

## **ADOPTION DU DEUXIÈME PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 432-27-07-20 CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.)**

**CONSIDÉRANT QUE** dispense de lecture du règlement est demandée et que le règlement est remis à tous les membres du conseil au moins quarante-huit (48) heures à l'avance;

**CONSIDÉRANT QUE** les conseillers déclarent avoir lu le règlement et renoncer à sa lecture;

**CONSIDÉRANT QUE** ce conseil considère opportun de modifier le règlement de zonage numéro 310-19-01-09 principalement dans le but d'instaurer un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales (P.I.I.A.);

**CONSIDÉRANT QUE** l'avis de motion devant précéder l'adoption du règlement a été donné lors de la séance de ce conseil municipal tenue ce 27 juillet 2020;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par M. Gilles Mathon, appuyé par M. Yanick Godon et résolu à l'unanimité des conseillers d'adopter le règlement numéro 431-27-07-20 modifiant le règlement de zonage.

### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

#### **SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

##### **1. Titre du Règlement**

Le présent Règlement est intitulé *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*, ci-après appelé P.I.I.A., de la municipalité de Sainte-Geneviève-de-Batiscan, ci-après appelée la municipalité et porte le numéro 432-27-07-20.

##### **2. Objet du règlement**

L'objet du présent règlement est la création d'une réglementation sur les P.I.I.A. dans le but de permettre l'évaluation de projets de construction selon des objectifs et des critères définis pour harmoniser les constructions entre elles, dans un secteur donné de la municipalité.

Le présent règlement touche les P.I.I.A., pour le moment présent, du secteur Des Ruisseaux (rue projetée). Au rythme des projets de développement, le présent règlement permet à la municipalité d'ajouter, si elle le souhaite, d'autres secteurs de P.I.I.A.

##### **3. Remplacement des règlements antérieurs**

Le présent Règlement remplace, à toutes fins de droit, tout règlement ou disposition de règlement qui aurait pu exister et ayant trait aux normes relatives aux P.I.I.A.

##### **4. Domaine d'application**

La délivrance d'un permis ou d'un certificat visant un terrain, une construction ou des travaux dans les secteurs de P.I.I.A. de la municipalité est assujettie à l'approbation préalable par le conseil municipal, suite à une recommandation de son comité consultatif d'urbanisme, ci-après appelé le CCU.

##### **5. Territoire assujetti par ce Règlement**

Le présent Règlement s'applique aux secteurs de P.I.I.A., illustré au plan produit à l'annexe A jointe. La création d'autres secteurs de P.I.I.A. dans le futur sera intégrée au présent règlement dans la continuité des annexes afin d'illustrer les secteurs concernés.

Les immeubles publics et institutionnels sont exclus du présent Règlement.

##### **6. Personnes touchées par ce Règlement**

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

##### **7. Validité**

Le conseil décrète le présent Règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière que, si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était déclaré nul, les autres dispositions du Règlement continuent de s'appliquer, dans la mesure où il est possible de le faire.

##### **8. Documents annexés**

Les documents suivants font partie intégrante du présent Règlement :

1° Le Plan de l'annexe A, daté du 27 juillet 2020 et dûment authentifié par le Maire et le Directeur général et secrétaire-trésorier, est intégré au présent Règlement pour en faire partie intégrante, comme si au long réité.

## **9. Interprétation du texte**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent :

1° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;

2° L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue alors que le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif;

3° Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique;

4° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte indique le contraire;

5° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Le présent Règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés par la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chapitre I-16).

## **10. Règles de préséance**

À moins d'indications contraires, en cas de contradiction ou d'incompatibilité, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

1° Entre le texte et un titre, le texte prévaut;

2° Entre le texte et les grilles des spécifications de la réglementation de zonage, les grilles prévalent;

3° Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

## **11. Renvoi**

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

## **12. Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent Règlement ou dans le présent Règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent Règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent Règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

## **13. Terminologie**

Tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à la terminologie du Règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas défini à ce Règlement, il s'entend dans son sens usuel, tel que défini dans un dictionnaire d'usage courant.

## **14. Plan de zonage**

Lorsque le présent Règlement réfère à une zone, il réfère à une zone identifiée au Plan de zonage du Règlement de zonage en vigueur dans la municipalité.

## **15. Unité de mesure**

Toutes les dimensions données dans le présent Règlement sont indiquées selon le Système international d'unités (SI).

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **SECTION I ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

## **16. Décision du conseil municipal**

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour l'une ou l'autre des interventions visées au présent Règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal, suite à la recommandation du CCU.

**17. Application du Règlement**

L'application du présent Règlement est conférée au fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement de la municipalité sur les permis et certificats.

**18. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont prévus au Règlement de la municipalité sur les permis et certificats.

**SECTION II CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS**

**19. Contravention, sanction, recours et poursuite judiciaire**

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire, en fonction du présent Règlement, sont celles prévues au Règlement de la municipalité sur les permis et certificats.

**SECTION III PROCÉDURES**

**20. Transmission d'une demande**

Une demande visant l'approbation d'un P.I.I.A. doit être transmise au fonctionnaire désigné et signée par le requérant ou son mandataire autorisé.

**21. Renseignements et documents exigibles pour une demande**

Une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être accompagnée des renseignements et des documents suivants :

- 1° Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire et de son représentant dûment autorisé;
- 2° L'identification cadastrale et l'adresse du bâtiment visé par la demande;
- 3° La localisation et la dimension du bâtiment ainsi que les marges de recul ;
- 4° Les caractéristiques naturelles du terrain qui fait l'objet de la demande, tel que la topographie, la direction de l'écoulement des eaux de surface, la végétation, la description des aménagements paysagers, la localisation de toute aire boisée et les zones inondables;
- 5° La localisation de tout arbre, de plus de 15 cm de diamètre mesuré à 1 m du sol, à conserver ou à enlever ainsi que ses particularités;
- 6° L'architecture des constructions qui doivent faire l'objet de travaux de construction, de transformation, d'agrandissement, de rénovation ou de modification, notamment :
  - a) L'architecture projetée du bâtiment qui fait l'objet de la demande, les dimensions ainsi que les détails architecturaux, tels que le type de matériaux de revêtement extérieur et leurs couleurs pour les murs avant, latéraux et arrière du bâtiment;
  - b) La fenestration;
  - c) Les ouvertures;
  - d) Le mode de finition de la partie des fondations située hors sol;
  - e) Les élévations, les formes, les volumes et l'agencement de chacune des façades du ou des bâtiments;
  - f) La localisation et l'aménagement des stationnements;
  - g) La localisation de toute servitude existante et de tout bâtiment accessoire.
- 7° Un plan d'implantation du bâtiment et son pourcentage d'occupation au sol;
- 8° La relation des constructions concernées avec les constructions adjacentes, notamment :
  - a) L'indication du niveau d'excavation, du drainage et du nivellement proposés par rapport aux constructions existantes et à l'élévation naturelle de la rue;
  - b) La hauteur, la couleur, le type de matériaux de revêtement extérieur de tout bâtiment

avoisinant, le cas échéant;

- c) La couleur des matériaux de revêtement extérieur utilisés et leur type
- d) L'échelle des plans doit être appropriée à la dimension du site concerné et peut varier selon les dimensions du terrain et/ou du bâtiment faisant l'objet de la demande.

9° Les dimensions suivantes:

- a) La dimension projetée de la cour avant du bâtiment concerné;
- b) La dimension de la cour avant des bâtiments adjacents, le cas échéant;
- c) La hauteur totale et de chacun des étages en mètres pour le bâtiment concerné ainsi que celle des bâtiments adjacents, le cas échéant;
- d) Pour un bâtiment existant, les détails des modifications extérieures, sur un plan à l'échelle, montrant lesdites modifications;
- e) Pour un bâtiment existant, les détails d'un agrandissement, sur un plan à l'échelle, montrant lesdites modifications et l'harmonie créée entre la partie existante et celle faisant l'objet de l'agrandissement.

10° Le fonctionnaire désigné peut exiger, en plus des informations citées ci-haut, certains documents d'accompagnement parmi les suivants, en fonction de la demande, notamment:

- a) Un texte expliquant comment le projet s'intègre au secteur concerné ou aux secteurs environnants;
- b) Un certificat de lotissement, de localisation ou d'implantation à jour de l'immeuble concerné, préparé par un arpenteur-géomètre;
- c) Le calendrier de mise en œuvre;
- d) Des photographies récentes prises dans les soixante (60) jours de la demande, montrant toutes les parties du bâtiment visées par la demande et toutes les parties du bâtiment visibles d'une voie de circulation ou d'un espace public, avant les travaux;
- e) Des photographies de tout bâtiment situé sur un terrain voisin donnant sur la même rue, montrant les accès, tout mur ayant façade sur une voie de circulation ou un espace public, les toitures et les ornements architecturaux;
- f) Une illustration montrant une vue en perspective du bâtiment projeté et des bâtiments existants situés à proximité;
- g) Des expertises de professionnels (architecture, ingénierie, foresterie, urbanisme, etc.);
- h) Toute autre information et document requis par le fonctionnaire désigné pour une bonne compréhension de la demande.

## **22. Étude de la demande**

Le fonctionnaire désigné fait une étude préliminaire de la demande de P.I.I.A., en conformité aux objectifs et critères applicables du présent Règlement. Il transmet ensuite la demande au CCU.

Le fonctionnaire désigné, le CCU et le conseil municipal peuvent demander, si jugé nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande.

Le CCU analyse les demandes de P.I.I.A. en fonction des objectifs et des critères prescrits par le présent Règlement. À la suite de l'étude de la demande, il transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

## **23. Délivrance du permis de construction ou du certificat d'autorisation**

Le fonctionnaire désigné délivre le permis de construction ou le certificat d'autorisation, si le projet est réputé conforme à l'ensemble des règlements applicables en vigueur et est approuvé, par voie de résolution, par le conseil municipal.

## **24. Modification d'un plan déjà approuvé**

Après son approbation par le conseil municipal, un P.I.I.A. ne peut être modifié. Tout changement à ce plan nécessite la présentation et l'approbation d'un nouveau P.I.I.A., en conformité avec le présent Règlement.

SECTION I      SECTEUR 1 : DU RUISSEAU

**25. Secteur d'application**

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de P.I.I.A. DU RUISSEAU *délimité* sur le plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récépé.

**26. Zones incluses au secteur DU RUISSEAU**

La zone incluse au secteur DU RUISSEAU est une partie de la zone 110 -R et la zone 234-R.

**27. Interventions assujetties**

Les interventions assujetties aux objectifs et critères de la présente section sont les suivantes :

- 1° La construction d'un bâtiment principal;
- 2° L'agrandissement d'un bâtiment principal;
- 3° La rénovation et la modification d'un bâtiment principal qui en changent l'apparence, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural;
- 4° La construction des bâtiments accessoires et la rénovation ou la modification de ceux-ci qui en changent l'apparence, excluant les travaux de réparation et d'entretien qui ne visent pas le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur, d'une saillie ou d'un élément architectural

**28. Objectifs et critères relatifs au secteur DU RUISSEAU**

Les objectifs généraux applicables aux interventions visées à la présente section sont les suivants:

- 1° Créer un cadre de vie de qualité par l'implantation d'habitations témoignant d'un style architectural avec des matériaux, des volumétries et des gabarits qui se marient bien entre eux;
- 2° Encadrer les projets d'agrandissement, de transformation, de réparation et de rénovation des bâtiments principaux en harmonie avec le bâtiment principal existant et selon les orientations préconisées pour le secteur;
- 3° Créer un tout bien intégré en assurant une architecture de qualité pour le secteur DU RUISSEAU;
- 4° Développer un style architectural de bon goût à une échelle permettant aux familles d'avoir accès à la propriété;
- 5° Encadrer les projets d'agrandissement, de transformation, de réparation et de rénovation des bâtiments accessoires afin qu'ils soient en harmonie avec le bâtiment principal;
- 6° Préserver les percées visuelles intéressantes.

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs particuliers relatifs à l'intégration architecturale, à l'insertion des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

<b>OBJECTIFS PARTICULIERS</b>	<b>CRITÈRES D'ÉVALUATION</b>
-------------------------------	------------------------------

<p>1. Assurer une implantation harmonieuse des nouveaux bâtiments principaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les premiers bâtiments principaux du projet de développement donnent le ton pour sa suite;</li> <li>b) L'orientation de la façade d'un bâtiment principal s'harmonise avec celle des bâtiments principaux localisés de part et d'autre de celui-ci;</li> <li>c) L'implantation d'un nouveau bâtiment principal respecte l'alignement établi par les bâtiments principaux avoisinants;</li> <li>d) La construction d'un nouveau bâtiment principal favorise la présence de fenestration abondante et de luminosité;</li> <li>e) Les couleurs sobres des matériaux sont à privilégier;</li> <li>f) Les surfaces asphaltées doivent être limitées afin de favoriser les aménagements paysagers;</li> <li>g) L'implantation choisie favorise une perspective visuelle sur le milieu naturel.</li> </ul>
<p>2. Favoriser un style architectural qui recherche l'intégration des formes, l'agencement des volumes architecturaux, des gabarits et des ouvertures des bâtiments avoisinants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Un soin est apporté à la composition de chacune des façades d'un bâtiment principal, en particulier celles ayant front sur une rue, notamment en privilégiant la présence d'ouvertures symétriques;</li> <li>b) Les fortes pentes de toit sont favorisées. Elles s'inspirent de celles caractérisant les bâtiments dans le secteur;</li> <li>c) L'architecture favorise une distribution des volumes, des formes, des gabarits et des couleurs qui brisent la linéarité des bâtiments;</li> <li>d) Dans le cas des bâtiments pour lesquels il est possible de le faire, des articulations dans les façades, la modulation des plans verticaux et la forme des toits évitent la monotonie;</li> <li>e) Un bâtiment situé sur le coin d'une rue doit faire l'objet d'une attention particulière dans le traitement des façades.</li> </ul>
<p>3. Tenir compte du gabarit et du volume du milieu bâti environnant pour les nouveaux bâtiments principaux et les agrandissements des bâtiments existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) La hauteur en mètres et les dimensions de tout nouveau bâtiment ne doivent pas présenter de trop grandes différences avec celles des bâtiments les plus symboliques du voisinage immédiat;</li> <li>b) Les garages possèdent un maximum de deux portes en façade sur la rue et la longueur de la façade dudit garage ne doit pas excéder celle de la partie habitable de la façade du bâtiment principal;</li> <li>c) Le niveau du rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment ne doit pas présenter de trop grandes différences avec ceux des bâtiments du milieu environnant;</li> <li>d) La hauteur et les dimensions de l'agrandissement d'un bâtiment ne doivent pas présenter de trop grandes différences avec ceux des bâtiments du milieu environnant;</li> <li>e) Le niveau du rez-de-chaussée de l'agrandissement d'un bâtiment existant doit être identique ou varier légèrement.</li> </ul>

4. Favoriser la continuité du cadre bâti.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Le bois, la pierre, le clin de fibre de bois ou d'aluminium ou de ciment ou un dérivé ou substitut de ces produits sont les matériaux de revêtement extérieur à privilégier;</li> <li>b) L'utilisation d'un maximum de trois matériaux comme revêtement extérieur est souhaitable;</li> <li>c) L'amalgame de ces matériaux donne un cachet particulier;</li> <li>d) Les ouvertures, les retraits et saillies sont favorisés et disposés de façon à former un tout harmonieux.</li> </ul>
5. Favoriser la construction de bâtiments accessoires, leur rénovation ou leur modification en harmonie avec le bâtiment principal.	a) L'architecture des bâtiments accessoires se marie avec celle du bâtiment principal.
6. Favoriser des aménagements paysagers de qualité qui mettent en valeur le bâtiment principal et le terrain sur lequel il est implanté.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) La création d'un couvert végétal est favorisée;</li> <li>b) La plantation d'un arbre en cour avant et d'au moins 1 arbre par 300 m<sup>2</sup> de superficie de terrain;</li> <li>c) La plantation de végétaux vivaces, d'arbustes et de graminées est favorisée.</li> </ul>

Exemples de bâtiments pour le secteur du Ruisseau



### ANNEXE A

#### Secteur du Ruisseau

Limite du secteur de PIA:

