

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE



MUNICIPALITÉ DE SAINT-GILBERT

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Municipalité de Saint-Gilbert

Adopté le 4 août 2014 par la résolution numéro _____

Ce document a été produit par le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la MRC de Portneuf à partir du « *Règlement numéro 3-2011 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* » réalisé par la municipalité de Saint-Gilbert et adopté par celle-ci le 4 juillet 2011.

Province de Québec
MRC de Portneuf
Municipalité de Saint-Gilbert

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE NUMÉRO U-09-2014

- *Avis de motion donné le :* _____ 2 juin 2014
- *Adoption du projet de règlement le :* _____ 2 juin 2014
- *Assemblée publique de consultation tenue le :* _____ 26 juin 2014
- *Règlement adopté le :* _____ 4 août 2014
- *Certificat de conformité de la MRC délivré le :* _____ 2014
(Entrée en vigueur)
- *Avis public donné le :* _____ 2014

Authentifié par :

Maire

Directeur général

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement	1-1
1.2	But du règlement	1-1
1.3	Contexte et interrelation avec les autres règlements.....	1-2
1.4	Personnes touchées.....	1-2
1.5	Remplacement des règlements antérieurs	1-2
1.6	Le règlement et les lois.....	1-2
1.7	Respect des règlements.....	1-2

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Structure du règlement.....	2-1
2.2	Interprétation du texte et des mots	2-1
2.3	Tableaux, croquis	2-2
2.4	Unités de mesure	2-2
2.5	Définitions.....	2-2

CHAPITRE 3: CHAMPS D'APPLICATION

3.1	Dispositions générales	3-1
3.2	Secteur visé.....	3-1
3.3	Travaux ou interventions assujettis à l'intérieur du secteur désigné.....	3-2

CHAPITRE 4: MODALITÉS ADMINISTRATIVES

4.1	Éléments de contenu d'un PIIA	4-1
4.1.1	Contenu général.....	4-1
4.1.2	Contenu particulier	4-1
4.1.2.1	Subdivision d'un lot ou remplacement d'un numéro de lot.....	4-1
4.1.2.2	Implantation d'un nouveau bâtiment principal ou complémentaire.....	4-2
4.1.2.3	Travaux d'agrandissement, de transformation ou de rénovation d'un bâtiment principal ou complémentaire	4-3
4.1.2.4	Démolition ou déplacement d'une construction	4-3
4.2	Procédure administrative	4-5
4.2.1	Transmission d'un PIIA	4-5
4.2.2	Vérification par l'Inspecteur en bâtiment et avis de recevabilité	4-5

4.2.3	Transmission du PIIA au comité consultatif d'urbanisme	4-6
4.2.4	Examen du PIIA par le comité consultatif d'urbanisme	4-6
4.2.5	Avis du comité consultatif d'urbanisme	4-6
4.2.6	Examen du PIIA par le conseil	4-6
4.2.7	Décision du conseil	4-6
4.2.8	Transmission de la décision au requérant	4-7
4.2.9	Modification aux documents	4-7
4.2.10	Délivrance du permis ou du certificat.....	4-7
4.2.11	Réalisation des travaux	4-7

CHAPITRE 5: OBJECTIFS, CRITÈRES D'ÉVALUATION ET PONDÉRATION

5.1	Généralités	5-1
5.2	Objectifs, critères d'évaluation et pondération.....	5-1
5.3	Autres considérations	5-5

CHAPITRE 6: DISPOSITIONS FINALES

6.1	Procédures, recours et sanctions	6-1
6.2	Entrée en vigueur et mode d'amendement.....	6-1

LISTE DES CARTES

Carte 1 :	Délimitation du secteur assujetti au PIIA.....	3-1
-----------	--	-----

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Saint-Gilbert ».

1.2 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de mettre en valeur les espaces adjacents à la rue Principale compris à l'intérieur d'un îlot résidentiel déstructuré de la zone agricole. Il s'agit plus précisément d'un secteur ayant fait l'objet d'une entente intervenue entre la Municipalité de Saint-Gilbert, la MRC de Portneuf, l'Union des producteurs agricoles et la Commission de protection du territoire agricole du Québec qui fut traduite le 8 décembre 2010 dans la décision numéro 365499 rendue en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec.

Ce règlement vise plus particulièrement à s'assurer que les interventions à réaliser dans ce secteur voué à des fins résidentielles s'intègrent de façon harmonieuse au contexte environnant, au cadre bâti existant et au caractère rural du milieu. Il a notamment pour objet de favoriser un meilleur contrôle qualitatif et quantitatif quant au morcellement foncier des propriétés, à l'aménagement des terrains ainsi qu'à l'implantation et à l'architecture des constructions.

Ce règlement prévoit ainsi des mécanismes permettant de mieux contrôler la qualité des interventions à l'aide d'objectifs, de sous-objectifs et de critères d'évaluation plutôt qu'en ayant recours à des normes strictes. À cette fin, le présent règlement permet d'assujettir la délivrance d'un permis de lotissement, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation visant une intervention à réaliser à l'intérieur de cet îlot résidentiel déstructuré à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale.

1.3 CONTEXTE ET INTERRELATION AVEC LES AUTRES RÈGLEMENTS

Le présent règlement s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale de planification et de contrôle des interventions sur le territoire. Découlant des objectifs d'aménagement énoncés à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf et du plan d'urbanisme de la Municipalité, le présent règlement fait partie intégrante des règlements d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Gilbert et doit être interprété en interrelation avec les autres règlements municipaux adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

Les exigences contenues au présent règlement s'ajoutent notamment à celles des autres règlements d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Gilbert.

1.4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.5 REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace le règlement antérieur relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale applicable sur le territoire de la municipalité de Saint-Gilbert, soit le règlement numéro 3-2011.

1.6 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec ou d'un autre règlement municipal.

1.7 RESPECT DES RÈGLEMENTS

L'approbation d'un PIIA et la délivrance d'un permis de lotissement, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation ne libèrent aucunement le propriétaire d'un immeuble ou le requérant d'un permis ou d'un certificat de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. Chaque section, sous-section et article peut se diviser en alinéas (texte caractérisé par un retrait de la première ligne). Un chiffre suivi d'un zéro supérieur identifie un paragraphe subdivisant une section, une sous-section, un article ou un alinéa. Chaque paragraphe peut également être subdivisé en sous-paragraphe à l'aide d'une lettre alphabétique suivie d'une parenthèse. À titre d'exemple, ces subdivisions sont identifiées comme ci-après :

CHAPITRE 2**2.5 SECTION****2.5.1 Sous-section**2.5.1.1 Article

Alinéa

.

1° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

2.2 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis à la section 2.5, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.

L'utilisation du mot « doit » dans les objectifs, sous-objectifs ou critères déterminés au présent règlement signifie qu'il faut respecter l'atteinte du résultat souhaité, à moins que le conseil juge que le contexte ou la situation des lieux n'est pas approprié à l'intervention projetée. Le mot « devrait » indique qu'il faut rechercher le plus possible l'atteinte du résultat souhaité. Le mot « peut » conserve un sens facultatif et ne crée aucune obligation absolue.

Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

2.3 TABLEAUX, CROQUIS

Les tableaux, croquis et toute autre forme d'expression autre que les textes proprement dits contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les tableaux, croquis et autres formes d'expression avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

2.4 UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques du Système International (SI).

2.5 DÉFINITIONS

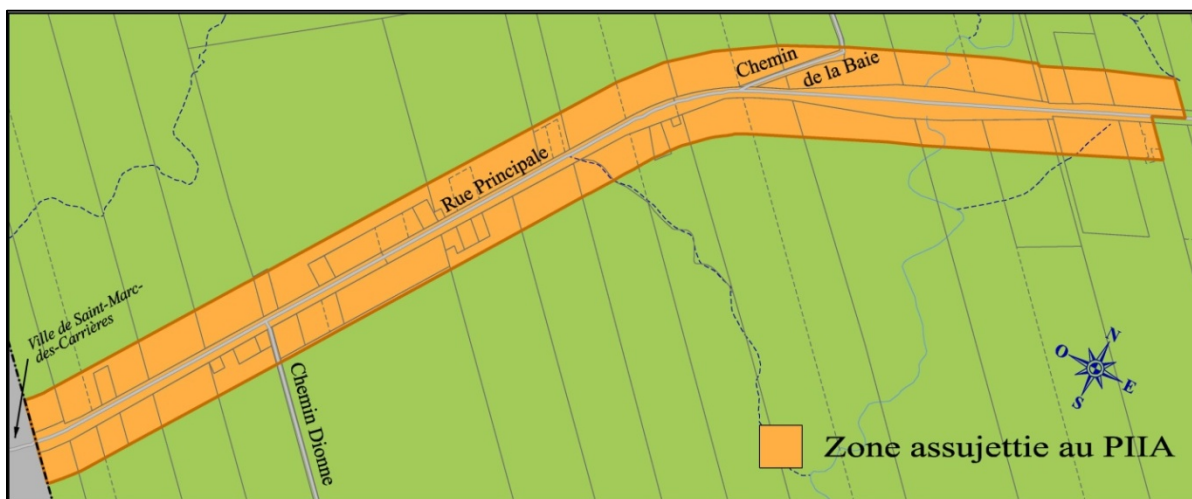
Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente ou qu'il en soit précisé autrement, les mots ou expressions contenus au présent règlement ont le sens et la signification qui leur sont respectivement attribués dans la section des définitions des autres règlements d'urbanisme, en l'occurrence le règlement de zonage numéro _____, le règlement de lotissement numéro _____, le règlement de construction numéro _____ et le règlement numéro _____ relatif à l'administration des règlements d'urbanisme. Si aucune définition n'apparaît dans les autres règlements d'urbanisme, il faut référer au sens commun attribué à un mot ou à une expression.

CHAPITRE 3**CHAMPS D'APPLICATION****3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent chapitre détermine le territoire ainsi que les constructions, travaux ou interventions assujettis au présent règlement.

3.2 SECTEUR VISÉ

Le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale s'applique à la zone résidentielle de faible densité en milieu agricole Ra/a-1 telle qu'apparaissant sur le plan de zonage placé à l'annexe II du règlement de zonage numéro P-U-08-2014. La délimitation de ce secteur apparaît également sur la carte ci-dessous :

CARTE 1 : DÉLIMITATION DU SECTEUR ASSUJETTI AU PIIA

3.3 TRAVAUX OU INTERVENTIONS ASSUJETTIS À L'INTÉRIEUR DU SECTEUR DÉSIGNÉ

À l'intérieur du secteur désigné à la section 3.2, à moins qu'il en soit spécifié autrement ci-après, les interventions ou travaux suivants sont assujettis aux exigences prescrites en vertu du présent règlement :

- 1° La subdivision d'un lot ou le remplacement d'un numéro de lot;
- 2° La construction d'un nouveau bâtiment principal ou complémentaire;
- 3° Les travaux relatifs à l'agrandissement, à la transformation, à la rénovation d'un bâtiment principal ou complémentaire lorsque les modifications apportées à un bâtiment sont visibles de l'extérieur;
- 4° La démolition ou le déplacement d'une construction.

CHAPITRE 4

MODALITÉS ADMINISTRATIVES

4.1 ÉLÉMENTS DE CONTENU D'UN PIIA**4.1.1 Contenu général**

Un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit contenir les renseignements, éléments et documents requis pour l'obtention d'un permis de lotissement, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, selon les exigences formulées au règlement numéro P-U-05-2014 relatif à l'administration des règlements d'urbanisme. Il doit également comprendre :

- 1° Les coordonnées du requérant ainsi que des professionnels retenus pour l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- 2° Un échéancier de réalisation du projet;
- 3° Une évaluation du coût du projet.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est également autorisé à exiger du requérant tout autre document ou information ainsi que des photos, plans, croquis ou dessins destinés à avoir une bonne compréhension du projet et à assurer une intégration harmonieuse de celui-ci au milieu environnant, en lien avec les objectifs, les sous-objectifs et les critères d'évaluation énoncés au présent règlement.

4.1.2 Contenu particulier

En plus des éléments généraux accompagnant une demande de permis de lotissement, de permis de construction ou de certificat d'autorisation, un PIIA doit contenir les éléments particuliers suivants qui varient selon la nature des travaux ou des interventions à réaliser.

4.1.2.1 Subdivision d'un lot ou remplacement d'un numéro de lot

Dans le cas d'une demande de permis de lotissement visant la création de nouveaux emplacements résidentiels, le plan-projet de lotissement doit être réalisé par un arpenteur-géomètre et illustrer divers scénarios de morcellement foncier tenant compte de l'objectif 2 apparaissant au chapitre 5 du présent règlement.

En plus des éléments apparaissant à la section 4.2.2 du règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme, ce plan-projet devra comprendre les éléments suivants :

- 1^o La localisation des constructions existantes sur le lot concerné par l'opération cadastrale ainsi que sur les lots qui lui sont adjacents;
- 2^o La topographie du terrain illustrée sur le plan avec des courbes de niveau identifiant les secteurs présentant une pente supérieure à 36,4 %;
- 3^o La localisation des espaces boisés.

4.1.2.2 Implantation d'un nouveau bâtiment principal ou complémentaire

Dans le cas de l'implantation d'un nouveau bâtiment, le PIIA doit illustrer ou être accompagné des éléments suivants :

- 1^o La localisation du terrain et les voies de circulation qui lui sont adjacentes;
- 2^o Un plan d'implantation à l'échelle illustrant la localisation précise des constructions existantes sur les terrains avoisinants en rapport avec le nouveau bâtiment à construire;

Dans le cas d'un bâtiment principal ainsi que dans le cas d'un bâtiment complémentaire implanté à moins d'un mètre des marges prescrites, ce plan doit être préparé par un arpenteur-géomètre.

- 3^o L'illustration de l'élévation finale et de l'architecture générale

du bâtiment projeté en lien avec celles des constructions existantes adjacentes, notamment concernant la forme et la pente du toit ainsi que le gabarit du bâtiment;

- 4° Les types de matériaux de revêtement extérieur qui seront utilisés et leurs caractéristiques particulières (couleur, dimension, texture, pose, etc.);
- 5° Une description des éléments naturels présents sur le terrain (arbres, boisé, cours d'eau, étang, etc.) ainsi que des travaux d'aménagement projetés (abattage et plantation d'arbres, aménagement paysager, allées d'accès, stationnement, etc.).

4.1.2.3 Travaux d'agrandissement, de transformation ou de rénovation d'un bâtiment principal ou complémentaire

Dans le cas de travaux d'agrandissement, de transformation ou de rénovation d'un bâtiment principal ou complémentaire, le PIIA doit illustrer ou être accompagné des éléments suivants :

- 1° Des croquis, élévations ou coupes schématiques illustrant l'architecture du bâtiment et des interventions projetées, ainsi que la description, les dimensions et la couleur des éléments qui seront apposés, notamment concernant les matériaux de revêtement extérieur;
- 2° Une description de la nature des travaux projetés et des moyens envisagés pour assurer une intégration harmonieuse avec le cadre bâti environnant;
- 3° Des photos récentes des différentes façades du bâtiment visé par la demande ainsi que des photos illustrant les bâtiments voisins (de part et d'autre);
- 4° Un plan montrant l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté (aménagement paysager, stationnement, plantation).

4.1.2.4 Démolition ou déplacement d'une construction

Dans le cas d'un projet de démolition ou de déplacement d'une construction, le PIIA doit illustrer ou être accompagné des éléments suivants :

- 1° Un texte expliquant les motifs de la démolition ou du déplacement de la construction ainsi que les arguments permettant de conclure que le projet envisagé permettra d'améliorer l'environnement visuel et traditionnel du secteur;
- 2° Des photos récentes de la construction à démolir ou à déplacer et du terrain sur lequel le déplacement sera effectué;
- 3° Dans le cas d'un déplacement, un plan d'implantation illustrant le terrain sur lequel le bâtiment sera déplacé, les constructions existantes, les voies de circulation et éléments d'aménagement paysager.

4.2 PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

4.2.1 Transmission d'un PIIA

Le requérant d'un permis de lotissement, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation dont le projet est assujéti à l'obligation de produire un PIIA, selon les dispositions du chapitre 3, doit accompagner sa demande d'un PIIA contenant les documents ou informations exigés en vertu du présent règlement.

Les plans accompagnant le PIIA doivent être reproduits par un procédé indélébile, être dessinés à une échelle exacte et appropriée selon les éléments à illustrer, notamment pour assurer une bonne compréhension du projet et permettre de juger de l'intégration au milieu. Les plans doivent également indiquer le nord astronomique, l'échelle numérique et graphique ainsi que le nom du concepteur et son sceau professionnel, s'il y a lieu.

4.2.2 Vérification par l'inspecteur en bâtiment et avis de recevabilité

L'inspecteur en bâtiment vérifie si le projet présenté est conforme aux autres règlements d'urbanisme de la Municipalité et si le PIIA est accompagné des documents ou informations exigés en vertu du présent règlement.

Si le projet présenté n'est pas conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme, l'inspecteur en bâtiment avise le requérant que sa demande n'est pas recevable.

Si la demande présentée est incomplète eu égard aux documents ou informations exigés en vertu du présent règlement, l'inspecteur en bâtiment avise le requérant des renseignements manquants. Dans un tel cas, le traitement de la demande est suspendu jusqu'à ce que les documents et informations requis soient fournis ou que les précisions demandées soient apportées. La demande est jugée recevable à la date où les documents, informations ou précisions additionnels ont été fournis.

L'avis de l'inspecteur en bâtiment quant à la recevabilité ou non de la demande ou, s'il y a lieu, des éléments manquants doit être signifié au requérant dans les trente (30) jours de la demande.

4.2.3 Transmission du PIIA au comité consultatif d'urbanisme

Dans les quinze (15) jours de la date à laquelle la demande a été jugée recevable, l'inspecteur en bâtiment transmet une copie du PIIA aux membres du comité consultatif d'urbanisme.

4.2.4 Examen du PIIA par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme examine le PIIA. Il vérifie s'il respecte les objectifs, les sous-objectifs et les critères d'évaluation énoncés au présent règlement. De plus, il attribue un pointage au projet selon la pondération apparaissant au présent règlement.

Le comité consultatif d'urbanisme peut entendre ou demander au requérant des informations additionnelles pour compléter son étude.

4.2.5 Avis du comité consultatif d'urbanisme

Dans les trente (30) jours qui suivent son analyse, le comité consultatif d'urbanisme transmet son avis au conseil. Cet avis doit comprendre les recommandations expliquant l'acceptation, les modifications ou le rejet du PIIA. Le comité consultatif d'urbanisme peut aussi suggérer des conditions d'approbation du PIIA. S'il le juge opportun, le comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer la tenue d'une consultation publique sur le projet.

4.2.6 Examen du PIIA par le conseil

Le conseil examine le PIIA et prend connaissance de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme. S'il le juge opportun, le conseil peut décréter que les plans produits sont soumis à une consultation publique, conformément aux articles 125 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

4.2.7 Décision du conseil

S'il juge le PIIA conforme au présent règlement, le conseil l'approuve par résolution. Le conseil peut exiger, comme conditions d'approbation du PIIA, que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse

des garanties financières.

S'il juge le PIIA non conforme au présent règlement, le conseil le désapprouve. La résolution désapprouvant le PIIA doit être motivée. Le conseil peut suggérer au requérant les modifications à faire pour que le projet puisse être jugé conforme au présent règlement.

4.2.8 Transmission de la décision au requérant

Une copie de la résolution approuvant ou désapprouvant le PIIA est transmise au requérant dans les quinze (15) jours suivant la décision du conseil.

4.2.9 Modification aux documents

Toute modification au PIIA, après qu'il ait reçu l'approbation du conseil, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

4.2.10 Délivrance du permis ou du certificat

Suite à l'adoption de la résolution approuvant le PIIA, le permis de lotissement, le permis de construction ou le certificat d'autorisation peut être délivré par l'inspecteur en bâtiment si toutes les autres dispositions prévues dans les règlements d'urbanisme sont respectées. Le formulaire de permis de lotissement, de permis de construction ou de certificat d'autorisation doit avoir été dûment complété et le tarif applicable à cette fin doit avoir été payé.

4.2.11 Réalisation des travaux

Tous les travaux décrits aux plans d'implantation et d'intégration architecturale devront être réalisés conformément aux plans approuvés dans un délai d'un (1) an suivant la date de l'émission du permis ou du certificat, exception faite des aménagements paysagers lesquels doivent être complétés dans un délai de deux (2) ans suivant la date de l'émission du permis ou du certificat.

CHAPITRE 5

OBJECTIFS, CRITÈRES D'ÉVALUATION ET PONDÉRATION

5.1 GÉNÉRALITÉS

Afin d'améliorer la qualité des interventions à l'intérieur du secteur assujéti à un PIIA, des objectifs ainsi que des sous-objectifs sont énoncés au présent chapitre. Des critères d'évaluation ont également été élaborés en vue d'atteindre ces objectifs. De plus, une pondération est établie pour chacun des objectifs afin de permettre une évaluation judicieuse des projets.

Lorsqu'un projet est jugé recevable, le comité consultatif d'urbanisme procède à son analyse et formule une recommandation au conseil en considérant les objectifs, les sous-objectifs, les critères d'évaluation et la pondération définis au présent chapitre.

5.2 OBJECTIFS, CRITÈRES D'ÉVALUATION ET PONDÉRATION

OBJECTIF 1 : S'assurer que tout projet d'aménagement ou de réaménagement s'intègre de façon harmonieuse en lui-même, au milieu bâti existant et à son environnement naturel

SOUS-OBJECTIF 1.1 : L'architecture des bâtiments à construire et le cadre bâti existant doivent être considérés de même que la préservation du caractère naturel du site

Critères relatifs aux matériaux de revêtement extérieur des bâtiments

- a) Les bâtiments doivent être revêtus de matériaux neufs;
- b) La forme et le revêtement extérieur des bâtiments complémentaires doivent s'inscrire en harmonie avec celui du bâtiment principal;
- c) Dans le cas de l'agrandissement ou de la rénovation d'un bâtiment,

les matériaux de revêtement utilisés doivent être semblables aux matériaux conservés sur le bâtiment;

Critères relatifs à l'implantation des bâtiments

- a) Les bâtiments principaux doivent être implantés de façon à tenir compte de la localisation des bâtiments adjacents afin de ne pas faire en sorte de dévaloriser le projet;
- b) Les bâtiments principaux et complémentaires doivent être implantés de façon à tenir compte de la topographie des lieux et à mettre en valeur les caractéristiques du site;
- c) Les bâtiments principaux devraient être implantés à une distance maximale de vingt-cinq mètres (25 m) de la ligne d'emprise de la rue Principale;
- d) L'implantation de tout bâtiment complémentaire doit se faire uniquement dans la cour arrière d'un lot. En ce qui a trait aux bâtiments destinés à abriter des animaux de fermes, ceux-ci doivent être implantés en cour arrière, au centre des deux limites latérales du terrain ainsi qu'à une distance de deux mètres cinquante (2,50 m) de la limite arrière de ce dernier;

Critères relatifs à l'aménagement des terrains

- a) Les terrains sont aménagés en respectant la topographie naturelle du milieu, notamment en évitant les travaux de déblai et de remblai;
- b) Une superficie de trente pour cent (30 %) du terrain doit être conservée à l'état naturel et recouverte de végétation. Il s'agit notamment de préserver le couvert forestier, soit les arbres et autres végétaux qui ont un certain intérêt et pourront demeurer viables suite aux travaux de construction. L'inspecteur en bâtiment pourra se déplacer sur les lieux afin de marquer ceux-ci en vue de les conserver;
- c) Le niveau du terrain et du ou des bâtiment(s) à construire est, de préférence, en harmonie avec celui des propriétés voisines.

PONDÉRATION GÉNÉRALE RELATIVE : 3 / 20

OBJECTIF 2 : S'assurer que le morcellement foncier ne se fasse pas de façon anarchique et discontinu mais en harmonie avec l'existant

SOUS-OBJECTIF 2.1 : Le morcellement foncier devra tenir compte de la topographie des lieux afin de permettre que tous les lots demeurent constructibles tout en minimisant les pertes d'espaces viables au développement résidentiel

Critères relatifs au morcellement

- a) Le morcellement de tout lot doit prendre en compte la localisation des constructions existantes afin de maximiser le bâti.

PONDÉRATION GÉNÉRALE RELATIVE : 3 / 20

SOUS-OBJECTIF 2.2 : Le morcellement foncier devra considérer les limites de propriété actuelles afin de minimiser tout résidu de lot ou transaction immobilière et optimiser le développement urbain

Critères relatifs au lotissement

- a) La création de nouveaux emplacements résidentiels en bordure de la rue Principale doit être réalisée de façon à ne pas enclaver des terres agricoles localisées en arrière-lot en leur préservant un accès d'une largeur minimale de neuf mètres (9 m) en front du chemin public;
- b) La largeur maximale mesurée sur la ligne avant d'un lot ne devrait pas dépasser cinquante-cinq mètres (55 m).

PONDÉRATION GÉNÉRALE RELATIVE : 6 / 20

OBJECTIF 3 : S'assurer d'augmenter à moyen et à long terme le rendement des revenus en taxes foncières

SOUS-OBJECTIF 3.1 : Maximiser l'espace bâti

Critères relatifs aux dimensions du bâtiment principal

- a) Les dimensions minimales d'un bâtiment principal érigé sur un terrain ayant une largeur de 35 mètres et plus devraient respecter ce qui suit :

	Façade minimale	Profondeur minimale
Bâtiment de 1 étage	10,67 mètres	7,62 mètres
Bâtiment de 2 étages	9,14 mètres	7,62 mètres

Les garages privés et les abris d'autos attenants au bâtiment principal sont exclus du calcul des dimensions minimales. Ces derniers sont considérés uniquement s'ils sont intégrés au bâtiment principal et que des pièces habitables sont situées au-dessus du garage privé ou de l'abri d'auto.

Critères relatifs aux dimensions des bâtiments complémentaires

- a) La superficie au sol combinée de tous les bâtiments complémentaires, incluant ceux destinés en partie ou en totalité à abriter des animaux de ferme, peut varier selon la dimension du terrain et est déterminée comme suit :

Superficie du terrain	Superficie maximale autorisée
1 500 à 3 000 m ²	115 m ²
Plus de 3 000 m ²	140 m ²

- b) La superficie au sol d'un garage et/ou d'un abri d'auto attenant(s) au bâtiment principal ou isolé, incluant un appentis, doit être inférieure à la superficie au sol dudit bâtiment principal;
- c) La superficie au sol d'un bâtiment utilisé exclusivement pour abriter des animaux de ferme et divers objets destinés à cet usage, incluant un

appentis, doit être inférieure à la superficie au sol du bâtiment principal.

PONDÉRATION GÉNÉRALE RELATIVE : 6 / 20

OBJECTIF 4 : S'assurer de ne pas freiner le développement par un morcellement foncier inopportun

SOUS-OBJECTIF 4.1 : Tenir compte des désirs de la clientèle potentielle ou visée en vue de ne pas freiner le développement

Critères relatifs à l'acceptation du projet tel que présenté

- a) De façon tout à fait subjective, établir pour chacune des demandes présentées le pourcentage des modifications requises en regard du projet initial, et ce, en vue de son acceptabilité.

PONDÉRATION GÉNÉRALE RELATIVE : 2 / 20

5.3 AUTRES CONSIDÉRATIONS

Tout projet devra respecter l'ensemble de la réglementation d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la municipalité de Saint-Gilbert.

Lors de l'étude d'un projet, en vue de rencontrer chacun des objectifs et sous-objectifs élaborés ci-dessus, il ne devrait pas y avoir plus de deux points d'écart entre le pointage et la pondération générale relative indiquée pour chacun de ceux-ci. De plus, la note minimale requise pour l'acceptation d'un projet est établie à soixante-dix pour cent (70 %).

Toutefois, advenant qu'en raison de la valeur exceptionnelle d'un projet présenté au comité consultatif d'urbanisme les objectifs et sous-objectifs ne seraient pas entièrement rencontrés, l'acceptation du projet pourra être reconsidérée.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS FINALES

6.1 PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

Les dispositions prescrites à la section 6.1 du règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme et intitulée « Procédure, recours et sanctions » s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici tout au long reproduites.

6.2 ENTRÉE EN VIGUEUR ET MODE D'AMENDEMENT

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et il ne pourra être modifié qu'au moyen d'un autre règlement adopté conformément aux dispositions de cette loi.

Adopté à la municipalité de Saint-Gilbert ce 4^e jour du mois d'août 2014.

Maire

Directeur général