



Règlement n° 2012-263

Règlement sur plans d'implantation et d'intégration architecturale concernant la partie du boulevard Laure entre les rivières aux Foins et du Poste

COMPILATION ADMINISTRATIVE

Adopté par le conseil le : 14 janvier 2013

Entré en vigueur le : 27 février 2013

Et amendé par le (les) règlement(s) suivant(s) depuis la dernière mise à jour le :

27 février 2013

Règlement	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur	Éléments ajoutés/modifiés
2016-358 	13-06-2016	27-06-2016	Modifications de divers règlements d'urbanisme afin de hausser la tarification applicable, d'instaurer de nouveaux tarifs et de hausser les amendes en cas de contraventions

Le lecteur est avisé que le présent document est une compilation administrative du règlement. Il ne s'agit pas de la version officielle et originale du règlement et de ses amendements. Toute erreur ou omission dans cette version ne pourra être opposable à la municipalité.

Il est également possible que le règlement ne contienne pas les annexes auxquelles il fait référence, dans ce cas, veuillez contacter le Service du greffe.

Service du greffe
Ville de Sept-Îles

RÈGLEMENT N° 2012-263

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE CONCERNANT LA PARTIE DU BOULEVARD LAURE SITUÉE ENTRE LES RIVIÈRES AUX FOINS ET DU POSTE

ATTENDU QUE la ville de Sept-Îles est assujettie à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QU'un plan d'urbanisme, sous le règlement n° 2007-102 et que des règlements d'urbanisme, soit de zonage (n° 2007-103), de lotissement (n° 2007-104), de la gestion du règlement d'urbanisme (n° 2007-105), de construction (n° 2007-106) ainsi que leurs amendements en vigueur s'appliquent au territoire municipal;

ATTENDU QU'un secteur urbain en marge du boulevard Laure à l'ouest de la zone urbaine principale donne sur la baie de Sept-Îles et constitue une entrée principale d'agglomération;

ATTENDU QUE les paysages de la baie de Sept-Îles sont valorisés par la population;

ATTENDU QUE la Ville de Sept-Îles connaît une pression de développement accrue de ses axes commerciaux;

ATTENDU QU'un comité consultatif d'urbanisme est actif sur le territoire municipal;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné par le conseiller Jean Masse pour la présentation du présent règlement lors de la séance ordinaire du 26 novembre 2012;

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SEPT-ÎLES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale concernant la partie du boulevard Laure située entre les rivières aux Foins et du Poste* ».

1.3 AUTRES RÈGLEMENTS APPLICABLES

Le présent règlement ne soustrait pas les citoyens à l'application des autres règlements d'urbanisme au regard des dispositions de ces règlements qui ne font pas son objet.

1.4 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHÉS PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement est applicable à l'ensemble des zones désignées au plan de zonage comme étant les zones 502 F, 502-1 REC, 503 C, 503-1 C, 511 C, 511-1 C, 512 C, 512-1 C, 513 C, 514 REC, 526 C, 527 REC, 528 C, 528-1 C et 529 C. La délimitation du secteur assujetti est définie à l'annexe 1, faisant partie intégrante du présent règlement.

1.5 CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS VISÉS

L'approbation au préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale constitue une condition à l'émission de tout permis de construction ou certificat d'autorisation pour les travaux décrits ci-dessous :

- tous travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction, la rénovation, la restauration, la transformation ou l'agrandissement de tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal pouvant inclure des éléments d'architecture secondaires (porche, galerie, balcon, etc.);
- tous travaux relatifs à la construction, l'addition, la reconstruction, la restauration, la transformation ou l'agrandissement de tout bâtiment accessoire ou partie de bâtiment accessoire;
- tous travaux relatifs au déplacement ou à la démolition de tout bâtiment ou partie de bâtiment principal;
- tous travaux relatifs au déplacement ou à la démolition de tout bâtiment accessoire ou partie de bâtiment accessoire;
- tous travaux majeurs de peinture, impliquant un changement de couleur, effectués sur une façade principale ou sur un mur latéral visible de la rue ou d'un stationnement contigu desservant plusieurs usages, ou depuis la zone riveraine de la baie de Sept-Îles;
- tous travaux impliquant un parement extérieur soit par la modification du matériau ou de sa coloration;
- tous travaux relatifs à l'aménagement, la construction ou l'agrandissement d'une terrasse ou d'un café-terrasse;
- tous travaux relatifs à l'installation, l'agrandissement, la reconstruction, la modification, la réparation, le déplacement ou la finition d'une enseigne;
- tous travaux relatifs à l'aménagement d'un stationnement, d'un espace de chargement, de déchargement ou des espaces (cours) visibles de la rue, d'une aire de stationnement contiguë desservant plusieurs usages ou depuis un aménagement public en marge de la baie de Sept-Îles.

1.6 CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS NON VISÉS

Nonobstant les dispositions des paragraphes précédents, l'approbation d'un PIIA n'est pas obligatoire pour les travaux décrits ci-dessous :

- les menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que les fondations, la structure, les murs extérieurs, la dimension, la forme, les matériaux, la typologie, de même que les détails décoratifs ne soient pas modifiés et que la superficie de plancher ne soit pas augmentée d'aucune façon;
- l'installation, la réparation, le remplacement de toute installation électrique ou mécanique située ailleurs que sur la façade principale;
- la réparation ou le remplacement de toute toiture ou partie de toiture ne modifiant aucunement la forme ou la volumétrie du toit, la nature de son revêtement et sa couleur;
- les travaux mineurs de réaménagement de terrain;
- l'entretien d'une enseigne en autant qu'il n'y ait aucune modification des matériaux, de l'éclairage, des couleurs et des éléments structurants de celle-ci.

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 RÈGLEMENTS ET LOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peuvent 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 RÈGLEMENT

2.1 NUMÉROTATION DU RÈGLEMENT

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 RÈGLEMENT

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 la gestion des règlements d'urbanisme.

2.3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

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.

Les critères énoncés à ce règlement doivent être interprétés comme s'ils étaient rédigés au conditionnel (ex. : devrait, pourrait).

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 :

Annexe

Construction faisant corps avec un bâtiment principal, située sur le même emplacement que ce dernier, faite de matériaux s'harmonisant ou semblables à ceux du bâtiment principal, et liée à sa fonction. Un garage ou un abri d'auto n'est pas considéré comme une annexe.

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 ou des objets.

Règlement n° 2012-263 (suite)

Bâtiment accessoire

Bâtiment isolé ou attenant au bâtiment principal, situé sur le même emplacement et servant à un usage complémentaire à l'usage principal, tel un garage, un abri d'auto, une remise ou une serre.

Café-terrasse

Aménagement, emplacement ou construction extérieure, en plein air, contigu à un bâtiment principal sous usage commercial, où sont disposées des tables et des chaises, servant à l'accueil des clients qui y consomment des repas, des boissons.

Comité consultatif d'urbanisme

Comité constitué par le conseil conformément à 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 Sept-Îles.

Construction

Assemblage ordonné d'un ou plusieurs matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support, d'appui ou à 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, les fosses à purin, les plates-formes à fumier, les piscines, les fosses septiques et les champs d'épuration.

Emplacement

Espace formé d'un ou plusieurs lots ou d'une ou plusieurs parties de lots d'un seul tenant, servant ou pouvant servir à un usage principal.

Enseigne

Tout écrit (comprenant lettre, mot ou chiffre); toute présentation picturale (comprenant illustration, dessin, gravure, image ou décor); tout emblème (comprenant bannière, banderole ou marque de commerce); tout drapeau (comprenant bannière, banderole ou fanion); ou toute autre figure aux caractéristiques similaires qui :

- est une construction, une partie de construction, un élément qui y est attaché ou qui est peint, ou représenté de quelque manière que ce soit sur un bâtiment ou une construction et :
- est utilisé pour avertir, informer, annoncer, faire de la réclame, faire de la publicité, faire valoir, attirer l'attention et :
- est visible à l'extérieur d'un bâtiment.

Façade principale ou façade avant

Tout mur d'un bâtiment faisant face à une voie de circulation ou à une place publique et contenant généralement l'entrée principale.

Façade ou mur d'un bâtiment

Tout mur extérieur d'un bâtiment.

Intégration

Ensemble des interventions physiques sur un site ou un bâtiment qui assurent le respect et la mise en valeur du paysage naturel et bâti d'un milieu. Tout en favorisant l'évolution et la créativité, l'intégration fait en sorte que certaines convergences, que certains liens, soient établis entre un bâtiment et son environnement naturel et bâti.

Ville

La Ville de Sept-Îles, de même que le territoire dont elle assume la gestion.

Règlement

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale concernant une partie du Boulevard Laure entre les rivières aux Foins et du Poste.

Règlement n° 2012-263 (suite)

Règlements d'urbanisme

Ensemble des règlements régissant l'urbanisme de la Ville de Sept-Îles, soit le règlement de zonage, le règlement de lotissement, le règlement de construction, le règlement sur la gestion des règlements d'urbanisme, le règlement sur les dérogations mineures et le(s) règlement(s) sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Ouvrage

Tout remblai, tout déblai, toute construction, toute structure, tout bâti, de même que leur édification, leur modification ou leur agrandissement et toute utilisation d'un fonds de terre pouvant engendrer une modification des caractéristiques intrinsèques d'un emplacement ou d'un terrain et de son couvert végétal. Au sens du présent règlement, la plantation d'arbres ne constitue pas un ouvrage, à la condition qu'il n'y ait pas d'autres travaux pratiqués sur le sol outre la stricte plantation de chaque arbre.

Zonage

Division du territoire municipal en zones permettant de réglementer les usages, les normes d'implantation des bâtiments, 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, esquisses, croquis, photographies, échantillons 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 présent règlement et des aspects favorisant leur atteinte.

2.4.1.2 *Plans et documents spécifiquement requis selon le type de travaux*

Selon la nature des travaux projetés, en plus des éléments généraux prévus aux règlements sur la gestion des règlements d'urbanisme, toute demande assujettie au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale doit contenir les éléments identifiés aux paragraphes suivants. Toutefois, selon l'envergure et la complexité des travaux, le fonctionnaire désigné peut déterminer certains éléments qui pourraient n'être pas requis.

1. Dans le cas d'une rénovation, d'une réparation, d'une restauration ou d'une transformation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment :

- 1.1** Un texte descriptif sur la nature des travaux projetés.
- 1.2** Des photographies, prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande, montrant toutes les parties du bâtiment visibles de la ou des rues adjacentes.
- 1.3** Des photographies, prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande, montrant tous les bâtiments situés dans l'environnement immédiat du bâtiment visé par la demande.

Règlement n° 2012-263 (suite)

- 1.4 Des croquis, élévations ou coupes schématiques, montrant l'architecture du bâtiment et les impacts des interventions projetées, ainsi que la description, les dimensions et la couleur des éléments qui seront apposés, y compris les matériaux de revêtement extérieur.
- 1.5 Un plan montrant l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté (aménagement paysager, stationnement, plantation).

2. Dans le cas de l'implantation d'un nouveau bâtiment :

- 2.1 Un plan montrant la localisation du terrain et les voies de circulation qui lui sont adjacentes, de même que la localisation des constructions existantes et projetées sur le terrain concerné et sur les terrains voisins.
- 2.2 Les plans, croquis, élévations, coupes ou photographies illustrant :
 - les éléments qui seront apposés à l'extérieur, y compris les matériaux de revêtement, avec des indications sur la couleur, la dimension et la pose;
 - les éléments d'architecture qui seront utilisés incluant les fenêtres, portes, escaliers, avant-toit, etc.;
 - la forme et la pente du toit;
 - l'illustration des façades visibles de la rue, d'une aire de stationnement ou de la zone riveraine de la baie de Sept-Îles.
 - L'illustration des constructions existantes sur l'emplacement et sur les emplacements adjacents; l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté (aménagement paysager, stationnement, plantation);
 - toute servitude actuelle ou projetée sur le terrain;
 - les niveaux du sol existants et projetés, de même que le niveau du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment;
 - la localisation de tout arbre de quinze (15) cm de diamètre ou plus ou de tout boisé existant.
- 2.3 Des photographies sur plusieurs angles des bâtiments voisins de la construction projetée.
- 2.4 Un projet de protocole ou d'acte de copropriété pour les projets en copropriété.

3. Dans le cas d'un projet de déplacement ou de démolition :

- 3.1 Un texte expliquant les motifs du déplacement ou de la démolition.
- 3.2 Une analyse structurale établie par un expert dans le cas d'un déplacement.
- 3.3 Des photographies, prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande, montrant tous les bâtiments situés sur le site du bâtiment à déplacer ou à démolir.
- 3.4 Un plan du terrain sur lequel sera localisé, le cas échéant, le bâtiment à être déplacé et qui inclut la localisation de tout arbre de quinze (15) cm de diamètre ou plus, de tout boisé existant ainsi que la localisation des voies de circulation adjacentes au terrain.
- 3.5 Un plan montrant la localisation de toute servitude actuelle ou projetée sur le terrain.

4. Dans le cas d'un projet de terrasse ou café-terrasse :

4.1 Un plan montrant :

- la surface, la dimension, la localisation et le nombre projeté de tables et de places assises;
- les matériaux utilisés, les éléments de sécurité (garde-corps, escalier) et le type d'éclairage;
- la localisation prévue de la terrasse sur le terrain et son accès au bâtiment;
- les éléments d'aménagement et de décoration (arbres, boîtes à fleurs, bacs);
- la délimitation de la propriété, des trottoirs existants et des clôtures;
- l'intégration à la baie de Sept-Îles.

4.2 Des photographies sous plusieurs angles illustrant les aménagements déjà existants sur le terrain où est projetée la terrasse et, le cas échéant, leurs rapports avec l'espace public.

4.3 Une copie du bail ou d'une autorisation formelle en vue de l'occupation projetée d'une propriété publique.

4.4 Les échantillons requis, le cas échéant.

5. Dans le cas d'une utilisation de l'espace fondée sur le terrain même de l'emplacement (ex. vente d'automobiles) :

5.1 Une description de l'usage et du mode d'utilisation proposée du terrain.

5.2 Un plan montrant l'implantation du ou des bâtiments, des aires d'entreposage ou de montre et des aménagements proposés.

5.3 Des photographies sous plusieurs angles illustrant les aménagements et constructions existants sur les emplacements voisins.

6. Dans le cas d'un projet d'affichage :

6.1 Un plan montrant :

- la forme, le style, les matériaux, la dimension, le type de lettrage, les couleurs et le type d'éclairage de l'enseigne projetée;
- la position prévue de l'enseigne sur le terrain ou sur le bâtiment;
- la composition de l'aménagement paysager (si applicable).

6.2 Des photographies sous plusieurs angles illustrant l'affichage actuel sur le terrain et sur le bâtiment, de même que les enseignes en place sur les terrains et bâtiments voisins.

7. Dans le cas d'un projet d'aménagement d'un stationnement pour plus de deux (2) voitures :

7.1 Un plan montrant :

Règlement n° 2012-263 (suite)

- le terrain et les voies de circulation qui lui sont adjacentes;
- la localisation de tout arbre de quinze (15) cm de diamètre ou plus ou de tout boisé existant;
- toute servitude actuelle ou projetée sur le terrain;
- la localisation du stationnement sur le terrain par rapport aux constructions existantes et projetées;
- le nombre de cases de stationnement;
- la composition de l'aménagement paysager.

7.2 Les pièces légales faisant état de la mise en commun de l'espace de stationnement, le cas échéant.

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 de certificat visée au présent règlement est transmise au fonctionnaire désigné. Ce dernier procède à l'examen de la demande dans les sept (7) jours du dépôt de la demande, en vue d'établir la conformité de la demande et des documents fournis avec le présent règlement et les règlements municipaux. Le fonctionnaire désigné 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 de 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 de certificat au comité consultatif d'urbanisme pour examen. Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande au plus tard dans les quinze (15) jours du délai énoncé au paragraphe 2.4.2.1, évalue sa conformité avec les objectifs énoncés au présent règlement, analyse le projet selon les critères qui y sont formulés et transmet sa recommandation au conseil. Le requérant, s'il en fait la demande, doit être entendu par le comité. Le requérant peut être accompagné d'un professionnel (architecte, urbaniste, designer de l'environnement, etc.) ou de l'entrepreneur général qu'il a mandaté.

Le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil l'approbation des plans, avec ou sans la proposition de modifications, ou leur désapprobation, et ce, dans un délai d'au plus trois (3) semaines après la tenue de la rencontre où la demande a été étudiée. Dans le cas d'une désapprobation, le comité consultatif d'urbanisme est tenu de justifier au conseil 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 le projet lors de la réunion qui suit la réception de cette recommandation. Il peut approuver les plans avec ou sans la proposition de modifications. Dans le cas où les plans seraient désapprouvés, la désapprobation doit être motivée auprès du demandeur.

2.4.2.4 Émission du permis ou du certificat

Selon le traitement de la demande par le conseil, le permis ou le certificat est émis par le fonctionnaire désigné dans un délai maximum de deux (2) jours après l'adoption 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 et s'astreindre de nouveau aux délais prescrits par le présent règlement.

CHAPITRE 3 : OBJECTIFS ET CRITÈRES

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 CONTEXTE

La zone visée se situe entre les rivières aux Foins et du Poste, est desservie par un axe régional de premier plan, le boulevard Laure. Elle est de façon prédominante dédiée à des activités de nature commerciale. La circulation y est importante particulièrement aux heures de pointe, compte tenu de la présence d'importants établissements industriels dans le secteur de la Pointe-Noire.

Cette zone offre une ouverture visuelle sur le paysage de la baie de Sept-Îles lui conférant un intérêt particulier, tant au plan commercial qu'à celui des usagers du système routier.

Le règlement s'inscrit dans une orientation de valorisation de cette zone comme axe commercial cohérent, tirant parti et protégeant le paysage de la baie, recherchant une sécurité optimale de l'axe routier et valorisant sa situation de porte d'entrée de l'agglomération principale de Sept-Îles.

3.3 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

3.3.1 Situation

Une partie de la zone visée se situe entre le boulevard Laure et la baie de Sept-Îles. La protection et la valorisation des vues offrent un intérêt particulier. Par ailleurs, la zone présente une circulation régionale élevée en heures de pointe et interpelle la notion de sécurité dans l'aménagement.

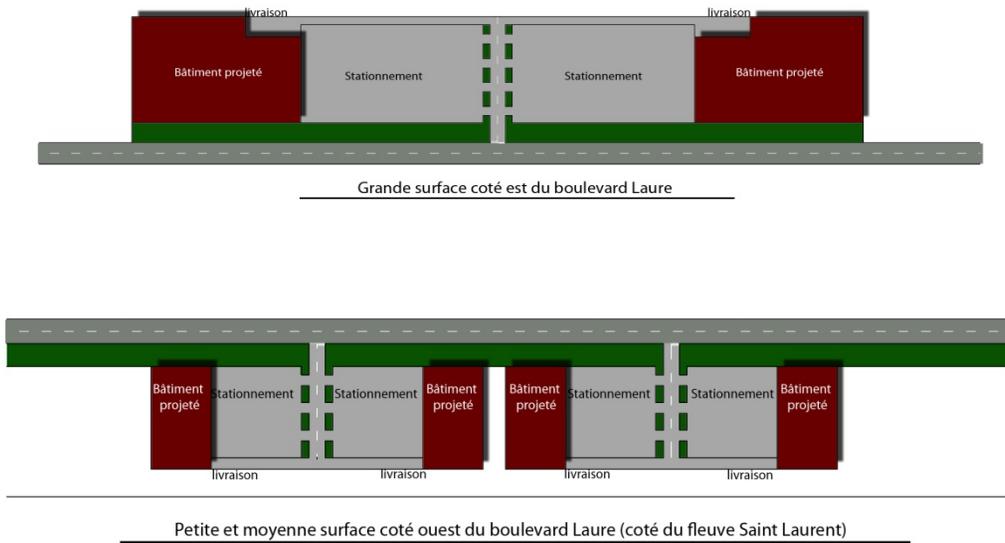
3.3.2 Objectif

Favoriser l'efficacité et la sécurité de la circulation routière sur le boulevard Laure.

3.3.3 Critères

- Favoriser un accès commun à plusieurs établissements (figure 1).
- Prévoir des plantations linéaires soutenant un effet de corridor tout en préservant les vues sur la baie, en utilisant des espèces à moyen et grand développement (ex. : érable, sorbier, etc.).

Figure 1 :
Pairage d'établissements, accès commun et ouverture des vues (stationnement)



3.4 PROTECTION ET VALORISATION DES VUES

3.4.1 Situation

Le boulevard Laure confère des accès visuels à la baie par un jeu d'ouvertures-fermetures (boisés) des plans visuels.

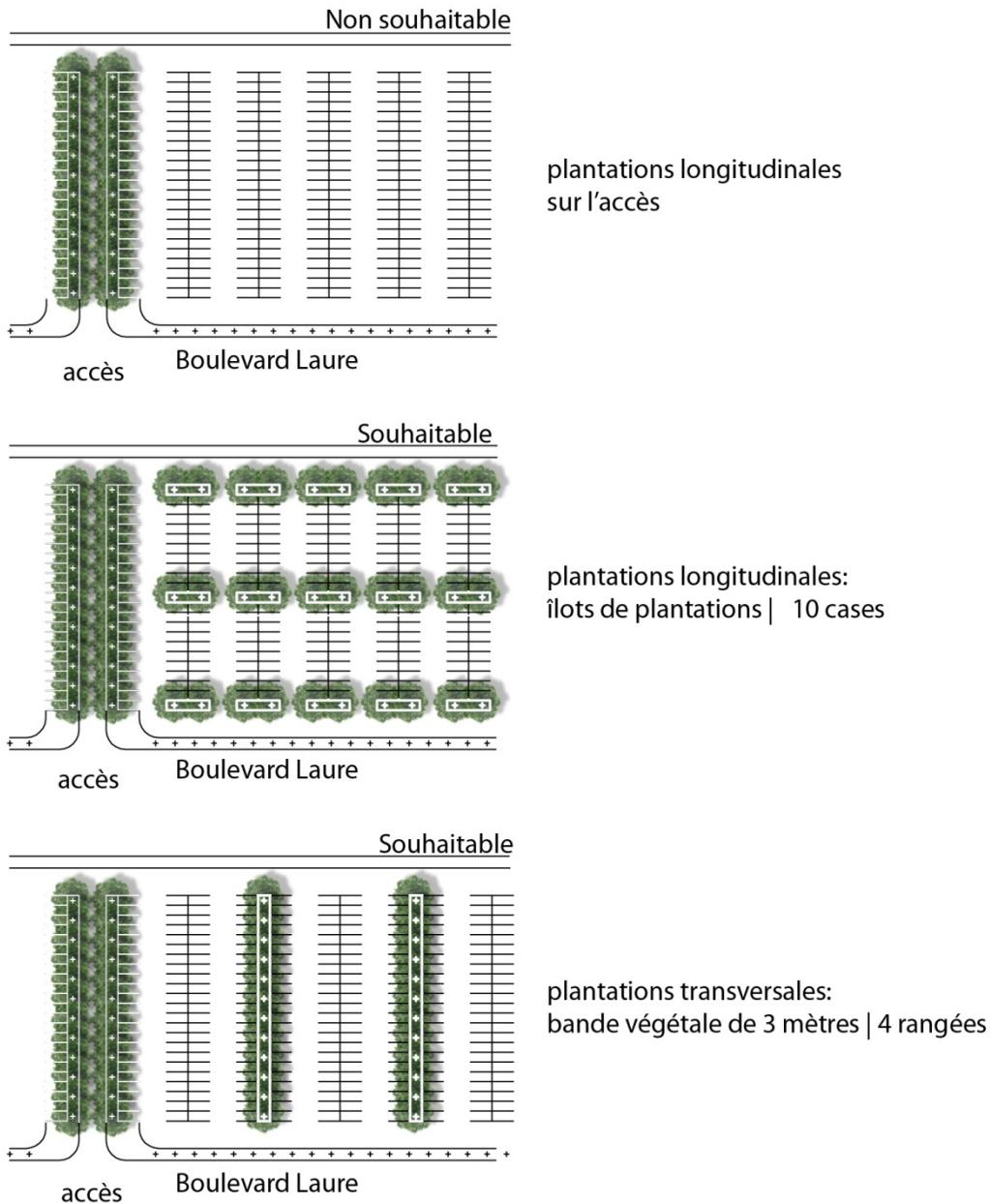
3.4.2 Objectif

Assurer la protection de perspectives visuelles sur la baie depuis la route.

3.4.3 Critères (figure 2)

- Utiliser les aires de stationnement pour préserver ces vues, notamment en faisant en sorte que les allées de circulations soient dirigées dans l'axe de la baie.
- Dans les plantations, utiliser des espèces à moyen ou fort déploiement permettant de dégager les vues.
- Païrer les établissements en ménageant des ouvertures visuelles optimales sur la baie (figures 1 et 2).
- Rechercher une ouverture visuelle sur une partie importante des emplacements donnant sur la baie; les bâtiments devraient occuper moins de 40 % de la largeur de l'emplacement.
- Rechercher des bâtiments de préférence en profondeur qu'en largeur donnant sur la voie publique (figure 1).

Figure 2 :
Aménagement des aires de stationnement



Les arbres devraient être de moyen à grand développement pour préserver les vues

3.5 VALORISATION DE LA BAIE DE SEPT-ÎLES

3.5.1 Situation

La baie de Sept-Îles se situe en arrière-plan du boulevard Laure. Un grand parc urbain est aménagé dans la zone, conférant un intérêt marqué pour la création de liens actifs.

3.5.2 Objectifs

Privilégier une accessibilité en mode de transport actif (à pied, à vélo) vers la baie en vue d'y favoriser l'accès à une voie piétonne et cyclable.

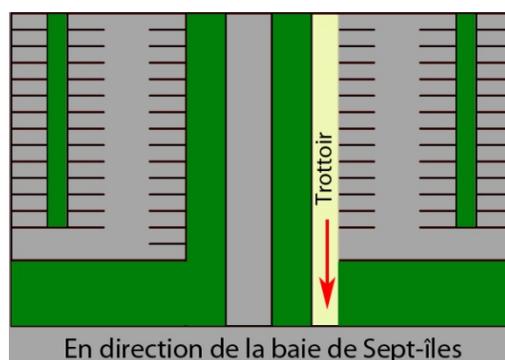
Assurer un aménagement des cours et des façades sur la baie faisant en sorte de favoriser un paysage urbain d'intérêt.

3.5.3 Critères

3.5.3.1 Accessibilité en mode actif

- Prévoir une accessibilité en mode actif vers la baie, depuis les accès au bâtiment ou par l'aménagement du stationnement (figure 3).

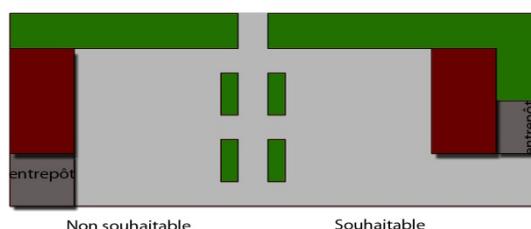
Figure 3 :
Transport actif en marge de la baie



3.5.3.2 Entreposage

- Faire en sorte que l'aménagement des cours donnant sur la baie ne comporte aucun entreposage autre que le stationnement de véhicules légers et de véhicules de service (figure 4).

Figure 4 :
Implantation d'un bâtiment secondaire



- Advenant le stationnement de véhicules de service, les localiser à un endroit où ils affectent le moins possible les vues sur la baie.
- Traiter les façades donnant sur la baie avec des ouvertures et matériaux convenant à une façade principale.
- Faire en sorte que les aires de chargement et déchargement soient dirigées de préférence sur un mur latéral dans le cas où le bâtiment est implanté du côté de la baie et vers l'arrière sur le flanc nord du boulevard.
- Réduire au minimum l'empreinte des bâtiments secondaires par leur superficie, leur nombre et leur implantation, en faisant en sorte qu'ils ne déparent pas les vues sur la baie.
- Harmoniser les formes et les matériaux des bâtiments secondaires à ceux des bâtiments principaux

3.6 BÂTIMENTS ET SIGNATURE

3.6.1 Situation

La zone visée constitue non seulement une aire commerciale, mais aussi la porte d'entrée de l'agglomération principale de Sept-Îles.

3.6.2 Objectif

Faire en sorte de créer une homogénéité du paysage bâti et de conférer une signature urbaine à la zone.

3.6.3 Critères

3.6.3.1 Hauteur et volumétrie

La hauteur des bâtiments ne devrait pas généralement excéder 2 étages. Les bâtiments pairés devraient comporter une hauteur semblable. Toutefois, les bâtiments pour lesquels les vues sur la Baie ont un sens particulier ne devraient pas être limités en hauteur.

3.6.3.2 Traitement équivalent des façades

La façade principale et les murs latéraux visibles de la rue ou d'un stationnement contigu desservant plusieurs usages devraient recevoir une qualité de traitement architectural et un niveau de détails équivalents (figure 5).

Figure 5 :

Traitement des murs latéraux en évitant les murs aveugles latéraux



3.6.3.3 Fenestration

1. Choix approprié du rythme de fenestration (figure 6)

Sur les façades principales et les murs latéraux visibles de la rue ou d'un stationnement contigu desservant plusieurs usages, le choix du type d'ouvertures et leurs dispositions sur la façade ou les murs (nombre de fenêtres, dimensions, encadrement, rythme d'espacement) devraient faire en sorte de créer un rythme de pleins et de vides. A défaut de pouvoir disposer des ouvertures librement, on devrait chercher à y rythmer la façade par son architecture.

Figure 6 :

Rythme et proportion des ouvertures des façades principales



2. Sélection du type de fenêtre approprié

La fenestration d'un rez-de-chaussée commercial devrait faire l'objet d'un traitement particulier privilégiant et mettant en valeur les vitrines afin d'animer la rue et de maintenir l'intérêt des piétons en assurant un contact visuel entre le trottoir et les activités commerciales.

Les grandes ouvertures, telles les portes-fenêtres à la française et les portes de garage, devraient être intégrées à la composition de la façade et des murs latéraux par l'ajout d'éléments volumétriques ou d'architecture. Les grandes ouvertures de type porte-fenêtre coulissante ne devraient pas être implantées sur la façade principale ni sur les murs latéraux visibles de la rue ou d'un stationnement contigu desservant plusieurs usages.

3.6.3.4 Toiture, frises et corniches

1. Les toitures plates devraient être privilégiées. En cas contraire, la forme du toit devrait relever d'une composition architecturale mettant en valeur l'architecture globale du bâtiment, tout en s'intégrant aux bâtiments voisins par le dégagement ou les formes.
2. La conception des toits devrait éviter les pôles chauds par le choix des matériaux, leur coloration ou l'aménagement (ex. toits verts).
3. La gestion des eaux de toits devrait être réalisée sur l'emplacement (jardin de pluie).
4. Les toitures devraient être démarquées de l'étage par des frises, corniches ou semblables ornements.

3.6.3.5 Matériaux

1. Choix judicieux des matériaux de recouvrement extérieurs

Privilégier l'utilisation de matériaux durables et de qualité. Un maximum de trois (3) types de matériaux de recouvrement extérieur est favorisé sur les murs d'un même bâtiment ou sur un ensemble de bâtiments jumelés;

Favoriser l'utilisation des matériaux bruts, le bois, le béton l'acier, l'aluminium, la pierre, éviter les matériaux d'imitation (bloc de béton imitation pierre, déclin de vinyle imitation bois).

2. Façades

Pour la façade principale et les façades donnant sur un stationnement latéral, de même que celles privilégiant une ouverture sur la baie par leur fonction, on devrait privilégier l'utilisation de matériaux nobles, soit de la maçonnerie ou du bois. Dans la mesure du possible, on devrait utiliser des matériaux locaux.

3. Harmonie des couleurs des éléments extérieurs

Une gamme de couleurs qui s'harmonise avec l'environnement naturel et bâti doit être favorisée. Les couleurs primaires et les couleurs très vives pourraient être utilisées de façon restreinte pour rehausser certains contrastes ou découper certains éléments architecturaux.

Un nombre maximal de deux (2) couleurs ou tons devrait être utilisé sur les murs extérieurs du bâtiment, de même qu'un maximum de deux (2) couleurs ou tons pour les détails architecturaux et décoratifs.

Règlement n° 2012-263 (suite)

Les agencements de couleurs choisis ne devraient pas être identiques à ceux utilisés pour les bâtiments voisins.

La coloration des matériaux devraient être appareillée à leur état naturel (ex couleur aluminium de fenêtres en métal). Toutefois, la coloration demeure acceptable.

3.6.3.6 Interventions renforçant des façades commerciales

1. Démarquer l'entrée principale

Le traitement de la façade principale devrait permettre de souligner ses fonctions d'accueil et son étagement :

- En rehaussant l'entrée par un décroché, un vestibule, un exhaussement ou une ornementation particulière;

Figure 7 :

Exemple d'intervention sur une façade commerciale



- En intégrant l'accès piéton par un auvent ou une construction particulière.

2. Démarquer l'étagement du bâtiment principal

On devrait intégrer une démarcation entre les étages par l'utilisation d'autres matériaux comme revêtement. Entre le rez-de-chaussée et l'étage, l'utilisation d'une démarcation formée par un bandeau décoratif, un entablement, une avancée ou un auvent devrait être privilégiée.

3.6.3.7 Intégration des composantes mécaniques

Assurer l'intégration des composantes mécaniques par une localisation discrète et un traitement architectural qui en minimisent l'impact visuel et sonore.

3.7 AFFICHAGE

3.7.1 Situation

La zone visée se situe en marge d'un grand boulevard urbain à l'entrée de l'agglomération principale. L'affichage y constitue une composante sensible en matière d'intégration et en ce qui a trait à la signature urbaine.

3.7.2 Objectif

L'affichage devrait être marqué par la sobriété et participer activement à la signature de la zone.

3.7.3 Critères

3.7.3.1 Nombre d'éléments

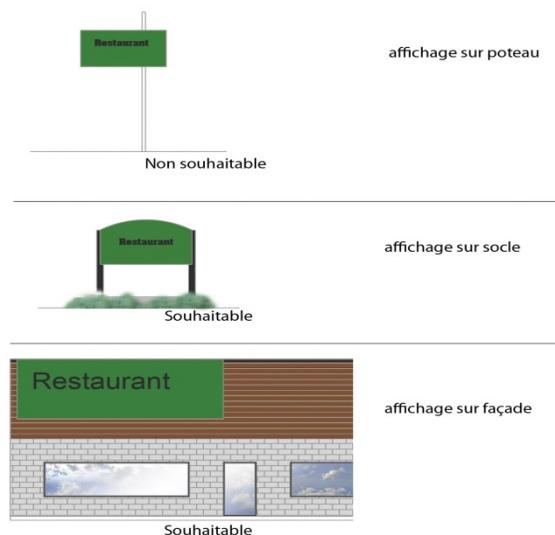
Le nombre d'éléments sur chaque enseigne devrait être réduit au minimum.

L'enseigne ne devrait pas être surchargée ni présenter une énumération de tous les produits et services offerts. On devrait retenir sa formulation en quelques mots, pictogrammes ou images graphiques.

3.7.3.2 Types privilégiés

Les enseignes posées à plat ou sur socle devraient être privilégiées. (figure 8)

Figure 8 :
Types d'enseignes privilégiées



3.7.3.3 Intégration

Les dimensions, la localisation, la forme, le design, le format des messages, la couleur, les matériaux, l'éclairage des enseignes s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment. Les enseignes ne devraient pas cacher des éléments architecturaux et des ornements caractéristiques du bâtiment.

3.7.3.4 Structures indépendantes

Les enseignes supportées par une structure indépendante (socle) devraient être disposées de façon à ce qu'un aménagement paysager puisse être réalisé à leur base.

3.7.3.5 Harmonisation d'enseignes multiples

Les enseignes d'un bâtiment comprenant plus d'un usage commercial devraient être harmonisées pour l'ensemble des usages.

3.7.3.6 Covisibilité

La mise en place d'une enseigne sur socle ne devrait pas affecter la lisibilité d'une enseigne semblable disposée sur un emplacement voisin.

3.8 **AMÉNAGEMENT**

3.8.1 **Situation**

La zone visée constitue une transition d'un milieu périurbain à la zone urbaine principale de Sept-Îles.

3.8.2 **Objectifs**

Conférer une signature urbaine particulière, en lien avec sa situation de porte d'entrée, avec sa façade riveraine et d'axe routier structurant.

3.8.3 **Critères**

3.8.3.1 ***Aménagement de la cour avant***

Faire en sorte que la cour avant soit aménagée en intégrant des alignements de végétaux à moyen ou fort développement.

3.8.3.2 ***Transport actif***

Intégrer au mieux les transports actifs dans la signature même de la zone.

Réaliser une circulation piétonne sur la façade commerciale avec au minimum une largeur de 3 m.

3.8.3.3 ***Éclairage***

L'éclairage devrait généralement être sobre, sécuritaire et homogène.

Les luminaires devraient comporter des équipements visant à supporter des oriflammes.

L'éclairage devrait être chaud sur les édifices, ne pas projeter hors de l'emplacement et privilégier le ciel noir.

On devrait rechercher des sources à économie d'énergie.

3.9 **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

3.9.1 **Situation**

Les questions relatives au développement durable sont dorénavant des incontournables en matière de gestion urbaine, en particulier au regard de la gestion énergétique et de celle de l'eau.

3.9.2 **Objectif**

Le développement de la zone devrait s'associer aux paramètres du développement durable et favoriser au minimum une gestion sensible de l'efficacité énergétique et des eaux pluviales et domestique.

3.9.3 **Critères**

3.9.3.1 ***Gestion énergétique***

Favoriser une gestion énergétique des constructions par une qualité supérieure de la construction (ex. : Novo climat) et par des appareillages favorisant une empreinte environnementale réduite (ex. : énergie solaire), tout en assurant la quiétude du voisinage (ex. : bruit des éoliennes domestiques).

3.9.3.2 Gestion de l'eau

- Assurer une gestion des eaux pluviales dans le milieu environnant par les aménagements paysagers (ex. : Jardins de pluie pour les eaux de toit, bioswell pour le ruissellement du stationnement, noue entre le stationnement et la rue et marais filtrant);
- Favoriser la récupération des eaux de pluie à des fins domestiques;
- Favoriser des appareillages à utilisation mesurée de l'eau (débit réduit).

3.10 COMMERCES D'ÉQUIPEMENTS MOBILES

3.10.1 Situation

La zone comporte des établissements de vente d'équipements mobiles dont la vente d'automobiles, lesquels nécessitent un effort d'ordonnancement.

3.10.2 Objectif

Faire en sorte que le bâtiment supportant la vente soit bien intégré et que les équipements ou véhicules soient disposés en harmonie sur l'emplacement et avec son voisinage.

3.10.3 Critères

3.10.3.1 Dégagement de la façade avant

La façade avant du pavillon de vente devrait être dégagée, exception faite du stationnement des clients.

3.10.3.2 Intégration de la rue et des lignes de propriété

L'espace situé entre la ligne de rue et le stationnement des clients ou des équipements ou véhicules à vendre devrait comporter une banquette végétale (ex. 2,0 m).

3.10.3.3 Disposition

La disposition des équipements ou véhicules en montre devrait être en relation directe avec la rue, soit en vue directe ou latérale.

3.10.3.4 Traitement des surfaces

Les aires de montre (entreposage de véhicules ou équipements) devraient être asphaltées et comporter des bordures.

3.11 ENTREPÔTS COMMERCIAUX

3.11.1 Situation

La mise en place d'entrepôts commerciaux est prévue dans la zone. Le développement accéléré de la municipalité a une incidence sur ce type de service.

3.11.2 Objectif

Faire en sorte que d'éventuels entrepôts commerciaux s'intègrent à la trame commerciale et s'identifient à une architecture commerciale plutôt qu'industrielle.

3.11.3 Critères

3.11.3.1 *Façade avant*

La façade avant devrait subir un traitement architectural analogue à celui d'autres usages commerciaux et ne pas comporter d'accès de type industriel (ex : portes de garage).

3.11.3.2 *Accès*

Les accès aux espaces d'entreposage devaient être en cour latérale et arrière et y être rythmés.

3.11.3.3 *Aménagement*

Des banquettes végétales devraient être disposées sur les lignes avant et latérales de la propriété (ex. 2,0 m) et être plantées.

3.11.3.4 *Entretien*

Les éventuels bris à l'immeuble devraient faire l'objet de réparations continues.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

4.1 INFRACTION ET PÉNALITÉS

Toute personne qui procède à une intervention assujettie à l'application du présent règlement sans obtenir au préalable une autorisation selon la procédure décrite au *Chapitre 2* ou toute personne qui ne respecte pas les conditions d'approbation de sa demande de permis ou de certificat commet une infraction et est passible pour chacune de celle-ci, pour une première infraction, d'une amende minimale avec ou sans les frais. Cette amende doit être d'un minimum de 250 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimale de 500 \$ ainsi que d'une amende maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ainsi que d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

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

4.2 AVIS PRÉALABLE

Lorsqu'il constate la commission d'une infraction à l'une des dispositions du présent règlement, l'inspecteur ou le fonctionnaire désigné à cette fin peut remettre au contrevenant un avis préalable, signé par lui, lequel doit être remis de main à main ou transmis par courrier recommandé ou signifié par huissier et faire mention:

- 1° du nom et de l'adresse du propriétaire ou de l'occupant de l'immeuble concerné;
- 2° de la date de l'avis;
- 3° de la date de l'infraction;
- 4° de l'infraction reprochée avec référence au règlement et aux articles concernés;
- 5° du délai pour remédier à l'infraction;
- 6° de l'obligation d'aviser l'inspecteur lorsque les mesures correctrices ont été effectuées;
- 7° de l'adresse et du numéro de téléphone de l'inspecteur.

4.3 **CONSTAT D'INFRACTION**

L'inspecteur ou le fonctionnaire désigné à cette fin peut délivrer un constat d'infraction pour et au nom de la Ville à l'encontre d'une personne qui contrevient au présent règlement.

4.4 **COUR COMPÉTENTE**

La cour municipale de la Ville de Sept-Îles est compétente pour entendre toute poursuite pénale intentée pour contravention au présent règlement, la procédure applicable étant celle édictée par le *Code de procédure pénale* (L.R.Q. Chapitre P-25.1).

4.5 **INFRACTION DISTINCTE**

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement est constatée, constitue une infraction séparée et distincte.

4.6 **AUTRE RECOURS**

Malgré les articles qui précèdent, la Ville peut exercer tous les autres recours prévus par la loi pour faire observer les dispositions du présent règlement.

4.7 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

- **AVIS DE MOTION DONNÉ** le 26 novembre 2012
- **PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 26 novembre 2012
- **AVIS DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION** le 12 décembre 2012
- **ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE** le 9 janvier 2013
- **RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 14 janvier 2013
- **CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC DE SEPT-RIVIÈRES DONNÉ** le 27 février 2013
- **AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ** le 13 mars 2013
- **ENTRÉE EN VIGUEUR** le 27 février 2013

(signé) Serge Lévesque, maire

(signé) Valérie Haince, greffière

VRAIE COPIE CONFORME

Greffière

Règlement n° 2012-263 (suite)

ANNEXE 1

Délimitation de la zone assujettie au PIIA



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1 PRÉAMBULE	1
1.2 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.3 AUTRES RÈGLEMENTS APPLICABLES	1
1.4 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHÉS PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT	1
1.5 CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS VISÉS	2
1.6 CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS NON VISÉS	2
1.7 ANNULATION	2
1.8 AMENDEMENTS	3
1.9 RÈGLEMENTS ET LOIS	3
CHAPITRE 2 : APPLICATION DU RÈGLEMENT	3
2.1 NUMÉROTATION DU RÈGLEMENT	3
2.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT	3
2.3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
2.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
2.3.2 INTERPRÉTATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS	3
2.4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
2.4.1 PLANS ET DOCUMENTS REQUIS	5
2.4.1.1 Disposition générale	5
2.4.1.2 Plans et documents spécifiquement requis selon le type de travaux	5
2.4.2 PROCÉDURE D'EXAMEN ET CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS	8
2.4.2.1 Transmission de la demande	8
2.4.2.2 Étude par le comité consultatif d'urbanisme	8
2.4.2.3 Étude par le conseil	8
2.4.2.4 Émission du permis ou du certificat	8
CHAPITRE 3 : OBJECTIFS ET CRITÈRES	9
3.1 APPROCHE	9
3.2 CONTEXTE	9
3.3 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS	9
3.3.1 Situation	9
3.3.2 Objectif	9
3.3.3 Critères	9
3.4 PROTECTION ET VALORISATION DES VUES	10
3.4.1 Situation	10
3.4.2 Objectif	10
3.4.3 Critères (figure 2)	10
3.5 VALORISATION DE LA BAIE DE SEPT-ÎLES	11
3.5.1 Situation	11
3.5.2 Objectifs	11
3.5.3 Critères	12
3.5.3.1 Accessibilité en mode actif	12
3.5.3.2 Entreposage	12
3.6 BÂTIMENTS ET SIGNATURE	12
3.6.1 Situation	12
3.6.2 Objectif	13
3.6.3 Critères	13
3.6.3.1 Hauteur et volumétrie	13
3.6.3.2 Traitement équivalent des façades	13
3.6.3.3 Fenestration	13
3.6.3.4 Toiture, frises et corniches	14
3.6.3.5 Matériaux	14
3.6.3.6 Interventions renforçant des façades commerciales	15
3.6.3.7 Intégration des composantes mécaniques	15
3.7 AFFICHAGE	15
3.7.1 Situation	15
3.7.2 Objectif	15
3.7.3 Critères	15
3.7.3.1 Nombre d'éléments	16
3.7.3.2 Types privilégiés	16
3.7.3.3 Intégration	16
3.7.3.4 Structures indépendantes	16
3.7.3.5 Harmonisation d'enseignes multiples	16
3.7.3.6 Covisibilité	16
3.8 AMÉNAGEMENT	17
3.8.1 Situation	17
3.8.2 Objectifs	17
3.8.3 Critères	17
3.8.3.1 Aménagement de la cour avant	17
3.8.3.2 Transport actif	17
3.8.3.3 Éclairage	17
3.9 DÉVELOPPEMENT DURABLE	17
3.9.1 Situation	17
3.9.2 Objectif	17
3.9.3 Critères	17
3.9.3.1 Gestion énergétique	17
3.9.3.2 Gestion de l'eau	18
3.10 COMMERCES D'ÉQUIPEMENTS MOBILES	18
3.10.1 Situation	18
3.10.2 Objectif	18

3.10.3 Critères.....	18
3.10.3.1 Dégagement de la façade avant.....	18
3.10.3.2 Intégration de la rue et des lignes de propriété.....	18
3.10.3.3 Disposition.....	18
3.10.3.4 Traitement des surfaces.....	18
3.11 ENTREPÔTS COMMERCIAUX.....	18
3.11.1 Situation.....	18
3.11.2 Objectif.....	18
3.11.3 Critères.....	19
3.11.3.1 Façade avant.....	19
3.11.3.2 Accès.....	19
3.11.3.3 Aménagement.....	19
3.11.3.4 Entretien.....	19
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES.....	19
4.1 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS.....	19
4.2 AVIS PRÉALABLE.....	19
4.3 CONSTAT D'INFRACTION.....	20
4.4 COUR COMPÉTENTE.....	20
4.5 INFRACTION DISTINCTE.....	20
4.6 AUTRES RECOURS.....	20
4.7 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	20

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Pairage d'établissements, accès commun et ouverture des vues (stationnement).....	10
Figure 2. Aménagement des aires de stationnement.....	11
Figure 3. Transport actif en marge de la baie.....	12
Figure 4. Implantation d'un bâtiment secondaire.....	12
Figure 5. Traitement des murs latéraux en évitant les murs aveugles latéraux.....	13
Figure 6. Rythme et proposition des ouvertures des façades principales.....	13
Figure 7. Exemple d'intervention sur une façade commerciale.....	15
Figure 8. Type d'enseignes privilégiées.....	16

LISTE DES CARTES

Annexe 1. Délimitation de la zone d'étude assujettie au PIIA.....	21
---	----