

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

CONSIDÉRANT QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et d'assujettir à son application l'émission de certains permis et certificats d'autorisation ;

CONSIDÉRANT QU'un comité consultatif d'urbanisme est formé conformément à la Loi;

CONSIDÉRANT QUE le centre-ville constitue un territoire sur lequel il importe de bien encadrer les interventions physiques sur le cadre bâti pour favoriser l'émergence d'un milieu de vie identitaire apte à créer un sentiment d'appartenance ;

CONSIDÉRANT QUE l'application de la technique d'un PIIA pour ce secteur s'avère un complément essentiel à la réglementation d'urbanisme traditionnelle applicable ;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

POUR CES MOTIFS, le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET DÉFINITIONS

1.1 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tous les immeubles situés dans le secteur identifié à l'annexe A et désigné comme PIIA-01.

1.2 CONSTRUCTIONS AFFECTÉS

- a) Les bâtiments ou parties de bâtiments et les constructions ou parties de constructions érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement doivent être édifiés et occupés conformément aux dispositions du présent règlement;

- b) Les bâtiments ou parties de bâtiments, les constructions ou parties de constructions existants lors de l'entrée en vigueur du présent règlement dont les caractéristiques extérieures mentionnées à l'article 2.1 sont modifiées, ne peuvent transformés qu'en conformité aux dispositions du présent règlement.
- c) Les bâtiments à usage strictement résidentiel ne sont pas assujettis au 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 certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur des bâtiments ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.7 DÉFINITIONS

Affichage

Ensemble des enseignes installées sur un immeuble, soit le bâtiment et le terrain qui s'y rattachent.

Bâtiment accessoire

Bâtiment détaché ou annexé au bâtiment principal et situé sur le même terrain que ce dernier, destiné à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément du bâtiment principal. Aussi appelé complémentaire ou secondaire.

Bâtiment principal

Bâtiment où s'exerce l'usage principal et faisant l'objet principal de l'utilisation d'un terrain.

CCU ou comité

Désigne le Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de La Sarre

Conseil

Désigne le Conseil municipal de la Ville de La Sarre

Façade principale d'un bâtiment

Tout mur extérieur d'un bâtiment adjacent à une rue ou une avenue.

PIIA

L'expression *règlement sur les PIIA* désigne le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur de la Ville de La Sarre.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**2.1 TRAVAUX ASSUJETTIS**

Les travaux suivants sont assujettis à l'approbation d'un PIIA :

- a) tous travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction, la restauration, la rénovation, la réparation, la transformation ou l'agrandissement, incluant ou non des éléments d'architecture secondaires (porche, galerie, balcon, etc.), de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal;
- b) tous travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction, la restauration, la rénovation, la réparation, la transformation ou l'agrandissement de tout bâtiment accessoire ou partie de bâtiment accessoire;
- c) tous travaux relatifs au déplacement ou à la démolition de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal;
- d) tous travaux relatifs au déplacement ou à la démolition de tout bâtiment accessoire ou partie de bâtiment accessoire;
- e) tous travaux de peinture effectués sur une façade ou un mur visible de la rue;
- f) tous travaux relatifs à l'installation, l'agrandissement, la reconstruction, la modification de la structure, la réparation, le déplacement ou la finition d'une enseigne;

2.2 TRAVAUX NON ASSUJETTIS

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

- a) tous travaux de rénovation intérieure;
- b) tous travaux sur un bâtiment accessoire ou construction d'un bâtiment accessoire situé en cour arrière pour les lots enclavés seulement;
- c) Réparation ou remplacement de toiture ne modifiant pas la forme du toit, la nature d'un revêtement visible de la rue et la couleur.

2.2 FORME DE LA DEMANDE ET DOCUMENTS REQUIS

2.2.1 Informations requises pour toute demande

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

- a) les nom, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- b) les nom, prénom et adresse du ou des professionnels 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) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- f) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

2.2.2 Documents requis dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment existant :

- a) une ou plusieurs photographies, prises dans les 30 jours, montrant l'état actuel du bâtiment et le milieu environnant;
- b) une ou plusieurs photographies anciennes du bâtiment, si disponible;
- c) un texte descriptif des travaux projetés
- d) une ou plusieurs esquisses en couleur illustrant précisément et à l'échelle les projets de rénovation dans leur ensemble;

- e) le bordereau des matériaux de revêtement utilisés, les principales caractéristiques ainsi que les couleurs, dans le cas d'un bâtiment dont on modifie le revêtement extérieur;
- f) tout autre document jugé nécessaire à l'évaluation de la demande.

2.2.3 Documents requis dans le cas de l'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement :

- a) une ou plusieurs photographies prises dans les 30 jours du lieu concerné et montrant les façades des bâtiments adjacents;
- b) une ou plusieurs esquisses architecturales en couleur illustrant précisément et à l'échelle le nouveau bâtiment et ses caractéristiques ;
- c) le bordereau des matériaux de revêtement utilisés, les principales caractéristiques ainsi que les couleurs;
- d) tout autre document jugé nécessaire à l'évaluation de la demande.

2.2.4 Document requis pour les projets de déplacement et de démolition :

- a) un texte expliquant les motifs du déplacement ou de la démolition;
- b) si requis par le Conseil, une opinion d'expert qui, par une analyse structurale et historique compétente, démontre l'état de délabrement et fait état de la situation patrimoniale du bâtiment à démolir ou à déplacer; cette expertise étant aux frais du propriétaire de l'immeuble. La Ville pourra, si nécessaire, faire réaliser une contre-expertise aux frais du propriétaire, si elle jugeait l'analyse incomplète ou inappropriée;
- c) une ou plusieurs photographies prises dans les 30 jours, du bâtiment concerné et montrant les façades des bâtiments adjacents.
- d) tout autre document jugé nécessaire à l'évaluation de la demande.

2.4.5 Documents requis dans le cas d'un projet d'affichage :

- a) un plan montrant :

- la forme, le style, les matériaux, les dimensions, le support, le mode d'accrochage, le type de lettrage, les couleurs et le type d'éclairage de l'enseigne projetée;
- la localisation prévue de l'enseigne sur le terrain ou sur le bâtiment;
- la composition de l'aménagement paysager dans le cas d'une enseigne autonome détachée du bâtiment.

2.3 PROCÉDURE

Le requérant d'un permis ou certificat visé à l'article précédent doit accompagner sa demande de tous documents relatifs à l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale et l'adresser à l'inspecteur des bâtiments ou son représentant.

2.4 DEMANDE RÉFÉRÉE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Une fois que la demande de permis ou de certificat est jugée conforme aux règlements d'urbanisme de la municipalité par l'inspecteur des bâtiments, celui-ci transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

2.5 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 :

- 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.

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 à l'inspecteur des bâtiments qui la soumet de nouveau au Comité en vue d'une nouvelle étude.

2.6 DÉCISION PAR LE CONSEIL

À la suite de la recommandation du Comité, le conseil approuve le projet par résolution, s'il le juge conforme au présent règlement ou le désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant le projet doit être motivée.

2.7 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Suite à l'adoption de la résolution approuvant le projet, l'inspecteur des bâtiments 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 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LE PIIA-01

3.1 OBJECTIF GÉNÉRAL

Le présent règlement vise à améliorer la qualité du cadre bâti, l'aspect visuel général et la qualité de vie au secteur centre-ville, afin d'y créer une image caractéristique et un sentiment de fierté chez les citoyens de La Sarre.

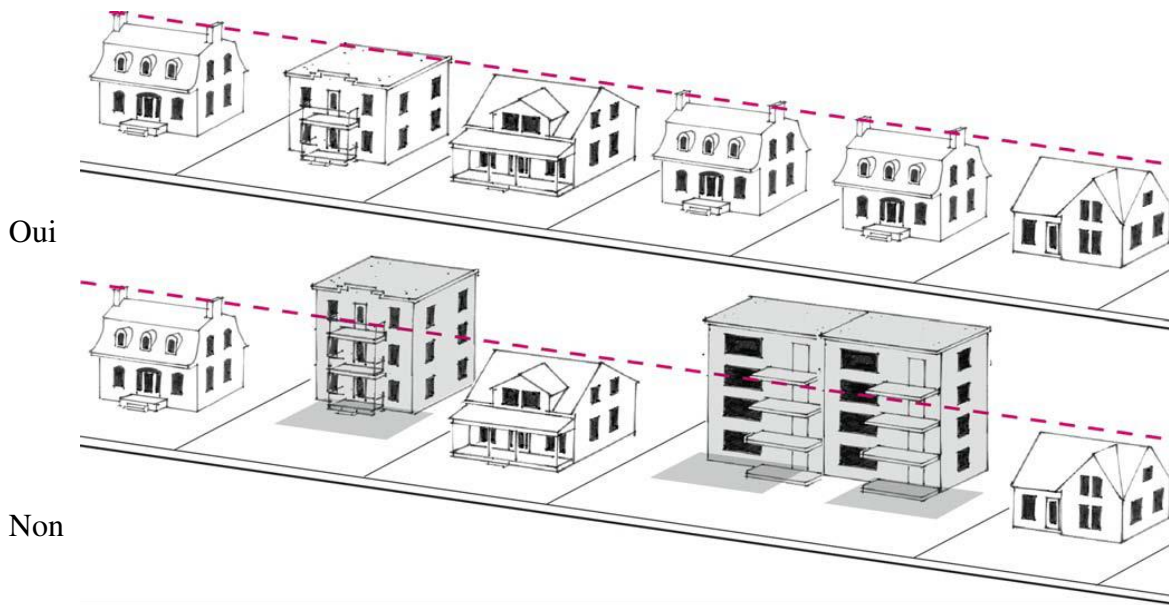
Pour s'assurer du respect du paysage urbain et de l'intégration au milieu, la Ville de La Sarre évalue la performance des projets de construction et de rénovation dans le secteur centre-ville, en regard des objectifs suivants :

3.2 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX NOUVEAUX BÂTIMENTS ET AUX AGRANDISSEMENT DE BÂTIMENTS EXISTANTS

Objectif 1

Harmoniser la structure, le gabarit et le volume du nouveau bâtiment avec le milieu bâti environnant tout en respectant la trame de la rue quant à l'implantation des bâtiments, en fonction des critères suivants :

- 1) les gabarits des bâtiments adjacents sont tels qu'aucun bâtiment ne semble écrasé par le volume de l'autre.
- 2) l'orientation de la façade de tout nouveau bâtiment doit s'harmoniser avec les façades existantes;
- 3) Les marges latérales doivent s'apparenter aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition de l'alignement ne soit pas rompu.



Objectif 2

Intégrer les constructions aux formes architecturales traditionnelles du milieu bâti environnant, tout en affirmant leur caractère moderne en répondant aux critères suivants :

- 1) l'architecture des bâtiments principaux doit s'inspirer des caractères architecturaux représentatifs du milieu d'insertion;
- 2) les façades doivent comprendre un certain nombre de détails architecturaux s'inspirant de ceux d'apparence traditionnelle que l'on retrouve actuellement ou historiquement sur les bâtiments du milieu d'insertion;
- 3) 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 les rythmes et les proportions des ouvertures;
- 4) le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

3.3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX RÉNOVATIONS ET RESTAURATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS

Objectif 1

Préserver les éléments d'origine des bâtiments à l'égard de toute modification d'une construction d'intérêt patrimonial ou non, en fonction des critères suivants :

- 1) Aucune modification ou addition à un bâtiment ne doit avoir pour effet de réduire la valeur patrimoniale de ce bâtiment;
- 2) Les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état original;
- 3) Les éléments accessoires aux bâtiments tels que les auvents ne doivent pas obstruer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment.

3.3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX RÉNOVATIONS ET À LA RESTAURATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS, AUX NOUVEAUX BÂTIMENTS ET AUX AGRANDISSEMENTS

Objectif 1

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

- 1) le nombre de matériaux de revêtement extérieur et le nombre de couleurs pour un même bâtiment sont restreints à trois;
- 2) les matériaux de revêtement extérieur doivent être d'une teinte sobre s'intégrant bien visuellement aux couleurs de l'environnement bâti;
- 3) les matériaux de revêtement à privilégier sur les murs extérieurs de tout bâtiment principal sont la brique, la pierre ou le bois. Les revêtements métalliques, de vinyle et d'aluminium sont prohibés, sauf sur les murs arrière. Les revêtements de « simili bois » de type « canexel », le polymère, le fibro-ciment et les crépis peuvent être utilisés, mais la pierre, la brique ou le bois doit demeurer dominant sur les façades.
- 4) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur les toits en pente sont la tôle à baguette ou le bardeau d'asphalte de couleur sobre;

- 5) l'homogénéité entre les matériaux de recouvrement des bâtiments accessoires et ceux du bâtiment principal est préservée.

3.3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'AFFICHAGE

Objectif 1

Améliorer l'affichage du centre-ville afin de développer une image distinctive et sobre du centre-ville, en fonction des critères suivants :

- 1) les dimensions, les formes, les couleurs et les matériaux des enseignes doivent être en harmonie avec le milieu environnant;
- 2) les enseignes et leur lettrage doivent être de qualité et durables. Le bois massif, le métal, incluant l'aluminium et le fer forgé sont les matériaux à privilégier;
- 3) l'enseigne ne doit pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt;
- 4) l'éclairage des enseignes est discret, sobre et se fait préférentiellement par réflexion ou par un autre précédé d'éclairage indirect;
- 5) Les enseignes posées sur un boîtier éclairés par des fluorescents ou des néons sont prohibées.

3.5 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX DÉMOLITIONS ET AUX DÉPLACEMENT DE BÂTIMENTS

Objectif 1

Privilégier la conservation et le maintien sur leur site d'origine des bâtiments jugés d'intérêt architectural ou historique

- 1) Un bâtiment ayant un intérêt historique ou architectural ne pourra être démoli que si son état structural est précaire et qu'il est jugé irrécupérable par un expert en bâtiment.
- 2) Éviter la relocalisation d'un bâtiment présentant un intérêt historique et/ou architectural, à moins qu'il soit démontré l'apport significatif qu'il représenterait dans son nouveau site en comparaison avec l'ancien.

- 3) Tout projet de démolition ou de déplacement doit être accompagné d'une proposition de remplacement par un bâtiment conforme aux objectifs et critères du présent règlement.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cas où une dérogation au présent règlement est signifiée à une personne, à défaut par la personne visée de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité pourra prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité, pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction ou contravention au présent règlement.

4.2 PÉNALITÉ ET CONTINUITÉ DE LA CONTRAVENTION

Une personne physique contrevenant à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, dans le cas d'une première infraction, d'une amende minimale de trois cents dollars (300 \$), mais n'excédant pas mille dollars (1,000 \$). Pour une personne morale, le montant de l'amende minimale est porté à 600 \$ mais n'excédant pas 2,000 \$. Pour toute infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende de mille dollars (1,000 \$), mais n'excédant pas deux mille dollars (2,000 \$) pour une personne physique, et de mille dollars (1,000 \$) mais n'excédant pas 4,000 \$ pour une personne morale. Si l'infraction ou la contravention est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

4.3 SANCTIONS

À défaut par la personne visée par un avis de contravention au présent règlement d'y donner suite dans le délai imparti, le procureur de la municipalité peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

4.4 RECOURS DE DROIT CIVIL

Le Conseil peut aussi, sans préjudice aux recours susmentionnés et par surcroit, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi, dont ceux prévus au titre III de la Loi sur

l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19-1), aux frais du propriétaire, pour que cesse toute occupation ou construction incompatible avec ce règlement.

4.5. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Normand Houde, maire

François Casaubon, greffier

ANNEXE A

Délimitation du secteur concerné par le PIIA-01- Secteur centre-ville

