

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	2
ARTICLE 1 PRÉAMBULE	2
ARTICLE 2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR LE RÉSENT RÈGLEMENT	3
ARTICLE 3 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS RELATIS À L'IMPLANTATION ET À L'ARCHITECTURE	3
ARTICLE 4	4
ARTICLE 5 DOCUMENTS EXIGÉS	4
ARTICLE 6 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	5
ARTICLE 7 DÉCISION DU CONSEIL	5
ARTICLE 8 MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS	6
ARTICLE 9 FAUSSE DÉCLARATION	6
ARTICLE 10 TRAIT ARCHITECTURAUX DOMINANTS	7
ARTICLE 11 DESCRIPTION DE LA ZONE DE LA SDC CENTRE-VILLE DU PLATEAU	7
ARTICLE 12 RESTAURATION, REVITALISATION OU CONVERSATION DES BÂTIMENTS	8
ARTICLE 13 AGRANDISSEMENT, TRANSFORMATION OU AJOUT D'UN BÂTIMENT	9
ARTICLE 14 TRANSFORMATION OU AJOUT À LA MODULATION DES ÉLÉMENTS D'AFFICHAGE ET D'ÉCLAIRAGE	10
ARTICLE 15 AMÉNAGEMENT PAYSAGER	11
ARTICLE 16 RESTAURATION OU MODULATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	11
ARTICLE 17 ENTRÉE EN VIGUEUR	12

RÈGLEMENT SUR LE P.I.I.A. CONCERNANT LA PROTECTION DU SECTEUR DE LA SDC CENTRE-VILLE DU PLATEAU (MINGAN)

Ville de Baie-Comeau Règlement numéro 2009-759

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT que ce règlement a pour objectif de mettre en valeur les éléments qui contribuent au caractère de l'ensemble commercial de la municipalité et de permettre les interventions sur le bâti ou de voir à l'intégration de nouveaux bâtiments ;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a été donné lors d'une séance publique du conseil municipal tenue le 17 novembre 2008 ;

CONSIDÉRANT que l'adoption du présent projet de règlement par résolution a eu lieu à la séance du conseil municipal tenue le 15 décembre 2008 ;

CONSIDÉRANT que l'assemblée publique présidée par le maire aux fins de consultation sur le présent règlement a eu lieu le 13 janvier 2009 ;

CONSIDÉRANT que l'adoption d'un deuxième projet de règlement a eu lieu à la séance du conseil municipal tenue le 19 janvier 2009 ;

CONSIDÉRANT que le présent règlement comprend des dispositions susceptibles d'approbation référendaire ;

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

À ces causes:

Monsieur le conseiller Alain Larouche propose, appuyée par monsieur le conseiller Yvon Boudreau d'adopter le Règlement 2009-759 concernant la protection du secteur de la SDC centre-ville du Plateau (Mingan), et ce, conformément au projet déposé à la présente séance.

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR LE RÉSENT RÈGLEMENT

Les terrains sont identifiés sur le plan A joint en annexe 1. Le plan fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS RELATIS À L'IMPLANTATION ET À L'ARCHITECTURE

L'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour un bâtiment visé par le présent règlement est assujettie au respect des traits architecturaux dominants du style dudit bâtiment, comme doivent l'indiquer les plans accompagnant la demande de permis. Elle est également assujettie à l'approbation du conseil municipal.

Cette exigence s'ajoute à celles prévues aux règlements de zonage, lotissement et construction, ainsi qu'à leurs amendements, lesquelles doivent être respectées.

Nonobstant ce qui précède, lorsque l'analyse d'un élément démontre que le respect d'une exigence contenue dans un autre règlement d'urbanisme va à l'encontre des objectifs poursuivis par le présent règlement, le principe du respect des critères peut prévaloir sur le respect de l'exigence minimale correspondante.

Ne sont pas assujettis :

- Les travaux intérieurs qui ne nuisent pas à l'enveloppe des bâtiments ;
- Le recouvrement de la toiture lorsqu'elle est remplacée par un matériau identique ou de même nature, tout en respectant les mêmes détails architecturaux, particulièrement les fascias, frises, corniches et la ventilation ;
- Le changement des portes et fenêtres lorsqu'elles sont remplacées par des composantes identiques ou de même nature, tout en respectant les détails architecturaux prescrits ;
- Le changement du parement extérieur lorsqu'il est remplacé par une composante identique ou de même nature, tout en respectant les détails architecturaux prescrits.

CHAPITRE 2 MÉCANISMES POUR LA PRODUCTION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (CONTENU DE LA DEMANDE)

ARTICLE 4

Après avoir accusé réception de l'avis d'intention du requérant de procéder à l'élaboration d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, l'autorité compétente doit lui faire part des objectifs, des critères et de la problématique de développement pour l'emplacement visé.

ARTICLE 5 DOCUMENTS EXIGÉS

Les documents exigés pour l'évaluation des projets doivent comprendre les informations pertinentes et complètes permettant de les évaluer selon les objectifs de la présente réglementation. Le fonctionnaire peut exiger de la personne qui soumet un plan d'implantation et d'intégration architecturale qu'elle fournisse tout document ou renseignement additionnel jugé nécessaire à l'étude dudit plan.

Tous les renseignements exigés pour une demande de permis ou certificat conformément au Règlement 2003-647 sur les permis et certificats en vigueur doivent accompagner une demande d'évaluation d'un projet assujéti au P.I.I.A.

Ces documents sont les suivants :

- La localisation des bâtiments existants sur le terrain et sur tous les terrains contigus, de même qu'une description des dimensions et des matériaux de revêtement de ces immeubles ainsi que la couleur des matériaux de recouvrement extérieur ;
- Des plans et devis descriptifs suffisamment précis pour dégager une image détaillée de l'apparence finale de l'immeuble. Les plans présentés devront illustrer et/ou décrire toutes les interventions à effectuer, les matériaux et couleurs employés, les dimensions des éléments modifiés et, si nécessaire à la compréhension du caractère du projet à réaliser, le détail technique des éléments conservés, au besoin, restaurés, recyclés ou remplacés.
- Autant de photographies prises dans les 30 jours précédant la date de la demande qu'il est nécessaire de fournir pour montrer toutes les parties du bâtiment visibles de la rue adjacente ainsi que de tout autre bâtiment contigu donnant sur la même rue.

- Un rapport d'accompagnement comprenant les renseignements suivants sur le projet : le nombre et la superficie des logements par type de bâtiment.
- Un plan de l'aménagement projeté du terrain.
- La demande doit être accompagnée du paiement des frais afférents établis à 250 \$, requis aux fins d'études du dossier. *(Ajouté par le Règlement 2013-841)*

ARTICLE 6 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Une fois que la demande est réputée conforme, l'autorité compétente transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.:

Le comité consultatif d'urbanisme peut demander, s'il le juge nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du permis ou du certificat d'autorisation.

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis en tenant compte des objectifs et des critères pertinents prescrits à l'intérieur du présent règlement et transmet sa recommandation au conseil municipal.

ARTICLE 7 DÉCISION DU CONSEIL

Si le conseil municipal le juge à propos, toute demande déposée en vertu du présent règlement peut être soumise à une consultation publique conformément aux dispositions prévues à cet effet dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

À moins de procéder à une consultation publique suite à la réception de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve la demande par résolution si elle est conforme au présent règlement ou la rejette dans le cas contraire.

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale, que le propriétaire :

- Réalise son projet dans un délai précis ;
- Fournisse les garanties financières qu'il détermine.

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil municipal rend sa décision doit être transmise au requérant. La résolution du conseil municipal entérinant le projet fait alors partie intégrante du permis de construction.

ARTICLE 8 MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande et doit faire l'objet d'une nouvelle résolution par le conseil.

ARTICLE 9 FAUSSE DÉCLARATION

Toute fausse déclaration ou production de documents erronés à l'égard d'une des dispositions du présent règlement invalide tout permis ou certificat relatif à cette déclaration.

CHAPITRE 3 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR ASSUJETTI

ARTICLE 10 TRAIT ARCHITECTURAUX DOMINANTS

Lors de la rénovation ou de la reconstruction d'un bâtiment, la nature des travaux et les matériaux choisis doivent respecter les traits architecturaux dominants caractérisant le style de la SDC centre-ville du Plateau.

ARTICLE 11 DESCRIPTION DE LA ZONE DE LA SDC CENTRE-VILLE DU PLATEAU

Le territoire de la SDC centre-ville du Plateau est composé en partie des rues Bossé, De Puyjalon, lesquelles sont situées entre le boulevard Blanche et l'avenue des Épilobes, et ce, tel qu'illustré au plan A joint en annexe 1.

La zone de la SDC centre-ville du Plateau est constituée d'un ensemble d'immeubles, pour la plupart contigus, se situant de part et d'autre des rues Bossé et De Puyjalon. Cette zone se doit d'être améliorée en y créant une cohésion esthétique des façades.

La zone de la SDC centre-ville du Plateau est caractérisée par la présence de bâtiments comportant en majeure partie deux étages. Ces bâtiments sont de forme rectangulaire avec des frontons dissimulant les toits en pente. L'aspect directionnel est assombri par les différentes hauteurs des fondations, créant une variation visuelle importante. Le revêtement extérieur est le reflet d'une combinaison fréquente de murs de briques et de tôle séparés par des vitrines de type commercial au rez-de-chaussée et des fenêtres résidentielles à l'étage. Les immeubles se caractérisent par leur mixité ; ceux-ci ont préservé ce caractère urbain en divisant les usages, soit un usage commercial au rez-de-chaussée et un usage résidentiel à l'étage. Par conséquent, les étages résidentiels affichent une disparité de par le type de revêtement métallique.

Le style est caractérisé par la simplicité de l'espace rectiligne et par des éléments de mixité typiques au centre-ville. La simplicité des formes architecturales se prête à un environnement dynamique et urbain.

Le secteur de la SDC centre-ville du Plateau est défini par la mitoyenneté des bâtiments, leur gabarit, la composition des façades, les ouvertures, les matériaux de revêtement et les marquises ainsi que par l'affichage.

CHAPITRE 4 OBJECTIFS APPLICABLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

ARTICLE 12 RESTAURATION, REVITALISATION OU CONSERVATION DES BÂTIMENTS

La restauration, la revitalisation ou la conservation des bâtiments de la zone SDC centre-ville du Plateau a pour principal objectif de redorer l'image du centre-ville en uniformisant la cohésion esthétique des façades, tout en préservant le caractère commercial des rez-de-chaussée ainsi que l'aspect résidentiel des étages supérieurs. Pour y arriver, les critères d'évaluation des demandes sont les suivantes :

- Les édifices doivent se conformer aux principes de composition de la rue.
- Conserver et/ou ajouter un maximum de détails et d'éléments architecturaux qui feront en sorte d'intégrer l'immeuble à l'ensemble des bâtiments qui composent le centre-ville, notamment à l'égard de la mixité de l'usage.
- Uniformiser la ligne directrice des rez-de-chaussée et développer une continuité, le tout en créant un socle de béton ou de pierre grise sous celui-ci.
- Éliminer les frontons dissimulant les toits en pente à l'aide de corniches proportionnelles à la hauteur des étages.
- Conserver les vitrines existantes au rez-de-chaussée pour accentuer le rapport entre l'intérieur des édifices de la rue.
- Respecter le style des fenêtres et des portes de remplacement du bâtiment, entre autres au niveau de la nature des ouvertures.
- Privilégier les grandes parties vitrées de type commercial pour le rez-de-chaussée afin de distinguer l'aspect commercial de l'usage résidentiel des étages où l'on retrouve la fenestration de type résidentiel à auvents avec partie ouvrante à la base de la fenêtre ainsi qu'un fini de porte et de fenêtres en aluminium de couleur « light bronze ».
- Harmoniser les matériaux neufs avec ceux existants.

- Apparenter le recouvrement extérieur à la brique de couleur chamois ou rouge pour le rez-de-chaussée. En complément, pour un pourcentage inférieur à 40 % excluant la superficie des ouvertures à l'étage, des matériaux nobles tels que le marbre peuvent être autorisés. Le revêtement métallique de couleur bleu héron, bleu ardoise, fusain est prescrit pour les étages dont le revêtement métallique actuel est de différents motifs et couleurs.
- Entretenir l'arrière des édifices de manière équivalente à ce que ce qui se retrouve en façade, et maintenir la continuité de la façade lorsqu'elle se poursuit dans une ruelle.

ARTICLE 13 AGRANDISSEMENT, TRANSFORMATION OU AJOUT D'UN BÂTIMENT

L'agrandissement, la transformation ou l'ajout d'un bâtiment dans la zone de la SDC centre-ville du Plateau a pour principal objectif de conserver le caractère propre des bâtiments par l'intégration des travaux d'agrandissement et de transformation. Pour y arriver, les critères d'évaluation des demandes sont les suivants :

- Contribuer au caractère urbain du centre-ville par l'intégration de nouveaux bâtiments s'inspirant du type vernaculaire existant.
- Respecter et valoriser la mitoyenneté des édifices de façon à favoriser un tissu uniforme.
- Intégrer la nouvelle construction au tissu bâti mitoyen pour en rétablir la continuité. La nouvelle construction doit alors respecter les caractéristiques du lieu avec un langage formel contemporain, évitant ainsi tout mimétisme ou pastiche.
- Tenir compte des vues et des percées visuelles à protéger, autant à partir du site que vers le site, en ce qui concerne l'implantation et l'agrandissement des bâtiments.
- Privilégier l'arrière des bâtiments pour les agrandissements.
- Respecter les proportions, la forme, les éléments de composition et les matériaux des bâtiments avoisinants, de façon à ce que le nouveau bâtiment soit représentatif du secteur, notamment à l'égard de la mixité des usages, soit le rez-de-chaussée commercial et les étages résidentiels, du revêtement extérieur, du socle de béton rectiligne, de la fenestration et des corniches dissimulant les frontons.

- S'assurer que le projet n'influe pas sur la mise en valeur des bâtiments du secteur.
- Faire en sorte que la nouvelle partie du bâtiment rappelle, par ses traits, les traits dominants du milieu d'insertion sans en être une imitation.
- L'implantation d'une porte de garage ou d'un quai de marchandise situé en cour arrière seulement, doit être traitée de façon à ne pas affecter l'image de la SDC centre-ville du Plateau (aménagement paysager, traitement architectural). Toute intervention effectuée sur un édifice doit conserver, restaurer et valoriser les revêtements mentionnés auparavant.
- Le recouvrement de la brique originelle est interdit. Les interventions de restauration de maçonnerie doivent respecter les caractéristiques (couleur du mortier et des briques, texture de ces dernières, type de joint de mortier, revêtement métallique à l'étage).

ARTICLE 14 TRANSFORMATION OU AJOUT À LA MODULATION DES ÉLÉMENTS D’AFFICHAGE ET D’ÉCLAIRAGE

La transformation ou l'ajout à la modulation des éléments d'affichage et d'éclairage de la zone SDC centre-ville du Plateau a pour principal objectif d'uniformiser les enseignes des commerces en favorisant un affichage qui prend davantage en considération la ligne directrice de même que encourager l'éclairage intégré à la modulation esthétique. Pour y arriver, les critères d'évaluation des demandes sont les suivants :

- Créer une uniformité dans l'affichage par l'utilisation des marquises, par l'affichage rectangulaire à la hauteur du contreventement, par l'utilisation de cadre en aluminium anodisé avec éclairage en plongée et par l'utilisation de la façade avec un affichage perpendiculaire de formes et de couleurs variées. L'enseigne peut être peinte ou collée sur l'auvent.
- Intégrer le style des enseignes, des éclairages ainsi que de leurs structures au style urbain pour ne pas masquer le tissu bâti. Les néons et les affiches trop grandes ne correspondent pas à l'image recherchée pour le centre-ville.
- Éclairer la façade à partir de celle d'une enseigne, mais non pas à partir d'une enseigne dite lumineuse. De plus, l'éclairage ne doit pas nuire aux propriétés privées voisines, ni éblouir les personnes circulant sur la voie publique.
- Favoriser les systèmes d'éclairage par effleurement destinés à mettre en évidence des éléments architecturaux du bâtiment.

- Conserver les marquises dans leur état d'origine.
- Pour construire une nouvelle marquise, tout système structural et toute forme doivent être à l'image des marquises existantes.

ARTICLE 15 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

L'aménagement paysager de la zone SDC centre-ville du Plateau a pour principal objectif de mettre en valeur le cadre bâti en créant des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels selon la nouvelle rythmique du quartier. Pour y arriver, les critères d'évaluation des demandes sont les suivants :

- Enjoliver les façades avec au moins une pause d'espaces verts (pots à fleurs).
- Construire des écrans visuels dans le but de dissimuler les réservoirs de combustibles ou les contenants à déchets.
- Créer des espaces verts sur les terrasses, permettant d'augmenter l'aspect urbain.

ARTICLE 16 RESTAURATION OU MODULATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

La restauration ou la modulation des aires de stationnement de la zone SDC centre-ville du Plateau a pour principal objectif de favoriser la fluidité de la circulation routière et l'accessibilité au stationnement de part et d'autre des bâtiments. Pour y arriver, les critères d'évaluation des demandes sont les suivants :

- Privilégier l'accès au stationnement se situant de part et d'autre entre les bâtiments et les artères principaux, soit sur les rues Bossé et De Puyjalon, par les ruelles.
- Faire en sorte que les aires de stationnement se situant en cour arrière répondent à des critères esthétiques tels que :
 - ✓ Les aires de stationnement doivent être entourées d'une bordure délimitant cette zone ainsi que d'une bande gazonnée entre la bordure et l'emprise de rue ;

- ✓ Le stationnement doit être pavé ou fait de matériaux stables tels que l'asphalte ou le pavé uni.

ARTICLE 17 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par la résolution 2009-25 lors d'une séance publique du conseil municipal de Baie-Comeau tenue le 9 février 2009.

Monsieur Ivo Di Piazza,
Maire

Monsieur François Corriveau,
greffier