



**RÈGLEMENT NUMÉRO 171-2016
SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA)**

CONSIDÉRANT QUE la municipalité désire remplacer son règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a suivi toutes procédures de la loi ;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée de consultation a été tenue le 23 novembre 2016 à Inverness où les personnes désirant se faire entendre ont pu s'exprimer;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été déposé à l'assemblée du conseil tenue le 6 février 2017, par M. François Parent;

EN CONSÉQUENCE

SUR PROPOSITION DE M. François Parent et résolu à l'unanimité, le conseil adopte le règlement suivant portant le numéro 171-2016 intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale d'Inverness » remplaçant les règlements numéro 79-2007 et 140-2014 relatifs relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale » de la municipalité d'Inverness , à savoir :

Tables des matières

1. DISPOSITIONS DÉCARATOIRES	3
1.1 TITRE.....	3
1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI	3
1.3 BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AFFECTÉS	3
1.4 PERSONNES TOUCHÉES.....	3
1.5 VALIDITÉ.....	3
1.6 RESPECT DES RÈGLEMENTS.....	3
1.7 ABROGATION	3
1.8 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	4
1.8.1 Interprétation du texte	4
1.8.2 Tableau, plan, graphique, symbole, annexe, grille des usages et normes.....	4
1.8.3 Interprétation en cas de contradiction	4
1.8.4 Terminologie	4
2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
2.1 EXCEPTIONS	5
2.2 FORME DE LA DEMANDE	5
2.2.1 Documents requis	6
2.2.1.1 Projet d’affichage :	6
2.3 PROCÉDURE	7
2.3.1 Demande adressée au fonctionnaire désigné.....	7
2.3.2 Demande transmise au Comité consultatif d’urbanisme	7
2.3.3 Étude de la demande par le Comité consultatif d’urbanisme	7
2.3.3.1 Recommandations au conseil	7
2.3.4 Décision du conseil.....	7
2.3.5 Conditions supplémentaires d’approbation par le conseil	8
2.3.6 Délivrance du permis ou certificat d’autorisation	8
3. OBJECTIF GÉNÉRAL.....	8
3.1 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D’ÉVALUATION.....	8
4 CONTRAVENTION, PÉNALITÉ, RECOURS	12
4.1 PROCÉDURES.....	12
4.2 INFRACTIONS ET AMENDES	13
4.3 AUTRE RECOURS	13
4.4 SENTENCE VISANT À FAIRE CESSER L’INFRACTION	13
5. ENTRÉE EN VIGUEUR	13

1. DISPOSITIONS DÉCARATOIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé «Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale» de la municipalité d'Inverness.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux zones du règlement de zonage visées par le présent règlement soit :

Zones : R-1, R-2, R-4, R-5, R-8, R/C-1, R/C-2, R/C-3, R/C-4, I-2, P-1 et P-2

1.3 BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AFFECTÉS

Tout projet de construction de nouveaux bâtiments, de réparation, modernisation ou de rénovation de bâtiments existants et tout projet d'enseigne situé dans les zones précisées à l'article 1.2 sont soumis aux prescriptions du présent règlement.

1.4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

1.5 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 fût ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.6 RESPECT DES RÈGLEMENTS

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

1.7 ABROGATION

Les règlements numéro 79-2007 adoptés le 13 juin 2007 et 140-2014 adopté le 1er avril 2014 relatifs relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale » de la municipalité d'Inverness sont abrogés à toutes fins que de droits.

1.8 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.8.1 Interprétation du texte

- a) l'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- b) le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phrase et le sens indiquent clairement qu'il ne puisse logiquement en être autrement;
- c) avec l'emploi du verbe « devoir », l'obligation est absolue, le verbe « pouvoir » conserve un sens facultatif;
- d) le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique de droit public ou privé.

1.8.2 Tableau, plan, graphique, symbole, annexe, grille des usages et normes

À moins d'une disposition contraire prévue à ce règlement, font partie intégrante de ce règlement un tableau, un plan, un graphique, un symbole, une annexe, la grille des usages et des normes ainsi que toute autre forme d'expression qui y sont contenus ou auquel ils réfèrent.

1.8.3 Interprétation en cas de contradiction

Lorsqu'il y a contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ; lorsqu'il y a contradiction entre les données d'un tableau et celles d'un graphique, les données du tableau prévalent.

1.8.4 Terminologie

Les définitions applicables dans le cadre du présent règlement sont celles apparaissant à l'article 1.2.5 Terminologie, au règlement de zonage

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Dans les zones R-1, R-2, R-4, R-5, R-8, R/C-1, R/C-2, R/C-3, R/C-4, I2, P-1 et P-2, est assujettie à l'approbation préalable d'un P.I.I.A, toute demande de permis de construction ou toute demande de certificat d'autorisation pour :

- a) tous travaux de construction, d'addition, de reconstruction, de restauration, de rénovation, de transformation ou d'agrandissement, incluant ou non des éléments d'architecture secondaire (porche, galerie, balcon, etc.), de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal ;
- b) tous travaux de construction, d'addition, de reconstruction, de restauration, de rénovation, de transformation ou d'agrandissement de tout bâtiment accessoire ou partie de bâtiment accessoire ;

- c) tous travaux relatifs au déplacement ou à la démolition de tout bâtiment principal ou accessoire ou partie de bâtiment principal ou accessoire ;
- d) tous travaux majeurs de peinture à effectuer sur une façade principale ou un mur latéral ou arrière et visible de la rue ;
- e) tous travaux relatifs à l'aménagement, à la construction ou à l'agrandissement d'une terrasse ou d'un café-terrasse;
- f) tous travaux relatifs à l'installation, l'agrandissement, la reconstruction, la modification, la réparation, le déplacement ou la finition d'une enseigne ;
- g) tous travaux relatifs à l'aménagement d'un stationnement, d'un espace de chargement, de déchargement ou des espaces libres (marge de recul ou autre) ;
- h) tout abattage d'arbres.

2.1 EXCEPTIONS

L'approbation d'un P.I.I.A. n'est pas obligatoire dans les cas suivants :

- a) menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie de même que les détails décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit pas augmentée d'aucune façon;
- b) installation, réparation, remplacement de toute installation électrique ou mécanique localisée ailleurs que sur la façade principale;
- c) réparation ou remplacement de toute toiture ou partie de toiture ne modifiant aucunement la forme du toit, la nature du revêtement et sa couleur;
- d) travaux mineurs de réaménagement de terrain;
- e) entretien d'une enseigne pourvu qu'il n'y ait aucune modification des matériaux.

2.2 FORME DE LA DEMANDE

Toute demande applicable au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) doit contenir tous les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

- a) Les noms, prénoms et adresse du domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- b) Les noms, prénom et adresse du ou des professionnels(les) 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 géographique 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.

2.2.1 Documents requis

Toute demande doit être présentée en deux(2) copies incluant une version électronique 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) dans un projet de morcellement ou d'implantation d'une construction, le plan doit montrer les niveaux du terrain à un intervalle minimum de 5 m;
- 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) le bordereau 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;
- f) un plan montrant la position de tout arbre mature qui doit être abattu et la raison pourquoi un tel arbre doit être abattu ainsi qu'un projet de remplacement de cet arbre montrant l'emplacement proposé de l'arbre le remplaçant.
- g) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- h) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande;

2.2.1.1 Projet d'affichage :

Un plan montrant :

- a) la forme, le style, les matériaux, les dimensions, le type de lettrage, les couleurs et le type d'éclairage de l'enseigne projetée;
- b) la localisation prévue de l'enseigne sur le terrain ou sur le bâtiment;
- c) la composition de l'aménagement paysager (si applicable);

- d) photographies sur plusieurs angles pour montrer l'affichage actuel sur le terrain et sur le bâtiment de même que l'affichage existant sur les bâtiments voisins;

2.3 PROCÉDURE

2.3.1 Demande adressée au fonctionnaire désigné

Le requérant d'un permis ou certificat doit accompagner sa demande de tous les documents prévus à l'article 2.2.1, relatifs à l'étude en deux(2) copies incluant une version électronique et l'adresser au fonctionnaire désigné.

2.3.2 Demande transmise 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 le fonctionnaire désigné, ce dernier transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

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 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;
- c) s'adjoindre une personne-ressource compétente en la matière.

2.3.3.1 Recommandations au conseil

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 nouvelle demande au fonctionnaire désigné qui l'analyse et la soumet de nouveau au Comité en vue d'une nouvelle étude.

2.3.4 Décision du 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 et la résolution désapprouvant les plans doit être motivé.

2.3.5 Conditions supplémentaires 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, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation dans la mesure où la demande est aussi conforme aux autres règlements de la municipalité.

3. OBJECTIF GÉNÉRAL

Les bâtiments du noyau villageois d'Inverness recèlent plusieurs éléments architecturaux qui expriment les différentes époques et l'histoire d'Inverness.

L'historique de l'aménagement spatial du noyau patrimonial présente des caractères propres de l'époque de construction et de tels caractères doivent faire partie des éléments spatiaux élargis à considérer dans la préservation de l'arrondissement patrimonial.

Le présent règlement vise à conserver le caractère patrimonial en regard des projets de constructions et certains travaux de rénovation, agrandissement affectant l'apparence des bâtiments.

3.1 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour s'assurer du respect de l'intégration des bâtiments ou des modifications des bâtiments au milieu patrimonial, la Municipalité évalue les projets de construction, de modifications ou de rénovations des bâtiments incluant l'aménagement du terrain, en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants.

OBJECTIF 1

Viser l'intégration harmonieuse de nouveaux bâtiments dans le cadre bâti patrimonial en fonction aux critères suivants :

NOUVEAU BÂTIMENT

- Viser, lorsque l'édification d'un bâtiment principal se fait entre deux bâtiments existants, que la superficie au sol du nouveau bâtiment tende vers la superficie au

sol total des deux bâtiments adjacents divisé par deux (2), en favorisant un écart maximal de 20% et tout en respectant dans la mesure du possible, que la superficie au sol respecte la norme minimale exigée;

- Viser, lorsque l'édification d'un bâtiment principal se fait à l'extrémité de la zone, que la superficie du bâtiment soit égale ou tende vers la superficie au sol du bâtiment voisin, en favorisant un écart maximal de 20% et en respectant dans la mesure du possible, que la superficie au sol respecte la norme minimale exigée.

FAÇADE DU NOUVEAU BÂTIMENT

- Viser, lorsque l'édification d'un bâtiment principal se fait entre deux bâtiments existants, la façade soit égale ou au total des largeurs des façades des deux bâtiments divisées par deux (2), en favorisant un écart maximal de 20% et en respectant dans la mesure du possible que la superficie au sol respecte la norme minimale exigée;
- Viser lorsque l'édification d'un bâtiment principal se fait à l'extrémité de la zone, que la largeur de la façade du bâtiment soit égale à celle du bâtiment voisin, en favorisant un écart maximal de 20% et tout en respectant dans la mesure du possible, que la superficie au sol respecte la norme minimale exigée.

HAUTEUR

- Viser à ce que la hauteur d'un nouveau bâtiment n'excèdera pas la hauteur moyenne du ou des bâtiments voisins. La hauteur visée se calcule en adaptant les dispositions relatives au nouveau bâtiment.

OBJECTIF 2

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

- La construction de bâtiments d'un étage à deux étages est favorisée;
- Les gabarits des bâtiments adjacents sont tels qu'aucun bâtiment ne semble écrasé par le volume de l'autre;
- Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être plus élevé que celui des bâtiments du milieu d'insertion.

OBJECTIF 3

Intégrer les nouvelles constructions aux formes architecturales traditionnelles du milieu bâti patrimonial, en fonction aux critères suivants :

- L'architecture des bâtiments principaux doit s'inspirer des caractères architecturaux représentatifs du milieu d'insertion;
- 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;
- 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;
- Le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

OBJECTIF 4

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

- L'orientation de la façade principale de tout nouveau bâtiment doit, dans la mesure du possible, s'harmoniser avec les façades existantes;
- Un nouveau bâtiment ou un agrandissement doit être implanté de façon à préserver les arbres matures;
- Les garages et autres bâtiments accessoires doivent préférablement être détachés du bâtiment principal;
- 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;
- Favoriser dans la mesure du possible, le respect des marges de recul des bâtiments adjacents;
- La topographie d'un terrain ne doit pas être substantiellement modifiée;
- 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 5

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 :

- Aucune modification ou addition à un bâtiment d'intérêt patrimonial ne doit avoir pour effet de réduire la valeur patrimoniale de ce bâtiment;

- Les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.), d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état original;
- Les éléments accessoires aux bâtiments tels que les auvents ne doivent pas obstruer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment.

OBJECTIF 6

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

- Le nombre de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment est minimisé;
- Les matériaux de revêtement extérieur doivent être d'une teinte sobre s'intégrant visuellement aux couleurs de l'environnement bâti;
- Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur les murs extérieurs de tout bâtiment principal sont la brique, la pierre ou le bois ou tout revêtement s'apparentant au bois;
- le toit comporte au minimum deux versants;
- Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur les toits sont la tôle à baguette ou le bardeau d'asphalte de couleur sobre;
- L'homogénéité entre les matériaux de recouvrement des bâtiments accessoires et ceux du bâtiment principal est préservée.

OBJECTIF 7

Favoriser des modifications qui tiennent compte du caractère architectural du bâtiment :

- **Balcons, vérandas, galeries, porches et autres éléments architecturaux**

La modification de la forme, du volume, du nombre et l'emplacement des saillies (inclus de façon non limitative les balcons, galeries, porches, escaliers, marquises, moulurations et autres éléments de décoration extérieure), situés sur la façade avant et les murs latéraux d'un bâtiment se doivent d'être autant que possible, conformes à la forme, au volume, au nombre et à l'emplacement des saillies d'origine du bâtiment.

Également, le même objectif s'applique pour les mains courantes, les balustres et les barreaux d'une balustrade d'escalier, de balcon ou d'une galerie.

- **Réparations des portes et fenêtres**

La modification des matériaux, de la forme, du nombre ou l'emplacement des ouvertures sur la façade et les murs latéraux d'un bâtiment doivent être analysés en fonction des matériaux d'origine, du même nombre et de l'emplacement d'origine des ouvertures du bâtiment.

Les cintres de brique et les linteaux au-dessus des fenêtres et des portes ne peuvent être enlevés, de même que les vasistas de porte ne peuvent être bouchés.

- **Modification de toiture**

La modification de la forme, la pente et les caractéristiques architecturales du toit et des lucarnes doivent respecter la forme, la pente et les caractéristiques architecturales du toit et des lucarnes d'origine.

OBJECTIF 8

Intégrer l'affichage au noyau villageois en fonction des critères suivants :

- Les dimensions, les formes et les matériaux des enseignes doivent être en harmonie avec le milieu environnant;
- La conception et le graphisme de l'enseigne doivent être de qualité et réaliser de façon à s'intégrer au noyau villageois;
- L'enseigne ne doit pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt.
- Favoriser les matériaux naturels tel le bois, fer forgé, métaux coulés.

4 CONTRAVENTION, PÉNALITÉ, RECOURS

4.1 PROCÉDURES

Le Conseil autorise le fonctionnaire désigné à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement. Lorsque le fonctionnaire désigné constate une infraction au présent règlement, il doit signifier cette infraction au contrevenant.

Le constat d'infraction peut être signifié par huissier, par policier ou par courrier recommandé. Dans le cas d'une signification par courrier recommandé, elle est réputée avoir été faite à la date d'expédition.

Le fonctionnaire désigné doit faire rapport au conseil par compte-rendu ou par rapport d'infraction. La forme du constat d'infraction et du rapport d'infraction est celle prescrite au Code de procédure pénale (L.R.Q., c. C-25) ; 25.1.2

4.2 INFRACTIONS ET AMENDES

Quiconque contrevient au présent règlement est passible d'une amende de 500,00 \$ et lorsqu'il s'agit d'une personne physique et de 1000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, lorsque dans les deux cas, il s'agit d'une première infraction.

Pour une récidive, l'amende est de 1000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et de 2000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale.

Si l'infraction se continue, elle constitue jour par jour une infraction distincte, et l'amende prescrite pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour durant lequel l'infraction se poursuit.

4.3 AUTRE RECOURS

En plus des recours pénaux prévus à la loi, la municipalité peut exercer lorsque le Conseil le juge pertinent, tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Le Conseil peut aussi exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement ainsi que tout autre recours de droit civil ou pénal approprié, notamment les recours prévus aux articles 227, 227.1, 232 et 237 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

4.4 SENTENCE VISANT À FAIRE CESSER L'INFRACTION

Lorsqu'il rend jugement, le Juge de la Cour municipale, peut, outre condamner le contrevenant au paiement d'une amende, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires et toutes mesures utiles pour faire cesser l'infraction ou pour corriger une situation dérogatoire aux dispositions du présent règlement.

5. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Inverness, ce 1^{er} mai 2017

Michel Berthiaume, maire

Sonia Tardif, secrétaire-trésorière