



Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare

Projet de règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Numéro 794-2020

Table des matières

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, administratives et explicatives.....	3
Section 1.1 Dispositions déclaratoires	3
Section 1.2 Dispositions administratives.....	3
Sous-section 1.2.1 Application du règlement	3
Sous-section 1.2.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	3
Sous-section 1.2.3 Contraventions, pénalités et recours	4
Sous-section 1.2.4 Caractère discrétionnaire	4
Section 1.3 Dispositions explicatives.....	4
Chapitre 2 Zones et travaux assujettis, traitement et contenu d’une demande de PIIA.....	6
Section 2.1 Zones et travaux assujettis à une demande de PIIA.....	6
Sous-section 2.1.1 Projets intégrés résidentiels	6
Section 2.2 Traitement d’une demande de PIIA	6
Sous-section 2.2.1 Dépôt d’une demande.....	6
Sous-section 2.2.2 Frais applicable à une demande	6
Sous-section 2.2.3 Traitement de la demande par le fonctionnaire désigné	6
Sous-section 2.2.4 Demande recevable.....	7
Sous-section 2.2.5 Demande irrecevable.....	7
Sous-section 2.2.6 Transmission de la demande au Comité consultatif d’urbanisme (CCU)7	
Sous-section 2.2.7 Analyse de la demande par le Comité consultatif d’urbanisme (CCU)...	7
Sous-section 2.2.8 Recommandation du Comité consultatif d’urbanisme (CCU)	7
Sous-section 2.2.9 Décision favorable du Conseil municipal.....	7
Sous-section 2.2.10 Décision défavorable du Conseil municipal.....	8
Sous-section 2.2.11 Transmission de la décision du Conseil municipal.....	8
Sous-section 2.2.12 Conditions préalables à l’approbation d’un PIIA	8
Sous-section 2.2.13 Émission du permis.....	8
Sous-section 2.2.14 Registre	8
Sous-section 2.2.15 Respect du PIIA et de ses conditions	8
Sous-section 2.2.16 Contenu d’une demande de PIIA.....	8
Chapitre 3 Dispositions applicables pour les projets intégrés résidentiels	10
Section 3.1 Objectifs et critères pour l’évaluation de la demande	10
Chapitre 4 Entrée en vigueur et mises à jour	14
Section 4.1 Entrée en vigueur	14
Section 4.2 Mises à jour	15

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, administratives et explicatives

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

1. Le règlement s'intitule « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 794-2020».
2. Le présent règlement vise à établir les modalités administratives, les objectifs et les critères liés une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
3. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droits publics que privés.
4. Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).
5. Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe ou tiret par tiret de manière à ce que si un chapitre, une section, un article un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.
6. Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec ou à tout autre règlement municipal.
7. Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

Section 1.2 Dispositions administratives

Sous-section 1.2.1 Application du règlement

8. L'application du présent règlement est, confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité.

Sous-section 1.2.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

9. Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Sous-section 1.2.3 **Contraventions, pénalités et recours**

10. Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Sous-section 1.2.4 **Caractère discrétionnaire**

11. En plus de tout autre norme ou disposition applicable, la délivrance d'un permis ou d'un certificat pour une demande relative aux PIIA visée par le présent règlement est assujettie à l'approbation par le Conseil de ladite demande relative aux PIIA.

Section 1.3 **Dispositions explicatives**

12. L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, sous-section, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #

Section #.#

Sous-section #.#.#

#. Article

Alinéa

1° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

- Tiret

13. L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- 2° L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- 3° L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 4° Toute référence à un autre règlement ou à une loi est ouverte, c'est-à-dire qu'elle s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 5° Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
- 6° La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de

contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;

- 7° Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustration et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
- 8° Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

14. Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° Dans le cas où 2 normes ou dispositions s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, la norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
- 3° De plus, la disposition la plus exigeante prévaut.

15. Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans la terminologie du Règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Chapitre 2 Zones et travaux assujettis, traitement et contenu d'une demande de PIIA

Section 2.1 Zones et travaux assujettis à une demande de PIIA

Sous-section 2.1.1 Projets intégrés résidentiels

16. À l'intérieur des zones 1-C-22 et 2-C-11, tel qu'identifier à l'annexe A intitulée « Plan de zonage », les travaux suivants sont assujettis à une demande de PIIA :

- 1° La construction, la reconstruction ou l'agrandissement de tout bâtiment principal dans un projet intégré résidentiel;
- 2° La construction, la reconstruction ou l'agrandissement de tout bâtiment accessoire dans un projet intégré résidentiel;
- 3° La modification ou le changement des portes et des fenêtres, du revêtement extérieur, des galeries visibles de la voie publique et de la toiture de tout bâtiment principal ou de tout bâtiment accessoire dans un projet intégré résidentiel. Dans le cas où les matériaux, les couleurs les textures ou les dimensions sont différentes seulement.

Section 2.2 Traitement d'une demande de PIIA

Sous-section 2.2.1 Dépôt d'une demande

17. Toute demande de permis ou de certificat assujettie au présent règlement doit être déposée auprès du fonctionnaire désigné et être accompagnée des plans et des documents nécessaires à l'analyse de la demande en vertu de l'article 34.

Sous-section 2.2.2 Frais applicables à une demande

18. Les frais suivants sont applicables à une demande relative aux PIIA :

- 1° Pour une demande relative à la construction ou à la reconstruction d'un bâtiment principal, les frais sont de 500\$;
- 2° Pour une demande relative à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou à la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment accessoire, les frais sont de 250\$;
- 3° Pour une demande relative à la modification ou le changement des portes et des fenêtres, du revêtement extérieur, des galeries visibles de la voie publique et de la toiture de tout bâtiment principal ou de tout bâtiment accessoire, les frais sont de 125\$.

Ces frais ne sont pas remboursables.

Sous-section 2.2.3 Traitement de la demande par le fonctionnaire désigné

19. Le fonctionnaire désigné s'assure que la demande de permis ou de certificat est conforme à la réglementation d'urbanisme applicable et que la demande relative aux PIIA est conforme au présent règlement. Il s'assure également que le total des frais applicables a été acquitté.

Sous-section 2.2.4 Demande recevable

20. Si la demande est complète et conforme au présent règlement et à la réglementation d'urbanisme applicable, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de dépôt de la demande.

Sous-section 2.2.5 Demande irrecevable

21. Si la demande est incomplète ou non conforme au présent règlement et à la réglementation d'urbanisme applicable, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « irrecevable » et en notifie le requérant avec les justifications nécessaires. Dans un tel cas, le requérant a un délai de 30 jours, suivant la réception de l'avis du fonctionnaire désigné, pour fournir les modifications, les renseignements ou les documents exigés. Suite à la réception de ces nouvelles informations, le fonctionnaire désigné analyse de nouveau la demande.

22. Si la demande est alors complète et conforme, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la dernière date de dépôt.

Sous-section 2.2.6 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

23. Lorsqu'il juge une demande « recevable », le fonctionnaire désigné transmet la demande au CCU aux fins d'analyse et de recommandation. Il peut joindre à la demande tout document, commentaire ou analyse qu'il juge pertinent.

Sous-section 2.2.7 Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

24. Lors d'une séance successive à la réception de la demande, le CCU analyse celle-ci. Cette analyse doit tenir compte des objectifs et critères applicables du présent règlement.

25. Le CCU peut demander au requérant ou au fonctionnaire désigné toute information additionnelle qu'il juge pertinente à son analyse. De plus, il peut procéder à une visite des lieux faisant l'objet de la demande. Il peut également reporter sa décision à une séance subséquente afin de compléter son analyse.

Sous-section 2.2.8 Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

26. Après son analyse, le CCU formule par écrit ses recommandations et les transmet au Conseil municipal.

Sous-section 2.2.9 Décision favorable du Conseil municipal

27. Le Conseil, après avoir reçu les recommandations du CCU, peut accorder la demande relative aux PIIA. La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage ou du bâtiment.

Sous-section 2.2.10 Décision défavorable du Conseil municipal

28. Le Conseil, après avoir reçu les recommandations du CCU, peut refuser la demande relative aux PIIA. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

Sous-section 2.2.11 Transmission de la décision du Conseil municipal

29. Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier ou secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant et au fonctionnaire désigné.

Sous-section 2.2.12 Conditions préalables à l'approbation d'un PIIA

30. Le Conseil peut exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un PIIA, que le requérant prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières.

Sous-section 2.2.13 Émission du permis

31. Suite à la réception d'une copie certifiée conforme de la décision favorable du Conseil, le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat au requérant en conformité avec la réglementation d'urbanisme.

Sous-section 2.2.14 Registre

32. La demande relative aux PIIA et la résolution du Conseil sont inscrites dans un registre constitué à cette fin.

Sous-section 2.2.15 Respect du PIIA et de ses conditions

33. Le PIIA tel qu'accepté par le Conseil, ainsi que la résolution de celui-ci fait partie intégrante du permis ou du certificat visé. Par conséquent, le non-respect du PIIA ou des conditions émises par le Conseil entraîne la nullité immédiate desdits permis ou certificats et l'encaissement des garanties financières, le cas échéant.

Sous-section 2.2.16 Contenu d'une demande de PIIA

34. La demande relative aux PIIA transmise au fonctionnaire désigné doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° Le nom, le prénom, le numéro de téléphone et l'adresse ainsi l'adresse courriel du requérant ou de son mandataire dûment autorisé, le cas échéant;

- 2° Le formulaire de demande de PIIA de la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare dûment complété;
- 3° Pour tout bâtiment principal ou tout bâtiment accessoire, un plan projet d'implantation préparé et signé par un arpenteur-géomètre, un architecte ou un ingénieur montrant la topographie existante et projetée du terrain et montrant les différentes coupes transversales de l'emplacement du ou des bâtiments, de l'allée d'accès, des aires de déboisement et conjointement avec un professionnel en la matière, la délimitation de la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau, milieu humide et lac;
- 4° Un relevé photographique du terrain et du ou des bâtiments, le cas échéant, faisant l'objet d'un projet de rénovation ou de construction ainsi que des bâtiments principaux immédiatement adjacents au lot du projet intégré résidentiel;
- 5° Une vue en perspective ou en isométrie du ou des bâtiments principaux ou accessoires projetés suite à la construction, à la reconstruction, à l'agrandissement ou à la rénovation, en incluant les bâtiments adjacents sur le même lot et faisant partie du projet intégré résidentiel;
- 6° Un échantillon des matériaux projetés ou une page de présentation des matériaux projetés;
- 7° Le fonctionnaire désigné peut demander tout autre plan et document permettant la bonne compréhension de la demande.

Chapitre 3 Dispositions applicables pour les projets intégrés résidentiels

Section 3.1 Objectifs et critères pour l'évaluation de la demande

35. Les objectifs et critères présentés dans le Tableau 1 s'appliquent aux projets intégrés résidentiels dans les zones 1-C-22 et 2-C-11 sur le territoire :

Tableau 1 : Objectifs et critères pour les projets intégrés résidentiels

Objectifs	Critères d'évaluation
Implantation et encadrement du domaine public	
1. Améliorer le paysage de la rue par des implantations, volumes, hauteurs et gabarits qui s'intègrent au contexte et encadrent harmonieusement l'espace public.	<ul style="list-style-type: none">a. La marge de recul (avant), préconisée pour le projet, assure une continuité esthétique dans l'implantation des bâtiments;b. L'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement favorise la création d'un ensemble construit cohérent;c. Une harmonie est assurée dans le gabarit et la volumétrie des bâtiments;d. L'intégration et l'équilibre du gabarit et des volumes des nouvelles constructions sont favorisés par rapport aux constructions existantes.
2. Intégrer l'agrandissement au corps principal du bâtiment en suivant le style architectural d'origine.	<ul style="list-style-type: none">a. Les agrandissements s'intègrent harmonieusement au bâtiment et à son environnement immédiat, en termes de gabarit et de volumétrie;b. Le volume et les lignes horizontales dominantes du bâtiment s'inscrivent en continuité avec ceux du corps principal du bâtiment visé par l'agrandissement et les bâtiments voisins;c. L'agrandissement est en recul par rapport au corps principal et suit approximativement l'alignement des bâtiments existants voisins sur la rue.
Usages et forme bâtie	
3. Privilégier la construction de bâtiments avec des typologies et des implantations variées.	<ul style="list-style-type: none">a. Favoriser, au sein d'un même projet intégré, une variété de typologie et d'implantation d'habitation multifamiliale;b. Implanter les typologies différentes de logement en favorisant une variété dans le nombre de chambres.

Objectifs	Critères d'évaluation
Architecture	
<p>4. Préconiser la qualité architecturale, esthétique et fonctionnelle des projets.</p> <p>5. Assurer l'intégration de nouveaux bâtiments principaux, des agrandissements et de certains éléments architecturaux au voisinage immédiat.</p>	<p>a. Le gabarit de construction, la distribution des volumes et le traitement architectural d'un bâtiment sont articulés de façon à mettre en valeur un parti architectural bien défini, novateur, cohérent et respectueux de son environnement;</p> <p>b. Les bâtiments composant le projet créent un ensemble harmonisé et s'agencent de façon complémentaire en ce qui concerne le style architectural, le gabarit, la forme et les pentes de toit, les matériaux de revêtement extérieur, la couleur et les éléments architecturaux;</p> <p>c. Les matériaux et les composantes architecturales d'un bâtiment sont durables et de qualité supérieure;</p> <p>d. Les matériaux utilisés, leurs textures et leurs couleurs, des portes et fenêtres, du revêtement extérieur, de la toiture et des galeries s'harmonisent entre eux et avec le voisinage, tout en donnant un caractère unique à chaque bâtiment principal dans le projet intégré résidentiel;</p> <p>e. L'implantation du bâtiment et la fenestration maximisent le nombre de pièces qui jouissent de ventilation et d'éclairage naturel ainsi que d'un bon ensoleillement;</p> <p>f. Le traitement architectural du rez-de-chaussée du bâtiment est distinct de celui des autres étages si des accès directs individuels à la rue sont aménagés;</p> <p>g. Les ouvertures suivent des proportions et une distribution en harmonie avec le corps principal du bâtiment;</p> <p>h. Le concept d'aménagement et l'architecture du bâtiment assurent l'intimité des logements situés au rez-de-chaussée;</p> <p>i. La pente du toit est similaire à celle des bâtiments de son environnement immédiat et des autres bâtiments du projet.</p>

Objectifs	Critères d'évaluation
Aménagement paysager	
<p>6. Prévoir des aménagements qui accroissent le verdissement en préservant les arbres matures tout en réduisant les îlots de chaleur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Les arbres matures existants sont conservés et intégrés aux aménagements paysagers; b. Un aménagement paysager de qualité incluant une prédominance de végétation telle que des arbres, arbustes, arbrisseaux et plantations végétales est favorisé dans toutes les marges et les cours; c. La plantation d'arbres feuillus ou à feuillage persistant est préconisée et une diversité de plantation est favorisée; d. La marge de recul (avant) et la cour avant en bordure de la rue Principale font l'objet d'un traitement paysager de qualité supérieure; e. Le concept d'aménagement et les aménagements paysagers assurent l'intimité des logements situés au rez-de-chaussée ou au sous-sol par une délimitation des espaces privés; f. Les aménagements minéralisés sont minimisés au profit d'aménagements perméables ou végétalisés. Le cas échéant, les surfaces minéralisées de couleur pâle sont préconisées; g. Les accès au projet sont soulignés par des aménagements paysagers de qualité; h. La gestion des eaux pluviales est intégrée aux aménagements paysagers et l'écoulement de ces eaux vers le réseau de drainage public est minimisé; i. L'aménagement paysager prévoit des lieux d'entreposage temporaire de la neige en nombre suffisant; j. L'aménagement paysager prévoit une intégration harmonieuse des conteneurs semi-enfouis prévus pour les collectes de matières résiduelles.

Objectifs	Critères d'évaluation
Aménagements des stationnements	
<p>7. Localiser et aménager les aires de stationnement de manière à minimiser leur impact visuel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Les aires de stationnement s'intègrent harmonieusement à leur environnement immédiat et elles sont séparées des constructions par des aménagements paysagers; b. Les aires de stationnement prévoient l'aménagement d'allées piétonnes dont le revêtement comprend une prédominance de pavés ou de pierres naturelles; c. Les aires de stationnement sont peu visibles depuis une voie publique et sont dissimulées par des aménagements paysagers qui favorisent leur intégration esthétique à la voie de circulation et à l'interface des bâtiments implantés; d. Favoriser l'accessibilité aux aires de stationnement à partir des bâtiments en limitant la distance ou par des aménagements de qualité; e. La mise en commun d'aires de stationnement est souhaitée; f. Privilégier l'utilisation de matériaux perméables pour les aires de stationnement.
Mobilité et circulation	
<p>8. Planifier l'aménagement des espaces extérieurs et des lieux de circulation pour les rendre conviviaux et favoriser les déplacements actifs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Les accès véhiculaires au terrain sont disposés de manière à minimiser les conflits entre les piétons, les cyclistes et la circulation routière; b. Le nombre d'accès à la rue Principale doit être limité et ceux-ci doivent être aménagés aux endroits les plus sécuritaires afin d'éviter toute nuisance à la fluidité de la circulation; c. La configuration du site assure un accès et des manœuvres sécuritaires aux véhicules d'urgences; d. L'aménagement des parcours piétonniers tient compte de l'emplacement des conteneurs semi-enfous pour les collectes des matières résiduelles et vise une accessibilité pour tous les occupants; e. L'aménagement de sentiers polyvalents ou trottoirs est prévu en continuité avec les réseaux municipaux piétonniers ou cyclables et des parcs et espaces verts du milieu d'insertion, le cas échéant.

Chapitre 4 Entrée en vigueur et mises à jour

Section 4.1 Entrée en vigueur

Le présent projet de règlement entrera en vigueur selon la loi.

François Desrochers, maire

René Charbonneau, directeur général et
secrétaire-trésorier

PROCÉDURE 794-2020	DATE	N° résolution ou nom du journal
Avis de motion	7 décembre 2020	286-12-2020
Dépôt du projet de règlement	7 décembre 2020	287-12-2020
Adoption du projet de règlement	14 décembre 2020	302-12-2020
Transmission projet de règlement à la MRC		
Avis de consultation publique		
Assemblée publique de consultation		
Adoption du règlement		
Certificat de conformité de la MRC		
Avis public pour l'entrée en vigueur		

