

Municipalité de Saint-Fabien



Règlement de Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Règlement no 456

AVIS DE MOTION :

ADOPTION :

ENTRÉE EN VIGUEUR: 8 AOÛT 2012

Modifications incluses dans ce document	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
#503-17	7 juin 2017

Attendu que la municipalité de Saint-Fabien a obtenu une exclusion du territoire agricole pour une partie de son territoire connue comme étant « le secteur du plateau » de Saint-Fabien-sur-mer;

Attendu que ce secteur ainsi que l'ensemble de Saint-Fabien-sur-Mer comporte des caractéristiques naturelles à préserver et mettre en valeur;

Attendu qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) la Municipalité peut adopter un tel règlement;

Attendu qu'un tel règlement permet d'assurer une planification adéquate du développement à l'intérieur de ce secteur, et ce, dans un esprit de développement durable;

EN CONSÉQUENCE, le conseil ordonne et statue, savoir :

Table des matières

Contenu

Table des matières.....	5
Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives	7
1. Titre.....	7
2. But du règlement.....	7
3. Titre, tableaux, symboles.....	7
4. Unité de mesure.....	8
5. Terminologie	8
6. Application du règlement.....	8
7. Référence au plan de zonage	8
Chapitre 2 : Zones et travaux assujettis à la production d'un P.I.I.A.	9
8. Zones assujetties	9
9. Travaux assujettis	9
Chapitre 3 : Procédure applicable	10
10. Forme de la demande	10
11. Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme	10
12. Évaluation de la demande par le comité consultatif d'urbanisme.....	10
13. Recommandations du comité consultatif d'urbanisme	10
14. Consultation publique.....	11
15. Décision du Conseil	11
16. Exigences supplémentaires du Conseil municipal	11
17. Émission du permis ou du certificat.....	12
18. Application de la réglementation d'urbanisme	12
19. Modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale	12
Chapitre 4 : Renseignements et documents requis	13
20. Dispositions générales	13
21. Éléments de contenu.....	13
22. Documents d'accompagnement	14
23. Coût	14

Chapitre 5 : Critères d'évaluation	15
24. Objectifs généraux	15
25. Objectifs et critères spécifiques	15
Chapitre 6 : Dispositions finales	21
26. Adoption.....	21
27. Entrée en vigueur.....	21

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives

1. Titre

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

2. But du règlement

Le présent règlement a pour but d'exiger, de la part d'un requérant qui demande un permis de construction ou un certificat d'autorisation concernant un ouvrage visé au chapitre 2, la présentation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale et ce, en plus des documents, plans et renseignements exigés par le règlement relatif à l'émission des permis et certificats.

Chaque demande de permis doit distinctivement faire l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architectural, le cas échéant.

Les dispositions du présent règlement constituent liste de critères à l'intention du Conseil municipal pour évaluer la qualité globale d'un projet et son acceptabilité pour fins d'émission de permis.

3. Titre, tableaux, symboles

Le texte, les croquis, titres, plans, symboles, illustrations ainsi que toutes autres formes d'expression font partie intégrante du présent règlement. Dans le cas où plusieurs formes d'expression sont utilisées pour définir une règle ou une norme, il faut interpréter cette règle ou norme en tenant compte de toutes ces formes d'expression.

En cas de contradiction entre deux normes, la norme la plus exigeante prévaut.

4. Unité de mesure

Les unités de mesure mentionnées dans le présent règlement font référence au système métrique.

5. Terminologie

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 à la section 2 du chapitre 1 du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à cette section, il faut alors se référer au sens commun au dictionnaire.

6. Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée au directeur général de la municipalité ou au fonctionnaire désigné, responsable de l'émission des permis et certificat et communément appelé inspecteur en bâtiment.

7. Référence au plan de zonage

Lorsque, pour fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage n°244 de la municipalité de Saint-Fabien.

Chapitre 2 : Zones et travaux assujettis à la production d'un P.I.I.A.

8. Zones assujetties

Le présent règlement s'applique dans les zones Rur-58, Rur-59, Rur-60 et Rur-61, telles que définies sur les plans de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage n° 476. Plus spécifiquement, les secteurs visés sont le chemin de la Mer Est et Ouest, le Chemin Grand-papa, le Chemin Ernest Roy, la Route de la Mer et le secteur communément appelé « secteur du plateau ».

Règlement de modification #503-17, article 2, 2017-06-07

9. Travaux assujettis

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les projets de construction, ou d'agrandissement de plus de 10 % d'un bâtiment principal dans les zones indiquées à l'article 8.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent également à tous travaux de stabilisation des rives, déblai ou remblai sur une surface de plus de 40 m², la création ou le prolongement d'une rue ou la création ou l'agrandissement d'un parc, ainsi qu'à l'installation ou le remplacement d'une enseigne dans les zones indiquées à l'article 8.

Nonobstant les alinéas précédents, le présent règlement ne s'applique pas aux travaux prévus à l'intérieur d'un bâtiment et qui ne sont pas visibles de l'extérieur de ce dernier.

Chapitre 3 : Procédure applicable

10. Forme de la demande

Le requérant qui désire obtenir un permis de construction pour des travaux visés à l'article 9, dans une zone prévue à l'article 8 du présent règlement, doit transmettre sa demande au fonctionnaire désigné en fournissant les renseignements et documents exigés au chapitre 4 du présent règlement, accompagné des coûts exigés.

Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toutes les informations supplémentaires exigées par ce fonctionnaire.

11. Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Après vérification du contenu de la demande et des documents exigés, le fonctionnaire désigné transmet la demande et le plan d'implantation et d'intégration architecturale au comité consultatif d'urbanisme, accompagné, s'il y a lieu, de ses commentaires sur la nature et la qualité du projet et sur la conformité de la demande au plan d'urbanisme et aux autres règlements d'urbanisme de la municipalité.

12. Évaluation de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande et le plan d'implantation et d'intégration architecturale et peut demander au propriétaire et à l'officier désigné des informations additionnelles afin de compléter l'étude.

L'évaluation doit tenir compte des critères d'évaluation prescrit par le présent règlement.

13. Recommandations du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, ses recommandations au Conseil municipal. Dans les recommandations faites au Conseil municipal, le comité recommande l'acceptation, les modifications à effectuer ou le rejet d'une

demande de permis ou de certificat et suggère également les conditions d'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

14. Consultation publique

Le Conseil peut décréter, avant de se prononcer sur l'acceptation du plan d'implantation et d'intégration architecturale, que les documents produits soient soumis à une consultation publique, selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

15. Décision du Conseil

Le Conseil municipal 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.

Une copie certifiée conforme de cette résolution est transmise au requérant, dans les meilleurs délais.

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le Conseil ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant audit plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

16. Exigences supplémentaires du Conseil municipal

Le Conseil municipal peut exiger, comme conditions *d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architectural*, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment ceux des infrastructures et des équipements, qu'ils réalisent le plan dans le délai fixé et qu'ils fournissent les garanties financières demandées par celui-ci.

17. Émission du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accepte le plan d'implantation et d'intégration architecturale *du requérant*, l'officier désigné émet le permis ou le certificat, sous réserve de toutes conditions devant être réalisées avant l'émission d'un tel permis ou certificat.

18. Application de la réglementation d'urbanisme

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ne dégage nullement la personne qui a présenté le plan à l'obligation de se conformer aux dispositions des règlements de zonage, lotissement construction et celui relatif à l'émission des permis et certificats.

19. Modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale

Un plan d'implantation et d'intégration architecturale qui a été approuvé par le Conseil ne peut être modifié. Si des modifications doivent y être apportées, une nouvelle demande d'approbation doit être déposée et analysée à la lumière des critères d'évaluation du présent règlement.

Chapitre 4 : Renseignements et documents requis

20. Dispositions générales

Pour être valide, tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être accompagné des documents et renseignements exigés par le présent chapitre. De plus, l'officier désigné, le comité consultatif d'urbanisme ou le Conseil municipal peut exiger tous autres renseignements nécessaires à l'évaluation du plan.

21. Éléments de contenu

En plus des informations et des documents requis par le Règlement relatif à l'émission des permis et certificats, pour toute demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit présenter, sur une ou plusieurs cartes dressées à une échelle non inférieure à 1 : 250 et remise en 2 copies, et par des photographies et des croquis, les éléments de contenu suivant :

- La localisation des constructions existantes et projetées;
- L'état des terrains, leurs caractéristiques naturelles (topographie, végétation, drainage), les clôtures, les haies et les aménagements paysagers;
- Les détails architecturaux des bâtiments existants et projetés, les ouvertures; les matériaux de revêtements extérieurs, leurs couleurs, leurs dimensions et le mode d'installation; la forme des toits; la volumétrie; les dimensions;
- Les transformations architecturales impliquées par les travaux projetés ainsi que les transformations dans l'aménagement du terrain visé et l'implantation des bâtiments;
- Les bâtiments accessoires, les équipements et accessoires localisés dans les cours, dont les équipements d'éclairage, les conteneurs à déchets, les enseignes, etc.;
- Les caractéristiques de toute enseigne sur le terrain et son intégration

aux aménagements paysagers et aux bâtiments;

- L'aménagement de la circulation véhiculaire, piétonnière et ces espaces de stationnement, ainsi que le tracé de toute voie destinée à ces fins;
- La localisation du puits d'eau potable et des installations septiques.

22. Documents d'accompagnement

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être accompagné d'un ou plusieurs documents décrivant ou montrant l'intégration du bâtiment, de l'enseigne ou de l'aménagement du terrain avec les bâtiments et les usages adjacents, leur harmonisation avec le milieu environnant, ainsi que l'opportunité esthétique et environnementale du projet et les bénéfices pour le milieu.

23. Coût

Toute demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation soumis à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale devra être accompagnée d'un paiement de 100 \$. Ce dernier n'inclut pas les frais de publication de l'avis public pour une éventuelle consultation publique.

Advenant un refus de la part du Conseil municipal, le requérant pourra déposer une révision de sa demande, et ce, sans frais. Toutefois, pour toute autre révision, les frais s'appliquent à nouveau.

Chapitre 5 : Critères d'évaluation

24. Objectifs généraux

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale, soumis à l'appui d'une demande de permis ou de certificat, doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- Préserver, améliorer ou assurer l'insertion harmonieuse des bâtiments et des enseignes existants ou projetés avec le milieu environnant bâti ou naturel;
- Favoriser l'adoption pour chaque construction d'un style d'inspiration champêtre, campagnarde ou traditionnelle, ainsi que des caractéristiques architecturales qui s'harmonise au milieu bâti et naturel particulier de Saint-Fabien-sur-Mer;
- Préserver la qualité de l'environnement dans une perspective de développement durable, notamment à l'égard de l'érosion, du drainage, de la qualité de l'eau potable et du traitement des eaux usées;
- Conserver les perspectives visuelles sur le fleuve Saint-Laurent et sur les îles, notamment à partir de la Route de la Mer.

25. Objectifs et critères spécifiques

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale, soumis à l'appui d'une demande de permis ou de certificat, doit permettre d'atteindre les objectifs et critères spécifiques suivants :

a) Conservation des éléments naturels

1° Objectif

Conserver les éléments naturels d'intérêt et, notamment la topographie existante, les affleurements rocheux et la végétation naturelle.

2° Critères d'évaluation

- Les constructions devront être implantées sur les parties du site à faible pente;
- La prédominance du milieu naturel devra être maintenue en s'assurant que les développements se confondent au milieu forestier existant au lieu de créer des trouées par un déboisement excessif;
- L'implantation de bâtiments ou de constructions accessoires nécessitant le déboisement de superficies importantes sera limitée;
- Les modifications au terrain naturel seront limitées et aucun travail de terrassement, remblai, déblai ne sera effectué sur des pentes de plus de 30 %;
- Les murs de soutènement seront à éviter pour privilégier une stabilisation des sols avec traverses et semis de reboisement;
- Les coupes sélectives seront permises uniquement pour réaliser des percées visuelles de faible largeur;
- Pour chaque terrain, au moins 50 % de couvert végétal sera maintenu et le gazonnement sera limité;
- L'utilisation d'espèces végétales déjà présentes sur le site sera favorisée ainsi que les plantations qui s'intègrent à la végétation naturelle;
- Dans les aménagements paysagers et les clôtures, les matériaux dont la couleur et la texture s'intègrent au milieu environnant devront être privilégiés;
- Durant les travaux de construction, des mesures de protection des arbres devront être mises en place.

b) Respect de la topographie

1°Objectif

Conserver les éléments naturels d'intérêt et, notamment la topographie existante, les affleurements rocheux et la végétation naturelle.

2°Critères d'évaluation

- Les constructions devront être implantées sur les parties du site à pente faible;
- En terrain montagneux, les implantations sur plus d'un niveau en suivant la pente seront favorisées;
- Les constructions devront épouser le plus possible le relief naturel;
- La construction des voies de circulation devra se faire en limitant les actions de déblai et de remblai;
- L'orientation des lots devra tirer avantage de l'exposition au Sud et des perspectives visuelles intéressantes.

c) Perspectives visuelles

1°Objectif

Protéger les perspectives visuelles des bâtiments existants et nouveaux envers le paysage naturel, notamment la vue sur le fleuve et les îles.

2°Critères d'évaluation

- L'implantation devra tenir compte des perspectives visuelles intéressantes existantes à protéger autant à partir du site que vers le site;

- Les bâtiments devront être intégrés au milieu environnant, de façon à ce qu'ils se fondent dans le paysage au lieu de briser l'harmonie;
- Les pentes des toits et la masse des bâtiments devront répéter les formes du milieu environnant;
- Lorsque possible, les bâtiments devront être orientés vers un point de vue intéressant;
- Pour le secteur du plateau, les bâtiments devront être le moins visible possible de la Route de la Mer.

d) Système de drainage, de rétention et de protection de l'environnement

1°Objectif

Minimiser les risques d'érosion, de pollution de l'eau, de l'air et du sol, notamment à l'égard de résidences existantes situées au bas du plateau.

2°Critères d'évaluation

- L'écoulement hors des terrains des eaux pluviales après la construction ou l'aménagement paysager devra tendre à ne pas excéder l'écoulement existant avant les travaux de construction ou d'aménagement paysager;
- Les surfaces imperméables telles que le béton ou l'asphalte devront être minimisées;
- La rétention des eaux pluviales sur le site devra être encouragée afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales hors du terrain, l'infiltration dans le sol doit être encouragée;
- Les opérations de déblayage et de remblayage devront être limitées afin de conserver le plus possible la topographie existante du site;

- Les surfaces dégarnies de végétations durant les travaux de construction ou d'aménagement devront être replantées rapidement par une végétation apte à stabiliser le sol. De plus, lors des travaux, des barrières à sédiments devront être utilisées pour retenir ces derniers sur le terrain.

e) Volumétrie des bâtiments et des constructions

1° Objectif

Conserver l'échelle déterminée par les bâtiments et constructions existants, la topographie et la végétation.

2° Critères d'évaluation

- Tout projet devra conserver et consolider l'image de Saint-Fabien-sur-Mer perceptible des axes visuels actuels. Une attention particulière devra être apportée aux caractéristiques des bâtiments et constructions, afin de prévoir une architecture, une échelle et une densité cohérentes avec cette vision du développement;
- L'intégration architecturale des bâtiments et des constructions devra être favorisée en adaptant le gabarit et la hauteur des constructions;
- Les grands murs uniformes devront être évités en privilégiant des ruptures de rythme ou l'ajout d'éléments architecturaux en retrait ou saillie;
- Les toits en pente devront être favorisés;
- Les formes de bâtiments qui tranchent sur le milieu devront être évitées.

f) Matériaux, textures, couleurs et « style » des bâtiments et constructions

1°Objectif

Assurer la bonne qualité des matériaux et l'harmonisation avec les matériaux et le « style » des bâtiments voisins ou avec le milieu naturel.

2°Critères d'évaluation

- Présenter une architecture qui s'harmonise avec le « style » des constructions voisines;
- L'utilisation de matériaux et de couleurs qui s'harmonisent à la gamme de couleurs du milieu environnant par l'extérieur des bâtiments devra être favorisée (ex. tons de terre);
- L'utilisation de couleurs intense, contrastante ou réfléchissante, devra être évitée tout comme l'utilisation ou l'effet des surfaces vitrées ou métalliques;
- Un maximum de quatre types de matériaux de recouvrement extérieur sur les murs et la toiture d'un même bâtiment devra être privilégié;
- L'architecture des bâtiments et des constructions accessoires devra être similaire à celui du bâtiment principal.
- Les panneaux solaires, le cas échéant, devront être discrets et peu visible d'une voie de circulation.

g) Réaménagement paysager

1°Objectif

Mettre en valeur les bâtiments ainsi que les caractéristiques naturelles du site et créer des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels.

2° Critères d'évaluation

- Un écran visuel devra cacher les équipements extérieurs (équipements de chauffage et de climatisation, lieux d'entreposage des ordures, antennes paraboliques, etc.);
- Aux limites de chaque terrain, une zone paysagée devra être prévue;
- Lorsque possible, le maintien de la végétation naturelle devra être privilégié au lieu de son remplacement par des plantations importées sur le site.

h) Aménagement des stationnements

1° Objectif

Minimiser l'impact visuel des stationnements perçu à partir des voies de circulation.

2° Critères d'évaluation

- Les espaces de stationnement devront être aménagés sur les parties du terrain les moins visibles et une séparation visuelle naturelle devra être aménagée;
- Les stationnements devront être aménagés de manière à créer des îlots de végétation intégrés et ainsi minimiser l'étendue des îlots de stationnement.

i) Circulation automobile et accès aux terrains

1° Objectif

Assurer une circulation automobile et des accès aux terrains sécuritaires et respectueux de l'environnement et du paysage.

2° Critères d'évaluation

- Les bâtiments principaux ne devraient pas faire façade sur la Route de la Mer et une bande boisée d'une largeur suffisante

devra longer cette route afin de préserver une apparence naturelle le plus possible;

- On devra tendre à limiter la longueur des rues rectilignes;
- Le réseau de voies de circulation à l'intérieur du secteur du plateau devra être articulé de manière à ne pas encourager la circulation de transit à travers le site.

j) Services publics

1°Objectif

Assurer que les services publics causent le moins de déboisement possible et soient peu visibles.

2°Critères d'évaluation

- L'intégration des réseaux de distribution d'électricité, câble et télécommunication sera planifiée de manière à atténuer leur présence et limiter le déboisement;

Chapitre 6 : Dispositions finales

26. Adoption

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article de manière à ce que, si un chapitre, une section ou un article était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

27. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À SAINT-FABIEN PAR LA RÉOLUTION NO 201208-020

CE 8^{IÈME} JOUR DU MOIS D'AOUT 2012

Marnie Perreault,

Maire

Yves Galbrand,

Directeur général et secrétaire-trésorier