

Premier projet

**RÈGLEMENT
SUR LES PLANS D'IMPLANTATION
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
(PIIA)**

MUNICIPALITÉ DE SAINT-FERDINAND

2016

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FERDINAND
RÈGLEMENT NUMÉRO 2017-166 RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité désire adopter un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a suivi toutes procédures de la loi ;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée de consultation a été tenue le ... , à la salle communautaire située au 606 rue Principale à Saint-Ferdinand où les personnes désirant se faire entendre ont pu s'exprimer ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été déposé par..... à l'assemblée du conseil tenue le.....;

EN CONSÉQUENCE, SUR PROPOSITION DE, APPUYÉE PAR.....
et résolu à l'unanimité, le conseil adopte le règlement suivant portant le numéro 2017-166 intitulé «Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Saint-Ferdinand », à savoir :

Tables des matières

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	4
1.1 TITRE.....	4
1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI	4
1.3 BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AFFECTÉS	4
1.4 PERSONNES TOUCHÉES.....	4
1.5 VALIDITÉ	4
1.6 RESPECT DES RÈGLEMENTS.....	4
1.7 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
1.7.1 Interprétation du texte	4
1.7.2 Tableau, plan, graphique, symbole, annexe, grille des usages et normes	5
1.7.3 Interprétation en cas de contradiction	5
1.7.4 Terminologie	5
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
2.1 EXCEPTIONS.....	6
2.2 FORME DE LA DEMANDE.....	7
2.2.1 Documents requis	7
2.3 PROCÉDURE.....	8
2.3.1 Demande adressée au fonctionnaire désigné	8
2.3.2 Demande transmise au Comité consultatif d'urbanisme	8
2.3.3 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme	8
2.3.3.1 Recommandations au conseil	9
2.3.4 Décision du conseil.....	9
2.3.5 Conditions supplémentaires d'approbation par le conseil	9
2.3.6 Délivrance du permis ou certificat d'autorisation	9
CHAPITRE 3 : OBJECTIF GÉNÉRAL	10
3.1 OBJECTIF SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	10
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PÉNALES ET RECOURS	14
4.1 PROCÉDURES.....	14
4.2 INFRACTIONS ET AMENDES.....	14
4.3 AUTRE RECOURS.....	14
4.4 SENTENCE VISANT À FAIRE CESSER L'INFRACTION	15
CHAPITRE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR	16

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale » de la municipalité de Saint-Ferdinand.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux zones du règlement de zonage visées par le présent règlement soit :

Zones : R-16, R/C-5, R/C-6, R/C-7 et P-4

1.3 BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AFFECTÉS

Tout projet de construction de nouveaux bâtiments, de réparation et/ou de rénovation de bâtiments existants situés dans les zones précisées à l'article 1.2 sont soumis aux prescriptions du présent règlement.

1.4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

1.5 VALIDITÉ

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.6 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désignée ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlements applicables.

1.7 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.7.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

- a) L'emploi du verbe au présent inclut le futur;

- b) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phrase et le sens indiquent clairement qu'il ne puisse logiquement en être autrement;
- c) Avec l'emploi du verbe « devoir », l'obligation est absolue, le verbe « pouvoir » conserve un sens facultatif;
- d) Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique de droit public ou privé.

1.7.2 TABLEAU, PLAN, GRAPHIQUE, SYMBOLE, ANNEXE, GRILLE DES USAGES ET NORMES

À moins d'une disposition contraire prévue à ce règlement, font partie intégrante de ce règlement un tableau, un plan, un graphique, un symbole, une annexe, la grille des usages et des normes ainsi que toute autre forme d'expression qui y sont contenus ou auxquels il réfère.

1.7.3 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, lorsqu'il y a contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ; lorsqu'il y a contradiction entre les données d'un tableau et celles d'un graphique, les données du tableau prévalent.

1.7.4 TERMINOLOGIE

Les définitions applicables dans le cadre du présent règlement sont celles apparaissant à l'article 1.2.5 Terminologie, au règlement de zonage

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Dans les zones R/C-5, R/C-6, R/C-7 et P-4, est assujettie à l'approbation préalable d'un P.I.I.A, toute demande de permis de construction ou toute demande de certificat d'autorisation pour :

- 1° Tous travaux de construction, d'addition, de reconstruction, de restauration, de rénovation, de transformation ou d'agrandissement, incluant ou non des éléments d'architecture secondaire (porche, galerie, balcon, etc.), de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal ;
- 2° Tous travaux de construction, d'addition, de reconstruction, de restauration, de rénovation, de transformation ou d'agrandissement de tout bâtiment accessoire ou partie de bâtiment accessoire ;
- 3° Tous travaux relatifs au déplacement ou à la démolition de tout bâtiment principal ou accessoire ou partie de bâtiment principal ou accessoire ;
- 4° Tous travaux majeurs de peinture à effectuer sur une façade principale ou un mur latéral ou arrière et visible de la rue ;
- 5° Tous travaux relatifs à l'aménagement, à la construction ou à l'agrandissement d'une terrasse ou d'un café-terrasse;
- 6° Tous travaux relatifs à l'installation, l'agrandissement, la reconstruction, la modification, la réparation, le déplacement ou la finition d'une enseigne ;
- 7° Tous travaux relatifs à l'aménagement d'un stationnement, d'un espace de chargement, de déchargement ou des espaces libres (marge de recul ou autre) ;
- 8° Tout abattage d'arbres.

2.1 EXCEPTIONS

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 décoratifs 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, la nature du revêtement et sa couleur;

- 4° Travaux mineurs de réaménagement de terrain;
- 5° Entretien d'une enseigne en autant qu'il n'y ait aucune modification des matériaux.

2.2 FORME DE LA DEMANDE

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit contenir tous les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

- a) les noms, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- b) les noms, prénom et adresse du ou des professionnels(les) ayant travaillé à la préparation des plans et documents;
- c) l'identification cadastrale du ou des terrains existants, les dimensions et les superficies;
- d) la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle des plans;
- e) les caractéristiques naturelles du terrain (cours d'eau, marécage, roc de surface, espace boisé, zones d'inondation, etc.), s'il y a lieu;
- f) l'emplacement des services publics et les servitudes si existants
- g) tout autre document exigé par le présent règlement.

2.2.1 DOCUMENTS REQUIS

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être présentée en deux (2) copies incluant une version électronique au fonctionnaire désigné et doit comprendre l'information et les documents suivants :

- a) les informations exigées par l'article 2.2 du présent règlement;
- b) dans un projet de morcellement ou d'implantation d'une construction, le plan doit montrer les niveaux du terrain à un intervalle minimum de 5 m;
- c) un plan à l'échelle avec l'état actuel du terrain et l'aménagement qui en est projeté;
- d) les limites du site visé, les dimensions et superficies des terrains limitrophes au site visé et la relation entre les bâtiments projetés et ceux avoisinants;
- e) une esquisse architecturale et les dimensions (hauteur, largeur, profondeur, superficie) de tout bâtiment projeté, tout agrandissement, toute modification ou transformation de bâtiment et une photographie du bâtiment existant selon le cas;

- f) le bordereau des matériaux de revêtement utilisés, les couleurs, les principales caractéristiques (forme des toitures, fenestrations) du bâtiment projeté ou du bâtiment dont on modifie le revêtement extérieur;
- g) un plan montrant la position de tout arbre mature qui doit être abattu et la raison pourquoi un tel arbre doit être abattu ainsi qu'un projet de remplacement de cet arbre montrant l'emplacement proposé de l'arbre le remplaçant;
- h) La localisation, les dimensions et les matériaux utilisés pour tout projet de clôture, muret, mur de soutènement projeté ;
- i) L'emplacement, le nombre et les dimensions pour tout projet de nouveaux accès au terrain, aires de stationnement, chargement et déchargement, allées de circulation destinées aux véhicules, ainsi que celles destinées aux piétons ;
- j) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- k) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

2.3 PROCÉDURE

2.3.1 DEMANDE ADRESSÉE AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le requérant d'un permis ou certificat doit accompagner sa demande de tous les documents prévus à l'article 2.2.1, relatifs à l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en deux(2) copies incluant une version électronique et l'adresser au fonctionnaire désigné.

2.3.2 DEMANDE TRANSMISE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Une fois que la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation est jugée conforme aux règlements d'urbanisme de la municipalité par le fonctionnaire désigné, ce dernier transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

2.3.3 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité évalue la demande en fonction des objectifs et critères applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions Le Comité peut en outre, dans l'exercice de ses fonctions :

- a) demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude;
- b) visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat;
- c) s'adjoindre une personne-ressource compétente en la matière.

2.3.3.1 Recommandations au conseil

Le Comité, après étude de la demande, recommande au Conseil son approbation ou son rejet.

S'il estime qu'il ne peut recommander l'approbation de la demande, il peut suggérer au requérant les modifications souhaitées. Le requérant peut alors présenter une nouvelle demande au fonctionnaire désigné qui l'analyse et la soumet de nouveau au Comité en vue d'une nouvelle étude.

2.3.4 DÉCISION DU CONSEIL

À la suite de la recommandation du Comité, le Conseil, par résolution, approuve les plans, s'il les juge conformes au présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire et la résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

2.3.5 CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES D'APPROBATION PAR LE CONSEIL

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, que le propriétaire :

- a) prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures et des équipements;
- b) réalise son projet dans un délai fixé;
- c) fournisse les garanties financières qu'il détermine.

2.3.6 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Suite à l'adoption de la résolution approuvant les plans, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation dans la mesure où la demande est aussi conforme aux autres règlements de la municipalité.

CHAPITRE 3 : OBJECTIF GÉNÉRAL

Les bâtiments du noyau villageois de Saint-Ferdinand recèlent plusieurs éléments architecturaux qui expriment les différentes époques et l'histoire de Saint-Ferdinand.

Le présent règlement vise à conserver le caractère patrimonial en regard des projets de constructions et certains travaux de rénovation, agrandissement affectant l'apparence des bâtiments.

3.1 OBJECTIF SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour s'assurer du respect de l'intégration des bâtiments ou des modifications des bâtiments au milieu, la Municipalité évalue les projets de construction, de modifications ou de rénovations des bâtiments en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants.

OBJECTIF 1

Harmoniser les éléments du cadre bâti avec la structure, le gabarit et le volume du milieu bâti environnant, en fonction des critères suivants :

- la construction de bâtiments d'un étage et demi à deux étages est favorisée;
- les gabarits des bâtiments adjacents sont tels qu'aucun bâtiment ne semble écrasé par le volume de l'autre;
- le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être plus élevé que celui des bâtiments du milieu d'insertion.

OBJECTIF 2

Intégrer les constructions aux formes architecturales traditionnelles du milieu bâti environnant, en répondant aux critères suivants :

- l'architecture des bâtiments principaux doit s'inspirer des caractères architecturaux représentatifs du milieu d'insertion;
- les façades donnant sur la rue doivent comprendre un certain nombre de détails architecturaux s'inspirant de ceux d'apparence traditionnelle que l'on retrouve sur les bâtiments du milieu d'insertion;
- le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des ouvertures et de leur encadrement doivent révéler les traits dominants du milieu d'appartenance tels que la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures;
- le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

OBJECTIF 3

Privilégier une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments par rapport aux implantations existantes en fonction des critères suivants :

- l'orientation de la façade principale de tout nouveau bâtiment doit, dans la mesure du possible, s'harmoniser avec les façades existantes;
- un nouveau bâtiment ou un agrandissement doit être implanté de façon à préserver les arbres matures;
- les garages et autres bâtiments accessoires doivent préférablement être détachés du bâtiment principal;
- les marges latérales doivent s'apparenter aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu;
- la topographie d'un terrain ne doit pas être substantiellement modifiée;
- les équipements mécaniques doivent être dissimulés par un écran architectural ou un aménagement paysager ou être situés à un endroit non visible de la rue.

OBJECTIF 4

Préserver le caractère villageois du milieu vis-à-vis de toute modification d'une construction d'intérêt patrimonial ou non, en fonction des critères suivants :

- aucune modification ou addition à un bâtiment d'intérêt patrimonial ne doit avoir pour effet de réduire la valeur patrimoniale de ce bâtiment;
- les éléments accessoires aux bâtiments tels que les auvents ne doivent pas obstruer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment.

OBJECTIF 5

Favoriser des matériaux de revêtement et des couleurs à l'image des bâtiments environnants en respectant les critères suivants :

- le nombre de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment est minimisé;
- les matériaux de revêtement extérieur doivent être d'une teinte sobre s'intégrant visuellement aux couleurs de l'environnement bâti;

- les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur les murs extérieurs de tout bâtiment principal sont la brique, la pierre ou le bois ou tout revêtement s'apparentant au bois;
- le toit comporte au minimum deux versants;
- les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur les toits sont la tôle à baguette ou le bardeau d'asphalte de couleur sobre.
- l'homogénéité entre les matériaux de recouvrement des bâtiments accessoires et ceux du bâtiment principal est préservée.

OBJECTIF 6

Favoriser des modifications qui tiennent compte des caractéristiques architecturales du bâtiment :

Les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.), d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état original;

- **Balcons, vérandas, galeries, porches et autres éléments architecturaux**

La modification de la forme, du volume, du nombre et l'emplacement des saillies (inclut de façon non limitative les balcons, galeries, porches, escaliers, marquises, moulurations et autres éléments de décoration extérieure), situés sur la façade avant et les murs latéraux d'un bâtiment se doivent d'être autant que possible, conformes à la forme, au volume, au nombre et à l'emplacement des saillies d'origine du bâtiment.

Également, le même objectif s'applique pour les mains courantes, les balustres et les barreaux d'une balustrade d'escalier, de balcon ou d'une galerie.

- **Réparations des portes et fenêtres**

La modification des matériaux, de la forme, du nombre ou l'emplacement des ouvertures sur la façade et les murs latéraux d'un bâtiment doivent être analysés en fonction des matériaux d'origine, du même nombre et de l'emplacement d'origine des ouvertures du bâtiment.

Les cintres de brique et les linteaux au-dessus des fenêtres et des portes ne peuvent être enlevés, de même que les vasistas de porte ne peuvent être bouchés.

- **Modification de toiture**

La modification de la forme, la pente et les caractéristiques architecturales du toit et des lucarnes doivent respecter la forme, la pente et les caractéristiques architecturales du toit et des lucarnes d'origine.

OBJECTIF 7

Intégrer l'affichage au noyau villageois en fonction des critères suivants :

- les dimensions, les formes et les matériaux des enseignes doivent être en harmonie avec le milieu environnant;
- la conception et le graphisme de l'enseigne doivent être de qualité et réalisés de façon à s'intégrer au noyau villageois;
- l'enseigne ne doit pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PÉNALES ET RECOURS

4.1 PROCÉDURES

Le Conseil autorise le fonctionnaire désigné à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement.

Lorsque le fonctionnaire désigné constate une infraction au présent règlement, il doit signifier cette infraction au contrevenant et l'enjoindre de se conformer à la réglementation dans un délai spécifié à l'avis.

Le constat d'infraction peut être signifié par huissier, par policier ou par courrier recommandé. Dans le cas d'une signification par courrier recommandé, elle est réputée avoir été faite à la date d'expédition.

Le fonctionnaire désigné doit faire rapport au conseil par compte-rendu ou par rapport d'infraction. La forme du constat d'infraction et du rapport d'infraction est celle prescrite au Code de procédure pénale (L.R.Q., c. C25).

4.2 INFRACTIONS ET AMENDES

Quiconque contrevient au présent règlement est passible d'une amende minimum de cinq cents dollars (500 \$) mais n'excédent pas mille dollars (1 000 \$) avec ou sans frais.

Lorsqu'il s'agit d'une personne physique et est passible d'une amende minimum de mille dollars (1 000 \$) mais n'excédent pas mille dollars (2 000 \$) avec ou sans frais, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, lorsque dans les deux cas, il s'agit d'une première infraction;

Pour une récidive, l'amende est de deux mille dollars (2 000 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne physique et de quatre mille (4 000 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne morale;

Si l'infraction se continue, elle constitue jour par jour une infraction distincte, et l'amende prescrite pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour durant lequel l'infraction se poursuit.

4.3 AUTRE RECOURS

En plus des recours pénaux prévus à la loi, la municipalité peut exercer lorsque le Conseil le juge pertinent, tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Le Conseil peut aussi exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement ainsi que tout autre recours de droit civil ou pénal approprié, notamment les recours prévus aux articles 227, 227.1, 232 et 237 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

4.4 SENTENCE VISANT À FAIRE CESSER L'INFRACTION

Lorsqu'il rend jugement, le Juge de la Cour municipale, peut, outre condamner le contrevenant au paiement d'une amende, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires et toutes mesures utiles pour faire cesser l'infraction ou pour corriger une situation dérogatoire aux dispositions du présent règlement.

La disposition de l'article 4.4 ne s'applique cependant pas à une sentence visant la démolition d'un immeuble. Cette mesure relevant d'un Juge de la Cour supérieure en vertu de l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

CHAPITRE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Rosaire Croteau, Maire

Sylvie Tardif, Directrice générale

Adopté le :

Entré en vigueur le :