

Entrée en vigueur : 18 janvier 2017

Modifié par le règlement 785-2020

Entrée en vigueur le 17-11-2020

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

**RÈGLEMENT NUMÉRO 628-2016**

---

**REGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION  
ARCHITECTURALE POUR LA ZONE RE-829**

---

ATTENDU : qu'avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la séance de ce conseil tenue le 12 septembre 2016;

IL EST PROPOSÉ par monsieur le conseiller Serge Thomassin  
APPUYÉ par monsieur le conseiller Jean-Pierre Fortier  
ET RÉSOLU unanimement

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

**CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**1.1 OBJET**

Encadrer la construction d'un projet résidentiel de très forte densité afin que le projet se réalise selon les plans présentés et approuvés.

**1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble de la zone RE-829 telle qu'identifiée au plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement numéro 150-2005.

**1.3 TERMINOLOGIE ET REGLES D'INTERPRETATION**

La terminologie et les règles d'interprétation 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.

#### **1.4 VALIDITE**

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

### **CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

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

Dans la zone RE-829, la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les constructions et travaux suivants :

- Construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal
- Modification ou transformation majeure d'un bâtiment principal
- Aménagement ou modification majeure d'une aire de stationnement
- Aménagement ou modification majeure d'une zone tampon ou d'une aire de stationnement

Toute modification aux plans et documents après l'approbation du projet sur un aspect pour lequel un ou des objectifs et critères sont prévus dans le présent règlement devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

#### **2.2. TRAVAUX EXCLUS**

Ne sont pas soumis au présent règlement, tous travaux réalisés uniquement à l'intérieur du bâtiment et n'ayant aucune incidence sur l'extérieur du bâtiment.

Les menus travaux de réparation ou d'entretien qui ne visent pas ou qui ne sont pas susceptibles d'affecter le respect d'un objectif ou d'un critère d'évaluation ne sont pas soumis au présent règlement.

#### **2.3. PROCEDURE RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS ET DE 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. Le projet est transmis au comité consultatif d'urbanisme si toutes les dispositions des règlements d'urbanisme sont respectées.

## **Étape 3 : Étude de la demande**

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 comité peut s'adjoindre les services d'un expert.

## **Étape 4 : Recommandations**

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

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

Le comité peut aussi suggérer des conditions d'approbation 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 les plans doit être motivée.

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

Une copie de la résolution est transmise au requérant dans les jours suivant 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 lorsque les conditions sont remplies.

Toute modification aux plans et documents et toute modification au projet après l'approbation du conseil municipal nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

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

Toute demande doit être accompagnée de toutes les informations nécessaires à l'examen de la conformité du projet. À titre d'exemple et de manière non limitative, la demande doit contenir, lorsqu'utiles, les renseignements suivants :

- 1° Localisation des constructions existantes et projetées et des limites de propriétés ;
- 2° Plans et élévations des bâtiments projetés ;
- 3° Localisation et aménagement des aires de stationnement ;
- 4° Localisation et aménagement des zones tampons ;
- 5° Détails des matériaux de construction.

Les plans et élévations doivent être tracés à l'échelle.

## **CHAPITRE 3 – OBJECTIFS ET CRITÈRES**

### **3.1 Objectifs**

Encadrer la construction d'un projet résidentiel de très forte densité afin que le projet se réalise selon les plans présentés et approuvés.

Favoriser un aménagement du terrain et une implantation des bâtiments principaux atténuant les impacts sur le voisinage.

### **3.2 Critères d'évaluation**

- 1° Le bâtiment principal doit être éloigné le plus possible des résidences de la 8<sup>e</sup> Rue et de celles du boulevard Dionne.
- 2° Aucun logement n'est permis au 5<sup>e</sup> étage.
- 3° L'architecture doit être de qualité supérieure : le choix des formes et matériaux, les couleurs et le traitement des façades doit viser une architecture soignée.
- 4° Dans le cas d'un agrandissement d'un bâtiment principal existant, le choix des matériaux, les formes, couleurs, toitures, ouvertures doivent être en continuité du bâtiment existant.
- 5° Une zone tampon doit être aménagée le long de la ligne de propriété séparant le projet et les terrains des résidences de la 8<sup>e</sup> Rue. Cette zone tampon doit être d'une largeur minimale de 10m et être plantée de conifères disposés en quinconce d'une hauteur minimale de 2m.

Les conifères doivent être suffisamment rapprochés les uns des autres pour créer une barrière visuelle efficace. Les arbres existants situés le long de la ligne arrière des résidences de la 8<sup>e</sup> Rue doivent être préservés le plus possible.

- 6° Le long de la ligne de terrain séparant les terrains des résidences du boulevard Dionne, une zone tampon d'une largeur minimale de 10 m doit être aménagée. Cette zone doit être libre de tout bâtiment et de toute aire de stationnement et de circulation. Des arbres, arbustes, pelouse et autres aménagements paysager doivent être prévus. Un bassin de rétention pourrait y être aménagé.
- 7° Le nombre de cases de stationnement doit être supérieur au minimum requis par le Règlement de zonage de façon à éviter tout stationnement de visiteurs ou autres dans les rues à proximité.
- 8° La 10<sup>e</sup> Avenue doit être prolongée au moins de la 10<sup>e</sup> Rue jusqu'au terrain du projet. Devant ce dernier, le prolongement doit être réalisé sur une longueur suffisante pour aménager au moins un accès.
- 9° Au moins un accès par la 10<sup>e</sup> Avenue doit être aménagé.

## **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 un 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 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.

#### **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.

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

Les inspections 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.

#### **4.4. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

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

### **ADOPTÉ**

**CLAUDE MORIN**  
Maire

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

Que toute personne intéressée à ce règlement peut le consulter au bureau du soussigné.

Que ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

**Donné à Saint-Georges,  
ce 25<sup>e</sup> jour de janvier 2017**

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

**CERTIFICAT DE PUBLICATION**

Je soussigné Jean M<sup>c</sup>Collough greffier, certifie sous mon serment d'office, que j'ai publié l'avis de l'assemblée de consultation publique du **Règlement numéro 628-2016** dans le journal l'Éclaireur Progrès date du 25 janvier 2017 et qu'il fut affiché le même jour.

**Donné à Saint-Georges,  
ce 25<sup>e</sup> jour de janvier 2017**

**JEAN M<sup>c</sup>COLLOUGH  
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 628-2016** de la Ville de Saint-Georges a été adopté à la séance ordinaire du 16 janvier 2017.

**Saint-Georges,  
ce 25 janvier 2017**

**CLAUDE MORIN  
Maire**

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

\*\*\*\*\*