

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	1
CHAPITRE 1	
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	2
ARTICLE 2	
TERRITOIRE TOUCHE PAR LE PRESENT REGLEMENT	2
ARTICLE 3	
OBJET	2
ARTICLE 4	
DEFINITIONS	2
CHAPITRE 2	
DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS ET MÉCANISME POUR LA PRODUCTION D'UN PLAN D'IMPLANTATOIN ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE	
ARTICLE 5	5
ARTICLE 6	
DEMANDE	5
ARTICLE 7	
FAUSSE DECLARATION	6
ARTICLE 8	
AVIS DU COMITE CONSULTATIF D'URBANISME	6
ARTICLE 9	
DECISION DU CONSEIL	6
ARTICLE 10	
MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS	7
CHAPITRE 3	
OBJECTIFS APPLICABLES AU SECTEUR RÉSIDENTIEL ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	
ARTICLE 11	9
ARTICLE 12	
RESTAURATION, REANIMATION ET CONSERVATION DES BATIMENTS ANCIENS	9
ARTICLE 13	
AGRANDISSEMENT, TRANSFORMATION ET AJOUT DE BATIMENTS	9
ARTICLE 14	
AMENAGEMENT PAYSAGER	10
CHAPITRE 4	
OBJECTIFS APPLICABLES AU SECTEUR COMMERCIAL ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	
ARTICLE 15	11
ARTICLE 16	
RESTAURATION, REANIMATION ET CONSERVATION DES BATIMENTS ANCIENS	11
16.1 RESPECTER ET VALORISER LA MITOYENNETE DES EDIFICES DE FAÇON A FAVORISER UN TISSU UNIFORME, EN S'ASSURANT QUE:.....	11
16.2 RESPECTER L'ORGANISATION VERTICALE D'ORIGINE D'UN EDIFICE (ARCHITECTURES VERNICULAIRE AMERICAINE, INDUSTRIELLE, HYDRIDE ET MODERNE) DE FAÇON A CONSERVER L'INTEGRITE STYLISTIQUE DES EDIFICES, EN S'ASSURANT QUE:	11
16.3 RENFORCER L'HOMOGENEITE ENGENDREE PAR L'UTILISATION DE LA BRIQUE D'ARGILE DANS LES PREMIERES ANNEES DE LA VILLE, MALGRE L'APPARITION DE MATERIAUX MODERNES QUI PERMETTENT DAVANTAGE DE CONTRASTE DE COULEURS AVEC LES MAÇONNERIES DE BRIQUES,	12
16.4 UNIFORMISER LES ENSEIGNES DES COMMERCES EN FAVORISANT UN AFFICHAGE QUI PREND DAVANTAGE EN CONSIDERATION LES LIGNES DIRECTRICES ORGANISANT CHACUNE DES FAÇADES	12
ARTICLE 17	13

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE CONCERNANT LA PROTECTION DU SECTEUR PATRIMONIAL MARQUETTE

**VILLE DE BAIE-COMEAU
REGLEMENT NUMERO 2003-659**

Préambule

Considérant que la Ville de Baie-Comeau est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);

Considérant qu'il y a lieu d'adopter un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale concernant la protection du secteur patrimonial Marquette;

Considérant qu'il y a lieu de présenter les éléments qui contribuent au caractère de l'ensemble patrimonial et d'orienter les interventions en ce qui a trait au bâti ou à l'intégration de nouveaux bâtiments ;

Considérant que l'avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 16 juin 2003 ;

Considérant que l'adoption du présent règlement par résolution a eu lieu à la séance du conseil municipal le 16 juin 2003 ;

Considérant que l'assemblée publique du conseil municipal aux fins de consultation sur le présent règlement a eu lieu le 19 août 2003;

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Les immeubles sont identifiés par le plan A de l'annexe 1 jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 3 OBJET

- 3.1 Le présent règlement s'applique lors de la construction, de la rénovation, de l'agrandissement ou de la reconstruction d'un bâtiment.
- 3.2 La nature des travaux et les matériaux choisis doivent respecter les traits architecturaux dominants auquel il appartient.
- 3.3 Les caractéristiques architecturales doivent être évaluées en fonction de l'état original du bâtiment.

ARTICLE 4 DÉFINITIONS

ÉLÉMENTS

Partie constitutive d'un bâtiment quelle qu'en soit la nature.

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION

Proportion des parties constitutives d'un bâtiment, notamment : les vitrines, l'espace bandeau réservé à l'affichage, les fenêtres à l'étage et la toiture, etc.

Enseigne à potence

Enseigne fixée par une ossature constituée par un montant portant une traverse horizontale à la partie supérieure en forme d'équerre simple ou double.

Enveloppe du bâtiment

Assemblage des matériaux qui ont un contact avec les éléments naturels extérieurs.

État original

Forme du bâtiment selon le plan utilisé pour la construction initiale.

Façade arrière

Partie du mur extérieur délimitée entre le niveau du sol et le plafond du dernier étage et orientée en direction de la cour arrière.

Intégration harmonieuse

Une modification à une construction dont les parties forment un ensemble cohérent avec le style du bâtiment.

Intégrité des bâtiments

État d'un bâtiment dont le style et les traits architecturaux dominants auxquels il appartient n'ont pas été altérés.

Intervention

Modification des pièces originales qui composent un bâtiment, tant en les remplaçant qu'en modifiant le plan original d'assemblage.

Organisation verticale

Séquence des éléments qui composent la façade d'un bâtiment.

Pignon droit

Toit dont le faîte se termine par un pignon et dont la longueur des deux versants est semblable.

Rythme et disposition des ouvertures

Séquence de regroupements et localisation des ouvertures sur une façade.

Saillie

Partie (d'un édifice) qui avance par rapport à un autre dans le plan vertical et qui excède l'alignement

Styles architecturaux

Architecture verniculaire américaine : Est caractérisée par la présence de maisons sobres, en bois, aux lignes géométriques. Les maisons comptent généralement un étage et demi à deux étages et demi. Elles sont généralement coiffées d'un toit à pente inférieure à 45° qui peut comporter des lucarnes simples. Une ou deux cheminées de brique perçant le toit, elles respectent les proportions des volumes et il y a symétrie de composition des façades et simplicité des détails.

Architecture industrielle : Ordinairement de brique rouge et de composition fortement symétrique, possédant de sobres lois de composition. La façade se compose généralement de quatre zones : vitrines, espace bandeau réservé à l'affichage, fenêtres à l'étage et toiture. Généralement utilisée entre 1936 et 1939.

Architecture hybride : Organisation verticale de l'architecture avec fenêtres qui ne sont pas ponctuelles, formant un bandeau d'ouverture. L'affichage se retrouve sur un matériau différent de celui recouvrant le bâtiment. Généralement utilisée entre 1940 et 1960.

Architecture moderne : Composition des édifices asymétrique, avec arrivée du mur rideau et détachement des autres édifices, ayant un gabarit traditionnel différent de leurs prédécesseurs. Généralement utilisée entre 1961 et 1970.

Symétrie des ouvertures

Correspondance de position des ouvertures par rapport à la façade avec un aspect harmonieux résultant de la disposition régulière et équilibrée des ouvertures de la façade.

Toit – pavillon

Toit dont la figure en plan présente quatre côtés ou plus.

Traits architecturaux dominants

Sont composés du caractère, de la qualité de l'expression et de la forme du bâtiment.

Transformation

Travaux de construction qui changent les caractéristiques physiques d'un bâtiment, soit une partie de la charpente, l'outillage mécanique ou l'emplacement des ouvertures de la construction existante, mais qui n'en augmentent pas l'aire des planchers.

Zone patrimoniale

Est constituée d'un ensemble unitaire contrairement à un bâtiment ou à un monument en particulier.

Zone « secteur commercial »

Est caractérisée par la mitoyenneté des bâtiments, leur gabarit, la composition des façades, les ouvertures, les matériaux de revêtement, les auvents et marquises, l'affichage ainsi que l'éclairage.

CHAPITRE 2

DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS ET MÉCANISME POUR LA PRODUCTION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

ARTICLE 5

5.1 L'émission du permis de construction ou certificat d'autorisation pour un bâtiment, visé par le présent règlement, est assujettie au respect des traits architecturaux dominants du type architectural auquel il appartient, comme doivent l'indiquer les plans accompagnant la demande de permis. Elle est également assujettie à l'approbation du conseil municipal.

Cette exigence s'ajoute à celles prévues à l'intérieur des règlements de zonage, lotissement, construction, ainsi que leurs amendements, lesquelles doivent être respectées.

5.2 Ne sont pas assujettis :

- Les bâtiments résidentiels qui ne s'identifient pas aux traits architecturaux du type architectural verniculaire américain (facture et apparence) tels qu'identifiés par le plan A en annexe I. (Il faut se référer à l'état original du bâtiment ou bien à l'état qu'il avait juste avant une intervention vers d'autres traits architecturaux). Une transformation devra toutefois respecter le style architectural du bâtiment ;
- La rénovation de bâtiments avec des travaux identiques à la construction d'origine dont le caractère unique et distinctif du style est reconduit ;
- Les travaux intérieurs qui n'affectent pas l'enveloppe des bâtiments ;
- Les travaux effectués sur la façade arrière du bâtiment autres que les agrandissements au sol ;
- La mise en place d'une piscine ;
- L'exercice d'un usage secondaire ;
- Le recouvrement de la toiture lorsqu'il est remplacé par un matériau identique ou de même nature en respectant les mêmes détails architecturaux et plus particulièrement les facias, soffites, avant-toits, corniches et la ventilation.
- Les travaux extérieurs de peinture.

ARTICLE 6 INFORMATIONS, DOCUMENTS OU PIÈCES REQUISES

Toute demande de permis ou certificats assujettis à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale nécessitant une décision du conseil doit respecter les exigences suivantes :

(Modifié par le règlement 2004-677)

- Fournir les informations pertinentes et complètes permettant d'évaluer le projet selon les objectifs de la présente réglementation. Le fonctionnaire peut exiger de la personne qui soumet un plan d'implantation et d'intégration architecturale qu'elle fournisse tout document ou renseignement additionnel jugé nécessaire à l'étude dudit plan.

- Tous les renseignements exigés pour une demande de permis ou certificat, conformément au Règlement sur les permis et certificats en vigueur, doivent accompagner une demande d'évaluation d'un projet assujéti au P.I.I.A.
- Fournir des plans et devis descriptifs de l'apparence finale de l'immeuble. Les plans présentés devront obligatoirement illustrer et/ou décrire toutes les interventions à effectuer, les matériaux et couleurs employés, les dimensions des éléments modifiés et, si nécessaire à la compréhension du caractère du projet à réaliser, le détail technique des éléments conservés et, au besoin, restaurés, recyclés ou remplacés.
- La localisation des bâtiments existants sur le terrain.
- Des photographies prises dans les trente jours précédant la date de la demande montrant toutes les parties du bâtiment visible de la rue adjacente, ainsi que de tout bâtiment situé sur un terrain contigu donnant sur la même rue.
- Un plan de l'aménagement projeté du terrain.
- La demande doit être accompagnée du paiement des frais afférents établis à 250 \$, requis aux fins d'étude du dossier.

(Ajouté par le règlement 2004-677)

ARTICLE 7 FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard d'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, invalide tout permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

ARTICLE 8 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- 8.1 Une fois que la demande est réputée conforme, l'autorité compétente la transmet au comité consultatif d'urbanisme.
- 8.2 Le comité consultatif d'urbanisme peut demander des renseignements supplémentaires au requérant du permis ou du certificat d'autorisation.
- 8.3 Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis en tenant compte des objectifs et des critères pertinents prescrits à l'intérieur du présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

ARTICLE 9 DÉCISION DU CONSEIL

- 9.1 Si le conseil municipal le juge à propos, toute demande déposée en vertu du présent règlement peut être soumise à une consultation publique, conformément aux dispositions prévues à cet effet dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
- 9.2 À moins de procéder à une consultation publique, suite à la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve, par résolution, les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.
- 9.3 Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale, que le propriétaire :
 - Réalise son projet dans un délai précis ;
 - Fournisse les garanties financières suffisantes à la réalisation du projet.

9.4 Une copie de la résolution par laquelle le conseil municipal rend sa décision doit être transmise au requérant. La résolution du conseil municipal entérinant le projet fait alors partie intégrante du permis de construction.

ARTICLE 10 MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toutes modifications apportées aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessitent la présentation d'une nouvelle demande.

CHAPITRE 3

OBJECTIFS APPLICABLES AU SECTEUR RÉSIDENTIEL ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

ARTICLE 11

Le secteur résidentiel est illustré sur le plan A à l'annexe 1.

ARTICLE 12 RESTAURATION, RÉANIMATION ET CONSERVATION DES BÂTIMENTS ANCIENS

Lors de la restauration, de la réanimation et de la conservation des bâtiments anciens, doivent être favorisées les interventions qui en assurent leur intégrité et qui contribuent au caractère de l'ensemble patrimonial, notamment :

- En conservant un maximum de détails et d'éléments architecturaux qui distinguent un bâtiment, une construction, entre autres à l'égard des galeries, des saillies, des lucarnes, des corniches ;
- En respectant la forme, la construction et la pente des toits et le style du bâtiment ;
- En faisant en sorte que les fenêtres et les portes de remplacement respectent le style du bâtiment, entre autres au niveau de la symétrie et du style des ouvertures ;
- En s'assurant que les matériaux neufs s'harmonisent avec ceux existants et que le recouvrement extérieur s'apparente au matériel d'origine ;
- En s'assurant que les éléments architecturaux endommagés ou disparus seront préalablement réparés ou remplacés à partir d'informations historiques pour une reproduction exacte.

ARTICLE 13 AGRANDISSEMENT, TRANSFORMATION ET AJOUT DE BÂTIMENTS

Lors de l'agrandissement, de la transformation et de l'ajout de bâtiments, doit être conservé le caractère propre des bâtiments par l'intégration des travaux d'agrandissement, de transformation ou contribuer au caractère de l'ensemble patrimonial par l'intégration de nouveaux bâtiments, notamment en s'assurant que :

- Les transformations apportées au fil du temps qui ont acquis une signification et un intérêt qui leur sont propres puissent être reconnues et préservées ;
- Le recours à une architecture contemporaine pour transformer ou agrandir les constructions existantes puisse être autorisé lorsque les modifications n'entraînent pas la perte d'éléments d'intérêt historique, architectural et qu'elles sont compatibles avec le bien patrimonial et le voisinage ;
- L'implantation et l'agrandissement des bâtiments tiennent compte des vues et des percées visuelles à protéger, autant à partir du site que vers le site ;
- Dans le cas de bâtiments accessoires, l'aspect architectural et les matériaux de finition extérieure soient semblables et de même couleur que ceux des bâtiments principaux existants ;

- L'arrière des bâtiments soit privilégié pour les agrandissements ;
- La modification du plan initial du bâtiment soit constituée d'annexes de dimension modeste par rapport au volume principal ;
- La nouvelle partie du bâtiment rappelle les traits dominants du bâtiment sans être une copie ;
- Les proportions, la forme, les éléments de composition et les matériaux des bâtiments avoisinants respectent le patrimoine architectural du secteur entre autres à l'égard du toit, de la fenestration, des galeries, des saillies, des lucarnes, des corniches, des matériaux ;
- Le projet soit adapté à la topographie du terrain et sauvegarde la végétation existante ;
- Le projet n'affecte pas la mise en valeur des bâtiments anciens du secteur.

ARTICLE 14 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

L'aménagement paysager doit favoriser la mise en valeur du cadre bâti en créant des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels, notamment en s'assurant :

- De la présence de plantations basses dans les cours avant (haies, plates-bandes, arbustes) ;
- De la présence de plantations plus hautes dans les cours latérales et arrière pour encadrer les volumes bâtis ;
- Que le maintien maximal du couvert végétal marqué par la sobriété et l'esprit des aménagements des anciens secteurs soit respecté ;
- Que l'aménagement paysager limite le plus possible la modification de la topographie ;
- Qu'il existe un écran visuel paysager cachant les équipements extérieurs ;
- Que les arbres de valeur soient conservés ;
- Que les clôtures et écrans visuels massifs et autres constructions intégrées à l'aménagement paysager ne soient pas proéminents ;
- Que les clôtures en fibre de verre et plastique, de même que les clôtures non ajourées ou à chaînons métalliques, soient interdites.

CHAPITRE 4 OBJECTIFS APPLICABLES AU SECTEUR COMMERCIAL ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

ARTICLE 15

Le secteur commercial est illustré sur le plan A à l'annexe I.

ARTICLE 16 RESTAURATION, RÉANIMATION ET CONSERVATION DES BÂTIMENTS ANCIENS

La restauration, la réanimation et la conservation des bâtiments anciens a pour but de :

16.1 **Respecter et valoriser la mitoyenneté des édifices de façon à favoriser un tissu uniforme, en s'assurant que :**

- Les édifices respectent les lois de composition de la rue ;
- Les édifices déjà construits de plus de deux étages soient traités de façon à minimiser la perception de leur hauteur ;
- L'organisation verticale d'origine des façades (dont l'échelle se rapproche de celle des autres édifices de la rue) soit conservée ;
- Une nouvelle construction s'intègre au tissu mitoyen pour rétablir la continuité du tissu bâti et qu'elle respecte formellement les caractéristiques du lieu ;
- Aucun élément n'entrave la lecture de la continuité des toitures ;
- Les toits soient plats.

16.2 **Respecter l'organisation verticale d'origine d'un édifice (architectures verniculaire américaine, industrielle, hybride et moderne) de façon à conserver l'intégrité stylistique des édifices, en s'assurant que :**

- Un travail de restauration soit tenté afin de rétablir les éléments importants de la façade advenant qu'un édifice ait déjà été altéré ;
- Aucun ajout d'éléments pouvant nuire à l'organisation initiale de la façade ne soit permis. Si la composition de la façade doit être modifiée, s'assurer que les transformations rappellent les lignes directrices ;
- Les auvents s'adaptant à l'ensoleillement changeant tout au long de l'année soient conseillés au lieu des auvents rigides, particulièrement concernant les façades des édifices des années trente et quarante ;
- Les marquises d'origine soient conservées dans l'état qui met le plus en valeur leur composition initiale ;
- Pour la construction d'une nouvelle marquise, tout système structural et toute autre forme soient permis en autant qu'ils respectent et valorisent les lois de composition de l'édifice ;
- Le rythme engendré par la disposition et l'échelle des ouvertures d'origine des édifices soit conservé ;

- Les fenêtres, contre-fenêtres et murs-rideaux initiaux, lorsque leur état ne requiert que des interventions mineures, soient restaurés de façon à les mettre en valeur ;
 - Toutes les ouvertures ne respectant pas le caractère d'origine soient remplacées par des modèles plus appropriés, et ce, même si les fenêtres sont encore utilisables, de façon à redonner le plus rapidement possible à un édifice son intégrité ;
 - Toute nouvelle fenêtre devant remplacer une ouverture existante respecte les dimensions et la position des fenêtres initiales, ou du moins, les lois de composition de la façade concernée ;
 - Les nouvelles fenêtres soient constituées si possible des matériaux d'origine, soit le bois ou l'aluminium. Le PVC est toléré mais l'acier galvanisé est prohibé ;
 - Les vitrines existantes au rez-de-chaussée soient conservées pour accentuer le rapport entre l'intérieur des édifices et la rue ;
 - L'implantation d'une porte de garage ou d'un débarcadère de marchandise soit traitée de façon à ne pas affecter l'aménagement paysager et le traitement architectural de place La Salle.
- 16.3 **Renforcer l'homogénéité engendrée par l'utilisation de la brique d'argile dans les premières années de la ville, malgré l'apparition de matériaux modernes qui permettent davantage de contraste de couleurs avec les maçonneries de briques, en s'assurant que :**
- Toute intervention effectuée sur un édifice conserve, restaure et valorise les revêtements d'origine des façades, qu'ils soient traditionnels comme la brique, ou modernes comme le verre décoratif ;
 - Le recouvrement de la brique d'origine soit interdit et que la restauration de la maçonnerie respecte les caractéristiques initiales, telles la couleur du mortier et des briques, la texture de ces dernières, le type de joint de mortier, etc. ;
 - Lorsque le revêtement n'est pas de la brique et qu'il est détérioré, que la couleur et la texture de tout nouveau matériau utilisé pour le remplacer mettent en valeur, par harmonie ou par contraste, le revêtement typique du lieu qu'est la maçonnerie de brique ;
 - L'arrière des édifices soit aussi bien entretenu que les façades.
- 16.4 **Uniformiser les enseignes des commerces en favorisant un affichage qui prend davantage en considération les lignes directrices organisant chacune des façades, en s'assurant que :**
- Le style des enseignes, des éclairages ainsi que celui de leur structure s'intègrent au style de la façade pour ne pas la masquer, notamment quant aux néons et aux affiches trop grandes ne correspondant pas à l'image du centre-ville ;
 - Les enseignes à potence perpendiculairement au plan de la façade, les enseignes peintes directement sur un élément de bois posé à plat sur la façade, au-dessus du rez-de-chaussée, et les enseignes d'identification réduites placées sur les éléments d'architecture appropriés soient privilégiées ;
 - L'éclairage de la façade puisse être fait à partir de celle d'une enseigne non lumineuse.

ARTICLE 17

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par la résolution 2003-259 lors d'une séance publique du conseil municipal de Baie-Comeau tenue le 25 août 2003.

Monsieur Ivo Di Piazza
Maire

Monsieur Sylvain Ouellet,
greffier

Entré en vigueur le 15 septembre 2003