

*La présente codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au texte original depuis son adoption. Elle constitue un document de référence et, à ce titre, n'a aucune valeur légale.*

---



## PROVINCE DE QUÉBEC MUNICIPALITÉ DE LA CONCEPTION

### REGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NO. 15-2006

*Codification administrative : mai 2023*

Codification administrative Préparée par : URBA+CONSULTANTS



Base du règlement Préparé par : Urbacom  
En collaboration avec : Sotar

*La présente codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au texte original depuis son adoption. Elle constitue un document de référence et, à ce titre, n'a aucune valeur légale.*

**Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)  
No 15-2006**

## **TABLE DES MODIFICATIONS**

<b>Numéro du règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>
09-2010	26 juillet 2010
12-2010	15 juin 2010
18-2010	22 octobre 2010
06-2016	19 août 2016

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>5</b>
	<b>SECTION A - DISPOSITIONS DECLARATOIRES .....</b>	<b>5</b>
1.1	Titre.....	5
1.2	Territoire assujetti .....	5
1.3	Documents annexes .....	5
1.4	Constructions et terrains affectés .....	6
1.5	Personnes touchées .....	6
1.6	Validité .....	6
1.7	Respect des règlements .....	6
1.8	Entrée en vigueur .....	6
	<b>SECTION B - DISPOSITIONS INTERPRETATIVES .....</b>	<b>6</b>
1.9	Interprétation.....	6
<b>2</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>7</b>
2.1	Demande assujettie .....	7
2.2	Forme de la demande .....	7
2.3	Procédure .....	7
2.3.1	Demande adressée à l'inspecteur des bâtiments .....	7
2.3.2	Demande référée au Comité consultatif d'urbanisme.....	8
2.3.3	Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme .....	8
2.3.4	Décision par le Conseil .....	8
2.3.5	Conditions d'approbation par le Conseil .....	8
2.3.6	Délivrance du permis ou certificat d'autorisation .....	8
<b>3</b>	<b>OBJECTIFS ET CRITÈRES S'APPLIQUANT À CHACUNE DES ZONES OU ESPACES CONCERNES .....</b>	<b>9</b>
3.1	PIIA 001 - sommets et versants de montagne .....	9
3.1.1	Objectif général.....	9
3.1.2	Zone applicable.....	9
3.1.3	Exigibilité .....	9
3.1.4	Documents requis pour l'étude d'une demande .....	9
3.1.5	Objectifs spécifiques et critères d'évaluation .....	10
3.2	PIIA 002 - secteur agricole de la vallée de la rivière Rouge .....	12
3.2.1	Objectif général .....	12
3.2.2	Zone applicable.....	12
3.2.3	Exigibilité .....	12
3.2.4	Documents requis pour l'étude d'une demande .....	12
3.2.5	Objectifs spécifiques et critères d'évaluation .....	13
3.3	PIIA 003 - secteur patrimonial du noyau villageois .....	15
3.3.1	Objectif général.....	15
3.3.2	Zone applicable.....	15
3.3.3	Exigibilité .....	15
3.3.4	Documents requis pour l'étude d'une demande .....	15
3.3.5	Objectif spécifiques et critères d'évaluation.....	16
3.4	PIIA 004 - Secteur de ravage de cerfs de Virginie .....	19
3.4.1	Objectif général.....	19

*La présente codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au texte original depuis son adoption. Elle constitue un document de référence et, à ce titre, n'a aucune valeur légale.*

**Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**

**No 15-2006**

3.4.2	Zone applicable.....	19
3.4.3	Exigibilité.....	19
3.4.4	Documents requis pour l'étude d'une demande.....	19
3.4.5	Objectif spécifiques et critères d'évaluation.....	20
3.5	PIIA 005 – Affichage à même un projet immobilier.....	21
3.5.1	Zones applicables.....	21
3.5.2	Exigibilité.....	21
3.5.3	Documents requis pour l'étude d'une demande.....	22
3.5.4	Objectifs spécifiques et critères d'évaluation.....	22

# 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

## SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

### 1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

### 1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

#### **PIIA 001 : Sommets et versant de montagnes**

Vise tous les immeubles situés au sein des zones AF-1, AF-2, AT-1, AT-2, AT-3, ATF-2, FC-1, FC-2, FC-3, FC-4, FR-2, FR-3, HA-2, HA-4, HA-5, HA-7, HA-8, HA-9, HA-10, HA-13, HD-1, HR-2, RR-1, HF-1, HF-2, HR-3 et CF-1

(Règl. 09-2010, article 2)

#### **PIIA 002 : Secteur agricole de la vallée de la rivière Rouge**

Vise tous les immeubles situés au sein des zones AF-1, AF-2, AT-1, AT-2, AT-3, ATF-1, ATF-2, HR-2 et RR-1

#### **PIIA 003 : Secteur patrimonial du noyau villageois**

Vise tous les immeubles situés au sein des zones CA-1, CB-1, CB-2, CC-1, HB-2 et HB-3

#### **PIIA 004 : Secteur de ravage de cerfs de Virginie.**

Vise tous les immeubles situés au sein des zones HF-1, HF-2, HR-3 et CF-1.

(Règl. 09-2010, article 3)

### 1.3 DOCUMENTS ANNEXES

- a) Le règlement des permis et certificats numéro 11-2006 de la municipalité ainsi que ses futurs amendements.
- b) Le plan du bassin visuel des sommets de montagnes et des niveaux d'élévation applicables, préparé par URBACOM en date du mois d'août 2006 et dont copie est jointe au présent règlement comme annexe "A".
- c) Des exemples d'enseignes favorisées dans le cadre du PIIA 005 - Affichage à même un projet immobilier et dont la copie est jointe au présent règlement comme annexe "B".

(Amendement Règlement 06-2016)

#### **1.4 CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AFFECTÉS**

- a) Les bâtiments ou parties de bâtiments et les constructions ou parties de constructions érigées après l'entrée en vigueur du présent règlement doivent être édifiés et occupés conformément aux dispositions du présent règlement;
- b) les lots ou parties de lots, les bâtiments ou parties de bâtiments, les constructions ou parties de constructions existantes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, dont l'occupation est modifiée, ne peuvent être occupés que conformément aux dispositions du présent règlement.

#### **1.5 PERSONNES TOUCHÉES**

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

#### **1.6 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 était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

#### **1.7 RESPECT DES RÈGLEMENTS**

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

#### **1.8 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

### **SECTION B - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### **1.9 INTERPRÉTATION**

Les dispositions interprétatives prévues par le présent règlement sont prescrites par le **RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS NUMÉRO 11-2006** et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncé.

## 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### 2.1 DEMANDE ASSUJETTIE

L'approbation par le conseil d'une proposition de travaux est obligatoire préalablement à l'émission de tout certificat d'autorisation ou permis visant la construction ou la modification de tout bâtiment projeté ou situé dans l'aire d'application du règlement.

Sont néanmoins exclus de l'application du présent règlement les travaux de réparation ou de modification suivants :

- a) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification du gabarit;
- b) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification de l'enveloppe extérieure;
- c) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification du couvert végétal;
- d) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucun déblai ou remblai;

### 2.2 FORME DE LA DEMANDE

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit contenir tous les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

- a) les noms, prénom et 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 astronomique 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;

### 2.3 PROCÉDURE

#### 2.3.1 DEMANDE ADRESSÉE À L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

Le requérant d'un permis ou certificat visé à l'article précédent doit accompagner sa demande de tous les documents relatifs à l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale et l'adresser à l'inspecteur des bâtiments ou son représentant (adjoint).

Tous ces documents doivent être remis en trois (3) copies à l'inspecteur des bâtiments.

### **2.3.2 DEMANDE RÉFÉRÉE 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 l'inspecteur des bâtiments, ce dernier transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

### **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 ou à l'aménagement des terrains. 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.

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 à l'inspecteur des bâtiments qui la soumet de nouveau au Comité en vue d'une nouvelle étude.

### **2.3.4 DÉCISION PAR LE 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. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

### **2.3.5 CONDITIONS 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, l'inspecteur des bâtiments délivre le permis ou le certificat d'autorisation dans la mesure où la demande est aussi conforme aux autres règlements de la municipalité.



## **3 OBJECTIFS ET CRITÈRES S'APPLIQUANT À CHACUNE DES ZONES OU ESPACES CONCERNÉS**

### **3.1 PIIA 001 - SOMMETS ET VERSANTS DE MONTAGNE**

#### **3.1.1 OBJECTIF GÉNÉRAL**

L'objectif principal du règlement est d'assurer la protection et la mise en valeur de certains secteurs à intérêt particulier, notamment les sommets et versants de montagnes. Le règlement vise à orienter la forme et l'aménagement des terrains, le tracé des rues, l'implantation et l'intégration architecturale des bâtiments de façon à minimiser l'impact sur le milieu naturel (ex. : abattage des arbres, travaux de remblai/déblai) sur cesdits sommets et versants de montagnes.

#### **3.1.2 ZONE APPLICABLE**

Le présent règlement s'applique dans les zones concernées, telles que spécifiées à la grille des usages et normes du règlement de zonage numéro 14-2006.

#### **3.1.3 EXIGIBILITÉ**

L'approbation par le Conseil d'une proposition de travaux est obligatoire préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation visant la construction ou la modification de tout bâtiment projeté, toute nouvelle opération cadastrale, tous travaux de déboisement, d'aménagements extérieurs y compris les travaux de remblai et déblai, situé dans l'aire d'application du bassin visuel des sommets de montagnes identifiée à l'annexe A du présent règlement.

Sont néanmoins exclus de l'application du présent règlement les travaux de réparation ou de modification suivants :

- a) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification du gabarit;
- b) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification de l'enveloppe extérieure;
- c) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification du couvert végétal.

#### **3.1.4 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE**

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relative au PIIA 001 - Sommets et versants de montagnes, doit être présentée en trois (3) copies 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) le projet de morcellement ou d'implantation d'une construction, le plan doit montrer les niveaux du terrain à un intervalle minimum de 2 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) la relation entre les bâtiments projetés et ceux avoisinants;
- f) 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;
- g) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- h) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

### **3.1.5 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Pour s'assurer du respect du paysage et de l'intégration au milieu, la Municipalité évalue la performance des projets de lotissement ou de construction sur les sommets de montagnes en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

#### **OBJECTIF 1**

Harmoniser les **opérations cadastrales** avec ce milieu particulier en respectant les critères suivants :

- 1) le projet de morcellement de terrains favorise une densité d'occupation du sol décroissante à mesure que la pente s'accroît;
- 2) les superficies de terrains tiennent compte de préserver des parties boisées et d'empêcher un ruissellement abusif;
- 3) la forme et la dimension des terrains permettent d'ériger une construction sur une grande partie de terrain dont la pente est inférieure à 15 %;
- 4) la forme et les dimensions du terrain sont adaptées à la topographie;
- 5) la forme et les dimensions du terrain favorisent un bon ensoleillement et permettent des percées visuelles intéressantes;
- 6) le tracé des voies de circulation est planifié en respectant le plus possible la topographie. Ainsi, les rues sont orientées parallèlement ou diagonalement par rapport aux lignes de niveau.

#### **OBJECTIF 2**

Harmoniser les éléments du **cadre bâti** avec l'environnement naturel, en respectant les critères suivants :

- 1) les constructions à demi niveau sont favorisées pour diminuer la hauteur;

- 2) la hauteur d'une construction ne dépasse pas le 2/3 de la cime des arbres poussant à la même élévation;
- 3) les matériaux de revêtement extérieur des murs et des toitures doivent être d'une teinte sobre s'intégrant visuellement aux couleurs de l'environnement naturel.

### **OBJECTIF 3**

Harmoniser l'**aménagement du terrain** avec l'environnement naturel, en respectant les critères suivants :

- 1) préserver, dans la mesure du possible, la végétation en aval de la pente;
- 2) régir et contrôler l'abattage des arbres des espaces destinés à des fins de percées visuelles, de construction et d'utilisation usuelle (ex. allée de circulation, stationnement, bâtiment accessoire, espaces communs), notamment sur les sommets de montagnes;
- 3) la perte des boisés et de la couverture végétale est minimisée;
- 4) favoriser l'implantation des constructions en fonction des secteurs ensoleillés et à l'abri des grands vents;
- 5) Privilégier l'implantation des constructions qui épouse le plus possible la topographie naturelle et minimise les remblais et déblais;
- 6) Conserver, autant que possible, les patrons naturels de drainage;
- 7) Harmoniser tout mur de soutènement à l'environnement naturel par la plantation d'une végétation appropriée permettant de minimiser son impact visuel.

## **PIIA 002 - SECTEUR AGRICOLE DE LA VALLÉE DE LA RIVIÈRE ROUGE**

### **3.1.6 OBJECTIF GÉNÉRAL**

La valeur patrimoniale et esthétique de la vallée de la rivière Rouge représente un capital paysager d'importance. L'objectif principal du règlement est de maintenir le caractère particulier de la vallée de la rivière Rouge dans un contexte de production agricole « contemporain ». Le présent règlement vise à conserver le caractère champêtre du secteur vis-à-vis les projets de construction et de certains travaux affectant l'apparence des terrains et bâtiments.

### **3.1.7 ZONE APPLICABLE**

Le présent règlement s'applique dans les zones concernées, telles que spécifiées à la grille des usages et normes du règlement de zonage numéro 14-2006.

### **3.1.8 EXIGIBILITÉ**

L'approbation par le Conseil d'une proposition de travaux est obligatoire préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation visant la construction ou la modification de tout bâtiment projeté, toute nouvelle opération cadastrale, tous travaux de déboisement, d'aménagements extérieurs y compris les travaux de remblai et déblai, situé dans l'aire de la zone agricole prescrite par la CPTAQ.

Sont néanmoins exclus de l'application du présent règlement les travaux de réparation ou de modification suivants :

- a) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification du gabarit;
- b) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification de l'enveloppe extérieure.

### **3.1.9 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE**

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relative au PIIA 002 - Secteur agricole de la vallée de la rivière Rouge, doit être présentée en trois (3) copies 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) le projet de morcellement ou d'implantation d'une construction, le plan doit montrer les niveaux du terrain à un intervalle minimum de 2 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) la relation entre les bâtiments projetés et ceux avoisinants;
- f) 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;

- g) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- h) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

### **3.1.10 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Pour s'assurer du respect du paysage et de l'intégration au milieu, la Municipalité évalue la performance des projets de construction et d'affichage au sein du secteur agricole en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

#### **OBJECTIF 1**

Harmoniser l'**aménagement des terrains** avec l'environnement naturel, en respectant les critères suivants :

- 1) le développement doit s'intégrer au relief plutôt que s'imposer avec des éléments artificiels tels que terrassement, murs, remblais, déblais;
- 2) toute opération de déboisement doit se faire de façon à minimiser l'impact sur le corridor touristique du chemin des Tulipes;
- 3) l'aménagement du terrain favorise son intégration dans un milieu où les activités agricoles dominent.

#### **OBJECTIF 2**

Promouvoir la vocation agrotouristique de la région en harmonisant l'**implantation** au milieu environnant selon les critères suivants :

- 1) les matériaux de recouvrement des bâtiments accessoires s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal;
- 2) les équipements mécaniques, électriques et de télécommunication sont de préférence camouflés du chemin des Tulipes;
- 3) les aires d'entreposage extérieures sont localisées de façon qu'elles ne soient pas perceptibles du chemin des Tulipes;
- 4) la préservation des percées visuelles sur les paysages panoramiques est favorisée en limitant l'implantation des constructions et clôtures ainsi que des plantations qui compromettraient les ouvertures sur la vallée de la rivière Rouge.

#### **OBJECTIF 3**

Intégrer l'**affichage** au caractère naturel du secteur agricole de La Conception. L'affichage permettra de développer une image distinctive, sobre et particularisée de La Conception en fonction des critères suivants :

- 1) les dimensions, les formes et les matériaux des enseignes doivent être en harmonie avec le paysage environnant;
- 2) la conception et le graphisme de l'enseigne doivent être de qualité et réalisés de façon à s'intégrer au paysage environnant;

*La présente codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au texte original depuis son adoption. Elle constitue un document de référence et, à ce titre, n'a aucune valeur légale.*

**Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**

**No 15-2006**

- 3) les enseignes de bois massif avec des lettres gravées sont à privilégier;
- 4) l'éclairage est discret et par réflexion.

## **3.2 PIIA 003 - SECTEUR PATRIMONIAL DU NOYAU VILLAGEOIS**

### **3.2.1 OBJECTIF GÉNÉRAL**

Les bâtiments du noyau villageois de La Conception révèlent plusieurs éléments architecturaux qui expriment la richesse du patrimoine de La Conception. Le présent règlement vise à conserver le caractère patrimonial vis-à-vis des projets de constructions et certains travaux affectant l'apparence des terrains et des bâtiments.

### **3.2.2 ZONE APPLICABLE**

Le présent règlement s'applique dans les zones concernées, telles que spécifiées à la grille des usages et normes du règlement de zonage numéro 14-2006.

### **3.2.3 EXIGIBILITÉ**

L'approbation par le Conseil d'une proposition de travaux est obligatoire préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation visant la construction ou la modification de tout bâtiment, toute nouvelle opération cadastrale, tous travaux de déboisement, d'aménagements extérieurs y compris les travaux de remblai et déblai, situé dans l'aire d'application du secteur villageois.

Sont néanmoins exclus de l'application du présent règlement les travaux de réparation ou de modification suivants :

- a) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification du gabarit;
- b) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification de l'enveloppe extérieure.

### **3.2.4 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE**

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relative au PIIA 003 - Secteur patrimonial du noyau villageois, doit être présentée en trois (3) copies 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) le projet de morcellement ou d'implantation d'une construction, le plan doit montrer les niveaux du terrain à un intervalle minimum de 2 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) la relation entre les bâtiments projetés et ceux avoisinants;
- f) 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;

- g) un plan montrant la position de tout arbre mature qui doit être abattu ainsi qu'un projet de remplacement de cet arbre montrant l'emplacement proposé de l'arbre le remplaçant.
- h) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- i) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

### **3.2.5 OBJECTIF SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Pour s'assurer du respect du paysage et de l'intégration au milieu, la Municipalité évalue la performance des projets de lotissement ou de construction au sein du noyau villageois en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

#### **OBJECTIF 1**

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

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

#### **OBJECTIF 2**

Intégrer les constructions aux **formes architecturales** traditionnelles du milieu bâti environnant, en répondant aux critères suivants :

- 1) l'architecture des bâtiments principaux doit s'inspirer des caractères architecturaux représentatifs du milieu d'insertion;
- 2) 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;
- 3) la forme des toits à plus de 3 versants est privilégiée;
- 4) 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;
- 5) le style architectural des bâtiments accessoires doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

#### **OBJECTIF 3**

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



- 1) l'orientation de la façade principale de tout nouveau bâtiment doit, dans la mesure du possible, s'harmoniser avec les façades existantes;
- 2) un nouveau bâtiment ou un agrandissement doit être implanté de façon à préserver les arbres matures; si cela n'est pas possible, ces arbres doivent être remplacés par des arbres similaires ailleurs sur le terrain;
- 3) les garages et autres bâtiments accessoires doivent préférablement être détachés du bâtiment principal;
- 4) 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;
- 5) la topographie d'un terrain ne doit pas être substantiellement modifiée;
- 6) 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 4**

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 :

- 1) aucune modification ou addition à un bâtiment d'intérêt patrimonial ne doit avoir pour effet de réduire la valeur patrimoniale de ce bâtiment;
- 2) les éléments décoratifs et d'ornementation (corniche, galerie, lucarne, etc.) d'intérêt patrimonial sont conservés et restaurés dans leur état original;
- 3) les éléments accessoires aux bâtiments tels que les auvents ne doivent pas obstruer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment.

#### **OBJECTIF 5**

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

- 1) le nombre de matériaux de revêtement extérieur pour un même bâtiment est minimisé;
- 2) les matériaux de revêtement extérieur doivent être d'une teinte sobre s'intégrant visuellement aux couleurs de l'environnement bâti;
- 3) 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;
- 4) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur les toits sont la tôle à baguette ou le bardeau d'asphalte de couleur sobre.
- 5) l'homogénéité entre les matériaux de recouvrement des bâtiments accessoires et ceux du bâtiment principal est préservée.

## OBJECTIF 6

Préserver et renforcer l'**unité visuelle** de l'ensemble que constitue le secteur villageois en respectant les critères suivants :

- 1) la préservation des percées visuelles sur les paysages panoramiques est favorisée en limitant l'implantation des constructions et clôtures ainsi que des plantations qui compromettraient les ouvertures sur la rivière Rouge;
- 2) l'orientation et l'implantation des bâtiments doivent favoriser les dégagements visuels sur des éléments d'intérêt du milieu bâti ou du milieu riverain environnant;
- 3) les aires de stationnement doivent être préférablement situées, agencées et aménagées de façon à être le moins possible visibles des voies de circulation et autres places publiques;
- 4) les murets de soutènement sont recouverts de végétation
- 5) privilégier des aménagements paysagers compatibles avec les aménagements paysagers existants.

(Règl. 12-2010m article 2) (Règl. 18-2010, article 2)

## OBJECTIF 7

Intégrer l'**affichage** au noyau villageois afin de permettre de développer une image distinctive, sobre et particularisée du village de La Conception, en fonction des critères suivants :

- 1) les dimensions, les formes et les matériaux des enseignes doivent être en harmonie avec le milieu environnant;
- 2) la conception et le graphisme de l'enseigne doivent être de qualité et réalisés de façon à s'intégrer au noyau villageois;
- 3) les enseignes de bois massif avec des lettres gravées sont à privilégier;
- 4) l'enseigne ne doit pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt et doit préférablement occuper une surface homogène;
- 5) l'éclairage est discret et par réflexion.

### **3.3 PIIA 004 - SECTEUR DE RAVAGE DE CERFS DE VIRGINIE**

#### **3.3.1 OBJECTIF GÉNÉRAL**

L'objectif principal du règlement est la préservation maximale des espaces essentiels à l'habitat du cerf de Virginie. Le règlement vise à orienter la forme et l'aménagement des terrains, le tracé des rues, l'implantation et l'intégration architecturale des bâtiments de façon à minimiser l'impact sur le milieu naturel (ex. : abattage des arbres, travaux de remblai/déblai) sur cesdits secteur de ravage de cerfs de Virginie.

#### **3.3.2 ZONE APPLICABLE**

Le présent règlement s'applique dans les zones concernées, telles que spécifiées à la grille des usages et normes du règlement de zonage numéro 14-2006.

#### **3.3.3 EXIGIBILITÉ**

L'approbation par le Conseil d'une proposition de travaux est obligatoire préalablement à l'émission de tout permis de construction et de lotissement ou de certificat d'autorisation visant la construction ou la modification de tout bâtiment, toute nouvelle opération cadastrale, tous travaux de déboisement, d'aménagements extérieurs y compris les travaux de remblai et déblai, situé dans l'aire d'application de ravages de cerfs de Virginie identifiée à l'annexe A du présent règlement.

Sont néanmoins exclus de l'application du présent règlement les travaux de réparation ou de modification suivants :

- a) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification du gabarit;
- b) tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification de l'enveloppe extérieure.

#### **3.3.4 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE**

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relative au PIIA 004 Secteur de ravage de cerfs de Virginie., doit être présentée en trois (3) copies 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) le projet de morcellement ou d'implantation d'une construction, le plan doit montrer les niveaux du terrain à un intervalle minimum de 2 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) la relation entre les bâtiments projetés et ceux avoisinants;
- f) 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;

- g) un plan montrant la position de tout arbre mature qui doit être abattu ainsi qu'un projet de remplacement de cet arbre montrant l'emplacement proposé de l'arbre le remplaçant.
- h) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- i) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

### **3.3.5 OBJECTIF SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Pour assurer une préservation maximale des espaces essentiels à l'habitat du cerf de Virginie, la Municipalité évalue la performance des projets de lotissement ou de construction au sein du secteur de ravage de cerfs de Virginie en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

#### Objectifs et critères d'évaluation

Harmoniser l'aménagement du terrain avec la zone de ravage de cerfs, telle que présentée au plan de zonage du règlement de zonage 14-2006 en respectant les critères suivants :

- Préserver la fonctionnalité des différentes composantes du ravage : corridor de déplacement, peuplements forestiers d'abri, de nourriture et de nourriture-abri ;
- Concentrer les bâtiments par grappe et à l'extérieur des secteurs fréquentés par le cerf. Afin de conserver des espaces libres suffisamment vastes pour assurer les déplacements de la faune dans le secteur du projet de développement ;
- Assurer la continuité et l'interconnexion des espaces naturels préservés pour faciliter les déplacements de la faune, le plus possible sans obstacles physiques;
- Préserver des autres éléments sensibles tels milieux humides, fortes pentes, cours d'eau, lacs et zones à risque d'inondation;
- Maintenir une très faible densité d'occupation résidentielle;
- Préserver les peuplements forestiers d'intérêt faunique et des espaces boisés ou naturels;
- Assurer la protection élargie des rives des lacs et des cours d'eau là où se trouvent des peuplements forestiers d'intérêt faunique;
- Respecter les règles régissant la protection et la mise en valeur de la forêt à des fins fauniques.
- Limiter les constructions, les ouvrages et travaux ainsi que le développement de routes dans l'affectation corridor faunique, et si possible, tenter de s'en éloigner;

(Règl. 09-2010, article 4)

### **3.4 PIIA 005 – AFFICHAGE À MÊME UN PROJET IMMOBILIER**

Afin d'assurer la conservation d'une qualité visuelle au niveau de l'affichage sur son territoire, particulièrement au niveau des enseignes permanentes d'identification de projet immobilier, la Municipalité de La Conception vise par le présent PIIA à :

- Assurer une implantation judicieuse aux principales entrées du projet immobilier;
- Conférer une identité propre au projet;
- Encadrer l'affichage complémentaire au projet tel que les enseignes directionnelles, l'identification de points d'attrait ainsi que l'identification d'un secteur du développement immobilier.

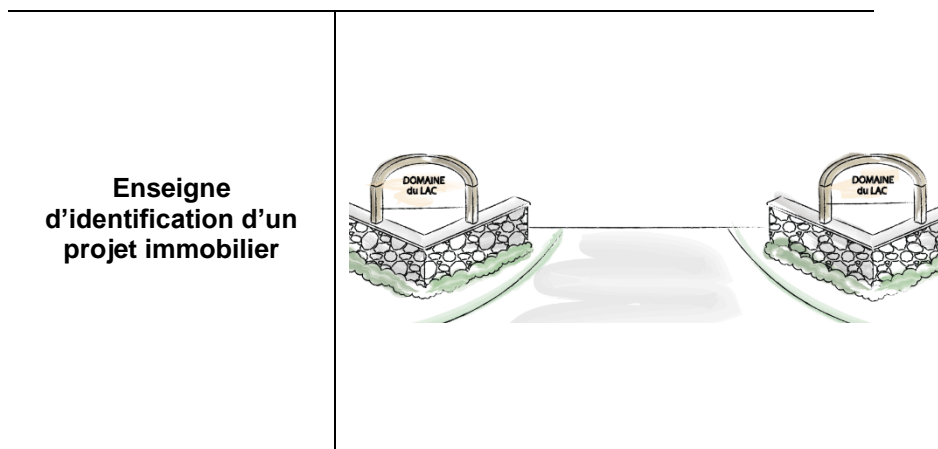
#### **3.4.1 ZONES APPLICABLES**


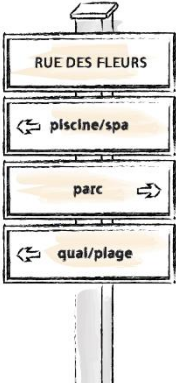
Le présent PIIA s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité et des zones développées sous forme de projet immobilier résidentiel, commercial ou industriel.

#### **3.4.2 EXIGIBILITÉ**

L'approbation par le Conseil d'une enseigne permanente au sein d'un développement immobilier, excluant les enseignes publiques, est obligatoire avant l'émission d'un certificat d'autorisation.

Les enseignes suivantes doivent faire l'objet d'une étude par le biais du présent PIIA :



<p><b>Enseigne d'identification d'un secteur du développement immobilier ou d'un point d'attrait</b></p>	
<p><b>Enseigne directionnelle</b></p>	

De plus, toutes enseignes commerciales ou publicitaires liées aux établissements se localisant au sein du développement immobilier doivent aussi faire l'objet d'une étude par le biais du présent PIIA.

### 3.4.3 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

- L'ensemble des documents exigés au sein du règlement sur les permis et certificat pour l'obtention d'un certificat d'autorisation.
- Un montage photo ou une imagerie en couleur exposant l'intégration de l'enseigne dans le secteur.

### 3.4.4 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

#### OBJECTIF 1

#### **Assurer une visibilité de l'enseigne à partir du réseau routier sans nuire à la sécurité**

- Les enseignes d'identification se localisent exclusivement le long des principales entrées (rues).
- L'enseigne est située sur la propriété privée, hors de l'emprise des rues.

*La présente codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au texte original depuis son adoption. Elle constitue un document de référence et, à ce titre, n'a aucune valeur légale.*

## Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

No 15-2006

- L'emplacement doit être choisi de manière à ce que la sécurité des automobilistes, cyclistes et piétons soit assurée en évitant que la visibilité de ceux-ci soit obstruée (hors du triangle de visibilité).
- L'enseigne est placée de manière à mettre celle-ci en valeur tout en étant visible des rues d'importance.

### OBJECTIF 2

#### Harmoniser les caractéristiques de l'affichage au milieu environnant

- Pour une enseigne directionnelle, lorsque celle-ci regroupe plusieurs messages (ex. : nom de rue, direction de phase, direction d'attraits, etc.), il est favorisé de représenter chaque message sur des panneaux séparés.
- La taille (dimension : hauteur, largeur, épaisseur) de l'enseigne est faible ou modérée et est différenciable d'une enseigne commerciale ou publicitaire.
- Le rendu architectural de l'enseigne se rapproche plus du monument que de l'enseigne commerciale ou publicitaire. Elle ne doit pas contenir une affiche-écran.
- Le rendu architectural ainsi que la typographie de l'enseigne évoquent le style architectural du projet immobilier tout en conservant un style commun à la Municipalité.

Les couleurs de l'enseigne sont dans des tons neutres ou de type « ton sur ton » s'inspirant des couleurs suivantes :



Source : Google image [en ligne]

- Un ou des éléments de l'enseigne peuvent être accentués par des couleurs plus vives.
- La structure de l'enseigne possède aussi une esthétique soignée.

- L'enseigne respecte les dispositions de la **section F – Dispositions s'appliquant aux développements immobiliers**, du règlement de zonage.

### **OBJECTIF 3**

#### **Favoriser un éclairage des enseignes discret et soigné permettant de rehausser la structure**

- L'enseigne de type « lumineuse par éclat » n'est pas favorisée.
- Pour éclairer l'enseigne, il est favorisé de le faire par un éclairage de type réflexion ou réfraction de faible intensité afin de ne pas éblouir les automobilistes.
- Le système d'éclairage est dissimulé.
- Lorsque applicable, la structure de l'éclairage est soignée et s'harmonise avec le style de l'enseigne.

### **OBJECTIF 4**

#### **Mettre en valeur les enseignes d'identification de développement immobilier par l'intégration de végétation.**

- La base de l'enseigne doit faire l'objet d'un traitement paysager de superficie suffisante pour assurer un effet d'implantation réfléchi. On ne doit pas avoir l'impression que l'enseigne n'a pas sa place dans le lieu d'insertion.

*(Amendement Règlement 06-2016)*