

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE
SAINT-TITE-DES-CAPS
MRC DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ

Règlement # 476-2014

Relatif au plan d'implantation
et d'intégration architecturale
(PIIA)

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Tite-des-Caps a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun, dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme, d'adopter un règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour assurer la protection des bâtiments d'intérêt patrimonial ;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de La Côte-de-Beaupré demande à la Municipalité de Saint-Tite-des-Caps d'intégrer les objectifs et critères énoncés aux articles 5.18 et suivants du document complémentaire à même un règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les bâtiments de l'inventaire du patrimoine bâti, identifiés à l'annexe 6, ayant une valeur patrimoniale forte, supérieure ou exceptionnelle ;

CONSIDÉRANT QUE les objectifs sont d'entretenir, respecter les caractéristiques reconnues des composantes du bâtiment associées au bâti ancien et assurer leur cohérence ainsi que préconiser des interventions qui assurent le respect des caractéristiques architecturales des bâtiments existants ou leur retour aux caractéristiques originales, en fonction de la nature, de l'âge et du style propres à chaque construction ;

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires d'un immeuble identifié à l'annexe 1 peuvent bénéficier du Service d'aide conseil en rénovation patrimoniale (SARP) ;

CONSIDÉRANT QUE, dans le cadre de ce service (SARP), une personne ressource en architecture est mise à la disposition des citoyens pour les accompagner dans leur démarche de rénovation ou de nouvelle construction, qu'il s'agisse de leur maison, leur bâtiment secondaire ou leur commerce afin d'illustrer différentes propositions, esquisses et croquis à réaliser selon les besoins, budget et contraintes contextuelles de chacun ;

CONSIDÉRANT QUE ces propositions seront, en tout temps, respectueuses du style et de l'époque du bâtiment et aucune obligation ne s'impose concernant la réalisation des travaux suggérés ;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire d'un immeuble identifié à la liste des bâtiments d'intérêt devra se soumettre à la procédure d'analyse du PIIA par le Comité consultatif d'urbanisme afin d'apprécier et de juger de la conformité des travaux, à l'aide des objectifs et critères prescrits par le présent règlement ;

CONSIDÉRANT QU'après son analyse, le Comité consultatif d'urbanisme fera une recommandation au Conseil municipal et que ce dernier possède la discrétion décisionnelle d'approuver ou non la demande de PIIA selon les modalités de l'article 4.3.4 du présent règlement ;

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

Par conséquent, il est proposé par M. Normand Duclos, Conseiller appuyé par M. Ghislain Lachance, Conseiller et résolu unanimement

Que le règlement # 476-2014 relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans la Municipalité de Saint-Tite-des-Caps soit et est adopté et qu'il soit par le présent règlement statué et décrété ce qui suit :

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) » et porte le numéro 476-2014. Il est adopté en vertu de l'article 145.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

Article 1.2 : Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique aux bâtiments principaux et secondaires d'intérêt patrimonial listés à l'annexe 1 du présent règlement.

Article 1.3 : Personnes touchées par ce règlement

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

Article 1.4 : Validité du règlement

Le Conseil municipal 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 de celui-ci était ou devait être en ce jour déclaré nul ou non avenu par un tribunal compétent, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 2.1 : Règles d'interprétation communes à tous les règlements

Les règles d'interprétation que l'on retrouve au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 3.1 : Dispositions administratives communes à tous les règlements

Les dispositions administratives que l'on retrouve au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* en vigueur s'appliquent au présent règlement et en font partie intégrante comme si ledit chapitre y était reproduit en totalité.

CHAPITRE 4 – PROCÉDURES APPLICABLES

Article 4.1 : Obligation de procéder à une demande d’approbation d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA)

Toute demande de permis pour la construction, la rénovation, la transformation, l’agrandissement, le déplacement ou la démolition d’un bâtiment visé par ce règlement est assujettie à l’approbation d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), sauf dans les cas suivants :

- Les travaux se font uniquement à l’intérieur du bâtiment et ne modifient aucunement son apparence extérieure ni son implantation.

Article 4.2 : Contenu minimal d’un P.I.I.A.

En plus des exigences relatives aux documents et plans exigés lors d’une demande de permis ou de certificat d’autorisation par le Règlement relatif à la gestion des règlements d’urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis ou de certificat d’autorisation, les documents et plans suivants en version papier et/ou numérique, selon le cas, peuvent être exigés lors d’une demande assujettie au présent règlement :

- A. Dans le cas d’un agrandissement : les limites du terrain et les lignes de lot existantes ainsi que les dimensions et les superficies.
- B. L’emplacement des services publics existants, lignes hydroélectriques, télécommunications, etc. ainsi que les servitudes qui s’y rapportent.
- C. La localisation des constructions par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain ainsi que leurs superficies et leurs dimensions.
- D. Les éléments naturels du terrain tels que les cours d’eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés, les talus, etc.
- E. Les caractéristiques architecturales actuelles des bâtiments sur le terrain visé ainsi que sur les terrains avoisinants, à savoir :
 - 1° la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d’étages, etc.);
 - 2° la nature des matériaux utilisés pour le recouvrement extérieur ainsi que leur couleur;
 - 3° la forme et les dimensions des toitures ainsi que la nature et la couleur des matériaux utilisés à ces fins;
 - 4° le style architectural du bâtiment;
 - 5° la localisation, la forme et la dimension de la fenestration et des ouvertures d’accès.

F. L'emplacement de toute infrastructure ou ouvrage, à savoir :

- 1° la localisation des accès au terrain, des espaces de stationnement, des voies de circulation destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons;
- 2° la localisation, les dimensions et les matériaux utilisés (ainsi que leur couleur) pour tout projet de clôture, haie, muret ou mur de soutènement;

G. Dans le but de faciliter la compréhension du projet, le plan d'implantation et d'intégration architecturale peut également comprendre :

- 1° des photographies récentes, prises dans les 3 mois qui précèdent la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou des terrains visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains environnants aux fins d'obtenir une image globale du secteur d'intervention;
- 2° un échancier de réalisation indiquant la nature des travaux ainsi que la durée de chacune des étapes prévues;
- 3° des coupes et croquis montrant les bâtiments et les travaux d'aménagement.
- 4° l'alignement (marges de recul) et l'orientation des bâtiments existants sur les terrains contigus;
- 5° l'illustration de l'impact sur le paysage environnant incluant une ou des perspectives visuelles permettant de comprendre l'insertion de l'intervention dans le milieu (photographie, photomontage, modèle de simulation visuelle ou autre);
- 6° toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

Article 4.3 : Cheminement de la demande

Article 4.3.1 : Demande de permis ou de certificat assujetti au présent règlement

Toute demande de permis ou de certificat doit être remise au fonctionnaire désigné accompagnée de tous les plans et documents exigibles en vertu du présent règlement.

Article 4.3.2 : Conformité à la réglementation d'urbanisme

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier la conformité de la demande de permis ou de certificat à l'égard de la réglementation d'urbanisme et lorsque la demande est conforme, il transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de 30 jours après le dépôt de tous les plans et documents exigibles en vertu du présent règlement.

Article 4.3.3 : Évaluation par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'aménagement fixés par le présent règlement; s'il le juge à propos, le Comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil municipal au plus tard 30 jours après le dépôt de tous les plans et documents exigibles en vertu du présent règlement. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver la demande soumise et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à refuser son approbation.

L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut suggérer des modifications pour rendre les plans conformes au présent règlement.

Article 4.3.4 : Approbation du Conseil municipal

Suite à l'évaluation par le Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal doit, par résolution, approuver les plans s'il les juge conformes au présent règlement ou les désapprouver dans le cas contraire.

La résolution désapprouvant les plans doit être motivée et peut suggérer des modifications à apporter en vue de rendre les plans conformes.

S'il le juge opportun, le Conseil municipal peut décréter que les plans produits sont soumis à une consultation publique, conformément aux articles 125 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q., c. A-19.1.

Article 4.3.5 : Conditions d'approbation

S'il le juge opportun, le Conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation des plans, un ou plusieurs des éléments suivants :

1. Le paiement, par le propriétaire, du coût de certains éléments du plan.
2. La réalisation dans un délai fixé des travaux relatifs au plan soumis.
3. Le dépôt d'une garantie financière que le Conseil municipal détermine.

Article 4.3.6 : Émission du permis et certificat

Dans le cas où le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est approuvé par le Conseil municipal, l'Inspecteur émet le permis ou le certificat selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction*.

Article 4.3.7 : Modification aux plans

Une fois approuvés par le Conseil municipal, les plans ne peuvent être modifiés, avant, pendant ou après les travaux. Toute modification apportée aux plans après l'approbation du Conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

Article 4.3.8 : Période de validité de l'approbation

La résolution du Conseil municipal approuvant un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale devient nulle et sans effet si la demande de permis ou de certificat d'autorisation n'est pas déposée dans l'année suivant la date d'adoption de la résolution par le Conseil municipal. Le requérant qui désire déposer une demande de permis ou de certificat d'autorisation après l'expiration de ce délai doit déposer une nouvelle demande d'approbation d'un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale.

CHAPITRE 5 – CHAMPS D'APPLICATION

Article 5.1 : Interventions assujetties

Pour les bâtiments listés à l'annexe 1 du présent règlement, les interventions suivantes requièrent l'approbation d'un P.I.I.A. :

- A. Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment principal, secondaire ou complémentaire.
- B. Tous travaux d'entretien, de rénovation, de restauration ou de transformations extérieures d'un bâtiment principal incluant les composantes extérieures, les galeries, balcons, etc.
- C. Toute modification d'un bâtiment principal; soit l'agrandissement du bâtiment, le changement de volumétrie et la modification des matériaux de parement extérieur.
- D. Tout nouvel aménagement de terrain de la cour avant d'un immeuble (incluant l'accès, les espaces de stationnement et l'aménagement paysager).
- E. Le déplacement ou la démolition d'une construction d'un bâtiment principal ou secondaire ou complémentaire.

CHAPITRE 6

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL LISTÉS À L'ANNEXE 1

Article 6.1 : Construction, transformation, modification, agrandissement, rénovation, entretien et restauration

Article 6.1.1 : Objectifs

Toutes les interventions sur un bâtiment d'intérêt patrimonial doivent se faire de façon suivante :

- Entretien et respecter les caractéristiques reconnues des composantes du bâtiment associées au bâti ancien et assurer leur cohérence;

- Préconiser des interventions qui assurent le respect des caractéristiques architecturales des bâtiments existants ou leur retour aux caractéristiques originales, en fonction de la nature, de l'âge et du style propres à chaque construction.

Article 6.1.2 : Critères d'évaluation relatifs au traitement architectural

1. Réaliser un entretien préventif du bâti afin de limiter la détérioration des composantes dans le respect de ses caractéristiques d'origine.
2. Toutes interventions doivent être effectuées de telle sorte que le traitement est fait au regard des techniques et matériaux de construction appropriés en fonction de la nature, de l'âge et du style du bâtiment.
3. L'ensemble des détails et des éléments architecturaux doit être conservé, notamment à l'égard de la toiture, des ouvertures, des galeries, des saillies, des lucarnes, des corniches, etc.
4. De façon générale, les éléments originaux endommagés sont conservés et réparés plutôt que remplacés; les éléments manquants et caractéristiques disparus sont complétés ou rebâti en continuité des éléments encore présents.
5. Les modifications de qualité, respectant le style et les caractéristiques architecturales, qu'a subies un bâtiment au cours de son histoire et qui ont donné au bâtiment un cachet unique sont conservées.
6. Toutes modifications aux ouvertures (nombre, dimension, encadrement, disposition) correspondent aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.
7. Tout agrandissement est conçu de manière à s'harmoniser autant à la forme qu'aux proportions du bâtiment d'intérêt patrimonial. L'agrandissement doit être de moindre importance que le bâtiment principal. Le traitement architectural de l'agrandissement doit être en continuité et s'harmoniser avec celui du bâtiment principal d'intérêt patrimonial.

Article 6.1.3 : Critères relatifs aux matériaux et aux couleurs

1. Le nombre de matériaux principaux de recouvrement extérieur sur les murs d'un même bâtiment ou sur un ensemble de bâtiments est limité à trois au total et à deux par façade.
2. Les matériaux nobles (bois, brique, pierre, etc.) sont préconisés et les agencements sont harmonieux.
3. Favoriser les murs clairs ou les teintes traditionnelles atténuées, contrairement aux teintes vives.
4. Le nombre de couleurs utilisées devrait être limité à quatre (4). Généralement, une couleur pour la toiture, une couleur pour les murs et une ou deux couleurs pour les détails architecturaux et l'ornementation.

Article 6.2 : Démolition ou déplacement

Article 6.2.1 : Objectif

Encourager la restauration de bâtiments d'intérêt patrimonial à leur démolition.

Article 6.2.2 : Critères relatifs à la démolition ou au déplacement

1. Le bâtiment à démolir doit être dans un état très avancé de dégradation, avoir perdu de manière irréversible la grande majorité des éléments distinctifs de son architecture d'origine ou être dangereux pour la sécurité des personnes.
2. Le déplacement d'un bâtiment doit contribuer à sa mise en valeur et à celle de l'environnement immédiat. Sa nouvelle implantation doit être effectuée dans le respect du mode d'implantation des bâtiments d'intérêt patrimonial (implantation, alignement, dégagement des fondations s'il y a lieu, etc.).
3. La conservation des bâtiments secondaires ayant un intérêt patrimonial est favorisée.

Article 6.3 : Bâtiments secondaires

Article 6.3.1 : Objectif

Adopter un modèle de bâtiment secondaire compatible avec le bâtiment principal d'intérêt patrimonial et s'inspirant des caractéristiques des bâtiments secondaires traditionnels.

Article 6.3.2 : Critères

1. Lors de l'ajout d'un garage à un bâtiment d'intérêt patrimonial, privilégier un volume et un gabarit compatibles au bâtiment principal, disposé en retrait de la façade principale, dont les dimensions maximales sont inférieures à celles du bâtiment principal.
2. S'inspirer des caractéristiques architecturales des dépendances agricoles ou bâtiments secondaires traditionnels du secteur.

Article 6.4 : Aménagement de la parcelle

Article 6.4.1 : Objectif

Mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial en réalisant un aménagement paysager de la parcelle respectueux de l'environnement immédiat et qui inclut des éléments naturels, dont des plantes, des arbustes et des arbres.

Article 6.4.2 : Critères relatifs à l'aménagement de parcelle

1. Favoriser un aménagement traditionnel, c'est-à-dire de façon plus ou moins ordonnée, de même que l'utilisation de végétaux indigènes.
2. Conserver, si possible, les éléments naturels présents, dont la topographie et la végétation (comme un arbre mature).

3. Privilégier l'utilisation de matériaux naturels (pierre, bois, arbre, arbuste, etc.) pour la réalisation d'aménagements, dont des murs de soutènement ou des clôtures, entre autres.
4. Favoriser l'atténuation des réseaux aériens par une localisation appropriée, par l'intégration des structures aux composantes du bâti, voire par leur enfouissement.

CHAPITRE 7 INFRACTIONS, AMENDES, PROCÉDURES ET RECOURS

Article 7.1 : Dispositions générales

Les dispositions relatives aux infractions, amendes, procédures et recours, prescrites au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici aux longs récitées.

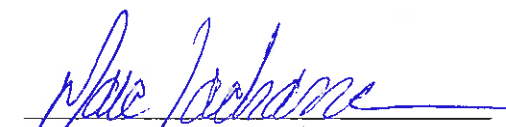
CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS FINALES

Article 8.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Saint-Tite-des-Caps, ce 14^{ème} jour du mois d'août 2014.


M. Majella Pichette, Maire


M. Marc Lachance,
Directeur général et Sec-trés.

ANNEXE 1 : Liste des bâtiments d'intérêt

No de fiche	Adresse	État physique	Valeur patrimoniale
958	27 ave de la Montagne	Bon	Forte
959	34 ave de la Montagne	Excellent	Moyenne
960	55 ave de la Montagne	Excellent	Moyenne
961	85 ave de la Montagne	Excellent	Forte
962	96 ave de la Montagne	Bon	Forte
963	96 ave de la Montagne	Moyen	Forte
964	109 ave de la Montagne	Excellent	Forte
965	117 ave de la Montagne	Excellent	Moyenne
966	117 ave de la Montagne	Bon	Supérieure
967	133 ave de la Montagne	Excellent	Moyenne
968	133 ave de la Montagne	Moyen	Forte
969	135 ave de la Montagne	Excellent	Supérieure
970	135 ave de la Montagne	Moyen	Forte
971	135 ave de la Montagne	Moyen	Forte
972	135 ave de la Montagne	Moyen	Forte
973	168 ave de la Montagne	Bon	Moyenne
974	173 ave de la Montagne	Bon	Moyenne
975	194 avenue Royale	Bon	Moyenne
976	194 avenue Royale	Moyen	Forte
977	202 avenue Royale	Bon	Moyenne
978	205 avenue Royale	Bon	Moyenne
979	214 avenue Royale	Bon	Moyenne
980	214 avenue Royale	Moyen	Forte
981	219 avenue Royale	Excellent	Moyenne
982	222 avenue Royale	Bon	Moyenne
983	222 avenue Royale	Bon	Forte
984	229 avenue Royale	Bon	Moyenne
985	229 avenue Royale	Moyen	Forte
986	242 avenue Royale	Excellent	Faible
987	244 avenue Royale	Bon	Faible
988	247 avenue Royale	Bon	Moyenne
989	251 avenue Royale	Bon	Moyenne
990	257 avenue Royale	Bon	Faible
1017	259 avenue Royale	Bon	Moyenne
991	262 avenue Royale	Bon	Forte
992	264 avenue Royale	Bon	Faible
993	269 avenue Royale	Excellent	Supérieure
994	269 avenue Royale	Bon	Forte
995	271 avenue Royale	Bon	Exceptionnelle
996	274 avenue Royale	Moyen	Moyenne
997	300 avenue Royale	Excellent	Forte
1000	301 avenue Royale	Moyen	Moyenne
1001	312 avenue Royale	Excellent	Moyenne
1002	314 avenue Royale	Bon	Moyen
1003	324 avenue Royale	Moyen	Faible
484	460 avenue Royale	Bon	Moyenne
485	465 avenue Royale	Bon	Moyenne
482	508 avenue Royale	Bon	Faible
483	508 avenue Royale	Bon	Forte
481	518 avenue Royale	Excellent	Faible
479	544 avenue Royale	Excellent	Faible

480	544 avenue Royale	Bon	Forte
478	562 avenue Royale	Moyen	Moyenne
477	578 avenue Royale	Excellent	Faible
476	581 avenue Royale	Bon	Faible
475	589 avenue Royale	Excellent	Faible
473	593 avenue Royale	Bon	Moyenne
474	593 avenue Royale	Faible	Forte
457	180 boulevard 138	Bon	Supérieure
459	408 boulevard 138	Moyen	Moyenne
458	410 boulevard 138	Bon	Moyenne
460	599 boulevard 138	Moyen	Faible
461	607 boulevard 138	Bon	Moyenne
463	616 boulevard 138	Moyen	Faible
462	617 boulevard 138	Bon	Moyenne
464	628 boulevard 138	Moyen	Faible
465	637 boulevard 138	Bon	Faible
466	655 boulevard 138	Bon	Moyenne
467	677 boulevard 138	Excellent	Faible
468	681 boulevard 138	Bon	Faible
469	756 boulevard 138	Excellent	Forte
470	756 boulevard 138	Faible	Supérieure
472	796 boulevard 138	Bon	Moyenne
1006	258 rang St-Elzéar	Excellent	Moyenne
1007	264 rang St-Elzéar	Excellent	Faible
1008	264 rang St-Elzéar	Bon	Forte
1009	264 rang St-Elzéar	Bon	Supérieure
1010	280 rang St-Elzéar	Bon	Moyenne
1011	280 rang St-Elzéar	Moyen	Forte
1004	294 rang St-Elzéar	Excellent	Forte
1005	294 rang St-Elzéar	Bon	Supérieure
1012	300 rang St-Elzéar	Bon	Moyenne
1013	306 rang St-Elzéar	Excellent	Moyenne
1014	314 rang St-Elzéar	Médiocre	Supérieure
1015	346 rang St-Elzéar	Bon	Faible
1016	358 rang St-Elzéar	Excellent	Faible
491	379 rang St-Elzéar	Excellent	Supérieure
490	386 rang St-Elzéar	Bon	Forte
489	412 rang St-Elzéar	Bon	Supérieure
488	422 rang St-Elzéar	Bon	Forte
998	3 rue du Pont	Bon	Forte
999	16 rue du Pont	Bon	Moyenne
487	8 rue Racine	Bon	Moyenne
486	12 rue Racine	Moyen	Moyenne