PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE FASSETT

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NO. 2008-13

Il est statué et ordonné, par règlement du Conseil de la Municipalité, comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES 5

Section A - Dispositions déclaratoires 5
1.1 Titre 5
1.2 Territoire assujetti 5
1.3 Documents annexes 5
1.4 Constructions et terrains affectés 5
1.5 Personnes touchées 5
1.6 Validité 6
1.7 Respect des règlements 6
1.8 Entrée en vigueur 6

Section B - Dispositions interprétatives 7
1.9 Interprétation 7

2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 9

2.1 Demande assujettie 9
2.2 Forme de la demande 9
2.3 Procédure 10
2.3.1 Demande adressée à l'inspecteur des bâtiments 10
2.3.2 Demande référée au Comité consultatif d'urbanisme 10
2.3.3 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme 10
2.3.4 Décision par le Conseil 10
2.3.5 Conditions d'approbation par le Conseil 10
2.3.6 Délivrance du permis ou certificat d'autorisation 10

3 OBJECTIFS ET CRITÈRES S'APPLIQUANT AU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS . 11

3.1 Objectif général 11
3.2 Zone applicable 11
3.3 Exigibilité 11
3.4 Documents requis pour l'étude d'une demande 11
3.5 Objectif spécifiques et critères d'évaluation 12

1
Chapitre

1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux zones du règlement de zonage comprises dans le **secteur du noyau villageois**.

Sont visés tous les immeubles situés au sein des zones suivantes : RB 115, REC-A 116, C-A 118 et REC-B 124.

1.3 DOCUMENTS ANNEXES

a) Le règlement des permis et certificats numéro 2008-09 de la Municipalité ainsi que ses futurs amendements.

1.4 CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AFFECTÉS

a) Les bâtiments ou parties de bâtiments et les constructions ou parties de constructions érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement doivent être édifiés et occupés conformément aux dispositions du présent règlement;

b) les lots ou parties de lots, les bâtiments ou parties de bâtiments, les constructions ou parties de constructions existants lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, dont l'occupation est modifiée, ne peuvent être occupés que conformément aux dispositions du présent règlement.

c) Les bâtiments ou parties de bâtiments et les constructions ou parties de constructions érigés avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne peuvent être reconstruits, transformés, agrandis, réparer ou rénover que conformément aux disposition du présent règlement;

d) Les enseignes, faisant l'objet d'un certificat d'autorisation, conformément au règlement sur les permis et certificats 2008-09, ne peuvent être installés, modifiés, agrandis, remplacés que conformément aux disposition du présent règlement.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

1.6 VALIDITÉ

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.7 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur des bâtiments ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.8 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

SECTION B - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.9 INTERPRÉTATION

Les dispositions interprétatives prévues par le présent règlement sont prescrites par le règlement relatif aux permis et certificats numéro 2008-09 et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

2
Chapitre

2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 DEMANDE ASSUJETTIE

L'approbation par le conseil d'une proposition de travaux est obligatoire préalablement à l'émission de tout certificat d'autorisation ou permis visant la construction ou la modification de tout bâtiment ou enseigne situé dans l'aire d'application du règlement.

Sont néanmoins exclus de l'application du présent règlement les travaux de réparation ou de modification suivants :

a) tout travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification du gabarit;

b) tout travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification de l'enveloppe extérieure;

c) tout travaux et tout ouvrage n'impliquant aucun abattage d'arbre;

d) tout travaux et tout ouvrage n'impliquant aucun déblai ou remblai;

2.2 FORME DE LA DEMANDE

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit contenir les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

a) le nom, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;

b) le nom, prénom et adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la préparation des plans et documents;

c) l'identification cadastrale du ou des terrains existants, les dimensions et les superficies;

d) la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle des plans;

e) les caractéristiques naturelles du terrain (cours d'eau, marécage, roc de surface, espace boisé, zones d'inondation, etc.), s'il y a lieu;

f) tout autre document exigé par le présent règlement.

2.3 PROCÉDURE

2.3.1 DEMANDE ADRESSÉE À L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

Le requérant d'un permis ou certificat visé à l'article précédent doit accompagner sa demande de tous les documents relatifs à l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale et l'adresser à l'inspecteur des bâtiments.

Tous ces documents doivent être remis en trois (3) copies à l'inspecteur des bâtiments.

2.3.2 DEMANDE RÉFÉRÉE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Une fois que la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation est jugée conforme aux règlements d'urbanisme de la Municipalité par l'inspecteur des bâtiments, ce dernier transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

2.3.3 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité évalue la demande en fonction des objectifs et critères applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains. Le Comité peut en outre, dans l'exercice de ses fonctions :

a) demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude;

b) visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat.

Le Comité, après étude de la demande, recommande au Conseil son approbation ou son rejet. S'il estime qu'il ne peut recommander l'approbation de la demande, il peut suggérer au requérant les modifications souhaitées. Le requérant peut alors présenter une demande modifiée à l'inspecteur des bâtiments qui la soumet de nouveau au Comité en vue d'une nouvelle étude.

2.3.4 DÉCISION PAR LE CONSEIL

À la suite de la recommandation du Comité, le Conseil, par résolution, approuve les plans s'il les juge conformes au présent règlement, ou les désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

2.3.5 CONDITIONS D'APPROBATION PAR LE CONSEIL

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, que le propriétaire :

a) prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures et des équipements;

b) réalise son projet dans un délai fixé;

c) fournisse les garanties financières qu'il détermine.

2.3.6 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Suite à l'adoption de la résolution approuvant les plans, l'inspecteur des bâtiments délivre le permis ou le certificat d'autorisation dans la mesure où la demande est aussi conforme aux autres règlements de la Municipalité.

3
Chapitre

3 OBJECTIFS ET CRITÈRES S'APPLIQUANT AU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS

3.1 OBJECTIF GÉNÉRAL

Les bâtiments du noyau villageois de Fassett révèlent plusieurs éléments architecturaux qui expriment la richesse du patrimoine de cette communauté. Le présent règlement vise à conserver le caractère patrimonial vis-à-vis des projets de construction et certains travaux affectant l'apparence des terrains et des bâtiments.

3.2 ZONE APPLICABLE

Le présent règlement s'applique dans les zones concernées, telles que spécifiées à la grille des usages et normes du règlement de zonage.

3.3 EXIGIBILITÉ

L'approbation par le Conseil d'une proposition de travaux est obligatoire préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation visant la construction ou la modification de tout bâtiment, toute nouvelle opération cadastrale, tout travaux de déboisement, d'installation ou de modification d'une affiche, d'aménagements extérieurs y compris les travaux de remblai et déblai, situé dans l'aire d'application du secteur villageois.

Sont néanmoins exclus de l'application du présent règlement les travaux de réparation ou de modification suivants :

a) tout travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification du gabarit;

b) tout travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification de l'enveloppe extérieure.

3.4 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être présentée en trois (3) copies au fonctionnaire désigné et doit comprendre l'information et les documents suivants :

a) les informations exigées par l'article 2.2 du présent règlement;

b) le plan de morcellement ou d'implantation d'une nouvelle construction ;

c) l'état actuel du terrain et l'aménagement qui en est projeté;

d) une esquisse architecturale de tout bâtiment projeté ou une photographie du bâtiment existant selon le cas;

e) la relation entre les bâtiments projetés et ceux avoisinants;

f) l'échantillon des matériaux de revêtement utilisés, les principales caractéristiques ainsi que les couleurs, dans le cas d'un bâtiment projeté ou d'un bâtiment dont on modifie le revêtement extérieur;

g) un plan indiquant la position de tout arbre mature qui doit être abattu ainsi qu'un projet de remplacement de cet arbre montrant l'emplacement proposé de l'arbre le remplaçant ;

h) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;

i) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

3.5 OBJECTIF SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour s'assurer du respect du paysage et de l'intégration au milieu, la Municipalité évalue la performance des projets de lotissement ou de construction au sein du noyau villageois en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

OBJECTIF 1

Harmoniser les éléments du **cadre bâti** avec la structure, le gabarit et le volume du milieu bâti environnant, en fonction des critères suivants :

1) les gabarits des bâtiments adjacents sont tels qu'aucun bâtiment ne semble écrasé par le volume de l'autre;

2) le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être plus élevé que celui des bâtiments adjacents.

OBJECTIF 2

Intégrer les constructions aux **formes architecturales** traditionnelles du milieu bâti environnant, en répondant aux critères suivants :

1) l'architecture des bâtiments principaux doit s'inspirer des caractères architecturaux traditionnels de Fassett;

2) les façades donnant sur la rue doivent comprendre un certain nombre de détails architecturaux s'inspirant de ceux d'apparence traditionnelle que l'on retrouve sur les bâtiments du milieu d'insertion;

3) la forme des toits à deux versants est privilégiée. Toutefois, cette forme peut varier en étant similaire à la forme du toit et à l'orientation de l'arrête de l'un des bâtiments principaux adjacents;

4) le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des ouvertures et de leur encadrement doivent révéler les traits dominants du milieu d'appartenance tels que la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures;

5) le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

OBJECTIF 3

Privilégier une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments par rapport aux **implantations** existantes en fonction des critères suivants :

1) l'orientation de la façade principale de tout nouveau bâtiment doit, dans la mesure du possible, s'harmoniser avec les façades existantes qui caractérisent les formes traditionnelles;

2) une galerie ou une terrasse peut être implantée en façade, en autant que celle-ci concorde et s'harmonise avec l'architecture du bâtiment;

3) un nouveau bâtiment ou un agrandissement doit être implanté de façon à préserver les arbres matures; si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain;

4) les garages et autres bâtiments accessoires doivent préférablement être détachés du bâtiment principal et être implantés hors des champs visuels;

5) les marges latérales doivent s'apparenter aux marges latérales moyennes des constructions avoisinantes, de façon à ce que le rythme de répartition des constructions de l'alignement ne soit pas rompu;

6) la topographie d'un terrain ne doit pas être substantiellement modifiée;

7) les équipements mécaniques doivent être dissimulés par un écran architectural ou un aménagement paysager ou être situés à un endroit non visible de la rue.

OBJECTIF 4

Préserver le caractère villageois du milieu vis-à-vis de toute **modification d'une construction**, d'intérêt patrimonial ou non, en fonction des critères suivants :

1) aucune modification ou addition à un bâtiment d'intérêt ne doit avoir pour effet d'altérer ses éléments caractéristiques d'origines;

2) aucune modification ou addition à un bâtiment ne doit avoir pour effet d'accroire le caractère irrespectueux en terme d'insertion du bâtiment;

3) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état d'origine;

4) les éléments accessoires aux bâtiments tels que les auvents et les enseignes ne doivent pas obstruer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment.

OBJECTIF 5

Favoriser des **matériaux de revêtement et des couleurs** à l'image des bâtiments environnants en respectant les critères suivants :

1) le nombre de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment doit être minimisé;

2) les matériaux de revêtement extérieur doivent être d'une teinte sobre s'intégrant visuellement aux couleurs de l'environnement bâti;

3) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés pour les murs extérieurs de toute façade d'un bâtiment principal sont, dans l'ordre, le bois teint ou peint, la brique, la pierre ou tout revêtement s'apparentant au bois;

4) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés pour les toitures sont la tôle à baguette ou pincée et le bardeau d'asphalte de couleur sobre ;

5) l'homogénéité entre les matériaux de recouvrement des bâtiments accessoires et ceux du bâtiment principal doit être préservée.

OBJECTIF 6

Préserver et renforcer l'**unité visuelle** de l'ensemble que constitue le secteur villageois en respectant les critères suivants :

1) Les cours avant doivent être aménagées par la plantation d'arbres et arbustes;

2) les plantations d'arbres doivent tenter d'atténuer l'impact visuel des infrastructures d'alimentations électriques;

3) la préservation des percées visuelles sur les paysages panoramiques est favorisée en limitant l'implantation des constructions et clôtures ainsi que des plantations qui compromettraient les ouvertures sur la rivière des Outaouais à partir de la rue Principale;

4) les aires de stationnement doivent être situées, agencées et aménagées de façon à être le moins possible visibles des voies de circulation et autres places publiques;

5) les murets de soutènement de plus de deux (2) mètres doivent être recouverts de végétation;

6) les aménagements paysagers doivent être compatibles avec les aménagements paysagers existants et mettre en valeur les bâtiments qu'ils accompagnent.

OBJECTIF 7

Intégrer l'**affichage** au noyau villageois afin de permettre de développer une image distinctive, sobre et particularisée du village de Fassett, en fonction des critères suivants :

1) les dimensions, les formes et les matériaux des enseignes doivent être en harmonie avec le milieu environnant et mettre en valeur le style architectural du bâtiment qu'elles accompagnent ;

2) la conception et le graphisme de l'enseigne doivent être de qualité et réalisés de façon à s'intégrer au noyau villageois;

3) le bois oeuvré (ou sculpté) doit constituer le principal matériau employé pour la fabrication des enseignes. Est ensuite privilégié, dans l'ordre, les dérivés du bois, le métal et ses dérivés, le plastique.

4) l'enseigne ne doit pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt et doit préférablement occuper une surface homogène;

5) l'éclairage doit être discret et uniquement par réflexion. L'éclairage du haut vers le bas est à privilégier.