

Modifié par :  
r. 216-2007 (05/03/2007)  
r. 295-2008 (22/01/2009)  
r. 785-2020 (17/11/2020)

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-GEORGES**

**RÈGLEMENT N<sup>o</sup> 198-2006**

---

**REGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION  
ARCHITECTURALE POUR LE SECTEUR COMMERCIAL DE LA 150<sup>e</sup> RUE  
PROJETÉE**

---

- ATTENDU : le projet de développement commercial déposé par le promoteur des terrains situés à l'intersection de la 150<sup>e</sup> Rue et du boulevard Lacroix ;
- ATTENDU : que ce développement commercial s'insère entre deux quartiers résidentiels existants ;
- ATTENDU : que la transition entre le secteur commercial et les développements résidentiels de faible densité doit se faire harmonieusement ;
- ATTENDU : la recommandation du comité consultatif d'urbanisme à l'effet d'assujettir la délivrance de permis dans ce développement à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- ATTENDU : que ce Conseil a adopté le projet de règlement le 23 mai 2006;
- ATTENDU : que le Conseil a tenu une période de consultation du 23 mai au 12 juin 2006 inclusivement sur ce projet de règlement, de même qu'une assemblée publique de consultation le 12 juin 2006 à compter de 19 h 30 ;
- ATTENDU : qu'avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la séance de ce Conseil tenue le 12 juin 2006 ;

IL EST PROPOSÉ par madame la Conseillère Irma Quirion  
APPUYÉ par monsieur le Conseiller Daniel Lessard  
ET RÉSOLU unanimement

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

## **1. DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES**

### **1.1 TERRITOIRE ASSUJETTI ET PLAN-GUIDE**

La totalité du territoire inclus dans le plan-guide en annexe est assujettie au présent règlement.

### **1.2 DEFINITIONS ET INTERPRETATION**

Les définitions et règles d'interprétation pertinentes contenues dans le règlement de zonage numéro 150-2005 s'appliquent au présent règlement comme si elles étaient récitées au long à moins que le contexte n'indique un sens différent.

## **2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **2.1 TERRAINS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX VISES**

r. 216-2007  
05/03/2007

Sur le territoire indiqué au plan-guide, la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à l'approbation d'un PIIA lorsqu'il s'agit des catégories de terrains, de constructions ou de travaux suivants :

- Construction, agrandissement, modification ou transformation d'un bâtiment principal ;
- Aménagement ou modification d'une aire de stationnement ;
- Construction ou modification d'une clôture ou d'un mur de soutènement ;
- Remblai ou déblai d'un terrain ;
- Aménagement ou modification d'une zone tampon ou d'un talus ;
- Installation ou modification d'une enseigne permanente lumineuse dans la zone CD-438.

### **2.2 PROCEDURE RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS OU DE CERTIFICAT**

#### **Étape 1 : Dépôt de la demande**

Les documents exigés au présent règlement sont remis au service d'urbanisme de la Ville de Saint-Georges.

**Étape 2 : Vérification de la conformité et transmission de la demande**

L'inspecteur en bâtiment vérifie la conformité du projet et transmet au comité consultatif d'urbanisme une copie du projet si toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme sont respectées.

Toute demande non conforme ou incomplète est rejetée par l'inspecteur.

**Étape 3 : Étude de la demande**

Le comité consultatif d'urbanisme analyse la demande et peut demander au requérant toute information additionnelle afin de compléter l'étude.

Cette analyse doit tenir compte des objectifs et critères d'évaluation contenus au présent règlement. Au besoin, le comité peut s'adjoindre les services d'un expert.

Le comité peut aussi suggérer des conditions d'approbation du projet.

**Étape 4 : Recommandation**

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au Conseil municipal ses recommandations motivées, par écrit.

Le comité recommande l'acceptation, la modification ou le rejet du projet.

**Étape 5 : Décision du conseil municipal**

Le Conseil municipal prend connaissance de l'avis du comité et approuve ou refuse la demande. La résolution désapprouvant la demande doit être motivée.

**Étape 6 : Transmission de la décision au requérant**

Une copie de la résolution est transmise au requérant dans les jours suivants la décision du Conseil municipal.

**Étape 7 : Délivrance du permis ou du certificat**

Suite à l'adoption de la résolution approuvant la demande, le permis ou le certificat peut être délivré par l'inspecteur en bâtiment.

Toute modification aux plans et documents et toute modification au projet nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

r. 216-2007  
05/03/2007

### **2.3. DOCUMENTS A PRODUIRE**

Tout PIIA doit contenir, lorsque utiles, les renseignements suivants :

- Localisation des bâtiments principaux et lignes de terrain ;
- Localisation et aménagement des aires de stationnement (îlots, terre-plein, végétation,...);
- Localisation et aménagement des zones tampons incluant les surfaces boisées, les aménagements paysagers, la description et localisation des clôtures et tout autre aménagement prévu pour protéger les usages autres que commerciaux ;
- Localisation des talus avec les angles qu'ils forment par rapport à l'horizontale ;
- Localisation, description, hauteur et matériaux des murs de soutènement ;
- Pour chacun des terrains, coupe à l'échelle montrant le bâtiment, sa hauteur, les stationnements, les talus et murs de soutènement prévus et la dénivellation par rapport aux terrains résidentiels adjacents ;
- Localisation, nature et type d'éclairage du terrain et des bâtiments ;
- Elévation des bâtiments principaux démontrant les couleurs et les matériaux prévus ;
- Dans la zone CD-438, localisation, dimension et description des enseignes permanentes lumineuses.

### **3. OBJECTIFS**

r. 216-2007  
05/03/2007

Atténuer les inconvénients qui pourraient résulter de la présence d'une zone commerciale adjacente à des quartiers résidentiels dans un secteur où la topographie engendre des difficultés d'aménagement.

Atténuer les inconvénients qui pourraient résulter de la présence de commerces dans la zone CD-438.

r.216-2007  
05/03/2007

### **4. CRITÈRES D'ÉVALUATION**

#### **4.1. L'AMENAGEMENT DES TERRAINS**

- 1° les aires de stationnement comportant un grand nombre de cases doivent être dotées d'îlots de verdure et de terre-pleins suffisamment grands pour permettre la plantation d'arbres et d'arbustes ;

- 2° les aires de chargement et déchargement ne doivent pas être localisées en bordure des zones résidentielles ;
- 3° les cases de stationnement doivent être localisées le moins possible près des zones résidentielles, sauf si une rue publique sépare la zone commerciale de la zone résidentielle ;
- 4° aucun accès aux aires de stationnement et aux aires de chargement et de déchargement ne doit s'effectuer par la 10<sup>e</sup> Avenue ;
- 5° les aires de chargement et déchargement et les conteneurs à déchets devront être éloignées des résidences à proximité et de la 10<sup>e</sup> Avenue ou aménagées de façon à diminuer les inconvénients pour les résidents voisins ;
- 6° une bande gazonnée doit être prévue le long de la 10<sup>e</sup> Avenue. Cette bande doit être plantée d'une rangée d'arbres et être conçue de façon à bien s'intégrer aux aménagements des terrains résidentiels adjacents. L'aménagement des terrains doit prévoir un dégagement sur la 10<sup>e</sup> Avenue suffisamment important pour qu'il n'y ait pas d'aires asphaltées ou pavées dans la partie de la cour avant comprise entre la 10<sup>e</sup> Avenue et une ligne parallèle passant par le point le plus avancé des résidences sur les terrains voisins (coin 151<sup>e</sup> Rue et coin 147<sup>e</sup> Rue).

## **4.2. L'ECLAIRAGE**

- 1° l'éclairage doit être conçu de façon à éviter la pollution lumineuse : la lumière doit être dirigée vers le sol et l'intensité doit être réglée de façon à éviter l'éblouissement et à éclairer uniquement le terrain autre que résidentiel.
- 2° dans la zone CD-438, l'éclairage doit être réduit au minimum afin de protéger les quartiers résidentiels à proximité. Les luminaires muraux sont à éviter sauf si l'éclairage est dirigé vers le sol, les lampadaires doivent éclairer uniquement les aires de stationnement situées en cour avant, les luminaires au sol qui visent à éclairer les murs sont à éviter et l'éclairage des enseignes lumineuses sur mur et sur poteau doit être discret.

## **4.3. LES ZONES TAMPONS**

- 1° une zone tampon doit être aménagée sur tout le périmètre du secteur soumis à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Cette disposition n'est pas applicable le long du Boulevard Lacroix et de la 10<sup>e</sup> Avenue ;

- 2° la zone tampon doit être composée majoritairement de conifères ou d'arbres à feuilles persistantes ;
- 3° toutes les autres dispositions relatives aux zones tampons prévues au règlement de zonage doivent être respectées.

r.295-2008  
22/01/2009

#### **4.4. LES DÉNIVELLATIONS**

- 1° de façon générale, le niveau des terrains doit préférablement être égal ou inférieur à celui des terrains résidentiels adjacents ;
- 2° à certains endroits, le niveau d'un terrain pourrait dépasser celui d'un terrain résidentiel adjacent.

Toutefois, des mesures de compensation doivent être prévues pour atténuer les inconvénients (lumière, bruit, aspect visuel...).

- 3° Abrogé.
- 4° toute dénivellation doit être préférablement aménagée en talus conforme aux exigences du règlement de zonage. Les murs de soutènement doivent être évités lorsqu'il est possible d'aménager autrement le terrain ;
- 5° les talus doivent être préférablement gazonnés, boisés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### **4.5. L'ARCHITECTURE ET L'IMPLANTATION DES BATIMENTS**

- 1° les bâtiments principaux doivent être agencés sans être identiques : les couleurs et matériaux utilisés doivent s'harmoniser ;
- 2° l'architecture des murs donnant sur la 10<sup>e</sup> Avenue doit être soignée. Le traitement architectural de ces murs doit s'inspirer de celui réservé à la façade principale d'un bâtiment et comporter des éléments architecturaux qu'on retrouve généralement sur une telle façade;
- 3° l'implantation du bâtiment doit préférablement contribuer à atténuer le bruit des activités commerciales et de la circulation de la 150<sup>e</sup> Rue ;
- 4° l'implantation d'un bâtiment dans la zone CD-438 doit être conçue de façon à réduire l'impact résultant de l'insertion de bâtiments autres que résidentiels entre les résidences de la 10<sup>e</sup> Avenue.

Par exemple, le mur le plus étroit pourrait être en bordure de la 10<sup>e</sup> Avenue. Un mur aux dimensions plus importantes devrait être éloigné de la 10<sup>e</sup> Avenue. L'emploi de décrochés et d'avancées pour fragmenter le volume en petites unités pourrait aussi permettre de répondre à ce critère.

- 5° dans la zone CD-438, sur le terrain contigu aux terrains résidentiels de la 151<sup>e</sup> Rue, le niveau de la partie la plus élevée du bâtiment ne doit pas dépasser celui des résidences situées sur les terrains adjacents.

Le niveau est calculé par rapport au niveau de la mer.

## **5. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS**

### **5.1. DISPOSITIONS PÉNALES**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement pour laquelle aucune autre peine n'est prévue commet une infraction et est passible, pour chaque jour ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende de 250 \$ s'il s'agit d'une personne physique et de 500 \$ s'il s'agit d'une personne morale, en plus des frais.

Dans tous les cas, l'amende pour une deuxième infraction à la même disposition commise dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du défendeur est fixée au double de l'amende prévue pour une première infraction.

L'amende pour toute autre infraction subséquente est fixée au double de l'amende précédente, sans toutefois pouvoir excéder 2000 \$ s'il s'agit d'une personne physique et 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale, en plus des frais.

L'exécution du jugement envers le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions des règlements d'urbanisme et de procéder aux travaux requis, le cas échéant.

Toute infraction continue au présent règlement constitue jour par jour une infraction séparée et l'amende pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour que dure l'infraction.

Les frais mentionnés au présent article comprennent dans tous les cas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

[\[r.785-2020,17-11-2020\]](#)

## **5.2. AUTRES RECOURS**

Les recours prévus à l'article précédent ne limitent en aucune façon tout autre recours que possède la Ville de Saint-Georges pour faire respecter sa réglementation dont les procédures en démolition, en injonction et autres.

## **5.3. CONSTATS D'INFRACTION**

Les inspecteurs en bâtiment et les procureurs de la municipalité sont les fonctionnaires désignés à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction relative au présent règlement.

[\[r.785-2020, 17-11-2020\]](#)

## **6. DISPOSITIONS FINALES**

### **6.1. REMPLACEMENT DE REGLEMENT**

Le présent règlement remplace le règlement numéro 164-2005.

### **6.2. ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

**ADOPTÉ**

**ROGER CARETTE**  
Maire

**JEAN M<sup>c</sup>COLLOUGH**  
Greffier



VILLE DE SAINT-GEORGES

### LÉGENDE



LIMITE DU SECTEUR SOUMIS À LA  
PRODUCTION D'UN PLAN  
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION  
ARCHITECTURALE (PIIA)

