

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2021-09**

**RÈGLEMENT SUR LES PIIA DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX RÉSIDENTIELS  
PATRIMONIAUX**

**CONSIDÉRANT QUE** la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que le conseil municipal peut adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (L. R. Q., chapitre A-19.1, articles 145.15 à 145.20.1) ;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement sur le plan d'urbanisme de la Municipalité en vigueur mentionne une liste sommaire de certains immeubles d'intérêt ou valeur patrimonial ;

**CONSIDÉRANT QUE** l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi 69 modifiant la Loi sur le patrimoine culturel ;

**CONSIDÉRANT QUE** les recommandations du C.C.U. sont favorables à l'effet d'adopter un règlement sur les PIIA afin de préserver les bâtiments d'intérêts patrimoniaux ;

**CONSIDÉRANT QUE** la municipalité ne possède pas les ressources humaines et financières suffisantes pour appliquer de manière pleine et entière certaines normes qui exigent des connaissances et des équipements de haut niveau technique ;

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance 3 mai 2021 et qu'un projet du présent règlement a été adopté lors de cette même séance ;

**POUR CES MOTIFS**, il est proposé par madame Louise Dubé et résolu majoritairement que soit adopté le règlement qui se lit comme suit (résolution 2021-06-229) :

**SECTION I  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**1. Préambule**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**2. Titre du règlement**

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) des bâtiments patrimoniaux » de la municipalité de Sainte-Flavie et porte le numéro 2021-09.

**3. Objet du règlement**

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale a pour objet d'améliorer la qualité de l'implantation et de l'architecture des constructions.

**4. Personnes assujetties**

Le présent règlement assujettit à son application toute personne morale, de droit public ou de droit privé, et toute personne physique. Le gouvernement du Québec, ses ministères et mandataires sont soumis à son application suivant les dispositions de l'article 2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chapitre A-19-1).

**5. Effet du règlement**

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire une personne à l'application de tout autre règlement d'urbanisme ou à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

## 6. Invalidité partielle

Le conseil de la municipalité de Sainte-Flavie décrète le présent règlement dans son ensemble et également article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe, de manière à ce que, si un article, un alinéa ou un paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

## 7. Terminologie

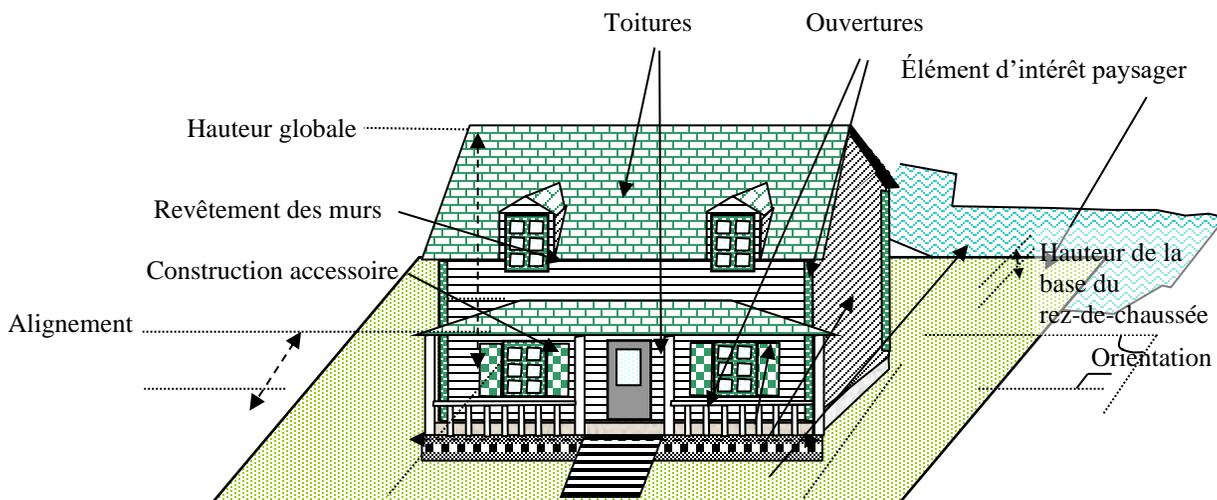
Dans le présent règlement, tous les mots possèdent leur signification habituelle pour leur interprétation sauf les mots dont la définition apparaît au règlement municipal de zonage en vigueur ou à l'index qui suit, cet index ayant préséance au niveau de l'interprétation :

1° *Inspecteur (en urbanisme)* : Officier désigné par le conseil d'une municipalité en vue de l'application d'un règlement.

2° *Lot* : Fond de terre décrit par un numéro distinct sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles 3029, 3030, 3043 et 3045 du Code civil ou un fond de terre décrit aux actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants ou encore, la partie résiduelle d'un fond de terre décrit par un numéro distinct, une fois distraits les fonds de terre décrits aux actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants et les subdivisions y compris celles faites et déposées conformément aux articles 3029, 3030, 3043 et 3045 du Code civil.

3° *Œuvre d'art permanente* : Construction à caractère artistique installée à l'extérieur, sur un bâtiment, sur un terrain commercial ou un espace public, pour une période excédant 15 jours consécutifs.

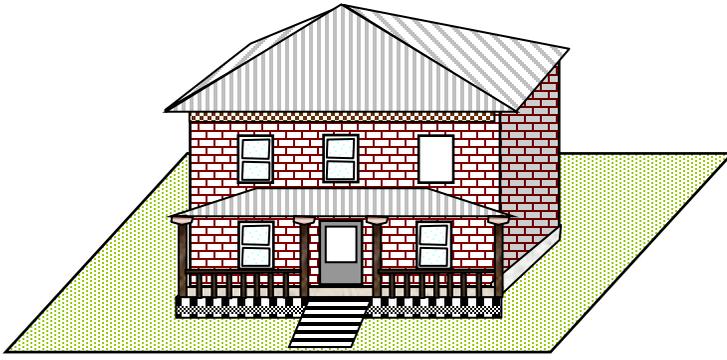
Pour les fins d'interprétation des critères, les croquis suivants sont présentés à titre indicatif relativement à certains termes utilisés.



Composantes originales des ouvertures



Modification du type / matériaux



Modification de la position



Modification de la forme



Modification de la dimension



Modification de la symétrie



Modification du rythme



- 
- 
- Vocation résidentielle
- Base rectangulaire
- 1 à 1½ étage
- Toiture à deux versants (avant / arrière)
- Revêtement de déclin de bois
- Symétrie des ouvertures
- Fenêtre à quatre, six ou dix carreaux
- Galerie et ornementation



Néo-gothique

- 
- Vocation résidentielle
- Base carrée de faible dimension
- 1½ étage
- Toiture à deux versants (avant / arrière)
- avec lucarne pignon
- Revêtement de déclin de bois
- Symétrie des ouvertures
- Fenêtre à quatre carreaux
- Peu d'ornementation



## Second empire

- Vocation résidentielle
- Base carrée
- 1 ½ étage
- Toiture mansard à quatre versants
- Revêtement de déclin de bois ou de brique
- Symétrie des ouvertures
- Fenêtre à deux ou six carreaux
- Galerie couverte avec balustrade



## Néo-coloniale (ou Cubique)

- Vocation résidentielle
- Base carrée
- 2 à 2 ½ étages
- Toiture à quatre versants
- Revêtement de déclin de bois ou de brique
- Symétrie des ouvertures
- Fenêtre à deux ou six carreaux
- Galerie couverte avec balustrade



## **SECTION II DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **8. Permis et certificats assujettis**

Les permis et certificats assujettis à l'application du présent règlement sont les suivants :

1° Un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour l'érection, le déplacement, l'addition, l'agrandissement d'un bâtiment principal, ou d'un bâtiment accessoire attenant au bâtiment principal d'un immeuble patrimonial identifié à l'annexe A du présent règlement;

2° Un permis de construction pour la réparation, la rénovation d'un immeuble patrimonial identifié à l'annexe A du présent règlement, à l'exception des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier l'apparence extérieure du bâtiment;

La production de plans d'implantation et d'intégration architecturale visée aux paragraphes 1° et 2° du premier alinéa n'est toutefois pas applicable aux bâtiments classés monuments historiques, aux bâtiments faisant l'objet d'une citation ainsi qu'aux terrains et constructions compris à l'intérieur d'un site du patrimoine déterminés par décret ou par règlement en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

### **9. La procédure**

Toute demande de permis de construction visée à l'article 8 doit suivre la procédure suivante:

#### **1° Transmission de la demande :**

Le requérant doit déposer une copie des documents demandés en vertu du présent règlement à la Municipalité de Sainte-Flavie. L'inspecteur en urbanisme vérifie si la demande est complète et conforme aux autres règlements d'urbanisme et l'achemine par la suite au comité consultatif d'urbanisme (C.C.U.);

## **2° L'évaluation des plans par le comité consultatif d'urbanisme (C.C.U.) :**

Le comité consultatif d'urbanisme procède à une évaluation des plans en ayant recours aux objectifs et aux critères qui s'appliquent à la demande. Le comité peut annoter les plans, peut rencontrer le requérant et peut visiter les lieux. Le comité prépare par la suite un avis, précisant soit : l'approbation des plans, l'approbation des plans selon une ou plusieurs conditions, ou encore, le rejet des plans;

## **3° La consultation publique (facultative) :**

La municipalité tient, si elle le juge nécessaire, une assemblée publique de consultation (ou une consultation publique écrite) sur les plans, par l'intermédiaire du maire ou d'un autre membre du conseil désigné par le maire. Le conseil fixe la date, l'heure et le lieu de l'assemblée; il peut déléguer ce pouvoir au directeur général de la municipalité. Un avis public est publié conformément à l'article 126 de la LAU, au plus tard le septième jour (ou le 15<sup>e</sup> jour lors d'une consultation publique écrite) qui précède la tenue de l'assemblée publique.

Au cours de l'assemblée publique, celui par l'intermédiaire duquel elle tenue explique le projet et entend les personnes et organisme qui désirent s'exprimer.

## **4° La décision du conseil :**

A la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et, le cas échéant, de la consultation publique décrétée en vertu de l'article 145.18 de la LAU, le conseil municipal, par résolution, approuve les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

## **5° Condition d'approbation :**

Le conseil peut exiger, comme condition d'approbation des plans, que le propriétaire prenne à sa charge les coûts de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières;

## **6° La réalisation du projet :**

À la suite d'une décision favorable du conseil municipal, l'inspecteur en urbanisme voit à l'émission du permis ou du certificat lorsque le projet est également conforme aux autres règlements d'urbanisme. L'inspecteur en urbanisme doit vérifier la conformité des travaux avec les plans d'implantation et d'intégration architecturale lors de ses visites d'inspection. Lorsque le projet subit des modifications lors de sa réalisation, une nouvelle demande d'approbation de PIIA est alors requise avant de procéder à ces modifications.

# **SECTION III**

## **LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS**

### **10. Le contenu minimal des plans**

Les plans d'implantation et d'intégration architecturale visés au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 8 doivent contenir les éléments suivants:

1° la localisation des constructions existantes et projetées;

2° un plan en élévation identifiant la dimension et les matériaux des éléments d'architecture projetés tels que toitures, ouvertures (portes et fenêtres), revêtement extérieur, constructions accessoires attenantes (garages, portiques, perrons, balcons, galeries, escaliers, lucarnes, etc.) et éléments d'ornementation (chambranles, corniches, moulures, etc.);

3° la relation de ces constructions avec les constructions adjacentes en indiquant la hauteur, la largeur et la profondeur de celles-ci ainsi que leurs distances relatives.

Les plans et les esquisses soumis pour approbation doivent être préparés selon les règles de l'art, tout en étant précis et à l'échelle. Ces documents doivent contenir les éléments requis en fonction des objectifs et critères de la présente section.

## **11. Les documents d'accompagnement**

Pour compléter la demande, l'inspecteur en urbanisme peut demander au requérant de lui fournir l'un ou plusieurs des documents suivants:

- 1° un court texte explicatif du projet;
- 2° un certificat de localisation;
- 3° l'échéancier de réalisation du projet;
- 4° des photographies récentes de l'emplacement visé (ou du bâtiment visé) ainsi des photographies récentes des constructions voisines;
- 5° des esquisses du projet.

## **12. Les objectifs applicables aux projets de construction visés paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 8**

- 1° favoriser une harmonisation du volume et de l'architecture des bâtiments;
- 2° assurer le maintien des perspectives visuelles existantes, particulièrement les vues au fleuve Saint-Laurent;

## **13. Critères pour les projets de construction visés paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 8**

- 1° le bâtiment s'implante de telle sorte que sa façade s'inscrit dans l'alignement général de la rue (la marge de recul avant compose avec l'une et l'autre des marges des bâtiments adjacents);
- 2° les caractéristiques naturelles du site (relief, végétation, drainage) sont préservées;
- 3° la hauteur et la largeur du bâtiment tient compte du souci de conserver des vues panoramiques sur le fleuve Saint-Laurent à partir des terrains voisins et de la route;
- 4° le bâtiment principal est implanté de telle sorte que sa volumétrie (forme, hauteur, largeur et profondeur) apparaît du même ordre que celle des bâtiments voisins, excluant les maisons mobiles et les roulottes;
- 5° le type de matériau, l'agencement, la texture et la couleur du revêtement extérieur du bâtiment principal s'harmonisent avec le caractère du milieu;
- 6° les matériaux de revêtement sont de nature et de couleur apparentées ou uniformes sur l'ensemble des façades des bâtiments;
- 7° les bâtiments complémentaires sont préférablement annexés au bâtiment principal, à un mur arrière, ou à un mur latéral, avec un recul, ou dans le prolongement du mur avant ;
- 8° la pente des toits s'apparente à la pente observée sur les bâtiments traditionnels et autres bâtiments adjacents;
- 9° l'évocation de détails architecturaux caractéristiques est encouragée.

## **SECTION IV LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL**

### **14. Le contenu minimal des plans**

Les plans d'implantation et d'intégration architecturale visés au paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 8 doivent contenir les éléments suivants:

- 1° un plan en élévation identifiant les modifications aux dimensions et aux matériaux des éléments d'architecture tels que toitures, ouvertures (portes et fenêtres), revêtement extérieur, constructions accessoires attenantes (garages, portiques, perrons, balcons,

galeries, escaliers, balcons, lucarnes, etc.) et éléments d'ornementation (chambranles, corniches, moulures, etc.);

Les plans et les esquisses soumis pour approbation doivent être préparés selon les règles de l'art, tout en étant précis et à l'échelle. Ces documents doivent contenir les éléments requis en fonction des objectifs et critères de la présente section.

### **15. Les documents d'accompagnement**

Pour compléter la demande, l'inspecteur en urbanisme peut demander au requérant de lui fournir l'un ou plusieurs des documents suivants:

- 1° un court texte explicatif du projet;
- 2° des photographies anciennes et récentes du bâtiment visé;
- 3° des esquisses du projet.

### **16. Les objectifs applicables aux interventions sur un immeuble d'intérêt architectural**

- 1° Maintenir le caractère architectural des bâtiments anciens;
- 2° Protéger les qualités esthétiques des bâtiments patrimoniaux;
- 3° Assurer une intégration harmonieuse des interventions en respect du patrimoine architectural collectif.

### **17. Critères relatifs aux interventions sur un immeuble patrimonial**

- 1° les aménagements ou modifications proposées sont compatibles avec l'âge et le style architectural de la construction;
- 2° les matériaux de revêtement de nature et de couleur apparentées ou uniformes sur l'ensemble des façades du bâtiment sont favorisés; les matériaux sont d'apparence ancienne (planches à clin, bardeaux);
- 3° la conservation, l'entretien et la réparation des éléments historiques originaux endommagés ou détériorés sont favorisés plutôt que leur remplacement. Les éléments manquants sont complétés selon les éléments d'origine, soient de même matériaux ou d'éléments de même apparence;
- 4° toute addition ou tout agrandissement est effectué sans détruire ou camoufler les caractéristiques propres à un style architectural; de plus, l'addition ou l'agrandissement reprend les caractéristiques secondaires de son style architectural, ou encore s'inspire de celui-ci;

## **SECTION V DISPOSITIONS FINALES**

### **18. Sanctions**

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible des pénalités suivantes :

- 1° si le contrevenant est une personne physique, en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 500,00\$ et d'une amende maximale de 1000,00 \$ et les frais pour chaque infraction;
- 2° si le contrevenant est une personne morale, en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 1000,00 \$ et d'une amende maximale de 2000,00 \$ et les frais pour chaque infraction;
- 3° en cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 1000,00 \$ et d'une amende maximale de 2000,00 \$ et les frais pour chaque infraction;

4° en cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 2000,00 \$ et d'une amende maximale de 4000,00 \$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes. L'amende pourra être recouvrée à partir du premier jour où l'avis relatif à l'infraction a été donné au contrevenant.

## **19. Autres recours de droit civil**

En sus des recours par action pénale, le conseil de la municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Plus particulièrement, le conseil de la municipalité peut obtenir une ordonnance de la Cour supérieure du Québec ordonnant la cessation d'une utilisation du sol incompatible avec le présent règlement et ordonnant aux frais du propriétaire l'exécution des travaux requis pour la démolition de toute construction et la remise en état du terrain. Le conseil de la municipalité pourra être autorisé à exécuter les travaux de démolition et de remise en état du terrain aux frais du propriétaire de l'immeuble, ces frais étant assimilables à des taxes et recouvrables de la même manière.

## **20. Personne partie à l'infraction**

Une personne qui accomplit ou omet d'accomplir quelque chose en vue d'aider une personne à commettre une infraction au présent règlement ou qui conseille, encourage ou incite une personne à commettre une infraction, commet-elle aussi l'infraction et des passible de la même peine.

Un administrateur ou un dirigeant d'une personne morale qui amène cette personne morale par un ordre, une autorisation, un conseil, un encouragement à refuser ou à négliger de se conformer aux prescriptions du présent règlement commet une infraction et est passible de la même peine que celle prévue à l'article 18.

## **21. Fausse déclaration**

Commet également une infraction qui le rend passible des peines prévues à l'article 18 toute personne qui, afin d'obtenir un permis ou un certificat d'autorisation délivré en vertu du règlement, fait une déclaration au fonctionnaire désigné sachant qu'elle est fausse ou trompeuse.

## **22. Entrée en vigueur**

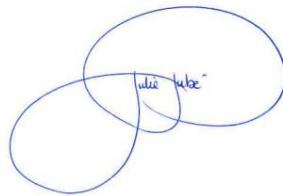
Ce règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale entre en vigueur selon les dispositions de la Loi.

Adopté à la majorité le 7 juin 2021.



---

Jean-François Fortin  
Maire



---

Julie Dubé  
Directrice générale et secrétaire trésorière

Adoption : 7 juin 2021  
Entrée en vigueur : 13 octobre 2022