



VILLE DE RIMOUSKI

Conseil de la ville

Mandat : 2021-2025

RÈGLEMENT 23-044

RÈGLEMENT RELATIF À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DE TRAVAUX DÉCOULANT D'UNE AUTORISATION DE DÉMOLITION OU D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Projet de règlement déposé le : 2023-07-17

Avis de motion donné le : 2023-07-17

Adopté le : 2023-09-05

Approbation de la MRC le : 2023-10-18

En vigueur le : 2023-10-19

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement vise à assujettir la délivrance de certains permis ou certificats 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.

À cet effet, il prévoit les catégories de constructions, de terrains ou de travaux. Il établit les objectifs applicables ainsi que les critères permettant d'évaluer si les objectifs sont atteints selon lesdites catégories. Il prescrit le contenu minimal des plans et des documents qui doivent accompagner ces plans. La procédure relative à la demande de permis ou de certificat, lorsque la délivrance de ceux-ci est assujettie à l'approbation des plans, y est aussi prévue.

Les plans et les travaux reliés auxdits plans qui sont visés par le présent règlement sont les travaux faisant suite à la délivrance d'une autorisation de démolition accordée par le comité de démolition de la Ville de Rimouski ainsi que les travaux faisant suite à l'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (ci-après dénommé « PPCMOI ») par le conseil municipal.

Le règlement n'entraîne aucune dépense pour l'administration municipale.

RÈGLEMENT RELATIF À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DE TRAVAUX DÉCOULANT D'UNE AUTORISATION DE DÉMOLITION OU D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ c. A-19.1), le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut assujettir la délivrance de certains permis ou de certificat 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;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal estime opportun d'encadrer les permis de construction découlant d'un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé à la suite d'une autorisation de démolition ou de travaux découlant d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent règlement a pour objet d'assujettir la délivrance de certains permis ou certificats 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.

À cet effet, il prévoit les catégories de constructions, de terrains ou de travaux. Il établit les objectifs applicables ainsi que les critères permettant d'évaluer si les objectifs sont atteints selon lesdites catégories. Il prescrit le contenu minimal des plans et les documents qui doivent accompagner ces plans. La procédure relative à la demande de permis ou de certificats, lorsque la délivrance de ceux-ci est assujettie à l'approbation des plans, y est aussi prévue.

Ce règlement s'applique à l'ensemble des immeubles de la Ville de Rimouski.

2. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage en vigueur.

Malgré ce qui précède, les définitions suivantes s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement :

1° « matériaux nobles » : se dit d'un revêtement extérieur qui est considéré comme supérieur, naturels (non synthétiques) et appréciés, tel que la pierre, la brique, le bois, etc.;

2° « remplacement de matériaux » : modification de matériaux n'ayant pas pour effet de modifier les dimensions ou la superficie hors tout de la composante architecturale;

3° « restauration » : le fait d'entretenir, de rénover, de remplacer des composantes architecturales d'un bâtiment, dans le but de retrouver le plus fidèlement possible leur état tel qu'il était à une période donnée de l'histoire du bâtiment. Cette intervention est fondée sur des preuves historiques détaillées.

CHAPITRE DEUXIÈME

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

3. Le présent chapitre contient les dispositions applicables à l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

4. Une demande de permis ou de certificat assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale doit respecter les objectifs prévus au présent chapitre et elle est évaluée en fonction des critères qui y sont élaborés.

SECTION I

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES TRAVAUX DÉCOULANT D'UNE AUTORISATION DE DÉMOLITION OU D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

5. La présente section contient les objectifs et les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour :

1° les travaux faisant suite à la délivrance d'une autorisation de démolition accordée par le comité de démolition de la Ville de Rimouski;

2° les travaux faisant suite à l'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (ci-après dénommé « PPCMOI ») par le conseil municipal de la Ville de Rimouski.

6. La présente section s'applique à l'ensemble du territoire rimouskois.

7. Dans le cadre d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale des travaux visés par le présent règlement doivent respecter les objectifs et les critères prévus aux articles 8 à 15 du présent règlement.

8. Les plans doivent favoriser l'optimisation de la densité et la perméabilité du tissu urbain.

Pour atteindre cet objectif, les critères sont les suivants :

1° le tissu urbain est structuré par des voies publiques de circulation et un réseau d'espaces publics en quantité suffisante;

2° la configuration des terrains projetés permet leur optimisation.

9. Les plans doivent tenir compte du milieu d'insertion afin de contribuer à sa qualité.

Pour atteindre cet objectif, les critères sont les suivants :

1° l'implantation et le gabarit des bâtiments mettent en valeur les attraits visibles ou accessibles depuis l'immeuble;

2° l'aménagement des espaces libres en cour avant favorise une animation des lieux ou un embellissement par un aménagement paysager de qualité.

10. Les plans doivent créer une transition harmonieuse entre les diverses typologies architecturales des immeubles à proximité.

Pour atteindre cet objectif, les critères sont les suivants :

1° l'espace libre entre les bâtiments est cohérent avec la volumétrie de ces derniers sans nuire à une certaine compacité du milieu;

2° les bâtiments sont prioritairement alignés avec les bâtiments des immeubles voisins, et ce, en considération des usages.

11. Les plans doivent concevoir une architecture distinctive et de qualité, sauf dans les cas de restauration.

Pour atteindre cet objectif, les critères sont les suivants :

1° le traitement de l'ensemble des façades s'agence entre elles tout en respectant le style architectural;

2° la volumétrie d'un agrandissement, incluant ses lucarnes et ses ouvertures, est conçue de manière à conférer une harmonie à l'ensemble et au respect de l'intégrité architecturale du bâtiment existant;

3° l'entrée principale est marquée par l'emploi d'éléments architecturaux proportionnels avec la volumétrie du bâtiment et de la façade où elle est située;

- 4° les matériaux nobles sont privilégiés pour les revêtements extérieurs selon le contexte d'insertion;
- 5° les murs extérieurs comportent une proportion significative d'ouvertures pour une interaction entre le milieu intérieur et extérieur;
- 6° le traitement architectural du rez-de-chaussée présente des ouvertures qui génèrent une interaction avec les voies publiques ou les corridors de mobilité active;
- 7° l'effet de longueur ou de hauteur des façades est atténué par la volumétrie et des détails architecturaux;
- 8° l'éclairage extérieur s'intègre au bâtiment et met en valeur les éléments architecturaux;
- 9° les équipements mécaniques et techniques ne sont pas visibles des voies publiques à proximité;
- 10° l'accessibilité universelle doit être intégrée à l'aménagement du terrain;
- 11° l'entretien plutôt que le remplacement de matériaux est privilégié.

12. Les plans doivent contribuer au développement durable.

Pour atteindre cet objectif, les critères sont les suivants :

- 1° les espaces minéralisés sont réduits en nombre et en superficie à ce qui est nécessaire;
- 2° la gestion des eaux pluviales permet de les retenir sur le site et participe à l'esthétisme de ce dernier;
- 3° la réutilisation des matériaux issus de la démolition est privilégiée dans la nouvelle construction.

13. Les plans doivent intégrer des aménagements paysagers de qualité.

Pour atteindre cet objectif, les critères sont les suivants :

- 1° les modifications à la topographie naturelle du terrain sont minimisées;
- 2° l'aménagement paysager participe à mettre en valeur le bâtiment;
- 3° des efforts significatifs sont faits afin de conserver les arbres matures et les boisés.

14. Les plans doivent concevoir des aires de stationnement de manière à minimiser les impacts visuels et environnementaux de ces dernières.

Pour atteindre cet objectif, les critères sont les suivants :

- 1° les aires de stationnement intérieures ou extérieures ainsi que les aires de manutention sont localisées et aménagées de manière à minimiser les impacts pour les usages d'habitation et les immeubles voisins;

2° les aires de stationnement intérieures ou extérieures ainsi que les aires de manutention sont localisées et aménagées de manière à minimiser les ruptures de l'animation du domaine public ainsi qu'à favoriser la mobilité active;

3° les accès communs au stationnement permettant de desservir plus d'un bâtiment sont préférés aux accès individuels;

4° la conception d'un stationnement intérieur ou étagé prévoit des détails architecturaux de façon à animer les façades visibles de la rue et à en briser la linéarité de façon à faire oublier sa fonction de stationnement et les véhicules qu'il dissimule;

5° l'implantation des conteneurs de matières résiduelles est prévue de façon à favoriser la sécurité des espaces de mobilité active et à minimiser leur visibilité depuis les aires d'agrément.

15. Les plans doivent, lorsque l'usage « Habitation » est prévu, aménager des logements de qualité.

Pour atteindre cet objectif, les critères sont les suivants :

1° l'implantation des bâtiments résidentiels favorise l'intimité des occupants de l'immeuble et ceux des immeubles voisins en limitant les vues directes sur les balcons ou terrasses adjacentes et en évitant les vis-à-vis trop rapprochés;

2° l'aménagement de balcons intégrés, en tout ou en partie, à l'enveloppe du bâtiment ou encore la construction d'écrans décoratifs agencés aux matériaux de parement et/ou aux aménagements paysagers est privilégié;

3° lorsque la toiture du bâtiment est plate, l'utilisation de celle-ci aux fins de terrasse, de jardin communautaire et de toit vert est privilégiée.

CHAPITRE TROISIÈME

PROCÉDURE ET CONTENU D'UNE DEMANDE

16. Le présent chapitre expose la procédure à suivre et le contenu d'une demande d'un permis ou d'un certificat concernant une catégorie de travaux visés par le présent règlement et devant être accompagnée de plans relatifs à l'implantation et l'intégration architecturale.

SECTION I

PROCÉDURE ET CONTENU MINIMAL D'UNE DEMANDE

17. La présente section expose la procédure et le contenu pour toute demande d'un permis ou d'un certificat et devant être accompagnée de plans relatifs à l'implantation et l'intégration architecturale.

18. Toute demande d'approbation doit être adressée au Service urbanisme, permis et inspection à l'aide du formulaire prévu à cette fin.

Une demande ne peut pas viser plus d'un immeuble.

19. La demande doit comprendre les renseignements et les documents suivants :

- 1° la description détaillée et la nature des travaux projetés visés par la demande;
- 2° l'usage projeté de l'immeuble;
- 3° lorsqu'un lieu de contrainte affecte la propriété visée, le plan préparé par un professionnel illustrant la localisation de ladite contrainte;
- 4° les dessins techniques illustrant les constructions et attestant toutes les dimensions ou mesures nécessaires pour assurer une bonne compréhension de la demande;
- 5° la description détaillée des matériaux existants et projetés;
- 6° un plan et une perspective en couleurs du projet dans son milieu d'insertion;
- 7° les photographies représentatives de l'état actuel de l'immeuble;
- 8° lorsque le requérant n'est pas le propriétaire ou est copropriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration ou une résolution habilitant ce dernier à présenter la demande.

20. Une demande d'approbation doit être accompagnée du paiement des frais d'étude et d'analyse dont le montant est fixé au règlement de tarification applicable.

Ces frais doivent être acquittés au moment de la demande, à défaut de quoi, la demande ne sera pas considérée.

En cas de désistement ou de refus, ce montant n'est pas remboursable.

SECTION II

PROCÉDURE ET CONTENU SUPPLÉMENTAIRE RELATIVEMENT À UNE DEMANDE POUR LES TRAVAUX DÉCOULANT D'UNE AUTORISATION DE DÉMOLITION OU D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

21. La présente section décrète la procédure et le contenu d'une demande d'un permis ou d'un certificat et devant être accompagnée de plans relatifs à l'implantation et l'intégration architecturale pour :

- 1° les travaux faisant suite à la délivrance d'une autorisation de démolition accordée par le comité de démolition de la Ville de Rimouski;

2° les travaux faisant suite à l'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (ci-après dénommé « PPCMOI ») par le conseil municipal de la Ville.

22. La demande doit également comprendre les renseignements et les documents suivants :

1° un plan, préparé et signé par un arpenteur-géomètre, illustrant les implantations proposées et toutes les dimensions ou mesures nécessaires pour assurer une bonne compréhension de la demande;

2° le plan détaillé illustrant l'aménagement paysager, les équipements et l'aire de stationnement et de circulation projetés.

CHAPITRE QUATRIÈME

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

23. Le présent chapitre détaille le cheminement d'une demande d'un permis ou d'un certificat concernant une catégorie de travaux visés par le présent règlement et devant être accompagnée de plans relatifs à l'implantation et l'intégration architecturale.

SECTION I

SERVICE URBANISME, PERMIS ET INSPECTION - ASSUJETTISSEMENT

24. À la suite du dépôt d'une demande de permis ou de certificat, le Service urbanisme, permis et inspection détermine si celle-ci est visée par le présent règlement.

Si la demande n'est pas visée par le règlement, il en informe par écrit le requérant, en précisant les motifs pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas à sa demande, et ce, dans les 60 jours suivant le dépôt de celle-ci.

25. Lorsque les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale produits avec la demande contiennent tous les éléments et documents prescrits par le présent règlement et que les frais ont été payés, ils sont transmis au comité consultatif d'urbanisme de la Ville (ci-après dénommé le « Comité ») dans les 60 jours suivant leur réception.

SECTION II

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE RIMOUSKI

26. Le Comité prépare son avis à l'intention du conseil municipal quant aux plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale qui leur ont été soumis. Cet avis peut être favorable ou défavorable et proposer toute modification considérée comme nécessaire.

L'avis doit être motivé. Il peut inclure, comme conditions d'approbation des plans, que le propriétaire assume le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières.

Dans le cadre de l'évaluation de la demande, le Comité peut demander toute information supplémentaire nécessaire à la bonne compréhension de la demande relativement aux critères d'évaluation. S'il le juge opportun, un membre du Comité peut visiter l'immeuble visé par la demande d'approbation, à toute heure raisonnable, s'il est accompagné d'un fonctionnaire du Service urbanisme, permis et inspection.

Lorsqu'une information additionnelle est demandée, le Comité peut reporter l'étude d'une demande jusqu'à l'obtention de ladite information.

Dans les meilleurs délais suivant l'avis du Comité, le secrétaire du Comité transmet au conseil municipal une copie de la demande accompagnée d'une copie de l'avis formulé par le Comité.

27. À la réception de l'avis du Comité, la demande d'approbation est inscrite à l'ordre du jour de la séance du conseil municipal au cours de laquelle celui-ci doit statuer sur la demande.

SECTION III

CONSEIL MUNICIPAL

28. Le conseil municipal peut soumettre les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale à une consultation conformément à l'article 145.18 de Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ chapitre A-19.1).

Dans le cadre de l'évaluation de la demande, le conseil municipal peut demander toute information supplémentaire nécessaire à la bonne compréhension de la demande relativement aux critères d'évaluation. S'il le juge opportun, un membre du conseil peut visiter l'immeuble visé par la demande d'approbation, à toute heure raisonnable, s'il est accompagné d'un fonctionnaire du Service urbanisme, permis et inspection.

Après réception de l'avis du comité ainsi qu'après la réception d'information supplémentaire et la tenue d'une consultation en vertu du premier alinéa, le cas échéant, le conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale. Une décision désapprouvant des plans doit être motivée.

Une décision approuvant les plans peut inclure, comme conditions, que le propriétaire assume le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières.

Une copie de cette résolution est transmise au requérant et au secrétaire du Comité.

29. Lorsque le conseil municipal soumet les plans à une consultation en vertu du premier alinéa de l'article 28, le Service du greffe inscrit la demande d'approbation à l'ordre du jour de la séance du conseil municipal au cours de laquelle celui-ci doit consulter et statuer sur la demande.

Le conseil peut statuer sur la demande lors d'une séance ultérieure.

30. Lorsque la décision désapprouve les plans, aucune demande visant les mêmes éléments ne peut être présentée avant l'expiration d'un délai de six mois suivant la date de la décision. Toutefois, à l'intérieur de ce délai, une demande peut être soumise à nouveau si le requérant présente des plans modifiés.

SECTION IV

SERVICE URBANISME, PERMIS ET INSPECTION - DÉLIVRANCE D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT

31. Sur présentation d'une copie de la résolution du conseil municipal approuvant la demande, le Service urbanisme, permis et inspection peut accorder le permis ou le certificat dans la mesure où la demande est conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville.

Lorsque la résolution comporte une approbation de la demande sous certaines conditions, celles-ci doivent être remplies avant la délivrance du permis ou du certificat.

32. Les travaux ou une opération cadastrale visés par un permis de construction ou de lotissement ou un certificat d'autorisation assujetti à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale doivent être exécutés conformément à ces plans.

CHAPITRE CINQUIÈME

DISPOSITIONS PÉNALES, ADMINISTRATIVES, TRANSITOIRES ET FINALES

33. Est passible d'une amende minimale de 500 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 1 500 \$, dans les autres cas, quiconque, de quelque manière que ce soit, entrave l'action d'un fonctionnaire du Service urbanisme, permis et inspection, notamment en le trompant par réticence ou par de fausses déclarations ou en refusant de lui fournir des renseignements ou des documents qu'il a le pouvoir d'exiger ou d'examiner.

Les montants des amendes minimales sont portés au double en cas de récidive.

34. Dans toute poursuite relative à une infraction aux dispositions du présent règlement, il suffit, pour prouver l'infraction, d'établir qu'elle a été commise par un agent, un mandataire ou un employé du défendeur.

Le défendeur peut soulever, comme moyen de défense, que l'infraction a été commise à son insu, sans son consentement et malgré des dispositions prises pour prévenir sa commission.

35. Celui qui, par action ou omission, aide une personne à commettre une infraction aux dispositions du présent règlement ou qui conseille à une personne de la commettre, l'y encourage ou l'y incite est lui-même partie à l'infraction et est passible de la peine prévue pour cette infraction.

36. L'administrateur ou le dirigeant d'une personne morale ayant commis une infraction aux dispositions du présent règlement est passible de la peine prévue pour cette infraction lorsqu'il autorise, acquiesce ou néglige de prendre les mesures nécessaires pour l'empêcher.

37. L'application du présent règlement relève du Service urbanisme, permis et inspection de la Ville.

38. Les fonctionnaires du Service urbanisme, permis et inspection de la Ville sont autorisées intenter, au nom de la Ville, une poursuite pénale pour les infractions aux dispositions du présent règlement ou à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

39. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(S) Guy Caron
Maire

COPIE CONFORME

(S) Cynthia Lamarre
Assistante-greffière

Greffier ou
Assistante-greffière

AVIS DE MOTION

Avis de motion est donné par le conseiller Dave Dumas qu'à une séance ultérieure de ce conseil, il sera soumis pour adoption un règlement relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale de travaux découlant d'une autorisation de démolition ou d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.