

## TABLE DES MATIÈRES

### CHAPITRE 1

<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....</b>	<b>2</b>
1.1 PREAMBULE .....	2
1.2 TITRE DU REGLEMENT .....	2
1.3 ENTREE EN VIGUEUR .....	2
1.4 REVISION DES REGLEMENTS ANTERIEURS .....	2
1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHES PAR LE PRESENT REGLEMENT.....	2
1.6 CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS VISES.....	2
1.7 ANNULATION.....	2
1.8 AMENDEMENTS .....	2
1.9 REGLEMENTS ET LOIS .....	2

### CHAPITRE 2

<b>APPLICATION DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
2.1 NUMEROTATION DU REGLEMENT .....	3
2.2 APPLICATION DU REGLEMENT.....	3
2.3 DISPOSITIONS INTERPRETATIVES.....	3
2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES .....	3
2.3.2 INTERPRETATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS.....	3
2.4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....	5
2.4.1 PLANS ET DOCUMENTS REQUIS .....	5
2.4.1.1 <i>Disposition générale</i> .....	5
2.4.1.2 <i>Dispositions particulières</i> .....	5
2.4.2 PROCEDURE D'EXAMEN ET CONDITIONS DE DELIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS .....	5
2.4.2.1 <i>Transmission de la demande</i> .....	5
2.4.2.2 <i>Étude par le comité consultatif d'urbanisme</i> .....	5
2.4.2.3 <i>Étude par le conseil</i> .....	6
2.4.2.4 <i>Émission du permis ou certificat, le cas échéant</i> .....	6
2.4.2.5 <i>Éventualité de la modification du projet à la suite de son approbation ou en cours de construction</i> .....	6

### CHAPITRE 3

#### OBJECTIFS ET CRITÈRES

3.1 APPROCHE .....	7
3.2 HOMOGENEITE DE L'ENSEMBLE .....	7
3.2.1 SITUATION .....	7
3.2.2 OBJECTIF .....	7
3.2.3 CRITERES.....	7
3.3 RESPECT DU CARACTERE ARCHITECTURALE D'ORIGINE.....	7
3.3.1 SITUATION.....	7
3.3.2 OBJECTIF .....	7
3.3.3 CRITERES.....	7
3.4 AMENAGEMENT DE LA COUR AVANT ET HARMONIE .....	8
3.4.1 SITUATION .....	8
3.4.2 OBJECTIF .....	8
3.4.3 CRITERES.....	8
3.5 AMENAGEMENT DE LA COUR ARRIERE ET HARMONIE .....	8
3.5.1 SITUATION .....	8
3.5.2 OBJECTIF .....	8
3.5.3 CRITERES.....	8

### CHAPITRE 4

#### DISPOSITIONS FINALES

4.1 DISPOSITIONS GENERALES .....	10
4.2 PENALITE ET CONTINUITE DE LA CONTRAVENTION.....	10
4.3 SANCTIONS .....	10
4.4 RECOURS DE DROIT CIVIL .....	10

# RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE CONCERNANT LA PROTECTION D'UNE ZONE CARACTÉRISÉE PAR SON HOMOGÉNÉITÉ ARCHITECTURALE DANS LE SECTEUR MINGAN (zone 152 R)

**VILLE DE BAIE-COMEAU**  
**RÈGLEMENT NUMÉRO 2003-650**

## **Objet:**

Prévoir les dispositions relatives à l'implantation et à l'architecture à l'intérieur dans la zone 152R caractérisée par son homogénéité architecturale et située dans le secteur Mingan.

## **Préambule**

Attendu que la ville de Baie-Comeau est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) et que cette dernière, en vertu de l'application de l'article 145.15, a le pouvoir d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

Attendu que des règlements de zonage sous le numéro 2003-644, de construction sous le numéro 2003-646, sur les permis et certificats 2003-647, de dérogation mineure sous le numéro 2003-649 de lotissement sous le numéro 2003-645, ont été adoptés par le Conseil;

Attendu les orientations du Gouvernement en matière de protection du territoire et des activités agricoles ;

Attendu que le Comité consultatif d'urbanisme peut s'adjoindre les ressources professionnelles opportunes pour l'examen des plans qui lui sont soumis en vertu de l'application du présent;

Attendu que le Conseil juge opportun d'assurer l'homogénéité architecturale du secteur de résidences contiguës concerné ;

Attendu que ce règlement concerne exclusivement l'ensemble de la zone 152 R, telle que circonscrite au plan de zonage, qui fait partie du présent règlement à toutes fins que de droit ;

Attendu qu'il importe de prévoir en conséquence les modalités de l'émission des permis et certificats en regard des règlements susmentionnés;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été adopté à la séance de ce conseil tenue le 18 novembre 2002.

## **À ces causes:**

Madame la conseillère Carole Deschênes propose, appuyée par monsieur le conseiller Gérald Carrier d'adopter le Règlement 2003-650 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (habitations contiguës secteur Mingan).

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

### 1.1 PREAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toute fins que de droit.

### 1.2 TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement est intitulé: "Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale concernant une zone de résidences contiguës caractérisée par son homogénéité architecturale dans le secteur Mingan (zone 152 R)".

### 1.3 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

### 1.4 REVISION DES REGLEMENTS ANTERIEURS

Le présent règlement remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur adopté par la Ville de Baie-Comeau et portant sur le même objet, en particulier le règlement 91-300 (zonage). Cette révision n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements remplacés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements jusqu'à jugement final et exécution.

### 1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHES PAR LE PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement est applicable à la zone 152 R, telle que circonscrite au plan de zonage qui fait partie intégrante du présent règlement.

### 1.6 CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS VISES

Toute construction, toute restauration, rénovation et toute transformation, agrandissement ou addition de bâtiment doit faire l'objet de l'approbation d'un plan relatif à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés, préalablement à l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation. Nonobstant ce qui précède, une demande de permis ou certificats qui ne concernerait aucun des objectifs ou critères visés par le présent règlement n'est pas assujettie à la production du plan faisant l'objet du présent règlement.

### 1.7 ANNULATION

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres ou articles de ce règlement.

### 1.8 AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

### 1.9 REGLEMENTS ET LOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

## CHAPITRE 2 APPLICATION DU REGLEMENT

### 2.1 NUMEROTATION DU REGLEMENT

La numérotation du règlement réfère aux articles qui sont numérotés (jusqu'à trois décimales). Un article peut comporter des paragraphes aussi numérotés (jusqu'à deux décimales) et leurs alinéas.

### 2.2 APPLICATION DU REGLEMENT

L'application du règlement est confiée au fonctionnaire désigné à cette fin, sous réserve du rôle dévolu au Comité consultatif d'urbanisme et au Conseil, en vertu du présent règlement. Il est nommé par résolution du Conseil. Ses fonctions et pouvoirs sont déterminés au règlement sur les permis et certificats et plus particulièrement au chapitre 9 de ce règlement.

### 2.3 DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

#### 2.3.1 Dispositions générales

Exception faite des mots, termes ou expressions ci-après définis, tous les mots, termes ou expressions utilisés dans ces règlements conservent leur signification habituelle.

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

#### 2.3.2 Interprétation des mots, termes ou expressions

Pour l'interprétation du présent règlement, les mots, termes ou expressions suivants ont la signification décrite dans le présent article:

##### **Bâtiment**

Construction munie d'une toiture supportée par des poteaux et/ou par des murs, colonnes, arches ou autre élément de structure, faite de l'assemblage d'un ou plusieurs matériaux et destinée à abriter des personnes, des animaux, des objets ou entreposer des produits.

##### **Comité consultatif d'urbanisme**

Comité constitué par le Conseil en conformité de l'application de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, afin de lui formuler des recommandations en matière d'urbanisme, de zonage, de lotissement et de construction.

##### **Conseil**

Signifie le conseil de la ville de Baie-Comeau.

##### **Construction**

Assemblage ordonné d'un ou plusieurs matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui ou d'autres fins similaires. Ce terme comprend aussi de façon non limitative les enseignes, les réservoirs, les pompes à essence, les clôtures, les murets, les murs de soutènement, fosses à purin, les plates-formes à fumier, les piscines, les fosses septiques et les champs d'épuration.

##### **Cour**

Espace libre sur un emplacement, une fois implanté un bâtiment principal.

**Cour avant**

Cour située entre la ligne avant et le mur avant du bâtiment principal de même qu'une ligne depuis chacun des coins aux extrémités du bâtiment principal donnant sur la rue, parallèle à la ligne avant, jusqu'à une ligne latérale. La ligne qui forme la ligne de recul avant peut être brisée.

**Dérogação**

Usage, bâtiment, construction, ouvrage ou emplacement non conforme en tout ou en partie à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, ou d'un autre des règlements d'urbanisme.

**Droit acquis**

Droit reconnu à un usage dérogatoire, un emplacement dérogatoire ou à une construction dérogatoire existant avant l'entrée en vigueur d'une loi ou d'un règlement qui, dorénavant, interdit ou régit différemment ce type d'usage, de lotissement ou de construction dans une zone donnée.

**Emplacement**

Espace formé d'un ou plusieurs lot(s) ou d'une ou plusieurs partie(s) de lots d'un seul tenant, servant ou pouvant servir à un usage principal.

**Ligne d'emplacement**

Ligne qui sert à délimiter une partie de terrain servant ou pouvant servir à un usage principal. Une telle ligne peut être une ligne avant, arrière, latérale, ou riveraine.

**Municipalité, Ville ou Corporation municipale**

Signifie la Corporation municipale de la Ville de Baie-Comeau, de même que le territoire dont elle assume la gestion.

**Occupation**

Action d'habiter, d'utiliser ou de faire usage d'un bâtiment ou d'un emplacement.

**Règlement**

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale concernant une zone de résidences contiguës caractérisée par son homogénéité architecturale dans le secteur Mingan (zone 152 R).

**Règlements d'urbanisme**

Ensemble des règlements de la ville de Baie-Comeau régissant l'urbanisme, soit le règlement de zonage, le règlement de lotissement, le règlement de construction, le règlement sur les permis et certificats, le règlement sur les dérogations mineures et le (s) règlement (s) sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

**Terrain**

Espace d'étendue variable pouvant comprendre un ou plusieurs emplacements et destiné à un ou divers usages.

**Usage**

Fin à laquelle un immeuble, un emplacement, un terrain, un bâtiment, une construction, un établissement, un local ou une de leurs parties est utilisé, occupé ou destiné à être utilisé ou occupé.

**Usage dérogatoire**

Voir dérogation.

**Zonage**

Division du territoire municipal en zones permettant de réglementer les usages, les normes d'implantation des bâtiments et les normes d'aménagement et l'ensemble des dispositions s'y appliquant en vertu de l'application du présent règlement.

**Zone**

Partie du territoire municipal résultant du zonage.

**2.4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES****2.4.1 Plans et documents requis****2.4.1.1 Disposition générale**

Les plans et documents requis doivent permettre aux instances concernées, soit le fonctionnaire désigné, le Comité consultatif d'urbanisme et le Conseil d'évaluer la portée des travaux projetés et le respect des objectifs visés en fonction des critères énoncés au règlement et favorisant leur atteinte.

**2.4.1.2 Dispositions particulières**

Dans le cas d'une construction, d'un ouvrage ou d'un aménagement affecté par le présent règlement, le requérant doit accompagner sa demande de permis ou certificat des documents suivants :

1. Les plans, élévations, croquis illustrant les travaux et ouvrages projetés;
2. Tout renseignement et document exigé pour une demande de permis ou certificat, en vertu de l'application du règlement sur les permis et certificats (no);
3. des photographies récentes du bâtiment sur toutes ses faces ainsi que des photographies récentes de l'ensemble des bâtiments en rangée comprenant le bâtiment faisant l'objet de la demande de permis et montrant les éléments suivants:
  - leur entrée,
  - tous les murs,
  - leur toiture,
  - leurs ornements architecturaux,
  - la couleur et le type de matériau de revêtement extérieur des bâtiments.
4. Tout autre document que pourrait requérir l'inspecteur des bâtiments pour assurer la compréhension des travaux projetés.

**2.4.2 Procédure d'examen et conditions de délivrance des permis et certificats****2.4.2.1 Transmission de la demande**

Toute demande de permis ou certificat visée au présent règlement est transmise au fonctionnaire désigné. Ce dernier procède à l'examen de la demande dans les 7 jours, en vue d'établir la conformité des documents fournis et de la demande au regard du présent règlement et des règlements municipaux. Il peut demander au requérant de fournir les documents additionnels pertinents au regard de la portée du présent règlement, afin d'assurer une bonne compréhension de la demande de permis ou certificat par les instances concernées.

**2.4.2.2 Étude par le comité consultatif d'urbanisme**

Le fonctionnaire responsable transmet la demande de permis ou certificat au comité consultatif d'urbanisme pour examen. Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande au plus tard dans les 15 jours du délai de 7 jours laissé à l'inspecteur des bâtiments pour l'examen de la demande, prévu à l'article 2.3, évalue sa conformité avec les objectifs énoncés au présent règlement, selon les critères qui y sont aussi formulés et transmet sa recommandation au Conseil. Le requérant doit être entendu par le Comité, s'il en fait la demande.

Le Comité consultatif d'urbanisme recommande l'approbation des plans au Conseil avec ou sans modification qu'il propose ou leur désapprobation, dans un délai d'au plus deux semaines de la rencontre où la demande a été étudiée. Dans le cas d'une désapprobation, le Comité consultatif d'urbanisme justifie cette désapprobation.

#### 2.4.2.3 Étude par le Conseil

À la suite de la réception de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou désapprouve les plans lors de sa réunion qui suit la réception de cette recommandation. Il peut approuver les plans avec ou sans modification qu'il recommande. Dans le cas où les plans seraient désapprouvés, la désapprobation est motivée.

#### 2.4.2.4 Émission du permis ou certificat, le cas échéant

Selon le traitement de la demande par le Conseil, le permis ou certificat est émis par le fonctionnaire désigné dans un délai maximum d'une semaine de la résolution du Conseil. Si des modifications sont requises par le Conseil en vue d'assurer une implantation plus conforme ou une meilleure intégration, elles sont énoncées au permis: si la demande de permis est refusée, le refus doit être motivé. Si le requérant ne souscrit pas aux éventuelles modifications requises, il doit présenter une nouvelle demande.

#### 2.4.2.5 Éventualité de la modification du projet à la suite de son approbation ou en cours de construction

Dans l'éventualité où le projet déposé pour approbation fait l'objet d'une modification à la suite de cette approbation ou en cours de construction, des plans modifiés doivent être transmis à l'inspecteur des bâtiments. Ce dernier doit requérir une approbation par le Conseil de ces plans modifiés, après avis du Comité consultatif d'urbanisme, si les modifications présentent un effet négatif sur l'atteinte des objectifs énoncés au présent règlement.

## CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITERES

### 3.1 APPROCHE

L'évaluation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est réalisée, comme le veut la Loi, en fonction d'objectifs et de critères. En effet, le paragraphe 2 de l'article 145.16 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme stipule que le règlement doit « déterminer les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains, ainsi que les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints ».

### 3.2 HOMOGENEITE DE L'ENSEMBLE

#### 3.2.1 Situation

La zone concernée comporte un ensemble de résidences contiguës présentant des caractéristiques d'homogénéité par l'implantation et l'architecture.

#### 3.2.2 Objectif

Assurer le respect de l'homogénéité de l'ensemble de bâtiments contigus concernés, en assurant l'harmonie de l'ensemble lors d'éventuels travaux et dans l'exercice des usages.

#### 3.2.3 Critères

Les critères permettant d'atteindre un tel objectif s'énoncent comme suit :

1. le gabarit et l'architecture de tout bâtiment doivent être harmonisés avec le gabarit et l'architecture de tout bâtiment contigu dans la même rangée ou de toute série de bâtiments en rangée à proximité et faisant partie de la zone 152 R;
2. la hauteur de chacun des étages doit être en continuité avec celle des bâtiments situés de part et d'autre;
3. toute façade de même que les ornements architecturaux qu'elle comporte (ouverture, corniches) doit être en conformité avec les façades et les ornements architecturaux des façades des bâtiments situés de part et d'autre;
4. la pente et le type de toiture doivent être semblables à la pente et au type de toiture des bâtiments situés de part et d'autre et des bâtiments en rangée existant à proximité dans la zone 152 R.

### 3.3 RESPECT DU CARACTERE ARCHITECTURAL D'ORIGINE

#### 3.3.1 Situation

L'architecture des bâtiments présente des caractères forts et une organisation d'ensemble qui fait l'intérêt de la zone 152 R.

#### 3.3.2 Objectifs

La rénovation de tout bâtiment existant doit être faite de façon à conserver le caractère architectural d'origine du bâtiment

#### 3.3.3 Critères

Les critères permettant d'atteindre un tel objectif s'énoncent comme suit :

1. tout matériau de revêtement extérieur doit être remplacé par le même matériau de la même couleur ou, si cela s'avère impossible, par un matériau s'apparentant au matériau d'origine;

2. Toute composante telle que de façon non limitative une porte, une fenêtre, un perron, un balcon, une galerie, une balustrade, un escalier et l'encadrement d'une ouverture doit être rénovée, restaurée ou remplacée en préservant les formes, les matériaux et les dimensions d'origine .

### **3.4 AMENAGEMENT DE LA COUR AVANT ET HARMONIE**

#### **3.4.1 Situation**

L'aménagement des cours avant est généralement harmonisée et ne présente généralement pas d'aires de stationnement.

#### **3.4.2 Objectifs**

La rénovation de tout bâtiment existant doit être faite de façon à conserver le caractère architectural d'origine du bâtiment

#### **3.4.3 Critère**

Le critère permettant d'atteindre un tel objectif s'énonce comme suit :

1. Le stationnement est interdit en cour avant.

### **3.5 AMÉNAGEMENT DE LA COUR ARRIÈRE ET HARMONIE**

#### **3.5.1 Situation**

L'aménagement des cours arrière est généralement harmonisé et présente une aire de stationnement, un perron et une aire aménagée en pelouse. On peut également aménager dans cette cour, un patio, un bâtiment accessoire et/ou un espace d'entreposage.

*(Ajouté par le Règlement 2005-686)*

#### **3.5.2 Objectifs**

Les constructions accessoires des différents emplacements occupent sensiblement la même superficie et le même volume.

*(Ajouté par le Règlement 2005-686)*

#### **3.5.3 Critères**

Les critères permettant d'atteindre un tel objectif s'énoncent comme suit :

1. Les constructions accessoires, à l'exception des remises, sont contiguës au bâtiment principal sans excéder la largeur;
2. Les matériaux de revêtement doivent bien s'assimiler ou être semblables au revêtement extérieur du bâtiment principal;
3. Les constructions accessoires contiguës, dans la cour arrière, n'empiètent pas plus que 50 % de la largeur du bâtiment principal;
4. Un espace de rangement intégré à un perron, galerie ou patio, devra avoir une hauteur inférieure au seuil des fenêtres du rez-de-chaussée et ne pas excéder 40 % de la largeur du bâtiment principal. Une résistance au feu de 45 minutes est exigée pour cet espace;

5. Une toiture translucide peut abriter un patio si son inclinaison et son type est semblable aux toitures de même utilité situées dans la zone 152 R et que sa superficie n'excède pas celle de la construction qu'elle abrite.

*(Ajouté par le Règlement 2005-686)*

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

### 4.1 DISPOSITIONS GENERALES

Dans le cas où une dérogation au présent règlement est signifiée à une personne, à défaut par la personne visée de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité, pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction ou contravention au présent règlement.

### 4.2 PENALITE ET CONTINUITE DE LA CONTRAVENTION

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible, dans le cas d'une première infraction, d'une amende minimale de cent dollars (100\$), mais n'excédant pas mille dollars (1000\$) et les frais. Pour toute infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins deux cents dollars (200\$), mais n'excédant pas deux milles dollars (2000\$) et les frais.

Si l'infraction ou la contravention est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

### 4.3 SANCTIONS

A défaut par la personne visée par un avis de contravention au présent règlement de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

### 4.4 RECOURS DE DROIT CIVIL

Le Conseil peut aussi, sans préjudice au recours ci-dessus et en plus, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi, dont ceux prévus au titre III de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19-1), aux frais du propriétaire, pour que cesse toute occupation ou construction incompatible avec ce règlement ou pour que soit évacuée, démolie toute construction mettant en danger la vie des personnes ou pour que soit démolie une construction ayant perdu plus de la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion.

Adopté à la séance de ce Conseil tenue le 17 mars 2003.

---

Monsieur Ivo Di Piazza  
Maire

---

Monsieur Sylvain Ouellet,  
greffier