

RÈGLEMENT NUMÉRO 268-2008

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE POUR LES ZONES COMMERCIALES DE LA ROUTE 204**

ATTENDU : que les zones commerciales à proximité de la route 204, de part et d'autre de la 117^e Rue jusqu'à la 127^e Rue sont appelées à se développer suite à l'arrivée de l'autoroute 73 ;

ATTENDU : la recommandation du comité consultatif d'urbanisme à l'effet d'abroger le PAE pour ces zones commerciales afin de faciliter la délivrance de permis ;

ATTENDU : que la plupart des critères d'évaluation du PAE demeurent pertinents compte tenu que le secteur deviendra une porte d'entrée de la ville très fréquentée ;

ATTENDU : la recommandation du comité consultatif à l'effet d'assujettir la délivrance de permis dans ce développement à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui reconduirait la plupart de ces critères d'évaluation ;

ATTENDU : que ce conseil a adopté le projet de règlement le 10 mars 2008;

ATTENDU : que le conseil a tenu une période de consultation du 10 mars au 25 mars 2008 inclusivement sur ce projet de règlement, de même qu'une assemblée publique de consultation le 25 mars 2008 à compter de 19 h 30 ;

ATTENDU : qu'avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la séance de ce conseil tenue le 25 mars 2008 ;

IL EST PROPOSÉ par monsieur le conseiller Marcel Bérubé
APPUYÉ par monsieur le conseiller Jean Perron
ET RÉSOLU unanimement

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Territoire assujetti et plan-guide

Les zones CD-319, CD-321, CD-298 et CD-326 du plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage N°150-2005 sont assujetties au présent règlement.

[\[r.638-2016, 15-11-2016\]](#) [\[r.850-2022, 15-05-2022\]](#) [\[r.891-2023, 10-10-2023\]](#)

1.2 Définitions

Les définitions et règles d'interprétation pertinentes, contenues dans le règlement de zonage numéro 150-2005, s'appliquent au présent règlement comme si elles étaient récitées au long à moins que le contexte n'indique un sens différent.

1.3. Validité du règlement

Le conseil de la Ville de Saint-Georges décrète le présent règlement dans son ensemble et également article par article et paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un article ou un paragraphe était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions continuent de s'appliquer.

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Terrains, constructions et travaux visés

Dans les zones assujetties, la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à l'approbation d'un PIIA lorsqu'il s'agit des catégories de terrains, de constructions ou de travaux suivants :

- 1° Construction d'un bâtiment principal
- 2° Agrandissement d'un bâtiment principal sur une façade visible d'une voie publique
- 3° Rénovation extérieure ou modification d'un bâtiment principal qui en change l'aspect extérieur, excluant :
 - a) Les travaux effectués sur un mur extérieur ne donnant pas sur une voie de circulation
 - b) Les menus travaux de réparation ou d'entretien
 - c) Le remplacement d'un revêtement extérieur par un matériau similaire ou identique
- 4° Aménagement d'une aire de stationnement
- 5° Agrandissement de plus de 10 cases d'une aire de stationnement
- 6° Modification significative à l'aménagement paysager d'un terrain, excluant le

remplacement ou l'ajout d'arbres, arbustes et végétaux.

Toutes les modifications qui ne sont pas susceptibles d'affecter le respect d'un objectif ou d'un critère d'évaluation ne sont pas assujetties au présent règlement.

[\[r.638-2016, 15-11-2016\]](#)

2.2 Procédure relative à la demande de permis ou de certificat

Étape 1 : Dépôt de la demande

Les documents exigés au présent règlement sont remis au Service de l'urbanisme de la Ville de Saint-Georges.

Étape 2 : Vérification de la conformité et transmission de la demande

L'inspecteur en bâtiment vérifie la conformité du projet et transmet au comité consultatif d'urbanisme une copie du projet si toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme sont respectées.

Toute demande non conforme ou incomplète est rejetée par l'inspecteur.

Étape 3 : Étude de la demande

Le comité consultatif d'urbanisme analyse la demande et peut demander au requérant toute information additionnelle afin de compléter l'étude.

Cette analyse doit tenir compte des objectifs et critères d'évaluation contenus au présent règlement. Au besoin, le comité peut s'adjoindre les services d'un expert.

Le comité peut aussi suggérer des conditions d'approbation du projet.

Étape 4 : Recommandation

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au Conseil municipal ses recommandations motivées, par écrit.

Le comité recommande l'acceptation, la modification ou le rejet du projet.

Étape 5 : Décision du conseil municipal

Le Conseil municipal prend connaissance de l'avis du comité et approuve ou refuse la demande. La résolution désapprouvant la demande doit être motivée.

Étape 6 : Transmission de la décision au requérant

Une copie de la résolution est transmise au requérant dans les jours suivant la décision du Conseil municipal.

Étape 7 : Délivrance du permis ou du certificat

Suite à l'adoption de la résolution approuvant la demande, le permis ou le certificat peut être délivré par l'inspecteur en bâtiment.

Toute modification au projet après l'approbation du conseil municipal susceptible d'être non conforme ou de ne plus répondre aux critères d'évaluation nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.3. Documents à produire

Tout PIIA doit contenir, notamment, lorsqu'ils sont nécessaires à l'étude de la conformité de la demande, les renseignements suivants :

- Implantation des constructions existantes et projetées ;
- Croquis ou élévation des bâtiments principaux indiquant leur hauteur, la superficie de chacun des établissements ainsi que les matériaux utilisés ;
- Aménagement du terrain incluant les accès, les aires de stationnement et l'aménagement paysager projeté ;
- Localisation des aires de chargement et déchargement ;

[\[r.638-2016, 15-11-2016\]](#)

3. NORMES APPLICABLES À LA ZONE CD-319

Abrogé

[\[r.378-2010, 15-09-2010\]](#) [\[r.638-2016, 15-11-2016\]](#)
[\[r.850-2022, 18-05-2022\]](#)

4. NORMES APPLICABLES AUX ZONES CD 298, CD-321 ET CD-326

[\[r.891-2023, 10-10-2023\]](#)

4.1. Objectif : un secteur commercial local et régional

Favoriser l'implantation de certains commerces de type local et régional en bordure de la Route 204.

Créer une entrée de ville attrayante par des constructions et aménagements soignés.

[\[r.638-2016, 15-11-2016\]](#)

4.2. Critères d'évaluation

1. Les accès aux commerces doivent se faire à partir de la 117^e Rue, de la 120^e Rue, de la 127^e Rue ou de la 35^e Avenue. Toutefois, des accès à la route 204 pourraient être autorisés aux conditions suivantes :

- Un terre-plein central est construit sur la route 204 vis-à-vis les accès prévus ;
 - Une voie de desserte est prévue afin de relier tous les terrains de l'îlot à la 120^e Rue, la 127^e Rue ou la 35^e Avenue ;
 - Les accès ont été autorisés par le ministère des Transports du Québec.
2. Abrogé
 3. Les aires de stationnement devront communiquer de façon pratique et sécuritaire avec celles des terrains voisins, lorsque nécessaire.
 4. Abrogé
[\[r.378-2010, 15-09-2010\]](#) ; [\[r.638-2016, 15-11-2016\]](#)
 5. L'implantation des bâtiments doit minimiser les impacts négatifs pour les résidences à proximité, par exemple en servant de barrière pour atténuer le bruit. Les aires de chargement/déchargement devraient préférablement être localisées sur la façade la plus éloignée des résidences ou encore comporter des aménagements conçus pour en atténuer les inconvénients.
 6. Les façades donnant sur la Route 204 doivent être soignées, comporter des vitrines, des détails architecturaux plus nombreux.
 7. Le choix et les couleurs des matériaux doivent contribuer à créer une entrée de ville visuellement attrayante, regroupant des bâtiments d'architecture soignée.
 8. Aucun entreposage extérieur n'est autorisé, sauf pour la vente de véhicules automobiles dans la zone CD-298.
[\[r.638-2016, 15-11-2016\]](#) [\[r.891-2023, 10-10-2023\]](#)
 9. Le projet doit prévoir des aménagements paysagers ou une plantation d'arbres en périphérie de la zone commerciale, en bordure ou à l'intérieur des aires de stationnement et/ou près du bâtiment principal.
[\[r.638-2016, 15-11-2016\]](#)
 10. Abrogé
[\[r.638-2016, 15-11-2016\]](#)
 11. Abrogé
[\[r.638-2016, 15-11-2016\]](#)

5. DISPOSITIONS FINALES

5.1. Dispositions pénales

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement pour laquelle aucune autre peine n'est prévue commet une infraction et est passible, pour chaque jour ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende de 250 \$ s'il s'agit d'une personne physique et de 500 \$ s'il s'agit d'une personne morale, en plus des frais.

Dans tous les cas, l'amende pour une deuxième infraction à la même disposition commise dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du défendeur est fixée au double de l'amende prévue pour une première infraction.

L'amende pour toute autre infraction subséquente est fixée au double de l'amende précédente, sans toutefois pouvoir excéder 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique et 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale, en plus des frais.

L'exécution du jugement envers le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions des règlements d'urbanisme et de procéder aux travaux requis, le cas échéant.

Toute infraction continue au présent règlement constitue jour par jour une infraction séparée et l'amende pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour que dure l'infraction.

Les frais mentionnés au présent article comprennent, dans tous les cas, les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

[\[r.785-2020,17-11-2020\]](#)

5.2. Autres recours

Les recours prévus à l'article précédent ne limitent en aucune façon tout autre recours que possède la Ville de Saint-Georges pour faire respecter sa réglementation, dont les procédures en démolition, en injonction et autres.

5.3. Constats d'infraction

Les inspecteurs en bâtiment et les procureurs de la municipalité sont les fonctionnaires désignés à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction relative au présent règlement.

[\[r.785-2020,17-11-2020\]](#)

5.4. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ

RÉGIS DROUIN
Maire suppléant

JEAN M^cCOLLOUGH
Greffier