

MUNICIPALITÉ DE SAINT-JEAN-PORT-JOLI

RÈGLEMENT 708-13

**RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA) DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR L'AVENUE DE
GASPÉ EST ET OUEST**

**RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA) DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR L'AVENUE DE
GASPÉ EST ET OUEST**

RÈGLEMENT 708-13

Adopté le 4 mars 2013

Jean-Pierre Dubé, maire

Stéphen Lord, directeur général

Entrée en vigueur le 11 mars 2013

Liste des amendements

Numéro du règlement

Date d'entrée en vigueur

TABLE DES MATIÈRES

Article 1	Titre du règlement	4
Article 2	Portée du règlement.....	4
Article 3	Effet du règlement sur une demande de permis	4
Article 4	Présentation du projet.....	4
Article 5	Documents et renseignements requis	4
Article 6	Analyse du projet par l'inspecteur.....	4
Article 7	Transmission au comité consultatif d'urbanisme (CCU)	5
Article 8	Évaluation du projet par le CCU	5
Article 9	Avis du CCU au conseil municipal	5
Article 10	Décision du conseil municipal	5
Article 11	Modification à un PIIA approuvé.....	5
Article 12	Réalisation des travaux.....	5
Article 13	Objectifs du PIIA concernant les nouvelles constructions principales à être érigées de part et d'autre de la route 132.....	5
Article 14	Critères d'évaluation concernant les nouvelles constructions principales à être érigées de part et d'autre de la route 132	5
Article 15	Procédure de demande de permis.....	6
Article 16	Respect de la réglementation d'urbanisme.....	6
Article 17	Pénalités	6
Article 18	Délivrance du constat d'infraction	6
Article 19	Recours.....	7
Article 20	Entrée en vigueur	7
Annexe I	L'insertion d'un bâtiment dans un milieu ancien.....	7

RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
(PIIA) DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR L'AVENUE DE GASPÉ EST ET OUEST

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre "Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) des nouvelles constructions sur l'avenue de Gaspé est et ouest. "
Il est opposable à toute personne morale de droit public ou de droit privé et à tout individu.

Article 2 Portée du règlement

Le présent règlement s'applique aux nouvelles constructions à être érigée dans un corridor de cent cinquante (150) mètres situé de part et d'autre de la route 132 sur le territoire de la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli.

Article 3 Effet du règlement sur une demande de permis

Les exigences du présent règlement s'ajoutent aux normes contenues dans les règlements d'urbanisme de la municipalité.

Article 4 Présentation du projet

Le requérant soumet son projet, accompagné de tous les documents requis, à l'inspecteur des bâtiments lequel est chargé de l'application du présent règlement.

Article 5 Documents et renseignements requis

Le requérant devra déposer un projet
Les documents requis, comportant les renseignements suivants, doivent être déposés en deux (2) copies au moment de la demande d'approbation d'un PIIA :

- a) le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant;
- b) un certificat de localisation ou tout autre document permettant de localiser les bâtiments sur le terrain;
- c) tous plans, croquis, esquisse, élévations, coupes, profils, dessins à l'échelle, photos ou autres documents graphiques pouvant permettre de démontrer l'impact de l'insertion du bâtiment dans son environnement en spécifiant notamment la nature des matériaux de revêtement, leur couleur ainsi que ceux de la toiture;
- d) tout document pertinent pouvant permettre d'illustrer la relation du bâtiment avec son environnement limitrophe (photos et descriptions des bâtiments voisins, plan d'implantation du bâtiment par rapport aux bâtiments existants,...).
- e) tout autre document que l'inspecteur jugera pertinent pour pouvoir évaluer la conformité du projet à la réglementation.

Article 6 Analyse du projet par l'inspecteur

Saisi du projet, l'inspecteur s'assure que les documents et les renseignements requis sont complets sinon, il voit à ce qu'ils soient complétés. L'inspecteur étudie la conformité du projet aux

dispositions des règlements applicables, notamment en regard des règlements de zonage, de lotissement et de construction. Si le projet ne respecte pas l'une ou l'autre des dispositions des règlements d'urbanisme, il en informe le requérant qui doit y apporter les modifications nécessaires.

Article 7 Transmission au comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Lorsque la demande de projet est complète, l'inspecteur le transmet au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour analyse et recommandation et en informe le requérant.

Article 8 Évaluation du projet par le CCU

Le comité consultatif d'urbanisme évalue le projet à l'aide des objectifs et des critères énoncés aux articles 13 et 14 du présent règlement.

Article 9 Avis du CCU au conseil municipal

Suite à son évaluation, le CCU donne son avis par écrit au conseil municipal sur la conformité du projet face au PIIA. Il peut recommander que le projet soit accepté, que des modifications y soient apportées ou qu'il soit rejeté.

Article 10 Décision du conseil municipal

Après avis du CCU, le conseil municipal approuve, rejette ou demande que des modifications soient apportées au projet.
Une copie de la résolution concernant la décision du conseil municipal est transmise au requérant.
La résolution désapprouvant le projet doit être motivé.

Article 11 Modification à un PIIA approuvé

Toute modification d'un projet approuvé par le conseil municipal nécessite la présentation d'un nouveau projet qui est soumis aux mêmes dispositions du présent règlement.

Article 12 Réalisation des travaux

Tout élément contenu dans un projet approuvé par le conseil municipal en vertu du présent règlement doit être réalisé à l'intérieur d'un délai de douze (12) mois à partir de la date d'émission du permis.

Article 13 Objectifs du PIIA concernant les nouvelles constructions principales à être érigées de part et d'autre de la route 132

L'architecture des nouvelles constructions principales à être érigées dans un corridor de cent cinquante (150) mètres de part et d'autre de la route 132 devra respecter le caractère architectural de l'ensemble des bâtiments situés dans ce secteur, permettre leur intégration harmonieuse et préserver les percées visuelles sur le fleuve.

Article 14 Critères d'évaluation concernant les nouvelles constructions principales à être érigées de part et d'autre de la route 132

Lors de l'analyse d'une demande de permis de construction concernant les nouvelles constructions principales à être érigées dans un corridor de cent cinquante (150) mètres de part et d'autre de la route 132 les critères suivants devront être pris en considération pour l'analyse du projet :

- a) le style architectural d'un nouveau bâtiment devra être compatible avec ceux des bâtiments adjacents;
- b) les ouvertures, la fenestration ainsi que les matériaux de revêtement extérieur d'un nouveau bâtiment devront être compatibles avec le style architectural du bâtiment;
- c) la hauteur du nouveau bâtiment, son nombre d'étages, sa volumétrie et la pente du toit devront s'harmoniser avec ceux des bâtiments adjacents;
- d) le projet devra privilégier la conservation des arbres et des boisés;
- e) l'implantation du bâtiment devra respecter l'implantation au sol des bâtiments adjacents;
- f) les matériaux de revêtement extérieur suivants sont prohibés :
 - le papier goudronné ou minéralisé, ou les papiers similaires;
 - le papier imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique;
 - la tôle ondulée ou non sauf pour les bâtiments agricoles;
 - la mousse d'uréthane, polyéthylène ou autres matériaux d'isolation similaires;
 - les matériaux de finition intérieure;
 - les panneaux de contreplaqués, de particules ou de copeaux de bois agglomérés;
 - le déclin de vinyle;
 - le brique autoportante;
 - le bois non teint ou non peint;
- g) lorsque le bardeau de cèdre, la planche à feuillure, la planche à déclin ou un matériau imitant cette dernière est utilisé comme matériaux de revêtement, des planches cornières d'un minimum de douze (12) centimètres devront être installées à tous les coins du bâtiment ainsi qu'autour des fenêtres et des portes (chambranles);
- h) l'implantation du nouveau bâtiment ne devra pas mettre en péril les percées visuelles sur le fleuve.

Les conseils pratiques énoncés à l'Annexe I du présent règlement, tirés du Guide d'intervention en patrimoine de la MRC de Charlevoix, serviront de guide lors de l'analyse de la demande du permis. L'Annexe I fait partie intégrante du présent règlement.

Article 15 Procédure de demande de permis

L'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale, par le conseil municipal, constitue une condition essentielle à l'émission d'un permis pour la réalisation de travaux visés par le présent règlement.

Article 16 Respect de la réglementation d'urbanisme

Les exigences énoncées au présent règlement s'ajoutent à celles contenues à l'intérieur des règlements d'urbanisme.

Article 17 Pénalités

Toute personne physique qui enfreint l'une quelconque des dispositions du présent règlement est coupable d'offense et passible pour une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 1 000 \$, plus les frais. Pour une personne morale, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale est de 2 000 \$ plus les frais.

Pour toute infraction subséquente à une disposition du présent règlement d'urbanisme, à laquelle une personne physique avait plaidé coupable ou avait été trouvée coupable, l'amende minimale est de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais. Pour une personne morale, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale est de 4 000 \$ plus les frais.

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement dure ou subsiste constitue une infraction distincte et séparée.

Article 18 Délivrance du constat d'infraction

L'inspecteur en bâtiment est autorisé à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

Article 19 Recours

Le conseil municipal peut ordonner au procureur de la Municipalité d'exercer devant les tribunaux de juridiction civile et de juridiction pénale, tout recours nécessaire pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Article 20 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Annexe I

L'INSERTION D'UN BÂTIMENT DANS UN MILIEU ANCIEN

L'insertion architecturale vise à établir une continuité, des liens formels et des correspondances entre la nouvelle construction et le paysage existant. Il ne s'agit pas seulement de reproduire ou d'imiter l'apparence stylistique des bâtiments anciens, mais plutôt de respecter l'organisation du milieu et de s'inspirer des composantes architecturales qui caractérisent le paysage.

Principes généraux

- **S'inspirer du milieu environnant.** Le milieu environnant a beaucoup à nous apprendre. L'important est de respecter les grandes lignes du paysage bâti, c'est-à-dire les formes dominantes qui reviennent d'une maison à l'autre. Par exemple, l'orientation des bâtiments, leur assise au sol, les proportions et la pente des toitures, la composition des ouvertures, les couleurs dominantes, sont des éléments qui étaient habituellement déterminés par un code strict et que l'on retrouve de façon constante dans le paysage.



Figure 83

Ce bâtiment constituerait une bonne insertion, car il respecte les gabarits et les pentes de toit traditionnels et emploie des matériaux naturels (bois) et des modèles de portes, de fenêtres et d'ornements s'apparentant aux formes anciennes.



Figure 84

Ce bâtiment constituerait une mauvaise insertion, car son gabarit trop imposant, sa forme, ses éléments architecturaux et son revêtement de brique de couleur sont étrangers à l'architecture ancienne des lieux.

- **Construire un nouveau bâtiment en milieu ancien ne veut pas dire reproduire les modèles anciens.** On doit plutôt opter pour l'intégration harmonieuse étant donné la fragilité des ensembles historiques et paysagers. Les opérations qui constituent des ruptures sont donc exclues et la prudence est de mise face aux projets qualifiés de « contrastants ». Quant aux reconstitutions, aux copies, elles ne se justifient que dans des cas exceptionnels. Il est même admis qu'il vaut mieux avoir une réplique de la maison québécoise traditionnelle qu'une mauvaise insertion de type « bungalow » si le projet s'intègre à son environnement.



L'IMPLANTATION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT



Figure 85

Type d'implantation que l'on retrouve dans les rangs à caractère agricole.



Figure 86

Type d'implantation plus dense que l'on retrouve en milieu villageois.

L'une des composantes essentielles d'une bonne intégration est l'implantation du nouveau bâtiment sur son terrain. En effet, une construction qui ne respecte pas le mode d'implantation dominant du secteur peut donner un résultat décevant même si l'architecture du bâtiment s'intègre bien à son milieu. En règle générale, il faut implanter la nouvelle construction de la même manière que les bâtiments anciens et éviter les modes d'implantation discordants. Si on s'implante dans un rang par exemple, il faut savoir que le mode d'implantation ancien est en quinconce, c'est-à-dire que les maisons ne se font jamais face et sont distribuées en alternance d'un côté ou de l'autre de la route. Dans les villages, le mode d'implantation est différent en raison des petites parcelles. Habituellement, on y retrouve des alignements plutôt homogènes de maisons relativement accolées.

L'orientation des bâtiments est aussi un facteur important à considérer. Habituellement, les maisons sont orientées parallèlement à la voie publique, mais il arrive qu'elles soient placées obliquement afin de suivre l'orientation du terrain qui ne forme pas un angle droit avec la rue.

Guide d'intervention en patrimoine

Conseils pratiques

- Se servir de cartes du secteur où l'on veut s'implanter qui illustrent les bâtiments et la dimension des parcelles (lots) du voisinage. Il est souvent plus facile de percevoir les traits dominants (alignements, marges de recul, orientations) sur une carte que sur le terrain. La vision d'ensemble est ainsi plus claire.

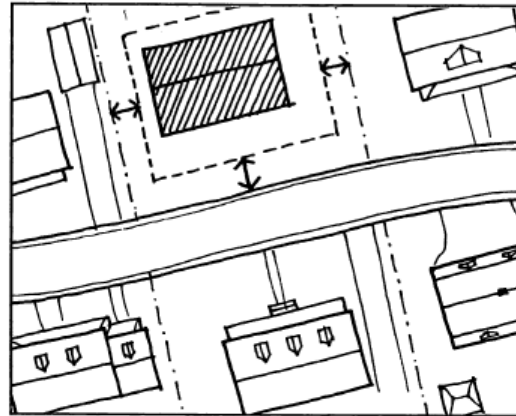


Figure 88

Lors d'une nouvelle implantation, les marges de recul et l'alignement moyen des maisons doivent être respectés.

- La position d'une nouvelle construction sur un terrain ne devrait jamais être aléatoire. En plus des marges de recul minimales imposées par les règlements municipaux, l'alignement et la distance des propriétés voisines devraient être prises en considération afin de s'intégrer en continuité et en harmonie.

- Avant d'implanter une nouvelle construction, relever les vues panoramiques et les percées visuelles qui ne devraient pas être entravées, autant à partir des voisins, de la voie publique que de son propre terrain. Placé avec discernement, un nouveau bâtiment peut contribuer à encadrer et à structurer des champs visuels d'intérêt. De plus, l'identification des vues intéressantes pourra être mise à profit dans le choix de l'emplacement des ouvertures, des galeries et de l'aménagement du terrain.

- Tirer parti de la topographie naturelle. Il faut éviter de bouleverser la topographie existante par l'aplanissement du terrain, la construction de talus, le terrassement excessif ou encore la pose de murs de soutènement artificiels. S'implanter autant que possible sur les parties planes du terrain. Éviter les escarpements et les pentes trop fortes. Étant donné le profil accidenté de certains secteurs il peut y avoir certaines exceptions où la majorité des constructions sont implantées dans des pentes.

- Respecter le couvert végétal en place et abattre le moins d'arbres possible. Dans le cas où la coupe d'arbres s'avère nécessaire, ceux-ci doivent être remplacés par des arbres plus jeunes d'essence comparable.

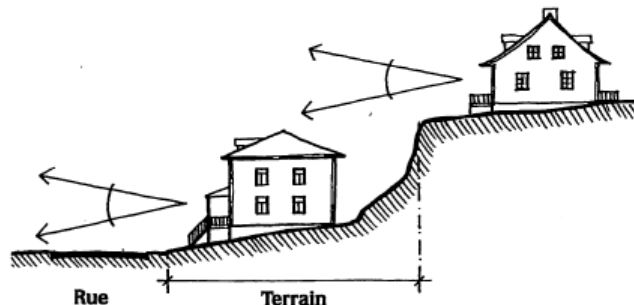


Figure 89

Il faut s'implanter sur une portion de terrain de manière à profiter des vues et à respecter celles des voisins.

L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE D'UN NOUVEAU BÂTIMENT

Une fois que le lieu d'implantation du nouveau bâtiment a été judicieusement choisi, il est également important d'intégrer les formes architecturales à l'environnement bâti. Les éléments les plus importants à considérer sont le gabarit de la nouvelle construction, sa volumétrie ainsi que la forme et l'orientation de son toit, car il s'agit des composantes ayant le plus d'impact visuel. L'impact se fera d'autant plus sentir que les constructions sont rapprochées.



Figure 90

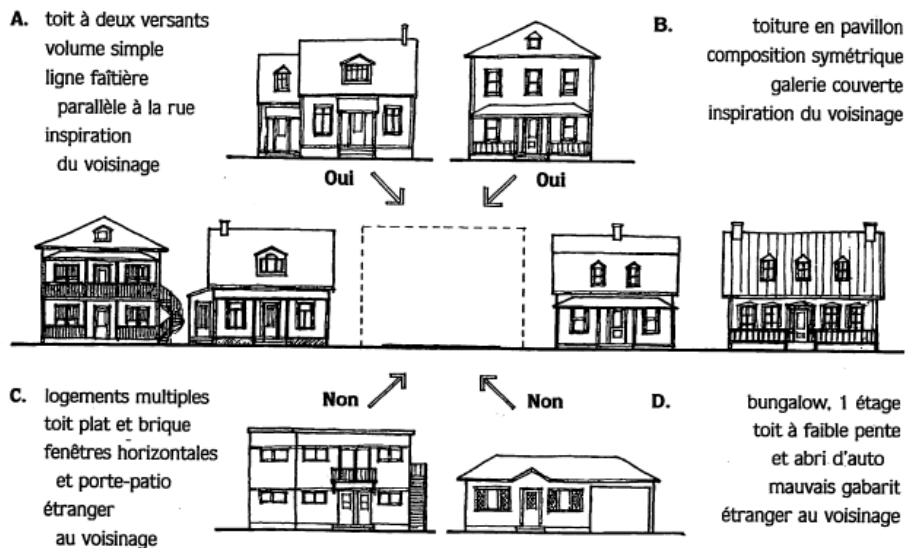
Il est possible de s'insérer harmonieusement dans un milieu ancien tout en simplifiant les formes.

Les mêmes principes s'appliquent pour les ouvertures, les revêtements et les saillies. Les nouvelles constructions doivent s'inspirer du milieu et éviter les contrastes. En

règle générale, la construction d'un bâtiment neuf dans un milieu ancien offre une plus grande liberté qu'une restauration. Dans l'ornementation par exemple, cette liberté se traduit par une simplification et une nouvelle interprétation des formes anciennes pour marquer le nouveau bâtiment dans son époque. Ainsi, les *chambranles* peuvent être simplifiés en installant des planches avec soin autour des fenêtres sans fioritures ni découpes décoratives réalisées autrefois par les artisans du bois.

Figure 91

Bons et mauvais exemples d'insertion en milieu ancien:



Conseils pratiques

- Respecter en priorité les hauteurs, les gabarits et les volumétries dominantes dans le secteur d'implantation. Les maisons anciennes possèdent habituellement un plan rectangulaire dont la façade la plus longue donne sur la rue ou un plan carré dans le cas des maisons cubiques.
- Respecter la forme générale des toitures et l'orientation des pentes. La *ligne faitière* des toits est habituellement parallèle à la voie publique, mais on retrouve des cas, comme à Saint-Urbain, où les pignons des maisons sont plutôt orientés vers la rue.
- Conserver un volume relativement compact et simple. Une volumétrie trop articulée avec des avancées, des ailes et des toits qui partent dans tous les sens s'intègre mal dans les milieux anciens.
- En matière d'ouvertures, une nouvelle construction devra respecter les principes dominants du secteur et s'assurer que le mode de division des verres est compatible. Par exemple, dans un secteur ancien où la fenêtre à battants à grands carreaux domine, il conviendra de choisir des fenêtres à division verticale comme des modèles à manivelle. De grandes baies vitrées ou des fenêtres à guillotine ne conviendraient pas dans ce cas.
- Pour les revêtements extérieurs, sans nécessairement avoir recours à des matériaux ou à des modes d'assemblage traditionnels, essayer de s'approcher le plus possible de leurs formes, textures et couleurs. Côté durabilité et qualité, ce qui est bon pour la rénovation l'est aussi pour l'insertion de nouveaux bâtiments. Éviter les revêtements d'aluminium, de vinyle, d'acier émaillé ou de brique de calcite.
- Pour ce qui est des éléments en saillie et d'ornementation, on ne devrait retenir que les éléments rencontrés le plus couramment dans l'environnement immédiat. Ainsi, les galeries, la forme des lucarnes et les éléments de décor devraient s'inspirer de ce que l'on retrouve aux alentours.
- Un bâtiment neuf ne devrait pas avoir autant d'ornementation qu'une vieille maison. Il faut y aller avec parcimonie et économie de moyens. Ne s'attarder qu'à l'essentiel comme des *chambranles* autour des fenêtres et des galeries de forme simple. Il faut éviter de copier des détails architecturaux trop stylisés comme des *aisseliers* ouvragés ou des *balustres* découpés. Ces composantes devraient être réinterprétées de façon contemporaine, c'est-à-dire avec une certaine sobriété.

