective de la construction et des constructions avoisinantes et indiquer : les hauteurs, les matériaux et le gabarit des bâtiments existants et projetés (minimum 3 de chaque côté), la végétation existante, les vues à préserver vers un cours d'eau. Un dossier photographique de toutes les constructions existantes à 100 mètres de l'emplacement doit accompagner la demande (avec identification des adresses civiques);
- 4° Si le P.I.I.A. inclut un projet de construction, de rénovation ou d'aménagement de terrain, une copie d'un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
 - a) ses limites et ses dimensions;
 - b) toute construction existante ou projetée dans le cadre du P.I.I.A. (caractéristiques de l'ensemble des façades et les dimensions);
 - c) toute construction existante située sur un terrain adjacent à celui où sont projetés les travaux;
 - d) la distance entre toute construction existante ou projetée et une limite de l'emplacement;
 - e) un plan concept d'aménagement paysager, illustrant tout espace paysager et ses dimensions, la localisation de tout espace de stationnement extérieur avec indication des dimensions des cases de stationnement, du nombre de cases par

- section et du nombre total de cases; tout espace de stationnement commun situé à l'extérieur de l'emplacement s'il y a lieu;
- f) tout accès véhiculaire à la voie publique et sa largeur, de même que la distance le séparant de l'accès le plus près, d'une limite de l'emplacement et d'une rue transversale, les voies nécessaires pour les véhicules d'urgence, etc.;
 - g) toute allée de circulation, incluant une allée de circulation commune à plus d'un emplacement, et sa largeur; les trottoirs destinés aux piétons, aire de service, tels un espace de chargement et de déchargement et ses accès;
 - h) toute servitude existante et projetée;
 - i) l'emplacement des lacs et cours d'eau existants;
 - j) l'emplacement des aires boisées et des arbres matures (existants, à conserver ou à enlever);
 - k) toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement;
- 5° Des photographies récentes et en nombre suffisant du site et de son environnement (les bâtiments voisins à 100 mètres du projet) pour donner une bonne idée de l'état de l'immeuble avant les travaux et de son milieu d'insertion;

Les plans fournis pour une demande d'approbation doivent être à l'échelle 1 : 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

21. EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis et si le projet est conforme aux dispositions du règlement de zonage.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque le projet décrit dans la demande n'est pas conforme aux dispositions du règlement de zonage ou de lotissement, le fonctionnaire désigné en avise le requérant, en mentionnant les éléments de non-conformité, dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

Lorsque le projet décrit dans la demande est conforme aux dispositions du règlement de zonage ou de lotissement, il transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 60 jours suivant la réception de la demande.

22. EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET TRANSMISSION AU CONSEIL

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) en fonction des objectifs et des critères du présent règlement.

Le comité consultatif d'urbanisme peut exiger des informations supplémentaires et peut demander une rencontre avec le propriétaire concerné.

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit sa recommandation au conseil municipal. Cette recommandation est à l'effet d'approuver, avec ou sans condition, ou de désapprouver le P.I.I.A. La recommandation désapprouvant le P.I.I.A. doit être motivée.

Dans les 30 jours suivant la transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité transmet la recommandation écrite au conseil municipal.

23. EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Dans les 60 jours suivant la réception de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) avec ou sans condition ou la désapprouve.

Le conseil désapprouve le P.I.I.A. lorsqu'il n'est pas conforme au présent règlement. Il doit motiver cette désapprobation et peut suggérer certaines modifications pour rendre le P.I.I.A. conforme. Il transmet une copie de la résolution au requérant.

24. PERMIS ET CERTIFICATS

Lorsqu'un P.I.I.A. est approuvé par le conseil municipal conformément au présent règlement, le requérant doit obtenir du fonctionnaire désigné tous les permis et certificats requis par les règlements d'urbanisme pour la réalisation du projet. Le requérant doit faire une demande de permis ou de certificat conformément aux dispositions du Règlement sur les permis et certificats numéro 485-U.

Un plan qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu du présent règlement peut être réalisé pourvu :

- 1° Que les conditions de délivrance pour tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme soient rencontrées;
- 2° Que le projet ou les travaux qui y sont reliés soient ceux ayant fait l'objet de l'approbation (résolution du conseil).

25. MODIFICATION D'UN PROJET DÉJÀ PRÉSENTÉ ET APPROUVÉ

Une fois approuvé par le conseil, un plan de projet de lotissement, un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale des constructions ou à l'aménagement des terrains ou des travaux qui y sont reliés ne peuvent être modifiés. Toute modification requiert la présentation et l'approbation d'un nouveau P.I.I.A., conformément au présent règlement.

CHAPITRE 3

OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À CERTAINES ZONES OU CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS

SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES COMMERCIALES LONGEANT LA ROUTE 112 OU À PROXIMITÉ

26. DOMAINE D'APPLICATION

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise préalablement à une demande de :

- permis de construction pour l'érection ou l'agrandissement d'un bâtiment principal;
- certificat d'autorisation pour l'aménagement du terrain, l'aménagement d'espace de stationnement ou une intervention affectant l'apparence extérieure d'un bâtiment sur les façades en avant et latérales visibles de la route 112;
- l'affichage sur le terrain ou le bâtiment.

27. ZONES VISÉES

Terrains et constructions visés situés dans les zones :

- Les zones C-238 et C-239, excepté le site des maisons anciennes.
- Les zones IDC-184, IDC-185, IDC-186, IDC-187 et IDC-188.

28. OBJECTIFS ET CRITÈRES

ZONES COMMERCIALES LONGEANT LA ROUTE 112 OU À PROXIMITÉ

1° Objectif

Traduire le caractère champêtre de Carignan à travers l'architecture des bâtiments, l'affichage et l'aménagement des terrains le long de la route 112.

2° Critères

a) Implantation

- Les bâtiments principaux devraient être orientés parallèlement à la voie publique. À l'intérieur du lot, un bâtiment accessoire peut avoir une orientation différente;
- L'implantation des bâtiments sur un terrain laisse des percées visuelles vers les champs ou les boisés situés à l'arrière.

b) Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à minimiser les conflits de circulation piétonnière, cycliste et automobile;
- Le stationnement est restreint au minimum pour la clientèle;
- Les aires de stationnement seront conçues en respect des principes du développement durable : elles doivent être ceinturées par des îlots de plantation d'arbres ou d'arbustes et des fossés végétalisés, et en privilégiant les aménagements perméables ou semi-perméables et des couleurs pâles.

c) Accès au site

- Les allées de circulation principales sont bordées de chaque côté par une bande de terrain comportant au moins un arbre par 10 mètres linéaires;
- Un aménagement paysager est réalisé entre le bâtiment principal et la voie de circulation et le nombre d'accès aux voies de circulation est limité.

d) Architecture

- Les composantes architecturales, comme les changements d'étages, les arêtes du bâtiment, les avancées et les reculs, les entrées ainsi que les ouvertures doivent être soulignées par des jeux de matériaux ou de couleurs;
- Les travaux d'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment existant doivent améliorer la qualité architecturale de celui-ci, en lui conférant un caractère distinctif et contemporain et en faisant en sorte de respecter un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant et les bâtiments du secteur.

e) Matériaux

- Des matériaux de revêtements extérieurs de qualité doivent être utilisés sur la majorité de la surface des murs du bâtiment, tels que la maçonnerie et le bois, et agencés avec des matériaux imitant bien le bois et le crépi;
- Les différents matériaux extérieurs d'un même bâtiment sont harmonisés entre eux;
- L'utilisation de couleurs vives doit être évitée pour les matériaux de revêtement extérieur, sauf pour des accentuations.

f) Volumétrie

- Les gros volumes monolithiques présentant peu de jeux d'avancées et de retraits doivent être évités.

g) Traitement des ouvertures

- L'utilisation de murs aveugles face à une rue ou près d'une limite latérale de terrain doit être limitée;
- Sur des terrains d'angle, il faut prévoir des bâtiments comportant de larges ouvertures et un revêtement de qualité sur chaque façade ayant front sur rue ou étant visible d'une rue, permettant ainsi de mettre en valeur l'intersection.

h) Équipement technique

- Les équipements techniques doivent être dissimulés par un aménagement qui s'intègre au site et non visibles d'une voie publique;

i) Éclairage

- Les lampadaires doivent être situés de façon à éclairer les aires de stationnement, les sentiers piétonniers, les entrées et les places;
- Les lampadaires décoratifs doivent être favorisés;
- La composition architecturale du bâtiment doit être soulignée par un échange d'ambiance intégré au bâtiment;
- L'éclairage n'est pas éblouissant.

j) Affichage

- Intégrer et harmoniser aux éléments architecturaux et d'ornementation du bâtiment, le design, les couleurs, les matériaux, les supports et l'éclairage des enseignes;
- Exiger pour un même bâtiment, ou pour des locaux faisant partie d'un même bâtiment, des enseignes qui s'harmonisent et ayant un caractère uniforme, en ce qui concerne leur lettrage, leurs dimensions, leurs proportions, leurs hauteurs, leurs formes, leurs couleurs, leurs formats, le modèle de la source d'éclairage, ainsi que les matériaux utilisés;
- Les sources d'éclairage direct sont interdites, telles les enseignes à boîtier lumineux ainsi que les enseignes au lettrage éclairées par

l'intérieur. Un éclairage devrait être indirect et doit bien s'intégrer à l'architecture du bâtiment ainsi qu'aux éléments d'architecture et d'ornementation du bâtiment;

- L'affichage sur auvent ou sur marquise est utilisé avec parcimonie, il est très sobre et discret, en plus de bien s'intégrer au bâtiment;
- Les enseignes détachées sont ornementales, sont intégrées dans un aménagement paysager et sont traitées comme une composante architecturale du projet.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR DES MAISONS SAINT-HUBERT ET DEGNEAU

29. DOMAINE D'APPLICATION

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requis préalablement à une demande de:

- 1° permis de construction pour l'érection ou l'agrandissement d'un nouveau bâtiment;
- 2° certificat d'autorisation pour l'aménagement du terrain, l'aménagement d'espace de stationnement ou une intervention affectant l'apparence extérieure d'une construction;
- 3° l'affichage sur le terrain ou le bâtiment.

30. CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS VISÉS

Les constructions et aménagements sur le site des maisons Saint-Hubert, Degneau et Migneau (partie de la zone C-238).

31. OBJECTIFS ET CRITÈRES

SECTEUR DES MAISONS SAINT-HUBERT ET DEGNEAU

1° Généralités

a) Objectif

Les bâtiments anciens sont conservés et mis en valeur.

2° Démolition et reconstruction

a) Objectif

Conserver les bâtiments d'intérêt patrimonial.

b) Critères

- 1° La démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial est un dernier recours lorsque le bâtiment est devenu dangereux;
- 2° Le projet de démolition et de reconstruction permet de conserver tout élément récupérable;
- 3° Le projet de démolition est accompagné d'un projet de reconstruction tel que l'original ou d'un projet d'architecture remarquable, de l'avis d'un spécialiste,

3° Agrandissement

a) Objectif

Un agrandissement sur un bâtiment patrimonial n'altère pas la valeur patrimoniale du bâtiment.

b) Critères

- 1° L'agrandissement du bâtiment se fait à l'arrière du bâtiment;
- 2° S'il est inévitable d'agrandir sur le côté, l'agrandissement est en retrait de la façade principale et il est dans le même style que le corps principal du bâtiment;
- 3° Si l'agrandissement n'est pas dans le même style que le corps principal du bâtiment, il est résolument moderne, dans une version épurée du style original, fonctionnel et discret et conçu pour mettre en valeur le caractère patrimonial du bâtiment d'origine;
- 4° Les matériaux de recouvrement et la couleur de l'agrandissement sont les mêmes que ceux du corps principal du bâtiment ou sont typiques de son style ;
- 5° La végétation mature existante est le plus possible conservée et protégée lors des travaux de construction;

- 6° Le plan au sol relativement rectangulaire d'un bâtiment patrimonial est respecté par son agrandissement;
- 7° La volumétrie, la hauteur du bâtiment, la pente et la forme du toit, la composition des façades, particulièrement les façades avant et latérales ne sont pas significativement changées;
- 8° Si l'agrandissement consiste en la récupération de l'espace d'un grenier et l'ouverture de fenêtres dans le toit, le style original du bâtiment doit être respecté ou, s'il s'agit de fenêtres à plat sur la toiture ou de puits de lumière, elles ne sont pas ou très peu perceptibles de la rue;
- 9° La fenestration de tout agrandissement rappelle la fenestration du bâtiment principal;
- 10° La pente du toit d'un agrandissement est semblable à celle du bâtiment existant.

4° Autres travaux sur un bâtiment

a) Objectif

Les travaux sur un bâtiment patrimonial visent sa restauration ou le rehaussement de son caractère patrimonial en plus de son agrément.

b) Critères

- 1° Un élément architectural ajouté est du même style que le corps du bâtiment principal;
- 2° Un changement de couleur du revêtement d'un bâtiment d'intérêt patrimonial se fait en utilisant une couleur et une teinte typiques du style original du bâtiment;
- 3° Il est préférable de remplacer une fenêtre traditionnelle par un modèle identique ou par un modèle simplifié lorsqu'il s'agit d'une fenêtre originale. Un modèle complètement différent est fortement déconseillé;
- 4° Conserver la proportion et le nombre de châssis des ouvertures. Le type et la forme des meneaux peuvent toutefois varier. Sur la façade d'un bâtiment à caractère patrimonial, il est interdit de murer une ouverture existante, de pratiquer une nouvelle ouverture ou de modifier de plus de 10 % les dimensions et les proportions d'une ouverture existante, sauf si c'est pour rétablir le caractère patrimonial original du bâtiment;
- 5° Les balcons, les perrons, les galeries et les vérandas placés en saillie sur les façades avant et latérales d'un bâtiment, à caractère patrimonial, ne peuvent être enlevés, en tout ou en partie, ni modifiés de manière à en altérer la nature (dimensions, matériaux, balustrades, etc.), mais une modification pourra être possible pour rétablir le caractère patrimonial original;
- 6° Préconiser comme matériau de revêtement de toit (autre qu'un toit plat) un des matériaux existant dans le « Village historique »;

- 7° S'il s'agit de remplacer le matériau de revêtement, le remplacer par le même matériau ou un matériau équivalent;
- 8° Préconiser les couleurs naturelles;
- 9° Le crépi de ciment recouvrant les fondations apparentes est d'une couleur neutre s'harmonisant avec le bâtiment ou respectant la couleur naturelle du ciment;
- 10° Les éléments architecturaux d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés (dans leur état original). S'il s'avère impossible de le faire, il est préférable de simplifier les éléments architecturaux plutôt que de les modifier ou de les détruire;
- 11° S'assurer, lors de la restauration ou de l'ajout d'éléments architecturaux, que ces derniers respectent le style architectural du bâtiment. Éviter, sur un même bâtiment, plusieurs détails architecturaux représentant différentes époques ou styles architecturaux.

5° Bâtiment accessoire

1.3 Objectif

Tout bâtiment est en harmonie avec le caractère du bâtiment principal et avec les caractéristiques d'ensemble du « Village historique ».

2.3 Critères

- 1° L'architecture d'un bâtiment accessoire qui contraste avec celle du bâtiment principal s'inspire de celle des anciens bâtiments de ferme;
- 2° Les matériaux de revêtement extérieur et les couleurs des bâtiments accessoires s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal et sont de couleurs sobres ou s'inspirent de ceux des anciens bâtiments de ferme;
- 3° Éviter une trop grande visibilité des bâtiments accessoires depuis la rue.

6° Aménagement du terrain

a) Objectif

Favoriser des aménagements qui mettent en valeur le bâtiment et préserver la végétation mature.

b) Critères

- 1° Conserver la végétation mature existante;
- 2° La plantation de feuillus (lorsqu'il n'en existe peu ou pas) est encouragée, particulièrement en cour avant;
- 3° Tout élément de mobilier urbain ou d'aménagement paysager (lampadaire, clôture, muret, kiosque de jardin, etc.) a une couleur sobre et s'intègre discrètement au cadre bâti.

7° Aménagement d'un stationnement

a) Objectif

Minimiser l'impact visuel de tout espace de stationnement et des entrées charretières.

b) Critères

- 1° Les aires de stationnement sont bien délimitées;
- 2° Favoriser la mise en commun des espaces de stationnement et/ou une entrée charretière étroite conduisant à l'aire de stationnement en cour arrière;
- 3° Éviter les grands espaces de stationnement;
- 4° Si le stationnement est en cour avant, créer ou conserver un écran végétal devant le stationnement.

8° Éclairage d'un bâtiment

a) Objectif

L'éclairage extérieur du bâtiment est sobre et relativement faible et met en valeur sa valeur patrimoniale.

b) Critères

- 1° L'éclairage extérieur d'un bâtiment se fait au-dessus ou à côté des portes ou sous le toit d'une galerie, d'une véranda, d'un porche ou d'un balcon;
- 2° L'éclairage d'autres éléments architecturaux est limité à la mise en valeur du caractère particulier d'un bâtiment d'intérêt patrimonial;
- 3° L'éclairage des aires de circulation et d'agrément sur le terrain est juste suffisant pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

9° Affichage

a) Objectif

Favoriser un mode d'affichage bien intégré à l'aménagement du terrain et relativement discret surtout s'il s'agit d'un milieu résidentiel.

b) Critères

- 1° Préconiser le bois comme principal matériau de l'enseigne ou un matériau équivalent;
- 2° La dimension, la forme et les matériaux de l'enseigne et son support s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment et avec le milieu environnant;

- 3° Les couleurs de l'enseigne sont en harmonie avec le bâtiment et le cadre bâti environnant;
- 4° Le nombre de couleurs sur une enseigne est limité. On évite les couleurs fluorescentes;
- 5° L'enseigne ne masque aucun ornement architectural;
- 6° Outre une plaque posée directement sur le bâtiment à côté de la porte, les enseignes sur potence ou sur poteau ou socle dans la cour avant sont acceptables (si elles sont également autorisées par le règlement de zonage);
- 7° Si elle est éclairée, l'enseigne est éclairée par réflexion.

SECTION 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES EN BORDURE D'UN CHEMIN RURAL - CHEMINS BELLEVUE, BELLERIVE ET SALABERRY

32. DOMAINE D'APPLICATION

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise préalablement à une demande de :

- permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal résidentiel.
- certificat d'autorisation pour une intervention affectant l'apparence extérieure d'un bâtiment principal, d'une façade avant et/ou latérale visible du chemin pour tout bâtiment principal construit avant 1945 et répertorié à l'inventaire du patrimoine réalisé par la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu en 2014 et situé à 100 mètres ou moins du chemin public.

33. ZONES VISÉES

Les constructions principales situées en bordure des routes rurales d'intérêt sont les suivantes :

- Les terrains adjacents au chemin Bellevue, situés dans les zones A-024 et A-133;
- Les terrains adjacents au chemin Salaberry, situés dans les zones A-456, A-457 et IDR-497;
- Les terrains adjacents au chemin Bellerive sud, situés dans les zones IDR-171, IDR-172, IDR-173, A-359, A-455, IDR-182, IDR-183, IDR-495, IDR-496, H-462 et H-463.

Ne sont pas visées par ces dispositions : les constructions situées à une distance de plus de 100 mètres de l'emprise du chemin.

34. OBJECTIFS ET CRITÈRES

CHEMINS BELLEVUE, BELLERIVE ET SALABERRY

Les routes rurales d'intérêt et les chemins panoramiques se distinguent des autres chemins en raison de leur caractère champêtre et des vues sur le paysage riverain ou rural qu'ils offrent, en raison de leur sinuosité et de leur faible largeur ou en raison de leur encadrement par des bâtiments ou par une végétation mature ou par la qualité de leur environnement rural et la présence de bâtiments construits avant 1945.

1° Généralités

a) Objectif

Maintenir et améliorer la beauté du paysage perçu depuis un chemin de paysage.

b) Critères

- Aucune construction ni aucun aménagement paysager n'obstrue un point de vue remarquable;
- Les nouvelles constructions et les travaux sur les constructions existantes, qu'il s'agisse d'un bâtiment principal ou accessoire, renforcent le caractère rural ou de villégiature du chemin de paysage;
- La végétation mature est conservée.

2° Construction

a) Objectif

La construction, la rénovation ou l'agrandissement d'un bâtiment s'apparente autant par sa conception que par son implantation aux constructions des environs ayant une valeur patrimoniale et permet des dégagements visuels vers une rivière, les champs ou un bâtiment patrimonial.

b) Critères

- La végétation mature existante est en autant que possible conservée et protégée lors des travaux de construction;
- Les plans au sol sont relativement rectangulaires;
- L'implantation des bâtiments suit l'orientation traditionnelle et dominante sur la rue;
- Le recul du bâtiment principal par rapport à la rue est similaire à celui des bâtiments voisins ou est supérieur pour dégager un bâtiment à valeur patrimoniale situé en bordure de la rue sur un terrain voisin;
- Les bâtiments principaux et accessoires sont regroupés vers le centre du terrain par rapport aux lignes latérales;
- Les cours latérales sont généreuses;

- Le style d'un agrandissement est harmonisé au style du bâtiment existant. Un seul style architectural par bâtiment est favorisé;
- La volumétrie, la hauteur du bâtiment, la pente et la forme du toit, la composition des façades rappellent l'architecture des bâtiments avoisinants ayant une valeur patrimoniale;
- Toute nouvelle construction comporte certains éléments architecturaux caractéristiques du secteur patrimonial;
 - a) porche ou galerie avec colonnes et décoration;
 - b) frises et consoles;
 - c) moulure autour des ouvertures;
 - d) porte avec imposte et ouvertures segmentaires;
 - e) tout autre élément caractéristique des bâtiments patrimoniaux dans ce secteur dont le demandeur peut faire la démonstration.
- Le toit rappelle un type de toit existant sur un bâtiment d'intérêt patrimonial des environs à raison d'un seul type de toit par bâtiment;
- Les murs extérieurs sont recouverts d'un matériau noble, tels la pierre naturelle, la brique et le clin de bois horizontal;
- Les fondations de béton apparentes sont recouvertes d'un crépi de couleur pâle;
- La forme, la proportion et le nombre des ouvertures et des châssis s'inspirent des ouvertures que l'on retrouve sur les bâtiments patrimoniaux des environs :
 - a) ouvertures de forme plutôt verticale;
 - b) disposition de plusieurs fenêtres sur une même façade plutôt que quelques fenêtres très grandes;
 - c) ouvertures disposées de façon relativement symétrique sur le bâtiment ou partie du bâtiment;
 - d) lorsque l'on trouve une ouverture plus large (horizontale), cette dernière est formée de plusieurs châssis afin de retrouver la verticalité typique de ce secteur;
 - e) porte avec imposte;
 - f) fenêtres segmentaires;
 - g) toute autre ouverture caractéristique des bâtiments patrimoniaux dans ce secteur dont le demandeur peut faire la démonstration.

3° Bâtiment agricole

a) Objectif

Conserver les anciens bâtiments agricoles.

b) Critères

- Les travaux sur une construction agricole ancienne permettent de maintenir son apparence traditionnelle, caractérisée par la pente du toit, le sens de la pose du bois des murs, le matériau de recouvrement de toit qui est souvent de la tôle;
- Éviter les bâtiments agro-industriels à plan et à toit rectangulaire, plat ou en forme de dôme.

4° Aménagement du terrain

a) Objectif

Favoriser des aménagements qui préservent la végétation mature, les vues et le caractère rural du milieu.

b) Critères

- Conserver la végétation mature existante;
- La plantation de feuillus (lorsqu'il n'en existe pas ou peu) est encouragée, particulièrement en cour avant;
- La plantation d'un arbre tient compte des recommandations d'Hydro-Québec (voir Le bon arbre au bon endroit);
- Éviter la plantation d'une haie dense et haute ou la mise en place d'une clôture massive ou pleine en cour avant cachant ainsi le bâtiment, la végétation mature ou une vue sur un champ, une rivière ou le mont Saint-Bruno;
- L'aménagement d'un muret est acceptable en cour avant dans la mesure où il est bas et fabriqué du même matériau que le bâtiment principal ou d'un matériau qui s'intègre avec le bâtiment principal;
- Tout élément de mobilier urbain ou d'aménagement paysager (lampadaire, clôture, muret, kiosque de jardin, etc.) a une couleur sobre et s'intègre discrètement au cadre bâti.

5° Réseau électrique

a) Objectif

L'installation d'une ligne électrique ou les modifications à une ligne existante ne réduisent pas le charme d'un chemin de paysage.

b) Critères

- La localisation d'une ligne de distribution électrique et de ses poteaux et l'établissement de sa hauteur tiennent compte des caractéristiques propres du chemin de paysage;
- Un poteau n'est pas planté au centre d'un point de vue remarquable;

- La ligne de distribution est localisée de façon à éviter la destruction d'un bosquet ou d'un tunnel d'arbres matures;
- Éviter l'implantation d'une ligne de transport électrique, d'une éolienne ou d'un poste électrique dans un chemin de paysage.

6° Aménagement d'un stationnement

a) Objectif

Minimiser l'impact visuel de tout espace de stationnement et des entrées charretières.

b) Critères

- Les aires de stationnement sont bien délimitées. Elles ne sont pas asphaltées, mais peuvent être recouvertes d'un matériau plus perméable que l'asphalte afin de prévenir le soulèvement de poussière et la formation de boue;
- Une seule entrée charretière étroite conduisant à l'aire de stationnement dans la cour arrière ou latérale est encouragée;
- Pour un grand espace de stationnement :
 - favoriser le stationnement à l'arrière du bâtiment;
 - si le stationnement est en cour avant ou latérale, favoriser un écran végétal du côté de la rue.

7° Éclairage d'un bâtiment

a) Objectif

L'éclairage extérieur du bâtiment est sobre et relativement faible.

b) Critères

- L'éclairage extérieur d'un bâtiment résidentiel se fait au-dessus ou à côté des portes ou sous le toit d'une galerie, d'une véranda, d'un porche ou d'un balcon;
- L'éclairage d'autres éléments architecturaux est limité à la mise en valeur du caractère particulier d'un bâtiment d'intérêt patrimonial;
- L'éclairage des aires de circulation et de jeu sur le terrain est juste suffisant pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

SECTION 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ILES DE CARIGNAN ET LE CHEMIN SAINTE-THÉRÈSE

35. DOMAINE D'APPLICATION

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise préalablement à une demande de :

- permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, ou sa reconstruction totale ou partielle;
- l'agrandissement d'un bâtiment principal de plus de 50 % de la superficie au sol ou lorsque l'agrandissement se fait en façade ou du côté latéral.
- l'ajout d'un étage.

36. ZONES VISÉES

- H-002, H-003, H-004, C-004, C-006, H-010 (Île Goyer);
- H-016 (Île Demers);
- H-575 (Secteur du Portage);
- tout terrain localisé en bordure du chemin Sainte-Thérèse situé dans les zones H-571, C-574, H-576, H-577, H-579, H-581, IDR-191 et IDR-192 (chemin Sainte-Thérèse).

37. OBJECTIFS ET CRITÈRES

SECTEUR DES ÎLES ET CHEMIN SAINTE-THÉRÈSE

Objectif 1

L'architecture de la construction doit respecter le gabarit et la forme des bâtiments existants.

Critères d'évaluation :

- L'architecture doit s'harmoniser avec celle des constructions existantes situées à 100 mètres de chaque côté du terrain, sur chacun des côtés de la rue et devrait s'inspirer du type champêtre quant au gabarit de la construction proposée, au choix des matériaux ainsi que la forme des toits;
- La volumétrie, la hauteur, la pente et la forme du toit, la composition des façades et le choix des matériaux rappellent l'architecture des bâtiments avoisinants;
- La fenestration et les accès aux bâtiments devraient être en nombre et dimension suffisants pour animer les façades donnant sur la rue.

Objectif 2

L'implantation du bâtiment doit assurer l'intégration du projet à son environnement et aux constructions érigées sur les terrains adjacents, afin d'assurer une insertion harmonieuse dans son environnement.

Critères d'évaluation relatifs à l'implantation des bâtiments

- L'implantation des bâtiments doit se faire sur les portions du terrain permettant un minimum de perturbation du milieu naturel, en minimisant les ouvrages de déboisement, de déblai et de remblai;
- Tout nouveau bâtiment doit respecter le gabarit des constructions existantes dans le secteur;
- Les dégagements avant, latéraux et arrière aux limites du projet et des voies d'accès, ainsi qu'entre les bâtiments, doivent assurer l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement.

Objectif 3

Le bâtiment et son aménagement paysager n'obstruent pas complètement la vue sur la rivière Richelieu depuis la rue.

Critères d'évaluation :

- La construction qui est implantée n'obstrue aucune vue ou, si cela est impossible, l'implantation de la construction laisse un dégagement latéral par rapport à une des lignes de terrain pour conserver une vue intéressante sur la rivière.
- Les alignements d'arbres et la végétation arbustive existants sont conservés le plus possible, mais laissent une percée visuelle à partir d'une rue publique vers le cours d'eau, lorsque le terrain longe la rivière Richelieu.
- Les clôtures et haies seront ajourées de façon à préserver une vue sur la rivière. Toutefois, les clôtures et haies dans l'axe du bâtiment principal pourront être opaques.

SECTION 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU MILIEU BOISÉ DANS LE SECTEUR SUD DE LA CARRIÈRE

38. DOMAINE D'APPLICATION

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise préalablement à une demande d'un :

- permis de lotissement identifiant le prolongement et les raccordements aux rues existantes, le tracé des nouvelles rues, les subdivisions des terrains et les espaces verts à préserver;
- permis de construction pour l'érection ou l'agrandissement d'un bâtiment principal;
- certificat d'autorisation pour l'aménagement du terrain.

39. ZONES VISÉES

Terrains et constructions visés situés dans les zones :

- La zone MN2-U-352

40. OBJECTIFS ET CRITÈRES

MILIEU BOISÉ DANS LE SECTEUR SUD DE LA CARRIÈRE

1° OBJECTIF GÉNÉRAL

Assurer la mise en valeur harmonieuse du développement dans le secteur au sud de la carrière.

2° OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES

Les objectifs spécifiques applicables à l'étude d'un projet visé ainsi que les critères d'évaluation qui y sont associés sont les suivants :

2.1 Implantation architecturale

- a) Le tracé du réseau de rues projeté doit minimiser la coupe d'arbres, éviter les milieux humides et être harmonisé avec la trame urbaine existante.
 - Le tracé des rues doit favoriser l'accès aux parcs, pistes cyclables, sentiers et espaces publics;
 - Aucune rue ne doit être planifiée sans prévoir sa relation avec l'ensemble du réseau routier; dans le cas d'une rue collectrice, celle-ci doit permettre de relier les secteurs urbanisés de façon à minimiser l'impact sur le milieu naturel à conserver;
 - Optimiser le caractère privé et la tranquillité des lieux des rues locales, en favorisant le développement en grappe ou en « U ».
- b) L'implantation des bâtiments doit minimiser tout impact sur le milieu naturel et éviter le déboisement :
 - Favoriser l'implantation d'un bâtiment en modifiant le moins possible le site et en tenant compte de la pente, du sol, de la végétation et du drainage;
 - Favoriser la protection de lisières boisées en arrière-cour;
 - Tenir compte de l'exposition du bâtiment au soleil et aux vents dominants.
- c) La cession à des fins de parcs devrait permettre la création de corridors fauniques, de sentiers de transport actif, de zones ou de servitudes de préservation du couvert forestier du boisé ainsi que leur interconnexion.
- d) L'implantation des bâtiments doit favoriser une harmonisation ainsi qu'une diversification architecturale.
- e) Privilégier l'enfouissement des fils le long des rues afin d'éviter le déboisement pour le passage des services publics.

2.2 **Architecture des bâtiments**

- a) Prioriser des bâtiments de forme et volume simples, afin d'assurer leur intégration dans le milieu naturel, tout en s'assurant que les volumétries de deux bâtiments voisins sont harmonisées.
- b) Les matériaux de revêtement extérieur des façades principales des bâtiments adjacents doivent s'harmoniser, tant dans la texture que dans la teinte, mais chacun des bâtiments doit avoir un cachet unique.
- c) privilégier les matériaux nobles et écologiques,
- d) Les bâtiments adjacents sur un même côté de rue ne peuvent posséder la même architecture.
- e) L'agrandissement d'un bâtiment existant doit également respecter les critères préalablement énoncés dans le présent règlement.

2.3 **Architecture des bâtiments**

- a) L'aménagement des terrains doit être conçu de façon à optimaliser la verdure et la végétation arbustive dans les espaces libres et la conservation des arbres. Le plan d'aménagement paysager doit indiquer entre autres :
 - Arbres à conserver : Le nombre, le type, le diamètre et la hauteur de chacun de ces arbres à conserver et à enlever, leur état de santé et les exigences de la vie des végétaux;
 - Arbres à planter : Le type et le nombre d'arbres à planter simultanément à la construction du bâtiment principal; les espèces d'arbres de remplacement devraient être indigènes;
 - Aires de travail : Les aires de passage de machinerie lourde, le dépôt des matériaux de construction et les mesures de protection autour des arbres à conserver.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS FINALES

41. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.