

# **Village de Pointe-Fortune**

---

## **Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 320-2012**

Certificat de Conformité de la MRC :PF 2012-02  
Entré en vigueur le 5 juillet 2012

---

**Juin 2012**

**Sotar**

Province de Québec  
MRC de Vaudreuil-Soulanges  
Village de Pointe-Fortune

**Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 320-2012**

**ATTENDU QUE** le Village de Pointe-Fortune désire adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour préserver et mettre en valeur son noyau villageois;

**ATTENDU QU'** un tel règlement doit être adopté afin d'être conforme au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et afin d'assurer le développement harmonieux de cette partie de la municipalité;

**ATTENDU QUE** le projet de règlement a été adopté à la séance du 5 mars 2012;

**ATTENDU QU'** une assemblée publique de consultation a été tenue le 26 mars 2012, à 19h30, à l'hôtel de ville de Pointe-Fortune;

**ATTENDU QU'** un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 2 avril 2012;

**IL EST**

**PROPOSÉ PAR** monsieur le conseiller François Bélanger  
**APPUYÉ PAR** monsieur le conseiller Gilles Deschamps

**ET RÉSOLU,**

**QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIVIT :**

## TABLE DES MATIÈRES

### CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

|                                                     |          |
|-----------------------------------------------------|----------|
| <b>SECTION A : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>       | <b>1</b> |
| <b>100 Titre</b>                                    | <b>1</b> |
| <b>101 But du règlement</b>                         | <b>1</b> |
| <b>102 Territoire visé par le présent règlement</b> | <b>1</b> |
| <b>103 Application du présent règlement</b>         | <b>1</b> |
| <b>104 Personnes touchées par ce règlement</b>      | <b>1</b> |
| <b>105 Documents annexes</b>                        | <b>1</b> |
| <b>106 Validité</b>                                 | <b>2</b> |
| <b>107 Respect des règlements</b>                   | <b>2</b> |

|                                                                                                     |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SECTION B : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</b>                                                     | <b>2</b> |
| <b>108 Interprétation du texte</b>                                                                  | <b>2</b> |
| <b>109 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques</b> | <b>2</b> |
| <b>110 Terminologie</b>                                                                             | <b>2</b> |
| <b>111 Règle d'interprétation des normes</b>                                                        | <b>2</b> |

### CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

|                                                                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SECTION A- PROCÉDURE ADMINISTRATIVE</b>                                                                                | <b>3</b> |
| <b>200 Demande de permis ou de certificat assujettie à un PIIA</b>                                                        | <b>3</b> |
| <b>201 Administration du règlement</b>                                                                                    | <b>3</b> |
| <b>SECTION B- DOCUMENTS REQUIS</b>                                                                                        | <b>3</b> |
| <b>202 Permis de construction</b>                                                                                         | <b>3</b> |
| <b>203 Certificat d'autorisation pour déplacer un bâtiment sur un autre terrain</b>                                       | <b>4</b> |
| <b>204 Certificat d'autorisation pour effectuer des travaux de rénovation majeure modifiant l'extérieur d'un bâtiment</b> | <b>4</b> |
| <b>205 Certificat d'autorisation pour l'affichage</b>                                                                     | <b>4</b> |
| <b>SECTION C- DÉMARCHE</b>                                                                                                | <b>5</b> |
| <b>206 Présentation de la demande de permis ou de certificat d'autorisation à l'inspecteur municipal</b>                  | <b>5</b> |
| <b>207 Vérification de conformité</b>                                                                                     | <b>5</b> |
| <b>208 Examen suspendu</b>                                                                                                | <b>5</b> |
| <b>209 Délai de transmission au Comité consultatif d'urbanisme</b>                                                        | <b>5</b> |

---

|                                                            |                                                                                             |           |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>210</b>                                                 | <b>Examen du plan d’implantation et d’intégration architecturale par le CCU</b>             | <b>5</b>  |
| <b>211</b>                                                 | <b>Délai de transmission</b>                                                                | <b>5</b>  |
| <b>212</b>                                                 | <b>Approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale par le conseil</b>    | <b>5</b>  |
| <b>213</b>                                                 | <b>Désapprobation du plan d’implantation et d’intégration architecturale par le conseil</b> | <b>6</b>  |
| <b>214</b>                                                 | <b>Émission du permis ou du certificat d’autorisation</b>                                   | <b>6</b>  |
| <b>215</b>                                                 | <b>Modification aux documents approuvés</b>                                                 | <b>6</b>  |
| <br><b>CHAPITRE 3 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D’ÉVALUATION</b> |                                                                                             | <b>7</b>  |
| <b>300</b>                                                 | <b>Analyse des projets à partir des critères suivants :</b>                                 |           |
|                                                            | <b>a) Implantation des constructions</b>                                                    | <b>7</b>  |
|                                                            | <b>b) Architecture</b>                                                                      | <b>7</b>  |
|                                                            | <b>c) Aménagement des terrains</b>                                                          | <b>8</b>  |
|                                                            | <b>d) Affichage</b>                                                                         | <b>8</b>  |
|                                                            | <b>e) Points de vue remarquables</b>                                                        | <b>8</b>  |
| <br><b>ENTRÉE EN VIGUEUR</b>                               |                                                                                             | <b>9</b>  |
|                                                            | • <b>ANNEXE «A» : Plan identifiant le territoire visé par le présent règlement</b>          | <b>10</b> |
|                                                            | • <b>ANNEXE «B» : Photos de bâtiments intéressants par leur architecture</b>                | <b>12</b> |

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES**

### **SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **100 Titre**

Le présent règlement peut être cité sous le titre « RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ».

#### **101 But du règlement**

Le présent règlement a pour objet d'accorder à la Municipalité de Pointe-Fortune un contrôle qualitatif sur certains projets de construction, ou de transformation qui requièrent une attention particulière en raison de leur localisation ou de l'intérêt naturel, architectural ou patrimonial de l'endroit où ils sont prévus.

#### **102 Territoire visé par le présent règlement**

Le présent règlement s'applique au noyau villageois tel que délimité au plan apparaissant à l'annexe «A» du présent règlement et intégrant les zones P-1, P-2, C-3, P-4, H-5, P-6 et C-7 apparaissant au plan de zonage annexé au règlement de zonage n° 276 de la municipalité.

#### **103 Application du présent règlement**

Le présent règlement s'applique sur le territoire défini à l'article 102 lors d'une demande d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment, pour l'agrandissement d'un bâtiment existant et lors d'une demande d'un certificat d'autorisation pour déplacer une construction sur un autre terrain, pour effectuer des travaux de rénovation majeure modifiant l'extérieur d'un bâtiment et pour l'installation et la modification d'une enseigne.

#### **104 Personnes touchées par ce règlement**

Le présent règlement s'applique à toute personne physique ou morale.

#### **105 Documents annexes**

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit :

- Le Règlement de zonage numéro 276;
- Le règlement des permis et certificats numéro 278.

**106     Validité**

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

**107     Respect des règlements**

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur municipal ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

**SECTION B       -       DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

**108     Interprétation du texte**

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.

L'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

**109     Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques**

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

**110     Terminologie**

Les définitions des mots apparaissant à l'annexe "A" du Règlement des permis et certificats numéro 278 s'appliquent intégralement au présent règlement. Les autres mots ont leur sens ordinaire.

**111     Règle d'interprétation des normes**

Lorsqu'il est fait référence à la réglementation d'urbanisme (lotissement, zonage, construction, permis et certificats) actuellement en vigueur ou lorsque le présent règlement ne prévoit pas de dimensions spécifiques, les normes des règlements d'urbanisme en vigueur s'appliquent mutatis mutandis; en cas de normes distinctes pour un même usage autorisé dans plus d'une zone, les prescriptions les plus sévères s'appliquent.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### SECTION A- PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

#### 200 Demande de permis ou de certificats assujettie à un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute demande de permis ou de certificat identifiée à l'article 103 du présent règlement est assujettie à l'approbation d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (ci-après appelé P.I.I.A.).

#### 201 Administration du règlement

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent de l'inspecteur municipal.

### SECTION B- DOCUMENTS REQUIS

#### 202 Permis de construction

La demande d'un permis de construction doit être accompagnée des documents exigés au règlement des permis et certificats numéro 278 et des renseignements suivants<sup>1</sup>:

- a) Une photographie récente du bâtiment existant visé et montrant le mur de façade et un mur latéral ;
- b) Une photographie des murs de façade des bâtiments voisins ;
- c) Un plan montrant, à une échelle d'au moins 1 :50, l'implantation des bâtiments sur le terrain, les lignes de propriété, les arbres existants, les espaces paysagés, l'aire de stationnement, les clôtures et autres constructions accessoires (enseigne, piscine par exemple) ;
- d) Un plan montrant, à une échelle d'au moins 1:50, les modifications projetées au niveau de l'implantation du ou des bâtiment(s) sur le terrain, du paysagisme, de l'aire de stationnement et des clôtures ;
- e) Une vue en perspective de la façade principale et d'une façade latérale du bâtiment visé et montrant les caractéristiques architecturales visibles de la rue telles la forme et la couleur du toit, les matériaux de revêtement et leurs couleurs, les dimensions des ouvertures (fenêtres et portes) et les composantes telles les balcons, les galeries, les porches.

<sup>1</sup> Les paragraphes a) et d) s'appliquent à un bâtiment existant pour lequel un agrandissement est projeté.

**203     Certificat d'autorisation pour déplacer un bâtiment sur un autre terrain**

La demande d'un certificat d'autorisation pour déplacer un bâtiment sur un autre terrain doit être accompagnée des documents exigés au règlement des permis et certificats numéro 278 et des renseignements suivants:

- a) Une photographie récente du bâtiment visé et montrant le mur de façade et un mur latéral ;
- b) Une photographie des murs de façade des bâtiments voisins du terrain où sera implanté le bâtiment déplacé ;
- c) Un plan montrant, à une échelle d'au moins 1:50, l'implantation du bâtiment à être déplacé sur le terrain, les lignes de propriété, les arbres existants et les arbres à être abattus et plantés, les espaces à être paysagés, l'aire prévue pour le stationnement, l'emplacement projeté des clôtures et autres constructions accessoires (cabanon, garage détaché, enseigne, piscine par exemple).

**204     Certificat d'autorisation pour effectuer des travaux de rénovation majeure modifiant l'extérieur d'un bâtiment**

La demande de certificat d'autorisation pour effectuer des travaux de rénovation majeure modifiant l'extérieur d'un bâtiment doit être accompagnée des documents exigés au règlement des permis et certificats numéro 278 et des renseignements suivants:

- a) Une photographie récente du bâtiment visé et montrant le mur de façade et un mur latéral ;
- b) Une photographie des murs de façade des bâtiments voisins ;
- c) Une vue en perspective de la façade principale et d'une façade latérale du bâtiment visé et montrant les modifications architecturales projetées, les types de matériaux utilisés et leurs couleurs.

**205     Certificat d'autorisation pour l'affichage**

La demande de certificat d'autorisation pour l'affichage doit être accompagnée des documents exigés au règlement des permis et certificats numéro 278 et des renseignements suivants:

- a) Une photographie récente du bâtiment visé et montrant le mur de façade et un mur latéral ;
- b) Un plan identifiant l'emplacement projeté de l'enseigne sur le terrain lorsqu'il s'agit d'une enseigne sur poteau ou sur socle ;
- c) Une vue en perspective de la façade principale du bâtiment montrant l'enseigne projetée ou à être modifiée ;
- d) Un croquis indiquant la forme, le message, les matériaux et la couleur de l'enseigne projetée ou à être modifiée ainsi que des détails sur la structure sur laquelle l'enseigne sera installée.



## **SECTION C- DÉMARCHE**

### **206 Présentation de la demande de permis ou de certificat d'autorisation à l'inspecteur municipal**

La demande de permis ou de certificat d'autorisation doit être transmise à l'inspecteur municipal par le propriétaire ou son représentant avec les documents et informations exigés.

### **207 Vérification de conformité**

L'inspecteur municipal doit vérifier sa conformité avec les règlements de zonage, de lotissement, de construction et des permis et certificats et avec les dispositions du présent règlement.

### **208 Examen suspendu**

Si les renseignements et documents exigés, selon le cas, sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis. L'avis de la suspension est alors transmis au propriétaire ou à son représentant.

La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels et complets.

### **209 Délai de transmission au comité consultatif d'urbanisme**

Lorsque la demande est conforme, l'inspecteur municipal la transmet au comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours de sa réception.

### **210 Examen du plan d'implantation et d'intégration architecturale par le comité consultatif d'urbanisme**

Le comité consultatif d'urbanisme reçoit l'avis de l'inspecteur municipal, examine la demande et vérifie sa conformité aux objectifs et critères apparaissant au chapitre 3 du présent règlement.

### **211 Délai de transmission**

Dans les 45 jours de la réception de la demande de permis ou de certificat d'autorisation, le comité consultatif d'urbanisme doit transmettre ses recommandations au conseil.

Une copie de ces recommandations est transmise au requérant.

### **212 Approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil**

Le conseil doit approuver la demande par résolution, s'il est conforme au présent règlement.

Le conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'une demande que :

- a) Le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan;

- b) Le propriétaire réalise le projet dans un délai fixé;
- c) Le propriétaire fournisse des garanties financières.

Une copie de la résolution est transmise au requérant.

**213     Désapprobation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil**

Si le conseil désapprouve la demande, il doit motiver cette désapprobation.

**214     Émission du permis ou du certificat d'autorisation**

Suite à l'approbation de la demande par le conseil, l'inspecteur municipal doit émettre le permis ou le certificat d'autorisation demandé.

**215     Modification aux documents approuvés**

Toute modification aux plans et documents approuvés par le conseil, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

## CHAPITRE 3 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

### 300 Analyse des projets à partir des objectifs et des critères d'évaluation suivants :

#### a) Implantation des constructions

**OBJECTIF :** Conserver l'alignement des immeubles existants

**CRITERE :** La construction est implantée près de la rue avec une marge de recul similaire à celles qui dominent l'ensemble des immeubles à l'intérieur duquel il s'insère.

**OBJECTIF :** Conserver le plus possible le niveau actuel du terrain

**CRITERE :** Aucun remblai majeur n'est effectué ayant pour effet de rehausser de façon importante le niveau du terrain et des bâtiments par rapport aux propriétés voisines.

#### b) Architecture

**OBJECTIF :** Favoriser une architecture apparentée au paysage architectural existant dans le village

- CRITERES :**
- Les bâtiments sont conçus de façon à s'intégrer par leur architecture, leur forme, leurs couleurs et leurs composantes (toits, corniches, ouvertures, galeries, balcons, détails d'ornementation) aux bâtiments les plus représentatifs de la rue.
  - Lors de rénovations ou de transformations, l'intervention projetée ne doit pas altérer ou compromettre l'architecture originelle du bâtiment. Les matériaux de revêtement et les composantes architecturales (toits, corniches, ouvertures, galeries, balcons, détails d'ornementation) doivent être conservés. Dans le cas où ces matériaux et composantes auraient déjà été remplacés lors de travaux antérieurs, l'intervention projetée doit tenter de reconstituer la forme et les composantes architecturales d'origine.

**OBJECTIF :** Assurer l'intégration de l'architecture des constructions accessoires aux bâtiments principaux

**CRITERE :** Les constructions accessoires partagent des composantes architecturales avec les bâtiments principaux auxquels elles sont associées.

#### c) Aménagement des terrains

**OBJECTIF :** **Préserver et améliorer les aménagements paysagers dans la cour avant**

**CRITERE :** Les aménagements paysagers existants en cour avant (arbres, gazon, couvre-sol, fleurs, arbustes) sont maintenus et aucune intervention ne contribue à les transformer en surface minéralisée . Dans les cours avant où il y a peu d'aménagements paysagers, on encouragera leur amélioration par la plantation d'arbres, de gazon, de couvre-sol, de fleurs et d'arbustes.

**OBJECTIF :** **Aménager les espaces de stationnement à l'arrière ou sur le côté des bâtiments et minimiser leur impact visuel**

**CRITERE :** Les aires de stationnement sont localisées préférablement dans les cours arrière ou latérales et sont peu visibles de la voie publique.

**OBJECTIF :** **Éviter les clôtures et écrans visuels massifs**

**CRITERE :** Les clôtures, murets et autres constructions intégrés à l'aménagement paysager ne sont pas proéminents et s'harmonisent avec le bâtiment principal.

**OBJECTIF :** **Éviter les équipements d'éclairage lourds et les éclairages intenses**

**CRITERES :**

- Les équipements d'éclairage sont décoratifs et sobres.
- L'éclairage ne débord pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol.

**d) Affichage**

**OBJECTIF :** **Assurer que les enseignes cadrent bien avec le caractère du secteur et avec l'architecture du bâtiment**

**CRITÈRES :**

- Les matériaux, la forme, les dimensions, les couleurs et l'éclairage des enseignes s'harmonisent bien avec le bâtiment et avec le caractère de la rue;
- La localisation des enseignes ne contribue pas à obstruer le paysage et les composantes architecturales du bâtiment.

**e) Points de vue remarquables**

**OBJECTIF :** **Maintenir et améliorer la beauté du paysage perçu à partir des sites identifiés au plan présenté à l'annexe «A» (Site derrière l'hôtel de ville et terrain de la municipalité en bordure de la rivière des Outaouais)**

**CRITÈRES:**

- Assurer qu'aucune construction ni aucun aménagement paysager ni aucun obstacle ou enseigne n'obstrue les points de vue remarquables identifiés;
- S'assurer que les marges latérales des nouveaux bâtiments érigés soient suffisantes pour maintenir les points de vue à partir des sites identifiés.

## **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté par le conseil du Village de Pointe-Fortune au cours de la séance tenue le 4 juin 2012

---

Jean-Pierre Daoust, Maire

---

Diane Héroux, directrice générale

## **ANNEXE «A»**

**Plan identifiant le territoire visé par  
le présent règlement**



## **ANNEXE «B»**

### **Photos de bâtiments intéressants par leur architecture**





















