

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE L'ÎLE-BIZARD

RÈGLEMENT NUMÉRO 443

RELATIF AU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA), DE FAÇON À Y TRANSFÉRER LES NORMES EXISTANTES AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 319 ET POUR EXIGER, POUR LA ZONE DU TERRAIN DE GOLF SAINT-RAPHAËL P4 408, LA PRODUCTION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE, LORS D'UNE DEMANDE DE PERMIS RELATIF À SA CONSTRUCTION, SON AGRANDISSEMENT OU SA TRANSFORMATION.

ATTENDU QUE le Conseil a convenu d'exercer un contrôle qualitatif à l'égard de certaines interventions pouvant être réalisées en rapport avec le terrain de golf Saint-Raphaël ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 145.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1), la Municipalité peut adopter un règlement qui lui permet d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou de certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés ;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de la communauté locale de voir à assurer une qualité optimale de l'aménagement du terrain de golf Saint-Raphaël.

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné à la séance du Conseil tenue le 11 janvier 2000;

IL EST DÉCRÉTÉ PAR RÈGLEMENT DE LA VILLE DE L'ÎLE-BIZARD, CE QUI SUIT:

ARTICLE 1

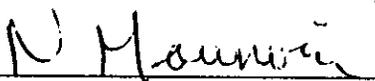
Le préambule du présent règlement fait partie intégrante du règlement.

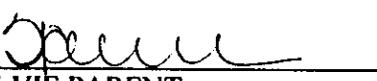
ARTICLE 2

Le règlement intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 443 » (PIIA), ci-joint comme annexe A est adopté.

ARTICLE 3

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.


NORMAND MARINACCI,
MAIRE


SYLVIE PARENT,
GREFFIERE

Adoption: 7 mars 2000
Assemblée publique de consultation : 7 mars 2000
Autorisation: Aucune
Publication: 26 mars 2000
Entrée en vigueur: 26 mars 2000

RÈGLEMENT NUMÉRO 443 (suite)

ANNEXE « A »

**VILLE DE
L'ÎLE-BIZARD**

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE NUMÉRO 443**

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.1 Territoire assujetti	1
1.1.2 Validité	1
1.1.3 Domaine d'application	1
1.1.4 Dimensions et mesures	1
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
1.2.1 Interprétation du texte	1
1.2.2 Tableau, plan, graphique, symbole et annexe	2
1.2.3 Interprétation en cas de contradiction	2
1.2.4 Règles d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	2
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2
2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	2
2.1.1 Inspecteur des bâtiments	2
2.1.2 Fonctions et pouvoirs de l'inspecteur municipal	2
2.2 PROCÉDURES À SUIVRE POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)	3
2.2.1 Contenu général obligatoire de la demande	3
2.2.2 Examen de la demande par l'inspecteur des bâtiments	4
2.2.3 Avis du Comité consultatif d'urbanisme	4
2.2.4 Approbation d'une demande par le Conseil	4
2.2.5 Désapprobation d'une demande	4
2.2.6 Modification aux plans et documents	4
2.2.7 Permis et certificats	4
2.3 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS	5
2.3.1 Contravention à ce règlement	5
2.3.2 Initiative d'une poursuite judiciaire	5
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CERTAINES ZONES	6
3.1 OBLIGATION DE PRÉSENTER UN PIIA. POUR TOUTE CONSTRUCTION NEUVE, TOUT AGRANDISSEMENT, TRANSFORMATION OU RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL	6
3.1.1 Contenu particulier obligatoire de la demande	6
3.1.2 Objectifs et critères	6
3.2 OBLIGATION DE PRÉSENTER UN PIIA POUR TOUTE CONSTRUCTION, TOUT AGRANDISSEMENT OU TRANSFORMATION D'UN TERRAIN DE GOLF	8
3.2.1 Contenu particulier obligatoire de la demande	8
3.2.2 Objectifs et critères	8
CHAPITRE 4 : ENTRÉE EN VIGUEUR	9

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique au territoire sous juridiction de la Ville de L'Île-Bizard, dans les zones sujettes à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale identifiées aux grilles des usages et normes (annexe A-7) du règlement de zonage numéro 319 tel qu'amendé.

1.1.2 Validité

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.1.3 Domaine d'application

Dans les zones telles qu'identifiées à l'article 1.1.1, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou de certificats d'autorisation, selon le cas, est assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

1.1.4 Dimensions et mesures

Toute dimension et mesure employées dans ce règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique).

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- a) quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.2.2 Tableau, plan, graphique, symbole et annexe

À moins d'indications contraires, font partie intégrante de ce règlement, un tableau, un plan, un graphique, un symbole, une annexe et toute autre forme d'expression, autre que le texte proprement dit, qui y sont contenus ou auxquels il réfère.

1.2.3 Interprétation en cas de contradiction

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

- a) en cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- c) en cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- d) en cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
- e) en cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

1.2.4 Règles d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement, ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indications contraires.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

2.1.1 Inspecteur des bâtiments

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'inspecteur des bâtiments.

Le Conseil nomme l'inspecteur des bâtiments et peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'inspecteur des bâtiments.

2.1.2 Fonctions et pouvoirs de l'inspecteur municipal

L'inspecteur des bâtiments ou son adjoint exerce tout pouvoir qui lui est confié par ce règlement et, notamment, il peut :

- a) sur présentation d'une pièce d'identité, visiter et examiner, entre 7:00 heures et 19:00 heures, toute propriété immobilière et mobilière pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;
- b) émettre un avis et/ou un constat d'infraction au propriétaire, au locataire, à l'occupant ou à toute autre personne prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;

- c) procéder à l'inspection des travaux en cours afin de constater s'ils sont conformes aux plans et devis ayant fait l'objet d'un permis; procéder également à l'inspection de toute construction existante lorsque l'application de tout règlement le nécessite.

2.2 PROCÉDURES À SUIVRE POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

2.2.1 Contenu général obligatoire de la demande

Toute demande relative à un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit comprendre les renseignements et documents généraux suivants, cependant d'autres renseignements ou documents particuliers peuvent être requis en vertu du chapitre 3 du présent règlement :

- a) Tous les renseignements et documents exigés par une demande de permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation, en vertu des chapitres 2 des règlements de zonage numéro 319 et de construction numéro 321, ainsi que du chapitre 3 du règlement de lotissement numéro 320.
- b) Un plan d'ensemble comprenant le terrain faisant l'objet du PIIA. et des rues ou terrains qui lui sont adjacents montrant :
- les voies de circulation existantes et projetées;
 - les bâtiments situés sur le terrain et les terrains adjacents, existants et projetés ainsi que leurs usages.
- c) Des coupes et élévations schématiques montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain faisant l'objet du PIIA. ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction existants situés sur des terrains adjacents.
- d) Un plan d'ensemble détaillé du terrain faisant l'objet du PIIA. montrant :
- la localisation et les dimensions de tout bâtiment et de toute construction ou aménagement projetés;
 - les niveaux existants et futurs du sol lorsqu'ils influent sur l'appréciation de l'intégration.
- e) Un rapport d'accompagnement comprenant les renseignements suivants sur le projet :
- la superficie de plancher, la hauteur totale et la hauteur des murs de chaque bâtiment accessoire projeté;
 - la superficie totale du terrain sur lequel s'applique le PIIA.;
 - la superficie totale de plancher des bâtiments accessoires;
 - le coefficient d'occupation du sol du terrain résultant de la demande;
 - un texte décrivant la nature, l'objet et l'usage de tout bâtiment accessoire existant et projeté;
- f) Toute autre information ou document pertinents à une meilleure compréhension du projet soumis à la municipalité.

2.2.2 Examen de la demande par l'inspecteur des bâtiments

2.2.2.1 Avis d'intention de procéder à la construction d'un projet relatif à un PIIA.

Tout requérant qui désire procéder à l'élaboration d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit en donner avis par écrit à l'inspecteur des bâtiments.

2.2.2.2 Conformité des documents

Une fois la demande déposée à la Ville, l'*inspecteur des bâtiments* informe le propriétaire de toute modification à apporter pour rendre le plan d'implantation et d'intégration architecturale conforme à la demande. De plus, l'*inspecteur des bâtiments* s'assure que la demande est conforme aux exigences de toute réglementation d'urbanisme.

2.2.2.3 Transmission au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande comprend tous les renseignements et documents requis, l'inspecteur des bâtiments transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours.

2.2.3 Avis du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du permis ou du certificat.

Le Comité consultatif d'urbanisme donne son avis au conseil dans les trente (30) jours de la réception des documents de l'inspecteur des bâtiments.

2.2.4 Approbation d'une demande par le Conseil

Le Conseil approuve la demande, par résolution, si celle-ci est conforme au présent règlement.

2.2.5 Désapprobation d'une demande

Le Conseil désapprouve la demande, par résolution, si celle-ci n'est pas conforme au présent règlement. La résolution doit comprendre les motifs justifiant la désapprobation.

2.2.6 Modification aux plans et documents

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.2.7 Permis et certificats

Lorsque la demande est approuvée par le Conseil, le requérant doit obtenir tous les permis et certificats requis par les règlements d'urbanisme de la Ville de L'Île-Bizard, pour la réalisation du projet.

2.3 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS

2.3.1 Contravention à ce règlement

Commet une infraction toute personne qui, en contravention à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement :

- a) effectue une opération cadastrale, érige une construction, transforme, agrandit ou ajoute un bâtiment, procède à un changement d'usage, réalise un aménagement, un ouvrage, déplace ou démolit une construction;
- b) autorise une personne à effectuer une opération cadastrale, à ériger une construction, à transformer, agrandir ou ajouter un bâtiment, à procéder à un changement d'usage, à réaliser un aménagement, un ouvrage, à déplacer ou démolir une construction;
- c) refuse de laisser l'inspecteur des bâtiments ou son adjoint visiter et examiner une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement y est respecté;
- d) ne se conforme pas à un avis de l'inspecteur des bâtiments ou son adjoint, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- e) ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

2.3.2 Initiative d'une poursuite judiciaire

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 montant de cette amende est fixé selon le tableau suivant :

Amendes relatives à une infraction :

Type de contrevenant	Amende minimum	Amende maximum
Première infraction :		
• Personne physique	100 \$	1 000 \$
• Personne morale	200 \$	2 000 \$
Récidives dans les 2 ans de la première infraction :		
• Personne physique	200 \$	2 000 \$
• Personne morale	400 \$	4 000 \$

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la municipalité, d'émettre une infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CERTAINES ZONES
--

3.1 OBLIGATION DE PRÉSENTER UN PIIA. POUR TOUTE CONSTRUCTION NEUVE, TOUT AGRANDISSEMENT, TRANSFORMATION OU RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

L'obtention d'un permis de construction pour toute nouvelle construction, tout agrandissement, transformation ou rénovation d'un bâtiment principal faisant partie de l'une des zones décrites ci-bas, est soumise à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale répondant aux objectifs et critères de l'article 3.1.2.

Zones assujetties : R-5 (212) R-2 (222)
 C-1 (213) R-5 (302)
 R-5 (215) P-2 (303)
 P-2 (217) C-2 (316)
 P-1 (218)

3.1.1 Contenu particulier obligatoire de la demande

En plus des renseignements et documents requis au chapitre 2 du présent règlement, les renseignements et documents suivants sont requis lorsque applicable :

3.1.2 Objectifs et critères

Les projets soumis dans le cadre d'un PIIA, assujetti à l'article 3.1, doivent satisfaire les objectifs et critères suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES
<p>3.1.2.1 Assurer l'implantation et la transformation des bâtiments en harmonie avec le tissu bâti existant.</p> <p>3.1.2.2 Favoriser le respect du cachet patrimonial du noyau villageois.</p>	<p>a) Implantation Tout nouveau bâtiment principal doit être implanté de façon à respecter l'alignement des bâtiments principaux existants qui sont adjacents.</p> <p>b) Volumétrie Tout nouveau bâtiment principal ou tout agrandissement d'un bâtiment principal existant doit respecter le volume des bâtiments principaux existants qui sont situés sur les terrains adjacents ou qui lui font face, en ayant une hauteur et une superficie d'implantation au sol comparables.</p> <p>c) Matériaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les matériaux de revêtements extérieurs suivants sont prohibés : • Les déclins horizontaux de bois, d'aluminium, de vinyle, d'acier et de massonite, dont la largeur excède cent trente (130) mm;

Règlement numéro 443 - Annexe "A" (suite)

3.1.2 Objectifs et critères (suite)

OBJECTIFS	CRITÈRES
	<ul style="list-style-type: none"> • la brique qui n'est pas de terre cuite de couleur naturelle ou qui est recouverte d'un fini émaillé. Sont aussi prohibés pour l'assemblage des risques et des pierres entre elles, le mortier qui n'est pas de couleur naturelle et le mortier qui excède la surface extérieure de la brique. <p>De plus, il est prohibé de peindre les murs de brique ou de pierre, à moins qu'ils ne soient déjà peints.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de matériaux autorisé Le nombre de matériaux de revêtement extérieur autorisé est limité à deux (2) pour les façades avant et les façades latérales. <p>d) Ouvertures Toute ouverture de façade donnant sur une voie publique doit être plus haute que large d'au moins dix pour cent (10 %). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures de cave ou de sous-sol.</p> <p>e) Agrandissement d'un bâtiment existant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toiture Dans la cour latérale, le toit d'un agrandissement doit avoir la même forme et la même pente que le toit du bâtiment principal. • Matériaux de revêtement Le matériau de revêtement de tout agrandissement (mur et toiture) doit être de même (couleur et dimension) que celui employé pour le bâtiment principal, sauf dans le cas des bâtiments de pierre où l'agrandissement peut aussi être en bois ou en aluminium. Dans le cas où il existe plus d'un matériau par façade, le matériau de revêtement utilisé pour l'agrandissement sera celui dont la proportion couvre la plus importante surface du mur; si ce dernier n'est pas conforme au présent règlement, un matériau conforme doit être utilisé. • Ouvertures Les ouvertures d'un agrandissement doivent avoir la même forme et les mêmes proportions que celles du bâtiment existant.

3.2 OBLIGATION DE PRÉSENTER UN PIIA POUR TOUTE CONSTRUCTION, TOUT AGRANDISSEMENT OU TRANSFORMATION D'UN TERRAIN DE GOLF

L'obtention d'un permis de construction pour toute construction, tout agrandissement ou transformation d'un terrain de golf faisant partie de l'une des zones décrites ci-bas, est soumise à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale répondant aux objectifs et critères de l'article 3.2.2.

Zone assujettie : P-4 (408) .

3.2.1 Contenu particulier obligatoire de la demande

En plus des renseignements et documents requis au chapitre 2 du présent règlement, les renseignements et documents suivants sont requis lorsque applicable à la présente section :

- la localisation des boisés, les essences dominantes et s'il y a lieu un plan des coupes nécessaires au projet ;
- la localisation des cours d'eau et des plans d'eau (lac, étang, rivière, ruisseau...) présents et à venir sur le site, avec une description des sources ou moyens et volume nécessaire à leur alimentation, ainsi qu'une étude, s'il y a lieu sur les conséquences de l'utilisation d'un moyen d'alimentation ou l'autre ;
- un plan de drainage doit être présenté avec ses conséquences hors-site, ainsi qu'une étude concernant les capacités du milieu à autogérer les moments de présence d'eau abondante (fortes pluies, fonte des neiges...);
- un texte décrivant le processus de gestion des produits chimiques ou autres à l'égard de l'entretien du terrain (herbicides, insecticides...).

3.2.2 Objectifs et critères

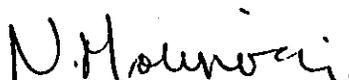
Les projets soumis dans le cadre d'un PIIA, assujetti à l'article 3.2 doivent satisfaire les objectifs et critères suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES
3.2.2.1 Assurer l'intégrité du milieu naturel du parc régional de l'Île-Bizard	a) Prise en compte des contraintes de drainage afin de garantir la préservation à long terme des boisés et marais du parc régional de l'Île-Bizard. b) Considération des effets produits par les niveaux de terrains sur l'aspect intimiste du parc régional de l'Île-Bizard. c) Prise en compte de l'impact de l'utilisation de produits chimiques ou autres pouvant être utilisés sur le terrain de golf et notamment de son transport ou sa migration (aérien ou autrement) au-delà des limites du site.

<p>3.2.2.2 Préserver un haut niveau de sécurité et d'intégrité de l'environnement au-delà du site du golf.</p>	<p>a) Prise en compte de l'organisation des divers aménagements en vue d'une pleine sécurité des espaces avoisinants (zones résidentielles, parcs...), principalement en ce qui a trait aux balles de golf pouvant être expédiées hors sites.</p> <p>b) Prise en compte des effets résultant de l'utilisation des produits chimiques ou autre sur la qualité des espaces hors site</p> <p>c) Considération de la sensibilité de la nappe phréatique à court et long terme pour tout usage hors site;</p>
<p>3.2.2.3 Préserver la qualité de l'environnement du site.</p>	<p>a) Prise en compte de l'intégrité des arbres, boisés et autres phénomènes naturels résiduels à l'aménagement du terrain de golf, pouvant réserver un intérêt;</p> <p>b) Considération de la sensibilité de la nappe phréatique à court et long terme;</p> <p>c) Prise en compte des effets résultant de l'utilisation des produits chimiques ou autre sur la qualité de l'environnement du site</p>

CHAPITRE 4 : ENTREE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



 NORMAND MARINACCI
 MAIRE



 SYLVIE PARENT
 GREFFIÈRE