



Règlement n° 2017-376

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.) DU CENTRE-VILLE
TRADITIONNEL**

COMPILATION ADMINISTRATIVE

Adopté par le conseil le : **27 mars 2017**

Entré en vigueur le : **19 avril 2017**

Et amendé par le règlement suivant :

N° DE RÈGLEMENT	DATE D'ADOPTION	ENTRÉE EN VIGUEUR
2023-536	9 janvier 2023	22 février 2023

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° 2017-376 (compilation administrative)

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.) DU CENTRE-VILLE TRADITIONNEL

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 des règlements d'urbanisme (n° 2007-105), de construction (n° 2007-106) ainsi que leurs amendements en vigueur s'appliquent au territoire municipal;

ATTENDU QU'il est opportun pour la Ville d'adopter un nouveau règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) afin de revitaliser l'aménagement et le patrimoine bâti dans le secteur visé par le programme particulier d'urbanisme (P.P.U.);

ATTENDU QU'un comité consultatif d'urbanisme (C.C.U.) est actif sur le territoire municipal;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné par la conseillère Charlotte Audet pour la présentation du présent règlement lors de la séance ordinaire du 13 mars 2017;

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement;

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement portant le numéro 2017-376 est intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) du centre-ville traditionnel ».

1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique aux propriétés situées dans le secteur identifié au chapitre 3 du présent règlement.

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.4 SYSTÈME DE MESURE

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

1.5 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.6 DÉFINITION

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui sont définis au règlement de zonage 2007-103 et au règlement concernant la gestion des règlements d'urbanisme 2007-105 de la Ville de Sept-Îles.

Fonctionnaire désigné :

L'administration des règlements d'urbanisme est confiée à l'inspecteur à l'urbanisme (ci-après nommé « inspecteur »). Il s'agit du fonctionnaire désigné par le conseil qui voit à l'application et au contrôle des règlements d'urbanisme, sous la responsabilité du directeur général. Le fonctionnaire désigné (inspecteur) correspond ici au directeur de l'urbanisme. Le conseil peut nommer un ou des adjoints ou tout autre fonctionnaire désigné pour aider ou remplacer l'inspecteur. À ces fins, ces personnes sont investies de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction. Le mot « inspecteur » comprend par extension les employés sous sa direction qui l'assistent dans sa tâche.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné est chargé d'appliquer le présent règlement et d'émettre tout permis ou certificat d'autorisation prévu.

2.2 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Dans les zones et aux adresses mentionnées au présent règlement, les interventions pour la construction, la démolition, l'agrandissement, la modification changeant l'apparence extérieure d'un bâtiment principal de tout usage ou d'un bâtiment complémentaire d'un usage autre que résidentiel, l'aménagement d'une aire de stationnement ou de chargement et de déchargement, ainsi que pour l'installation ou le remplacement d'enseignes sont assujetties aux dispositions du présent règlement, à l'exception des interventions suivantes :

- 1° toutes interventions énumérées au paragraphe précédent sur un bâtiment résidentiel de deux logements et moins, sauf sur l'avenue Arnaud;

- 2° la réparation urgente et temporaire d'une partie de bâtiment présentant un danger pour la sécurité des personnes;
- 3° les travaux d'entretien et les réparations mineures sur les matériaux d'une toiture, pourvu que l'on conserve les mêmes caractéristiques (matériel, forme, couleur, etc.);
- 4° les travaux d'entretien et les réparations mineures sur une fenêtre, une porte, un balcon ou une galerie, pourvu que l'on conserve les mêmes caractéristiques (matériel, forme, couleur, etc.);
- 5° les travaux d'entretien et les réparations mineures sur un matériau de revêtement extérieur existant pourvu que l'on conserve les mêmes caractéristiques (matériel, forme, couleur, orientation « verticale/horizontale », etc.);
- 6° les travaux mineurs de réaménagement de terrain;
- 7° l'entretien d'une enseigne, pourvu qu'il n'y ait aucune modification des matériaux, de l'éclairage, des couleurs et des éléments structurants de celle-ci.

2.3 OBLIGATION DE PRODUIRE DES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Toute personne désirant procéder à une intervention visée à l'article 2.2 doit soumettre à la Ville des plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions, ainsi qu'à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

2.4 CONTENU MINIMAL DE LA DEMANDE

Tous les plans d'implantation et d'intégration architecturale soumis à la Ville doivent contenir au moins les éléments qui suivent lorsqu'applicable.

2.4.1 Caractéristiques actuelles du terrain

La demande relative au P.I.I.A. doit décrire l'état du terrain avant les interventions prévues, principalement sous forme de plans à l'échelle, incluant :

- 1° les limites du terrain et les lignes de lot existantes ainsi que les dimensions et superficies;
- 2° la localisation des constructions par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain, ainsi que leurs superficies et dimensions;
- 3° les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les milieux humides, les affleurements rocheux, les boisés, les talus, etc.;
- 4° l'emplacement des services desservant le site (lignes hydroélectriques, télécommunications, etc.) ainsi que toutes les servitudes s'y rapportant;
- 5° les caractéristiques architecturales actuelles des bâtiments sur le terrain visé, à savoir :
 - a) la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, etc.);
 - b) la nature des matériaux utilisés pour le recouvrement extérieur ainsi que leur couleur;
 - c) la forme, les pentes et les dimensions des toitures ainsi que la nature et la couleur des matériaux utilisés à ces fins;

- d) le style architectural du bâtiment;
 - e) les formes et les dimensions des galeries, balcons, garde-corps et terrasses;
 - f) les éléments d'ornementation associés au style du bâtiment.
- 6° l'emplacement de toute infrastructure ou tout ouvrage en relation avec les bâtiments existants ou avec l'usage actuel du terrain, à savoir :
- a) la localisation, les dimensions des accès au terrain, des aires de stationnement ou de chargement et de déchargement, des voies de circulation sur le terrain destinées aux véhicules, aux cyclistes et aux piétons;
 - b) la localisation, les dimensions et les matériaux utilisés (ainsi que leur couleur) de toute clôture, haie, tout muret ou mur de soutènement.

2.4.2 Caractéristiques du terrain projeté

La demande relative au P.I.I.A. doit décrire, lorsqu'applicable, la ou les constructions projetées ainsi que tous les travaux sur l'ensemble du terrain touchant sa préparation ou son aménagement, principalement sous forme de plans à l'échelle, à savoir :

- 1° un texte descriptif sur la nature des travaux projetés;
- 2° la localisation de constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et de terrain, existantes et projetées, ainsi que le lien entre les constructions projetées avec les constructions existantes;
- 3° les limites du terrain, les lignes de lot existantes et projetées ainsi que les dimensions et superficies;
- 4° les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les milieux humides, les affleurements rocheux, les boisés, les talus, etc.;
- 5° l'emplacement des services desservant le site (lignes hydroélectriques, télécommunications, etc.) ainsi que toutes les servitudes s'y rapportant;
- 6° les caractéristiques architecturales des constructions qui doivent être illustrées sur un plan contenant les informations suivantes :
 - a) la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, etc.);
 - b) la nature des matériaux prévus pour le recouvrement extérieur ainsi que leur couleur;
 - c) la forme, la pente et les dimensions des toitures ainsi que la nature et la couleur des matériaux projetés à ces fins;
 - d) le style architectural prévu pour les bâtiments;
 - e) la nature des matériaux, leur couleur ainsi que la forme et les dimensions des galeries, balcons, garde-corps et terrasses;
 - f) la nature des matériaux, leur couleur, la localisation, la forme, les dimensions et le type de verre de la fenestration ainsi que des ouvertures d'accès projetées.

- 7° l'emplacement et les dimensions de toute infrastructure ou tout ouvrage projeté en relation avec le bâtiment projeté ou l'usage projeté du terrain, à savoir :
- a) la localisation, les dimensions et les détails de construction (fondations, pavage, drainage, bordures, etc.) des accès au terrain, des aires de stationnement ou de chargement et de déchargement, des voies de circulation destinées aux véhicules, aux cyclistes et aux piétons;
 - b) la localisation, les dimensions et les matériaux utilisés (ainsi que leur couleur) pour tout projet de clôture, haie, muret ou mur de soutènement;
 - c) la localisation et la description de tous les ouvrages relatifs à l'aménagement paysager des espaces libres projetés sur le terrain, à savoir :
 - les superficies gazonnées;
 - les superficies boisées;
 - les superficies paysagères (végétation ornementale);
 - la localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (stationnements, voies de circulation, entrées, etc.).

2.4.3 Autres documents requis

La demande relative au P.I.I.A. doit également comprendre :

- 1° une ou plusieurs photographies, prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande, couvrant l'ensemble du terrain ou du site sur lequel portent les interventions ainsi qu'une ou plusieurs photographies des éléments suivants :
 - a) tous les bâtiments et aménagements situés dans l'environnement immédiat;
 - b) les relations du terrain avec l'espace public.
- 2° un échancier de réalisation indiquant la nature des travaux, la durée de chacune des étapes prévues, ainsi que les coûts de réalisation des travaux projetés;
- 3° tout autre document jugé pertinent par le fonctionnaire désigné.

2.5 **CONTENU MINIMAL DES PLANS POUR LES TRAVAUX D'INSTALLATION OU DE REMPLACEMENT D'ENSEIGNES**

Toute demande relative à une intervention reliée à l'affichage soumise à la Ville doit contenir au moins les éléments qui suivent :

- 1° la localisation des enseignes sur le bâtiment et/ou par rapport aux lignes de lot, ainsi que par rapport à l'emplacement des services publics existants, lignes hydroélectriques, télécommunications, etc., ainsi que les servitudes qui s'y rapportent;
- 2° la dimension de la façade du bâtiment où sera apposée l'enseigne;

- 3° la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne ou tout panneau-réclame existant ou projeté, la nature des matériaux prévus à sa confection, ainsi que les couleurs et l'agencement que l'on se propose d'utiliser;
- 4° le positionnement des enseignes par rapport aux constructions existantes ou projetées et par rapport aux végétaux existants ou projetés;
- 5° une ou plusieurs photographies illustrant l'affichage actuel sur le terrain et le bâtiment, de même que les enseignes en place sur les terrains et bâtiments situés dans l'environnement immédiat;
- 6° le type et l'emplacement de l'éclairage.

2.6 PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE 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 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.

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 15 jours du délai énoncé au paragraphe précédent, 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 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.

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.

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 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.

Après l'approbation du Conseil municipal, toutes modifications majeures aux plans et documents nécessitent la présentation d'une nouvelle demande. Si des modifications d'ordre mineur surviennent et que celles-ci n'affectent pas les principaux éléments du projet (couleur de revêtement, matériaux, type de fenestration, ornementation, style architectural, etc.), le fonctionnaire désigné aura le pouvoir d'accepter ou non sans avoir à refaire le processus auprès du C.C.U. et du Conseil municipal.

2.7 CONDITIONS

Règlement n° 2017-376 (suite)

Le Conseil municipal peut, s'il le juge à propos, décréter qu'une demande déposée en vertu du présent règlement soit soumise à une consultation publique, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. (L.R.Q., C.A – 19.1)

De plus, le Conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation d'une demande de P.I.I.A., que le requérant :

- 1° prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans soumis notamment les infrastructures ou les équipements;
- 2° réalise le projet dans un délai déterminé;
- 3° fournisse des garanties financières, soit un dépôt de garantie minimal conforme aux tableaux suivants (tableaux 1 et 2), lequel dépôt est retourné au requérant suite à l'inspection finale des travaux et que ceux-ci soient déclarés conformes aux plans et travaux approuvés par le Conseil.

(paragraphe modifié par le règlement n° 2023-536)

Dans le cas contraire, lorsque les travaux sont non conformes, le dépôt sera confisqué et la Ville pourra exercer tout recours juridique nécessaire afin de faire respecter les travaux, conditions et modalités approuvés par le conseil pour la demande du requérant;

- 4° prévoir toute autres conditions, eu égard à ses compétences, devant être remplie relativement à la réalisation d'un projet.

Tableau 1 :

Type de projet	Construction ou agrandissement d'un bâtiment principal	
Résidentiel	0 \$ à moins de 300 000 \$	1,5 % de la valeur des travaux
	300 000 \$ à moins de 500 000 \$	2 % de la valeur des travaux
	500 000 \$ et plus	2,5 % de la valeur des travaux
Commercial, industriel et autres	0 \$ à moins de 500 000 \$	2 % de la valeur des travaux
	500 000 \$ et plus	3 % de la valeur des travaux

Tableau 2 :

Type de projet	Réparation ou rénovation d'un bâtiment principal	
	Construction, réparation, rénovation ou agrandissement d'un bâtiment complémentaire	
	Aménagement du terrain	
Résidentiel	0 \$ à moins de 25 000 \$	4 % de la valeur des travaux (dépôt minimum de 500 \$)
	25 000 \$ à moins de 50 000 \$	5 % de la valeur des travaux
	50 000 \$ et plus	6 % de la valeur des travaux
Commercial, industriel et autres	0 \$ à moins de 100 000 \$	6 % de la valeur des travaux (dépôt minimum de 500 \$)
	100 000 \$ et plus	7 % de la valeur des travaux

CHAPITRE 3

P.I.I.A. CENTRE-VILLE TRADITIONNEL

3.1 SECTEUR VISÉ

Le présent chapitre s'applique aux propriétés situées dans le secteur identifié en annexe 2 et faisant partie intégrante du présent règlement.

3.2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Les zones ciblées par le P.I.I.A. sont localisées au cœur du centre-ville traditionnel de Sept-Îles, adjacentes à la Baie de Sept-Îles et s'étendent d'ouest en est de la rue Smith à la rue Retty et au Nord à la rue Brochu. On y retrouve des bâtiments de différents usages, soit principalement commerciaux, résidentiels, industriels et des aires récréatives reconnues pour leurs identités propres.

Le P.I.I.A. vise à promouvoir la revitalisation de ce secteur mixte traditionnel, autrefois seule porte d'entrée sur la ville avant l'arrivée de la route 138, en favorisant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions, la restauration, l'intégration et la conservation du caractère traditionnel du cadre bâti ainsi que la mise en valeur des bâtiments existants.

Il vise également à revaloriser la valeur architecturale du secteur, en favorisant des interventions respectueuses des caractéristiques propres à un centre-ville faisant face à la Baie de Sept-Îles (percées visuelles sur la baie, bâtiments commercial et industriel ayant un toit plat, peu de volumétrie dans les façades, couleur sobre, etc.).

Enfin, le P.I.I.A. a pour but d'orienter l'aménagement extérieur des propriétés afin de rehausser non seulement l'aspect du cadre bâti qu'il ceinture, mais également la convivialité et l'agrément du piéton.

3.3 ARCHITECTURE

3.3.1 Objectifs d'aménagement

- 1° Éviter les différences de volumétrie et de hauteur trop prononcées entre les bâtiments;
- 2° Assurer la revalorisation architecturale du secteur;
- 3° Assurer que tout agrandissement ou toute rénovation projetée s'harmonise avec le caractère et l'architecture du bâtiment original;
- 4° Assurer l'intégration des nouvelles constructions en fonction des bâtiments présents;
- 5° Contribuer à créer l'image distinctive du centre-ville (densité, volumétrie, implantation, architecture, etc.);
- 6° Assurer une mise en valeur équivalente des façades donnant sur une rue, une aire de stationnement ou sur la baie.

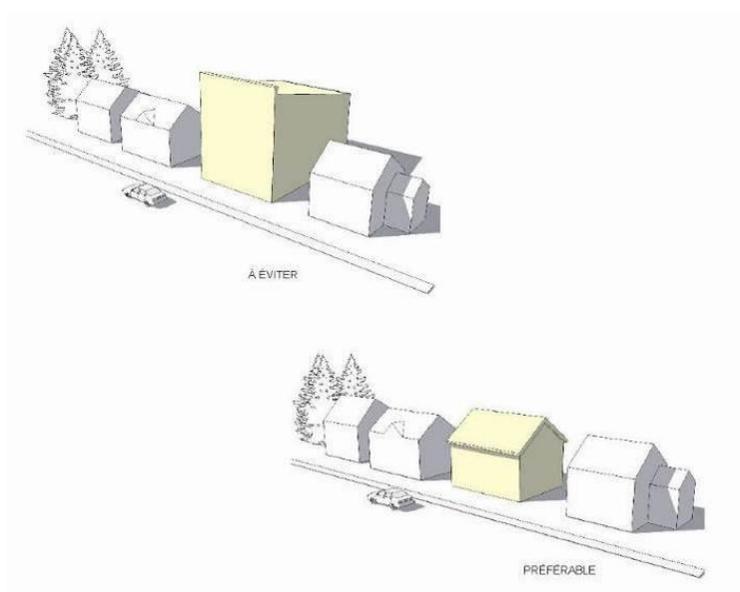
3.3.2 Critères d'évaluation

Règlement n° 2017-376 (suite)

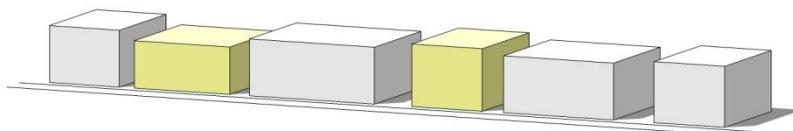
Le respect des objectifs décrits à l'article précédent est évalué selon les critères suivants :

1° volumétrie :

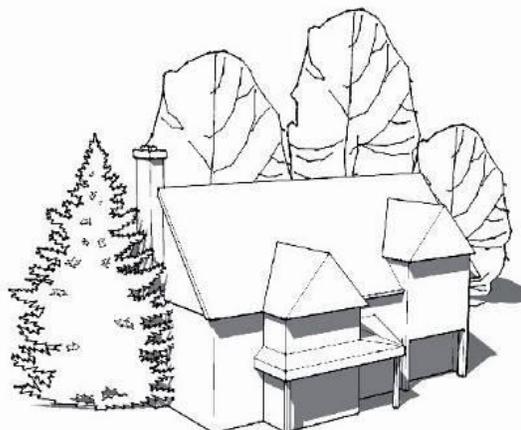
- a) la volumétrie des bâtiments devra s'inspirer fortement des caractéristiques volumétriques du secteur environnant et des constructions existantes, tant pour une nouvelle construction que pour des modifications à une construction existante;



- b) la volumétrie d'un bâtiment devra tenir compte de l'impact négatif de l'ombre du bâtiment sur le milieu environnant le site de l'intervention afin de minimiser les nuisances;
- c) les rythmes (espacement et alignement de construction) utilisés devront contribuer à l'intégration et à la continuité architecturale du milieu bâti en favorisant une légère modulation dans la volumétrie avec les bâtiments adjacents;

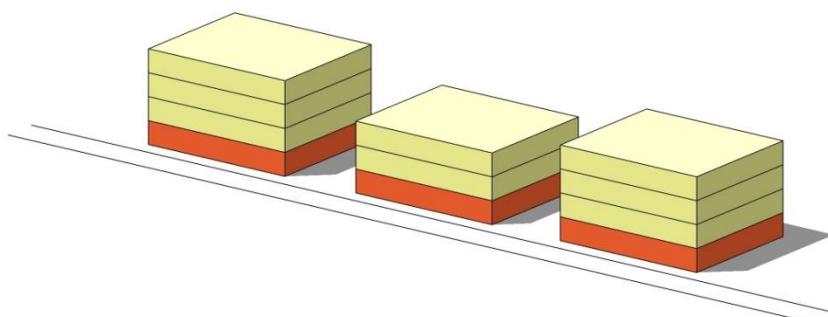


- d) la volumétrie d'un bâtiment doit assurer à la protection et la valorisation des vues sur la Baie;
- e) le traitement architectural des façades, particulièrement la disposition et la forme des ouvertures, devra tenir compte du traitement donné aux constructions voisines existantes;



Règlement n° 2017-376 (suite)

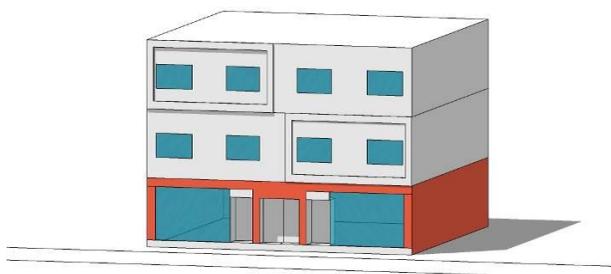
- f) favoriser la conservation de la forme du toit lors de la réfection ou lors d'un agrandissement pour une habitation unifamiliale;
- g) les bâtiments autres que les habitations unifamiliales et bifamiliales doivent privilégier les toits plats;
- h) favoriser une densification des bâtiments dans les zones à dominance commerciale (CV) par des constructions étagées en privilégiant l'usage résidentiel aux étages et l'usage commercial au rez-de-chaussée;



- i) favoriser la subdivision en plus petits segments des façades des grands rez-de-chaussée afin d'animer la rue plutôt que d'avoir un grand mur continu.

2° matériaux de revêtement extérieur :

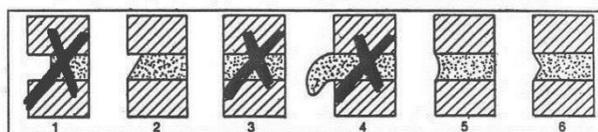
- a) favoriser les matériaux nobles de revêtement extérieur sur les façades adjacentes à la rue, aux aires de stationnement (à l'exception d'un bâtiment résidentiel de deux logements et moins), ainsi que les façades visibles de la Baie (voir les exemples de matériaux en annexe 1). De plus, certains matériaux, tels que le crépi, le revêtement d'acrylique, le stuc et le béton ne devraient pas être prédominants;
- b) favoriser des matériaux choisis en fonction de leur pérennité et des caractéristiques météorologiques de la région. Les imitations de moindre qualité sont à déconseiller;
- c) prioriser, pour un bâtiment ayant des usages mixtes et plusieurs étages, un traitement des matériaux par étage (avancée-retrait, composantes architecturales, balcons, marquise, etc.), en favorisant la maçonnerie au premier étage ainsi qu'une plus grande importance à la fenestration;



- d) le nombre maximal de couleurs permises pour les matériaux de recouvrement extérieur est de 3, incluant la couleur de matériaux utilisés pour les toitures et excluant les fenêtres, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs;

Règlement n° 2017-376 (suite)

- e) privilégier les matériaux et les couleurs de la toiture qui complètent la conception globale du bâtiment ainsi que des immeubles adjacents;
- f) les couleurs des cadres de fenêtres ainsi que des éléments décoratifs doivent s'harmoniser à celle du revêtement principal;
- g) les joints de mortier ne peuvent se présenter dans le même plan ou dépassant le plan formé par la face externe des briques (voir type de joints de mortier privilégiés au croquis suivant);



X À éviter

- h) la couleur du joint de mortier doit s'agencer à la couleur de la pierre ou de la brique.

3° équipements d'appoint :

Les équipements d'appoint tels les bonbonnes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation et les événements de plomberie doivent être localisés de façon à être le moins visibles possible à partir des voies de circulation (lorsque des voies publiques ou stationnements entourent les façades de tous côtés, la cour arrière est privilégiée).

4° ouvertures :

- a) les dimensions des ouvertures doivent être conservées. L'obstruction des ouvertures est à éviter. Dans la mesure où des interventions sont nécessaires sur ces éléments, elles devront être effectuées de manière à conserver les proportions, la symétrie, l'équilibre du bâtiment et le type de revêtement qui est présent sur le bâtiment;
- b) le rythme des ouvertures devrait faire en sorte de créer un rythme de pleins et de vides. À défaut de pouvoir disposer des ouvertures librement, on devrait chercher à y rythmer la façade par son architecture;
- c) les grands murs aveugles sont à éviter; les murales peintes sur ces derniers sont encouragées;
- d) le remplacement des portes et fenêtres devra être effectué en tenant compte des éléments caractéristiques du style du bâtiment (meneaux, encadrements, carreaux, moulures, etc.);
- e) les couleurs des ouvertures doivent s'harmoniser à celle du revêtement principal;
- f) les matériaux suivants sont privilégiés pour les cadres de fenêtre soit : aluminium, PVC ou bois. L'utilisation de cadres de fenêtre en PVC est déconseillée sur les bâtiments commerciaux;
- g) le verre éco énergétique et clair est préférable, le verre opaque est déconseillé;
- h) le traitement des ouvertures sur les façades donnant sur une rue, une aire de stationnement (à l'exception d'un bâtiment résidentiel de deux logements et moins) ou sur la baie devrait être équivalent;

- i) l'accès au bâtiment réalisé directement de la rue et de la baie est à privilégier; les entrées latérales sont à éviter;
 - j) pour les façades commerciales, démarquer l'entrée principale en rehaussant celle-ci par un décroché, un vestibule, un exhaussement, un auvent ou une construction ou ornementation particulière;
 - k) 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.
- 5° escalier, balcon, garde-corps, terrasse et auvent :
- a) les escaliers d'accès doivent s'intégrer avec la composition architecturale du bâtiment;
 - b) les garde-corps des escaliers, balcons et terrasses sont décoratifs et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal. Ils sont faits de matériaux traditionnels, tels que le bois œuvré et le métal ornemental;
 - c) le style, les matériaux et les couleurs proposés pour les garde-corps sont stylisés et participent à mettre en valeur le bâtiment;
 - d) les balcons doivent mettre en valeur les composantes architecturales du bâtiment par leur implantation et leur volumétrie;
 - e) l'aménagement d'une terrasse commerciale doit créer un environnement convivial en s'harmonisant avec le bâtiment principal et en s'inspirant des caractéristiques propres à celui-ci, et ce, par son implantation, son gabarit, son architecture, ses couleurs et ses matériaux. Elle doit contribuer à animer les abords d'une rue et respecter la présence des piétons;
 - f) les auvents respectent la forme et le style des ouvertures et mettent en valeur les détails et les éléments architecturaux du bâtiment principal;
 - g) l'élévation des auvents sur une même façade est similaire;
 - h) les couleurs des auvents sont sobres et complémentaires. Elles s'harmonisent avec celles des matériaux de revêtement extérieur du bâtiment principal.

3.4 IMPLANTATION

3.4.1 Objectifs d'aménagement

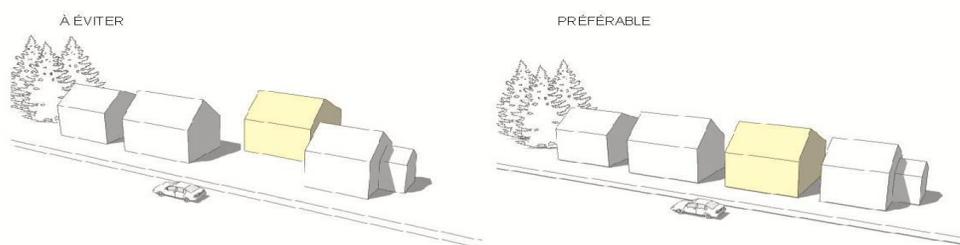
- 1° Favoriser une implantation harmonieuse et homogène des nouvelles constructions, des agrandissements ou des rénovations de construction et renforce l'identité du secteur;
- 2° Favoriser la protection et la mise en valeur des vues sur la Baie de Sept-Îles.

3.4.2 Critères d'évaluation

Le respect des objectifs décrits à l'article précédent est évalué selon les critères suivants :

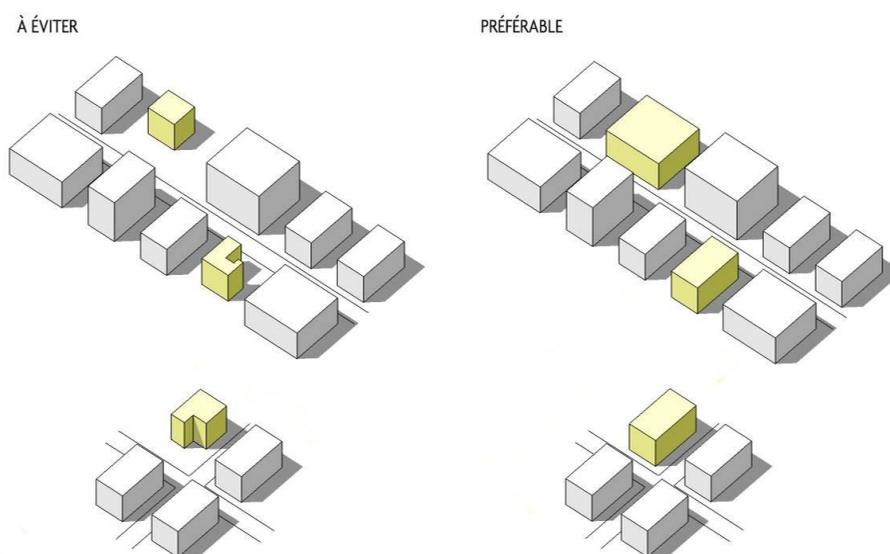
Règlement n° 2017-376 (suite)

- 1° la marge de recul de la construction devrait être établie en fonction des bâtiments voisins existants et de façon à créer une unité à travers le territoire concerné;



LA PROFONDEUR DE LA COUR AVANT DOIT TENIR COMPTE DE L'ALIGNEMENT DES BÂTIMENTS ADJACENTS

- 2° l'emprise au sol de la construction devrait être comparable à celle observée pour les constructions adjacentes;



- 3° favoriser lorsque possible, le regroupement de bâtiments (dans des lieux qui n'empêchent pas des vues de la Baie), en modulant la hauteur de ceux-ci, afin de créer des rythmes et du volume à l'ensemble des bâtiments;
- 4° privilégier l'implantation de nouveaux bâtiments qui minimise l'impact de la perte de la vue de la Baie;
- 5° s'assurer que les nouveaux bâtiments et les agrandissements aux constructions existantes respectent l'alignement des bâtiments construits de manière à créer une perspective architecturale homogène. Cependant, lorsque l'activité commerciale du bâtiment est caractérisée par l'implantation d'une terrasse et que la construction contribue à la revitalisation du bâtiment ou du secteur, l'alignement des bâtiments peut ne pas être respecté.

3.5 AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

3.5.1 Objectifs d'aménagement

Assurer une qualité visuelle de l'ensemble du terrain au niveau de l'aménagement des espaces libres, tout en favorisant les principes de développement durable, ainsi que la mise en valeur des vues de la Baie de Sept-Îles et de la vue provenant de la Baie.

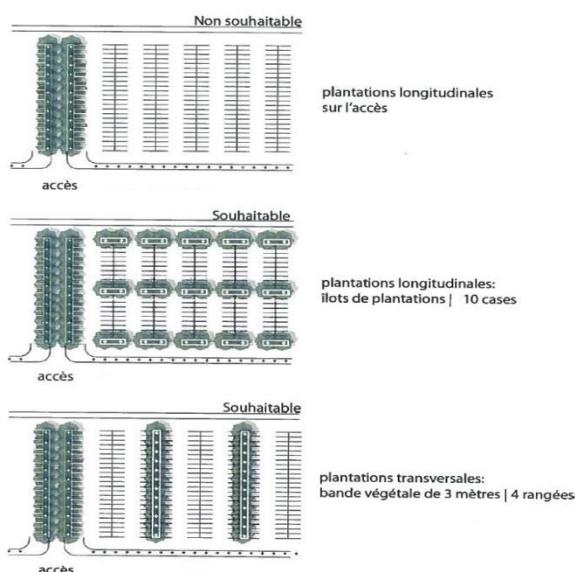
3.5.2 Critères d'évaluation

Le respect des objectifs décrits à l'article précédent est évalué selon les critères suivants :

- 1° des aménagements aux abords des aires de stationnement et aires d'entreposages (haies, murets, arbres, etc.) devront être favorisés en priorisant une plantation linéaire;

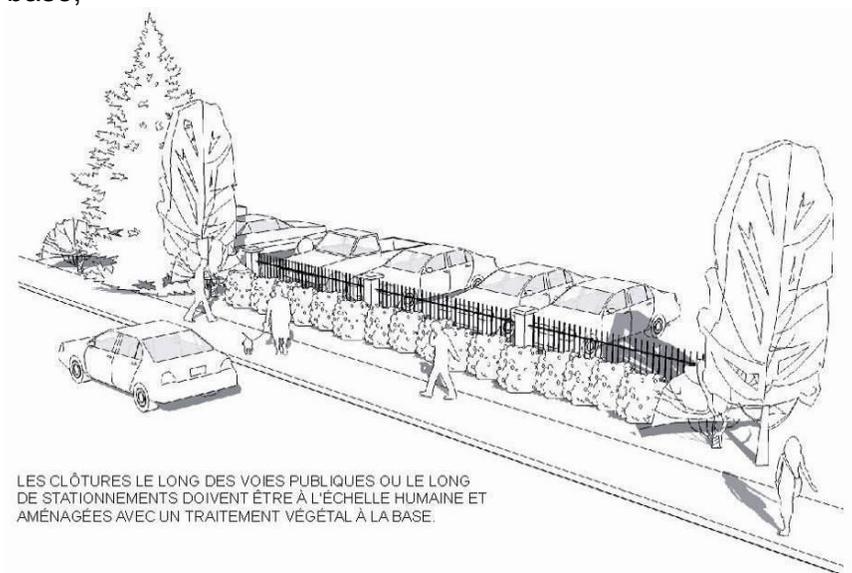


- 2° privilégier les aires de stationnement situées en cour latérale ou arrière;
- 3° pour les aires de stationnement situées en cour latérale, utiliser celles-ci afin de préserver les vues sur la Baie, notamment en aménageant les allées de circulation dans l'axe de la Baie (voir le schéma d'aménagement des aires de stationnement suivant);



- 4° l'utilisation de clôtures à mailles de chaîne (Frost) est à proscrire. On devra privilégier, à la place, la plantation d'arbres et d'arbustes ou l'installation de clôtures en fer ornemental ou de bois teinté ou peint;
- 5° un écran visuel doit cacher les équipements extérieurs (aires de chargement, antennes paraboliques, équipements d'électricité, de chauffage ou de climatisation, conteneurs à déchets, conteneurs à récupération et autres réceptacles);
- 6° des espaces d'embellissement doivent être prévus au pourtour immédiat du bâtiment sur les façades visibles depuis un lieu fréquenté par le public (rue, stationnement, accès, parc, etc.) et entre une aire de stationnement et une ligne de terrain. Dans la cour avant, les grandes surfaces minéralisées (asphalte, béton, pavé de béton ou autres) sont à éviter. On privilégiera à la place les aménagements paysagers, la plantation d'arbres et les terrasses;
- 7° les aménagements doivent mettre en valeur les distinctions du centre-ville, soit le panorama maritime, la protection des vues, l'importance de l'échelle humaine et les sites d'observation de la Baie de Sept-Îles;

- 8° les clôtures le long des voies publiques ou stationnements doivent être à l'échelle humaine et aménagées avec un traitement végétal à leur base;



- 9° de façon générale, les unités d'éclairage devront être décoratives et sobres. L'éclairage doit être dirigé vers le bas et conçu de façon à n'éclairer que le bâtiment et/ou le terrain sur lequel il se trouve.



3.6 DÉVELOPPEMENT DURABLE

3.6.1 Objectifs d'aménagement

Privilégier des aménagements et des bâtiments favorisant l'atteinte d'objectifs liés au développement durable.

3.6.2 Critères d'évaluation

Le respect de l'objectif décrit à l'article précédent est évalué selon les critères suivants :

- 1° optimiser la performance énergétique des bâtiments;
- 2° orienter les bâtiments et la fenestration de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive;
- 3° favoriser l'utilisation de produits et de matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale (ex. : pierre; bois, etc.);
- 4° les aménagements extérieurs doivent être adaptés à la topographie existante du terrain et doivent permettre le drainage naturel du site afin de favoriser l'infiltration;
- 5° intégrer des surfaces végétalisées, tels des terrasses jardins et des systèmes de pavages alvéolés;

- 6° l'installation d'une toiture végétalisées ou de matériaux à faible absorption de chaleur est priorisée.

3.7 **AFFICHAGE**

3.7.1 **Objectifs d'aménagement**

Assurer une qualité visuelle de l'ensemble des enseignes, notamment en ce qui a trait au gabarit de l'enseigne et à l'implantation, afin d'assurer une homogénéité et une identité propre à l'affichage du centre-ville ainsi qu'au respect de l'intégrité architecturale du bâtiment.

3.7.2 **Critères d'évaluation**

Le respect de l'objectif décrit à l'article précédent est évalué selon les critères suivants :

- 1° les enseignes doivent être en lien avec les proportions de l'immeuble et ne doivent pas être considérées comme indépendantes. Les enseignes rectangulaires sont conseillées;
- 2° l'enseigne doit s'intégrer au style architectural du bâtiment sur lequel elle est apposée, en ce qui concerne les éléments suivants :
 - a) la forme et les dimensions;
 - b) les couleurs et le type matériau;
 - c) l'éclairage.
- 3° les enseignes de couleurs sobres sont privilégiées;
- 4° les enseignes doivent être éclairées par réflexion uniquement. L'éclairage des enseignes doit être discret, un éclairage vers le sol sans éblouir les propriétés adjacentes est recommandé;
- 5° l'enseigne doit être localisée de manière à ne pas masquer les détails architecturaux du bâtiment (mouluration, ouverture, etc.);
- 6° préconiser une homogénéité de l'ensemble des enseignes du centre-ville;
- 7° le nombre d'éléments sur chaque enseigne devrait être réduit au minimum. Celle-ci ne devrait pas être surchargée, ni présenter une énumération de tous les services offerts. Sa formulation devrait tenir en quelques mots, pictogrammes ou images graphiques;



- 8° les enseignes priorisées sont : murales, projetantes, sur poteau et sur socle. Les enseignes doivent préférablement être fabriquées à partir des matériaux suivants :
 - a) le bois;
 - b) les métaux;

c) le verre;

d) le plastique.

9° les enseignes détachées doivent être implantées sur une surface délimitée et pourvue d'un aménagement paysager à sa base et intégrées aux autres aménagements du site. Ces structures ne doivent pas cependant obstruer le champ de vision des automobilistes. Les différentes enseignes qui y sont installées sont de même dimension et devraient être harmonisées pour l'ensemble des usages.



Autres types d'enseignes favorisées

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES

4.1 INFRACTION ET PÉNALITÉ

Toute personne qui contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement 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 400 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimale de 800 \$ ainsi que d'une amende maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

En cas d'infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 800 \$ et maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ainsi que d'une amende minimale de 1 600 \$ et maximale de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

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

4.2 AVIS D'INFRACTION

Lorsqu'il constate la commission d'une infraction à l'une des dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné à cette fin peut remettre au contrevenant un avis d'infraction, 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

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.

- **PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 13 février 2017
- **AVIS DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION PUBLIÉ** le 22 février 2017
- **ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE** le 8 mars 2017
- **AVIS DE MOTION DONNÉ** le 13 mars 2017
- **RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 27 mars 2017
- **CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC DE SEPT-RIVIÈRES DONNÉ** le 19 avril 2017
- **AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ** le 3 mai 2017
- **ENTRÉE EN VIGUEUR** le 19 avril 2017

(signé) Réjean Porlier, maire

(signé) Valérie Haince, greffière

VRAIE COPIE CONFORME

Greffière

ANNEXE 1

Autres matériaux de revêtement extérieur

Règlement n° 2017-376 (suite)

ARCHITECTURE

Matériaux de revêtement extérieur / Murs et élévations

LA BRIQUE



LA PIERRE

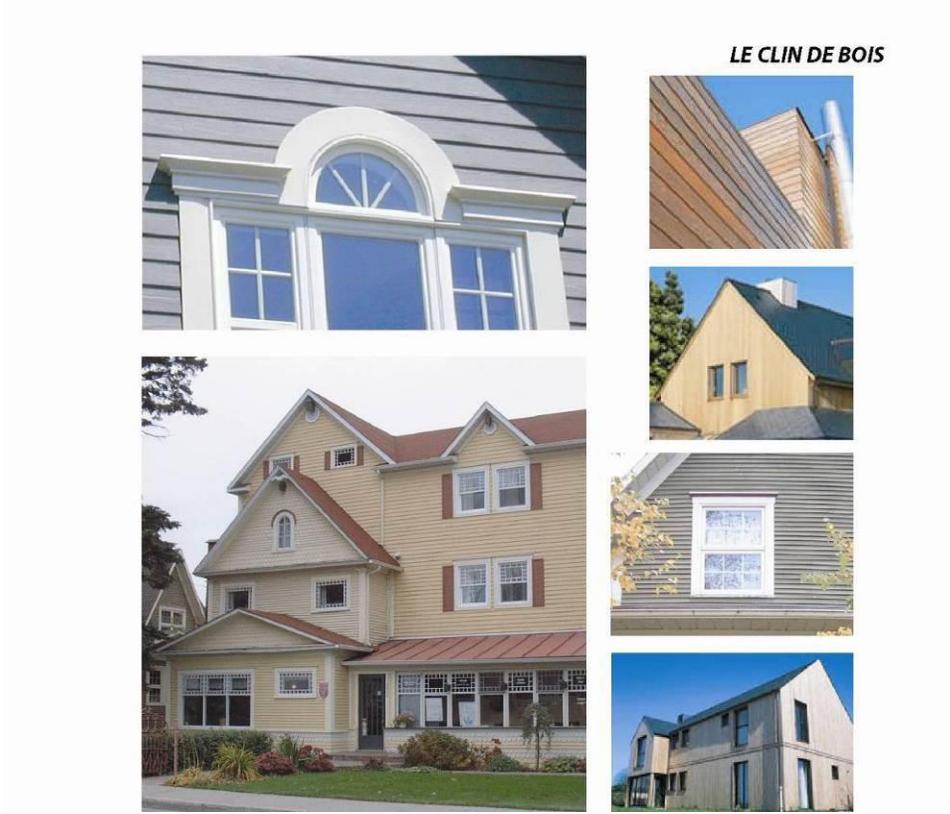


LE REVÊTEMENT D'AGGLOMÉRÉ DE BOIS



LE BARDEAU DE BOIS





Règlement n° 2017-376 (suite)

LE CRÉPI



LE REVÊTEMENT D'ACRYLIQUE



LE STUC



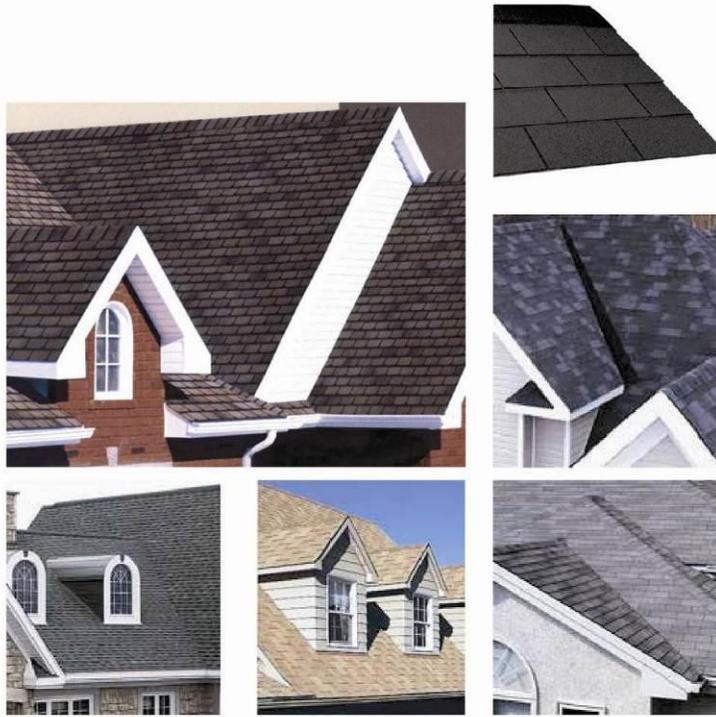
L'ALUMINIUM



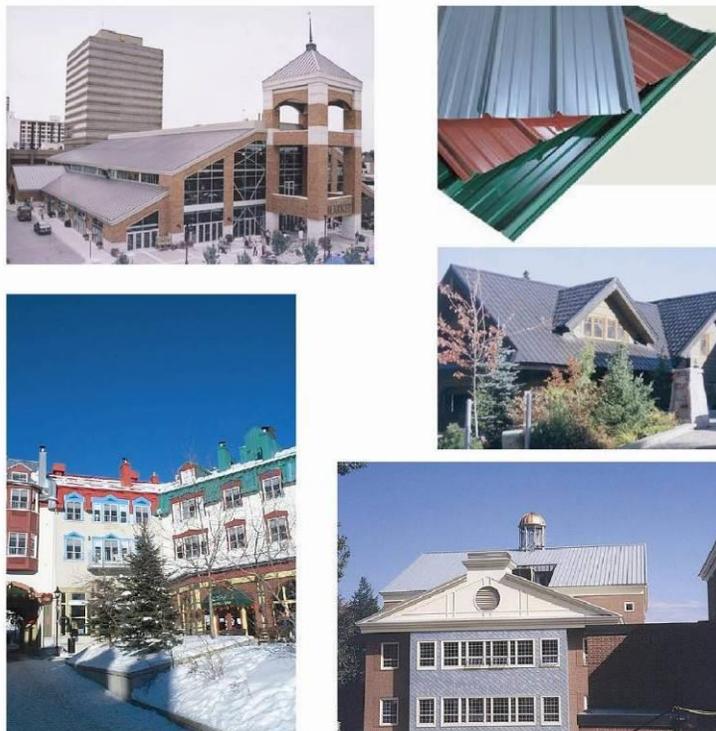
LE BÉTON



LE BARDEAU D'ASPHALTE



LE PROFILÉ D'ACIER GALVANISÉ PEINT



ANNEXE 2

Identification du secteur

Annexe 2

Plan du secteur visé

