

Table des matières

1.0 Dispositions déclaratoires et interprétatives

- 1.1 titre
- 1.2 but
- 1.3 champ d'application
- 1.4 mode d'amendement
- 1.5 validité
- 1.6 présent/futur
- 1.7 singulier/pluriel
- 1.8 masculin/féminin
- 1.9 devoir/pouvoir
- 1.10 titres du règlement
- 1.11 définitions
- 1.12 application du règlement

2.0 Procédure d'évaluation et d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

- 2.1 obligation
- 2.2 transmission de la demande et documents d'accompagnement
- 2.3 réception de la demande
- 2.4 étude par le comité consultatif d'urbanisme
- 2.5 consultation
- 2.6 décision du conseil
- 2.7 délai
- 2.8 émission du permis ou du certificat
- 2.9 coût

3.0 Zones concernées, interventions assujetties et critères d'évaluation

- 3.1 zones concernées et interventions assujetties
- 3.2 objectifs et critères d'évaluation applicables dans les zones numéros 101 et 104 dans le cas d'une nouvelle construction principale
 - 3.2.1 objectifs
 - 3.2.2 critères d'évaluation
- 3.3 objectifs et critères d'évaluation applicables dans les zones numéros 103-P, 201-P, 202-P, 203-P, 301-P dans le cas d'une nouvelle construction principale
 - 3.3.1 objectifs
 - 3.3.2 critères d'évaluation

- 3.4 objectif et critères d'évaluation applicables dans les zones numéros 103-P, 201-P, 202-P, 203-P, 301-P dans le cas d'un projet d'agrandissement, de l'ajout d'un étage ou du surhaussement du bâtiment principal
 - 3.4.1 objectifs
 - 3.4.2 critères d'évaluation

- 3.5 objectifs et critères d'évaluation applicables dans les zones 103-P, 201-P, 202-P, 203-P, 301-P dans le cas d'un projet de rénovation du bâtiment principal
 - 3.5.1 objectifs
 - 3.5.2 critères d'évaluation

- 3.6 objectifs et critères d'évaluation applicables dans la zone numéro 106 dans le cas d'une nouvelle construction principale
 - 3.6.1 objectifs
 - 3.6.2 critères d'évaluation

- 3.7 objectifs et critères d'évaluation applicables dans le cas d'un projet d'installation de panneaux solaires visibles à partir d'une voie de circulation
 - 3.7.1 objectifs
 - 3.7.2 critères d'évaluation

- 4.0 entrée en vigueur

Annexe : Illustrations

1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre «Règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la municipalité de Saint-Hugues».

1.2 But

Le but de ce règlement est de permettre à la municipalité de Saint-Hugues de se prévaloir des dispositions contenues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale afin de contrôler la qualité de certains projets et les caractéristiques physiques de leur implantation.

1.3 Champ d'application

Le présent règlement s'applique dans les zones mentionnées au chapitre 3.

1.4 Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q.,c.A-19.1) et du Code municipal.

1.5 Validité

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous- paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeuraient en vigueur.

1.6 Présent/futur

Les verbes utilisés au temps présent doivent également se comprendre au futur.

1.7 Singulier/pluriel

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

1.8 Masculin/féminin

Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.9 Devoir/pouvoir

L'emploi du mot «doit» ou «devra» indique une obligation absolue alors que le mot «peut» ou «pourra» indique un sens facultatif.

1.10 Titres du règlement

La table des matières et les titres des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titres concernés ou la table des matières, le texte prévaut.

1.11 Définitions

Pour les fins du présent règlement, les mots ou expressions énumérés dans le présent article ont la signification qui leur est spécifiquement attribuée. Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

Agrandissement

Action ayant pour but d'augmenter le volume d'une construction existante ou l'espace au sol occupé par cette construction.

Comité

Désigne le comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de Saint-Hugues.

Conseil

Désigne le conseil municipal de la municipalité de Saint-Hugues.

Demi-étage

Partie d'un bâtiment située entre un plancher et la toiture et n'occupant pas plus de 60 % de la superficie totale dudit plancher. La hauteur de toute la partie calculée dans l'aire de plancher doit mesurer au moins 1,2 mètre entre le plancher et le toit.

1.12 Application du règlement

L'administration et l'application de ce règlement relèvent de l'inspecteur en bâtiment et de ses adjoints dûment nommés par résolution du conseil.

2.0 PROCÉDURE D'ÉVALUATION ET D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

2.1 Obligation

Dans les zones dont il est fait référence au chapitre 3, toute demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation concernant les interventions identifiées à ce même chapitre doit être accompagnée d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale préparé et déposé conformément aux dispositions du présent règlement.

Une telle demande doit faire l'objet d'une résolution du conseil autorisant l'intervention concernée avant l'émission du permis ou du certificat d'autorisation par l'inspecteur en bâtiment.

2.2 Transmission de la demande et documents d'accompagnement

La demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être transmise à l'inspecteur en bâtiment. La demande doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé accompagnée des renseignements et documents suivants:

Pour toute demande relative à des travaux sur un bâtiment :

- a) des photographies récentes du bâtiment (moins de 30 jours) ou du terrain visé par les travaux ainsi que des bâtiments situés sur les terrains adjacents;
- b) un plan illustrant la localisation des constructions existantes et projetées sur le terrain visé par les travaux ;

- c) un plan de présentation (plan illustrant les élévations du bâtiment) ainsi que la liste détaillée des matériaux et des couleurs sélectionnés.

2.3 Réception de la demande

À la réception de la demande, l'inspecteur en bâtiment s'assure que tous les documents et renseignements prévus au présent règlement ont été fournis. Le cas échéant, il indique au requérant les documents ou renseignements manquants. Le délai d'étude de la demande ne s'amorce que lorsque le dossier est complet.

Lorsque tous les documents et renseignements nécessaires ont été fournis, l'inspecteur en bâtiment examine la conformité de l'intervention projetée par rapport aux règlements d'urbanisme. Si l'intervention est conforme, il transmet une copie du dossier au comité consultatif d'urbanisme pour avis.

2.4 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme procède à l'évaluation du plan d'implantation et d'intégration architecturale, selon les critères prévus au présent règlement, et transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

2.5 Consultation

Le conseil municipal peut demander que le projet faisant l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale soit soumis à une consultation selon les modalités prévues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui s'appliquent.

2.6 Décision du conseil

Suite à l'avis écrit du comité consultatif d'urbanisme, après étude du plan d'implantation et d'intégration architecturale, le conseil municipal approuve ou refuse par résolution le plan d'implantation et d'intégration architecturale.

La résolution désapprouvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être motivée.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, le conseil municipal peut exiger que le propriétaire s'engage par écrit à:

- a) Prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements.
- b) Réaliser le projet dans un délai qu'il fixe.
- c) Fournir des garanties financières afin d'assurer la réalisation des travaux.

2.7 Délai

Une copie de la résolution doit être transmise au requérant au plus tard 60 jours suivant le dépôt du dossier complet accompagnant la demande.

2.8 Émission du permis

Le permis de construction ou le certificat d'autorisation ne sera émis par l'inspecteur en bâtiment qu'à la suite de l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale par résolution du conseil municipal et après réception de tous les documents et renseignements requis dans le règlement sur les permis et certificats.

2.9 Coût

Le coût pour l'analyse et l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est de 100 \$. Le tarif doit être acquitté lors du dépôt de la demande auprès de l'inspecteur en bâtiment. Ce montant n'est ni remboursable, ni transférable.

3.0 ZONES CONCERNÉES, INTERVENTIONS ASSUJETTIES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1 Zones concernées et interventions assujetties

(modification, règlement 273-3-08, entré en vigueur le 29 janvier 2009, règlement 273-4-19, entré en vigueur le 31 janvier 2020)

Les zones concernées et les interventions assujetties au présent règlement sont identifiées dans le tableau suivant. Ces zones sont celles délimitées au plan de zonage.

Zones concernées	Interventions assujetties
101, 104	– le déplacement d'un bâtiment principal sur un terrain vacant ou la construction d'un nouveau bâtiment principal
103-P, 201-P, 202-P, 203-P, 301-P	– le déplacement d'un bâtiment principal sur un terrain vacant ou la construction d'un nouveau bâtiment principal; – l'ajout d'un étage, peu importe la superficie occupée par cet étage; – l'agrandissement d'un bâtiment principal, lorsqu'un tel agrandissement représente 20 % ou plus de la superficie au sol occupée par le bâtiment qui fait l'objet de l'agrandissement; – le surhaussement d'un bâtiment principal, lorsqu'une telle intervention a pour effet de hausser le niveau du plancher du rez-de-chaussée de 30 cm ou plus par rapport au niveau d'origine; – la rénovation d'un bâtiment principal pour les travaux identifiés au règlement de zonage qui doivent faire l'objet d'une approbation dans le cadre du règlement sur les PIIA.
106	la construction d'un nouveau bâtiment principal résidentiel.
toutes les zones du territoire municipal	l'installation de panneaux solaires qui seraient visibles à partir d'une voie de circulation

3.2 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES DANS LES ZONES NUMÉROS 101 ET 104 DANS LE CAS D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION PRINCIPALE

(modification, règlement 273-3-08, entré en vigueur le 29 janvier 2009)

3.2.1 Objectifs

- a) Favoriser le développement d'un ensemble résidentiel de qualité compatible avec le caractère général du noyau villageois;
- b) Favoriser une diversité architecturale équilibrée;
- c) Promouvoir des aménagements extérieurs qui mettent l'accent sur la plantation d'arbres et d'arbustes.

3.2.2 Critères d'évaluation

Implantation

- a) la marge de recul avant devra être établie de manière à respecter l'alignement des bâtiments voisins et ne pas créer de discontinuité;
- b) le niveau du sol du terrain devra être comparable à celui des terrains adjacents;
- c) si un garage annexe est prévu, celui-ci ne devra pas excéder l'alignement de la façade de l'habitation.

Volumétrie

- a) l'emprise au sol de la construction projetée (longueur de la façade et largeur) devra être inspirée des caractéristiques observées au niveau des constructions traditionnelles du noyau villageois;
- ~~b) les bâtiments devront avoir une hauteur minimale correspondant à un étage et demi.~~ *(abrogé, règlement 273-2-07, entré en vigueur le 6 juillet 2007)*

Architecture

(modification, règlement 273-1-06 entré en vigueur le 27 septembre 2006 et règlement 273-2-07, entré en vigueur le 6 juillet 2007)

- a) la répétition de modèles architecturaux similaires doit être évitée;
- b) la pente des toits devra être inspirée des constructions traditionnelles. Les toits seront à deux ou quatre versants et la pente devra être comprise entre un rapport 6 :12 et un rapport 12 :12. Ce rapport pourra être moindre dans le cas des toits surmontant les saillies. Exceptionnellement, les toits plats pourront être autorisés à condition de n'occuper qu'une faible part de la surface totale de la toiture ;
- c) les couleurs des revêtements des toits devront être sobres et s'apparenter aux couleurs traditionnelles;
- d) les matériaux de revêtement extérieur devront s'apparenter à ceux utilisés pour les constructions traditionnelles. La brique et la pierre de maçonnerie seront également permises. Dans tous les cas, les couleurs proposées devront être sobres et s'harmoniser avec les constructions voisines;
- e) lorsqu'un revêtement à clin est utilisé, les coins du bâtiment devront être marqués par une planche cornière (ou son équivalent) et le contour des ouvertures devra être souligné de manière particulière;
- f) les entrées principales doivent être traitées de manière à constituer un élément distinctif de la façade;
- ~~g) la fenestration dominante devra être verticale, suivant un rapport compris entre 5 :2 et 3 :2. Les ouvertures de grandes dimensions devront être divisées selon ce même rapport; (abrogé, règlement 273-2-07, entré en vigueur le 6 juillet 2007)~~
- h) les lucarnes, lorsque présentes sur le versant du toit qui donne sur la voie publique de circulation, devront être proportionnées à la toiture et limitées en largeur et en hauteur;
- i) les garages annexes doivent s'intégrer harmonieusement au bâtiment principal, en termes de proportions, de forme de toit, de type de matériaux utilisés.

Aménagement des terrains

- a) il devra être prévu, au minimum, un engazonnement des aires libres situées dans les cours avant et latérales dans un délai maximal de douze mois suivant l'occupation du bâtiment;

- b) les allées d'accès devront être aménagées de manière à souligner l'entrée distincte à chaque propriété;
- c) les aires de stationnement, aménagées en face de l'habitation, devront être évitées, sauf dans le cas d'une allée d'accès qui mène au garage annexe ou à l'abri d'auto.

3.3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES DANS LES ZONES 103-P, 201-P, 202-P, 203-P, 301-P DANS LE CAS D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION PRINCIPALE

3.3.1 Objectifs

- a) assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions par rapport au milieu environnant;
- b) éviter les différences de volumétrie et de hauteur trop prononcées entre les bâtiments;
- c) assurer le respect des principales caractéristiques patrimoniales et esthétiques du milieu environnant.

3.3.2 Critères d'évaluation

Implantation

- a) la marge de recul avant devra tenir compte de l'alignement des bâtiments voisins de manière à ne pas créer de discontinuité dans la trame urbaine;
- b) le niveau du sol du terrain devra être comparable à celui des terrains adjacents.

Volumétrie

- a) l'emprise au sol de la construction projetée (longueur de la façade et largeur) devra être comparable à celle observée dans le voisinage;
- b) la hauteur de la construction projetée devra être comparable à celle des bâtiments voisins;
- c) le niveau de plancher du rez-de-chaussée devra être établi en fonction du niveau existant pour les bâtiments voisins.

Architecture

- a) la forme et la pente du toit devront être comparables à celles observées chez les bâtiments voisins d'intérêt patrimonial;
- b) les couleurs des revêtements des toits devront être sobres et s'apparenter aux couleurs traditionnelles;
- c) les matériaux de revêtement extérieur devront s'apparenter à ceux utilisés pour les constructions traditionnelles. La brique et la pierre de maçonnerie seront également permises. Dans tous les cas, les couleurs proposées devront être sobres et s'harmoniser avec les constructions voisines;
- d) lorsqu'un revêtement à clin est utilisé, les coins du bâtiment devront être marqués par une planche cornière (ou son équivalent) et le contour des ouvertures devra être souligné de manière particulière;
- e) la fenestration dominante devra être verticale, suivant un rapport compris entre 5 :2 et 3 :2. Les ouvertures de grandes dimensions devront être divisées selon ce même rapport;
- f) si des lucarnes sont prévues sur le versant du toit qui donne sur la voie publique de circulation, il devra s'agir de lucarnes à pignon;
- g) le garde-corps des saillies (galerie, balcon, etc.) devra être ajouré. On favorisera le bois ou un matériau s'y apparentant.

Aménagement extérieur

- a) les équipements mécaniques (climatisation, aération) devront être intégrés au bâtiment de façon à ne pas être visibles à partir de la voie de circulation;
- b) dans le cas d'un bâtiment à vocation commerciale, les aires de chargement/déchargement, les aires d'entreposage et les sites de disposition de déchets ne devront pas être visibles à partir de la voie de circulation et des propriétés adjacentes. Des écrans visuels appropriés devront être prévus;
- c) le projet doit respecter la présence d'arbres matures sur le terrain, s'il y a lieu.

3.4 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES DANS LES ZONES 103-P, 201-P, 202-P, 203-P, 301-P DANS LE CAS D'UN PROJET D'AGRANDISSEMENT, DE L'AJOUT D'UN ÉTAGE OU DU SURHAUSSEMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL

3.4.1 Objectifs

- a) s'assurer que l'intervention projetée s'harmonise avec le caractère et l'architecture du bâtiment original;
- b) conserver une proportion équilibrée entre la hauteur du rez-de-chaussée et la marge de recul avant;
- c) éviter des différences trop prononcées au niveau de la hauteur du rez-de-chaussée des bâtiments situés dans un même voisinage.

3.4.2 Critères d'évaluation

- a) l'ajout d'un étage, l'agrandissement ou le surhaussement ne devra pas avoir pour effet de déséquilibrer les proportions d'ensemble de la construction;
- b) le niveau de plancher du rez-de-chaussée devra être établi en fonction du niveau existant pour les bâtiments voisins.
- c) la forme et la pente du toit devront être comparables à celles du bâtiment principal;
- d) les dimensions et le rapport largeur/hauteur des ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes) devront être similaires à celles du bâtiment principal;
- e) les couleurs devront s'harmoniser avec celles du bâtiment principal;
- f) les détails architecturaux tels les planches de pourtour des ouvertures, les planches cornières, devront être repris sur l'agrandissement;
- g) le projet doit respecter la présence d'arbres matures sur le terrain, s'il y a lieu.

3.5 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES DANS LES ZONES 103-P, 201-P, 202-P, 203-P, 301-P DANS LE CAS D'UN PROJET DE RÉNOVATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL

3.5.1 Objectifs

- a) s'assurer que l'intervention projetée s'harmonise avec le caractère et l'architecture du bâtiment original;
- b) protéger les caractéristiques architecturales d'origine des constructions.

3.5.2 Critères d'évaluation

- a) l'intervention ne doit pas avoir pour effet de déséquilibrer la proportion ou la symétrie de la construction;
- b) l'intervention ne doit pas avoir pour effet de détruire des composantes architecturales ou des éléments qui confèrent un intérêt particulier à la construction.

3.6 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES DANS LA ZONE NUMÉRO 106 DANS LE CAS D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION PRINCIPALE

(ajout, règlement 273-4-19, entré en vigueur le 31 janvier 2020)

3.6.1 Objectifs

- a) Veiller à ce que les nouvelles constructions résidentielles s'harmonisent avec les habitations existantes situées en face.
- b) Favoriser la construction d'habitations de qualité;
- c) Promouvoir des aménagements extérieurs qui mettent l'accent sur la plantation d'arbres et d'arbustes.

3.6.2 Critères d'évaluation

Implantation

- a) la marge de recul avant devra être établie de manière à respecter l'alignement des bâtiments voisins et ne pas créer de discontinuité;
- b) le niveau du sol du terrain devra être comparable à celui des terrains adjacents;
- c) si un garage annexe est prévu, celui-ci ne devra pas excéder l'alignement de la façade de l'habitation.

Volumétrie

- a) la hauteur et le gabarit de la construction projetée sont déterminés de manière à éviter les différences de volumétrie trop prononcées entre les bâtiments.

Architecture

- a) les caractéristiques architecturales dominantes du bâtiment (forme et pente de toit, fenestration, couleurs des matériaux de revêtement, etc.) s'harmonisent avec l'apparence des habitations existantes;
- b) l'utilisation de matériaux de qualité, tels le bois et la brique, est favorisée;
- c) les couleurs des revêtements et des composantes du bâtiment sont sobres;
- d) les garages annexes doivent s'intégrer harmonieusement au bâtiment principal, en termes de proportions, de forme de toit, de type de matériaux utilisés.

Aménagement des terrains

- a) les aménagements minéralisés sont minimisés au profit d'aménagements végétalisés;
- b) les allées d'accès devront être aménagées de manière à souligner l'entrée distincte à chaque propriété;

- c) les aires de stationnement, aménagées en face de l'habitation, devront être évitées, sauf dans le cas d'une allée d'accès qui mène au garage annexe ou à l'abri d'auto.

3.7 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES DANS LE CAS D'UN PROJET D'INSTALLATION DE PANNEAUX SOLAIRES VISIBLES A PARTIR D'UNE VOIE DE CIRCULATION

(ajout, règlement 273-4-19, entré en vigueur le 31 janvier 2020)

3.7.1 Objectif

- a) minimiser l'impact visuel de ce type d'équipement.

3.7.2 Critères d'évaluation

- a) les panneaux solaires doivent être dissimulés le plus possible de la voie publique de circulation. Le cas échéant, des écrans visuels appropriés doivent être prévus à cette fin.
- b) les panneaux solaires installés sur un bâtiment doivent être intégrés harmonieusement à l'architecture de celui-ci.

4.0 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Marcel Gerbeau, maire

Yolande Simoneau, secrétaire-trésorière

Annexe

Illustrations

La présente annexe ne fait pas partie du règlement sur les PIIA. Elle se veut simplement une source de référence dans le cadre de l'évaluation de projets de nouvelles constructions résidentielles.

Ces exemples ne doivent pas être considérés comme exclusifs, limitatifs ou comme des modèles à répéter et ils n'accordent aucun droit à quiconque de les reproduire.

Il appartient à chaque promoteur, requérant ou propriétaire de s'assurer que les plans soumis, quels qu'ils soient, rencontrent les exigences et les obligations en regard des droits d'auteur.