

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

**RÈGLEMENT NUMÉRO 737-2019**

---

**REGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION  
ARCHITECTURALE POUR LES PROJETS D'ENSEMBLE**

---

ATTENDU : que le conseil a tenu une période de consultation du 13 mai au 10 juin inclusivement sur ce projet de règlement, de même qu'une assemblée publique de consultation le 10 juin 2019 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 10 juin 2019;

IL EST PROPOSÉ par ...  
APPUYÉ par ...  
ET RÉSOLU unanimement

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

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

### 1.1. TITRE ET NUMERO DU REGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les projets d'ensemble* » et porte le numéro 737-2019.

### 1.2. TERRITOIRE, TRAVAUX VISES ET PERSONNES ASSUJETTIES

Dans toutes les zones où un projet d'ensemble est autorisé en vertu du règlement de zonage, la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à l'approbation d'un PIIA dans les cas suivants :

- 1° Construction d'un bâtiment principal ;
- 2° Modification significative à l'aménagement du terrain ou au stationnement.

Toutes les modifications qui ne sont pas susceptibles d'affecter le respect d'un objectif ou d'un critère d'évaluation ne sont pas assujetties à l'approbation d'un PIIA.

Dans ces zones, le règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

### 1.3 REGLES D'INTERPRETATION

#### 1.3.1. INTERPRETATION DU TEXTE

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut.

L'emploi des verbes 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.

#### 1.3.2. NUMEROTATION DU REGLEMENT

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres et les articles du texte du règlement est le suivant :

- 1. ....(CHAPITRE).....
- 1.1. ....(ARTICLE).....
- 1.1.1. ....(ARTICLE).....
- 1° ..... (paragraphe).....
- a) ..... (sous-paragraphe).....

### **1.3.3. TERMINOLOGIE**

La terminologie contenue dans le *Règlement de zonage n° 150-2005* fait partie intégrante du présent règlement.

Pour l'application du présent règlement, on doit donner aux mots et aux expressions suivantes, la signification indiquée ci-après :

« CCU » : Le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Georges.

« PIIA »: Plan d'implantation et d'intégration architecturale.

### **1.4. VALIDITE**

Le conseil municipal décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un sous-paragraphe devait un jour être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### 2.1. PROCEDURE RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS ET CERTIFICAT

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

Toute demande de permis ou de certificat visée par le présent règlement doit être accompagnée de tous les plans et documents exigés.

#### **Étape 2 : Vérification de la conformité**

L'inspecteur en bâtiment vérifie la conformité du projet. Ce dernier est ensuite transmis au comité consultatif d'urbanisme si toutes les autres dispositions du règlement d'urbanisme sont respectées.

#### **Étape 3 : Étude de la demande par le CCU**

Le comité consultatif d'urbanisme analyse le projet et peut demander au requérant toute information additionnelle afin de compléter l'étude. Cette analyse doit tenir compte des objectifs et des critères d'évaluation contenus au présent règlement. Au besoin, le CCU peut s'adjoindre les services d'un expert.

#### **Étape 4 : Recommandation du CCU**

Le comité consultatif d'urbanisme transmet par écrit ses recommandations motivées.

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

Le CCU peut aussi suggérer des conditions d'approbation du PIIA.

#### **Étape 5 : Décision du conseil municipal**

Le conseil municipal prend connaissance de l'avis du CCU et approuve ou refuse la demande. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

Le conseil peut aussi suggérer des modifications ou des conditions d'approbation avant de prendre sa décision.

#### **Étape 6 : Transmission de la décision au demandeur**

Une copie de la résolution est transmise au demandeur 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.

Après l'approbation du conseil municipal, toute modification au projet susceptible d'être non conforme ou de plus répondre aux critères d'évaluation nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

### **2.2. CONTENU MINIMAL DE LA DEMANDE**

Toute demande doit être accompagnée des documents, renseignements et plans énumérés ci-après, si utiles, ainsi que de tout autre plan ou document nécessaire à l'examen de la conformité du projet :

- 1° Localisation des constructions existantes et projetées ;
- 2° Croquis et/ou élévations des bâtiments principaux projetés ;
- 3° Aménagement du terrain projeté, incluant les accès, aires de stationnement, aménagements paysagers, zones tampon, trottoirs, etc.;
- 4° Engagement écrit du requérant à faire préparer par un ou des professionnels compétents en la matière, une convention de propriété indivise assurant la pérennité du projet d'ensemble.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

### **3.1. PROJET D'ENSEMBLE RESIDENTIEL**

#### **3.1.1. OBJECTIFS**

- ❖ Permettre l'aménagement de projets immobiliers résidentiels innovants pour optimiser l'utilisation de terrains de grandes superficies.
- ❖ Optimiser l'aménagement de terrains irréguliers en permettant la création de projet d'ensemble résidentiel.

#### **3.1.2. CRITERES D'EVALUATION - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS**

- 1° L'implantation d'une rangée de plusieurs bâtiments successifs les uns à la suite des autres est à éviter.
- 2° Les bâtiments principaux à proximité de la rue publique tiennent compte de l'alignement des bâtiments comparables sur les terrains avoisinants le projet d'ensemble.

- 3° Les murs des bâtiments donnant sur une rue publique doivent être soignés et comporter des éléments architecturaux ou paysagers : par exemple, éviter les murs aveugle ou les escaliers de secours.

### **3.1.3. CRITÈRES D'ÉVALUATION – ARCHITECTURE**

- 1° La conception architecturale des bâtiments principaux comporte quelques-uns ou plusieurs éléments communs : gabarit, forme, matériaux, couleurs, fenestration, ornementation, etc...
- 2° Le gabarit, la volumétrie et la hauteur des bâtiments principaux en périphérie du projet prennent en considération le milieu bâti à proximité, particulièrement résidentiel.

### **3.1.4. CRITÈRES D'ÉVALUATION – AMÉNAGEMENT DES TERRAINS ET STATIONNEMENT**

- 1° Le stationnement comporte des accès communs à la rue afin de minimiser leur nombre;
- 2° Les aires de stationnement de grandes superficies sont à éviter afin de réduire l'aspect de linéarité des rangées de cases de stationnement;
- 3° L'aménagement d'une aire gazonnée ou paysagée d'arbres, arbustes ou végétaux est à privilégier autour de chacun des bâtiments, sur au moins deux côtés;
- 4° Des arbres et des aménagements paysagers sont prévus sur l'ensemble du terrain;
- 5° Privilégier la construction de grands balcons.

## **3.2. PROJET D'ENSEMBLE COMMERCIAL**

### **3.2.1. OBJECTIFS**

- ❖ Permettre la création de projets d'ensemble commerciaux regroupant plusieurs bâtiments et offrant un aménagement extérieur attrayant.
- ❖ Favoriser une architecture soignée particulièrement en bordure des rues publiques et pour les façades principales à l'intérieur du projet.
- ❖ Minimiser l'impact visuel des aires de stationnement, contrer les îlots de chaleur et sécuriser les déplacements.

### **3.2.2. CRITERES D'EVALUATION - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS**

- 1° Une implantation faisant en sorte que chaque bâtiment est visible de la rue est à privilégier : éviter de dissimuler un bâtiment derrière un autre;
- 2° Généralement, les bâtiments de grande surface sont implantés au fond du terrain alors que les bâtiments de petites surfaces sont implantés le long de la rue;
- 3° Implanter les bâtiments commerciaux de façon à les éloigner le plus possible des bâtiments existants de gabarit inférieur à vocation autre que commerciale ou prévoir des aménagements permettant d'atténuer les différences de hauteur : écrans visuels, talus, arbres, etc...

### **3.2.3. CRITERES D'EVALUATION - ARCHITECTURE**

- 1° Les façades donnant sur une rue publique sont soignées et comporte des détails architecturaux plus nombreux, des variations de matériaux, des jeux de retrait et décrochés, des vitrines et/ou est partiellement dissimulées par des végétaux de différentes hauteurs ou un talus paysagé.
- 2° Le mur d'un bâtiment principal qui donne sur une allée principale de circulation ou sur un accès principal, ou une aire de stationnement comporte des détails architecturaux plus nombreux, des variations de matériaux, jeux de retrait et décrochés et/ou des vitrines.
- 3° Les entrées sont mises en valeur par un traitement architectural particulier. Par exemple : retrait ou avancement, modulation des matériaux, protection des entrées, aménagement paysager, éclairage d'ambiance, ...
- 4° Les aires de chargement déchargement sont localisées de façon à être le moins visible des voies publiques et des aires communes ou à être dissimulées derrière un écran végétal ou architectural de matériaux similaires ou du moins agencés à ceux du bâtiment principal.
- 5° Le gabarit, la volumétrie et la hauteur des bâtiments principaux en périphérie du projet doivent prendre en considération le milieu bâti existant à proximité, particulièrement résidentiel et assurer une transition entre l'existant et le projet d'ensemble afin de limiter les inconvénients.

### **3.2.4. CRITERES D'EVALUATION – AMENAGEMENT DES TERRAINS ET STATIONNEMENT**

- 1° Conserver la végétation existante le plus possible. Si des arbres doivent être abattus pour la réalisation du projet, d'autres arbres, aménagements paysagers ou ilots de végétation doivent être ajoutés en compensation.
- 2° Des aménagements paysagers et/ou des arbres doivent être prévus le long des limites du terrain commun et autour des bâtiments principaux, principalement près des entrées principales.
- 3° Des aménagements adéquats (talus, haie, butte, clôture opaque, plantation d'arbres, boisé existant conservé...) sont proposés entre un bâtiment commercial et un bâtiment résidentiel adjacent afin d'atténuer les nuisances potentielles occasionnées par un usage commercial.
- 4° Éviter les différences d'élévations de terrain trop prononcées entre le terrain du projet d'ensemble et les terrains adjacents.
- 5° Le stationnement comporte des accès communs à la rue afin de minimiser leur nombre.
- 6° Les aires de stationnement doivent être entourées de végétation et inclure des ilots gazonnés plantés d'arbres et d'arbustes.
- 7° Prioriser les accès au projet via l'artère principale afin de minimiser la circulation à proximité des bâtiments résidentiels avoisinants.
- 8° Pour les aires de stationnement de grandes superficies, sécuriser les parcours automobiles par des aménagements paysagers (ilots aux extrémités de chaque rangée de cases, le long de l'allée principale, ...).

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS FINALES**

### **4.1. 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 le 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 2 000 \$ 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.

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

### **4.2. 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.

### **4.3. CONSTATS D'INFRACTION**

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

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

### **4.4. ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

**ADOPTÉ**

**CLAUDE MORIN**  
Maire

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

**PROVINCE DE QUÉBEC  
SAINT-GEORGES**

**AVIS D'ENTRÉE EN VIGUEUR**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 737-2019**

AVIS est, par les présentes, donné par la soussignée assistant-greffier de la Municipalité.

Que, lors de la séance ordinaire du conseil de la Ville de Saint-Georges tenue le 25 juin 2019, le conseil de cette municipalité a adopté le **Règlement numéro 737-2019 relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les projets d'ensemble.**

Qu'un certificat de conformité a été délivré par le secrétaire-trésorier de la M.R.C. de Beauce-Sartigan en date du 9 juillet 2019.

Que toute personne intéressée à ce règlement peut le consulter au bureau de la soussignée.

Que ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

**Donné à Saint-Georges,  
ce 17<sup>e</sup> jour de juillet 2019**

**JULIE CLOUTIER  
Assistant-greffier**

**CERTIFICAT DE PUBLICATION**

Je soussignée Julie Cloutier assistant-greffier, certifie sous mon serment d'office, que j'ai publié l'avis de l'assemblée de consultation publique du **Règlement numéro 737-2019** dans le journal l'Éclaireur Progrès date du 17 juillet 2019 et qu'il fut affiché le même jour.

**Donné à Saint-Georges,  
ce 17<sup>e</sup> jour de juillet 2019**

**JULIE CLOUTIER  
Assistant-greffier**

**CERTIFICAT DU MAIRE ET DU GREFFIER**

Nous, soussignés, respectivement maire et greffier de la Ville de Saint-Georges, certifions par la présente, sous notre serment d'office, que le **Règlement numéro 737-2019** de la Ville de Saint-Georges a été adopté à la séance ordinaire du 25 juin 2019.

**Saint-Georges,  
ce 22 juillet 2019**

**CLAUDE MORIN  
Maire**

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