

**SAINT-CYPRIEN**  
de Napierville



Règlement no.541

---

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET  
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) DU SECTEUR COMMERCIAL  
DE LA MONTÉE DOUGLASS

---



**RÈGLEMENT DE LA MUNICIPALITÉ  
DE SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE**



**CANADA  
PROVINCE DU QUÉBEC  
MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 541**  
**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS  
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION  
ARCHITECTURALE (PIIA) DU SECTEUR  
COMMERCIAL DE LA MONTÉE DOUGLASS**

---

**ATTENDU QU'**en vertu de l'article 145.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut, par règlement, assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement ou de certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés;

**ATTENDU QU'**il est jugé opportun que la Municipalité se dote d'un règlement visant à améliorer la qualité visuelle du corridor d'entrée que représente la montée Douglass;

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion de ce règlement a été donné au cours d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 11 juillet 2023;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet de règlement a été adopté au cours d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 11 juillet 2023;

**CONSIDÉRANT QU'**une assemblée publique aux fins de consultation a été tenue le 2 août 2023 à 19h00 et dont l'avis public a été donné le 13 juillet 2023;

**CONSIDÉRANT QUE** les membres du conseil municipal déclarent avoir reçu une copie du présent règlement au moins deux jours avant la séance du conseil, l'avoir lu et dispensent l'assemblée de la lecture de celui-ci;

**POUR CES MOTIFS,**

Le 8 août 2023, le conseil municipal décrète ce qui suit :

---

## **ARTICLE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

---

### **1.1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement porte le numéro 541 et est intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) du secteur commercial de la montée Douglass ».

### **1.1.2 Territoire assujetti**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux propriétés des zones C-202, C-203, C-204, A-106 et A-113, adjacentes à la montée Douglass.

### **1.1.3 Validité**

Le conseil adopte, en vertu de toute loi applicable, ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous alinéa par sous-alinéa. Ainsi, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

### **1.1.4 Domaine d'application**

L'approbation, au préalable par le conseil, des plans d'implantation et d'intégration architecturale constitue une condition essentielle à l'émission de certains permis ou certificats à l'intérieur du territoire d'application défini à la présente section.

Les travaux et les ouvrages suivants sont retenus comme étant sujets à une demande d'approbation en vertu du présent règlement :

- 1.1.4.1) Construction d'un bâtiment ;
- 1.1.4.2) Agrandissement d'un bâtiment existant ;
- 1.1.4.3) Rénovation extérieure, à caractère apparent ;
- 1.1.4.4) Aménagement paysager et des aires de stationnement ;
- 1.1.4.5) Construction, installation ou modification d'une enseigne.

Cette exigence s'ajoute à celles prévues à l'intérieur des règlements relatifs au zonage, au lotissement, à la construction et à la tarification en vigueur, ainsi qu'à leurs modifications respectives.

Nonobstant ce qui précède, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'est cependant pas requise dans les cas suivants :

- 1) Les travaux de menues réparations associés à l'entretien normal d'un bâtiment ou d'un ouvrage ;
- 2) Les travaux de plantation d'arbres et d'arbustes, de terrassement et de paysagement complémentaires au plan d'aménagement initialement déposé ;
- 3) Les installations techniques, non apparentes, complémentaires à l'usage commercial.

### **1.2.1 Interprétation du texte**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- 1.2.1.a) Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toute époque et dans toute circonstance ;
- 1.2.1.b) Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;

- 1.2.1.c) Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 1.2.1.d) Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue ; mais, s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non ;
- 1.2.1.e) L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

## **1.2.2 Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique**

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

## **1.2.3 Terminologie**

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués au Règlement de zonage no.452. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme dans un dictionnaire courant.

---

## **ARTICLE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

---

### **2.1 Officier responsable**

Le fonctionnaire désigné est l'officier responsable de l'administration et de l'application de ce règlement.

### **2.2 Fonction et pouvoir de l'officier responsable**

L'officier responsable exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont confiés par ce règlement et notamment :

- 2.2.a) Il peut visiter et examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou construction pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés ;
- 2.2.b) Il peut émettre un avis au propriétaire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement ;
- 2.2.c) Il émet tout permis prévu à ce règlement ;
- 2.2.d) Il fait rapport au conseil des permis émis et refusés ;
- 2.2.e) Il recommande au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement ;
- 2.2.f) Il est mandaté et spécifiquement autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la municipalité pour une contravention à ce règlement.

---

## **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA DEMANDE ET À L'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTRÉGRATION ARCHITECTURALE**

---

### **3.1 Contenu d'une demande**

En plus de fournir les documents exigés par le Règlement sur les permis et certificat et sur l'administration des règlements d'urbanisme no.455, le requérant doit fournir à la municipalité les documents suivants :

- 3.1.a) Une modélisation 3D, en couleur, montrant l'architecture de toute construction ou enseigne existante à modifier et de toute construction ou enseigne projetée sur le terrain ;
- 3.1.b) Des coupes et élévations montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain (échelle 1:50 ou échelle plus grande) ;
- 3.1.c) Un plan préparé par un arpenteur-géomètre montrant les éléments suivants :
  - 3.1.c.i) Les dimensions de tout bâtiment et de tout terrain projetés ;
  - 3.1.c.ii) La localisation des bâtiments avoisinants et le niveau de leur solage.
- 3.1.d) La localisation et l'identification sur un plan de toute servitude existante sur le terrain à développer (échelle 1:500 ou échelle plus grande) ;
- 3.1.e) Des coupes et élévations montrant l'architecture de toute construction projetée sur le terrain à développer ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction située sur des terrains adjacents (échelle 1:50 ou échelle plus grande).
- 3.1.f) Un plan détaillé du site du terrain faisant l'objet de la demande montrant :
  - 3.1.f.i) La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de toute voie de circulation ;
  - 3.1.f.ii) La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de tout espace vert ;
  - 3.1.f.iii) La localisation de tout espace de stationnement extérieur ;
  - 3.1.f.iv) La localisation et les dimensions de tout bâtiment et de tout terrain projeté ;
  - 3.1.f.v) La localisation de toute aire de service telle un espace de chargement et un espace pour le remisage des déchets ;
  - 3.1.f.vi) La localisation de tout arbre existant, de quinze centimètres (15 cm) de diamètre ou plus, à conserver ou à enlever ainsi que ses caractéristiques ;
  - 3.1.f.vii) Les niveaux existants et projetés du sol ;
  - 3.1.f.viii) La localisation et l'identification de toute servitude projetée.

### **3.2 Dispositions d'approbation d'une demande**

#### **3.2.1 Dépôt à l'officier responsable**

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale est déposé à l'officier responsable qui vérifie :

- a) La conformité au plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme ;
- b) Le respect des objectifs et des critères de l'article 4 du présent règlement.

#### **3.2.2 Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU)**

L'officier responsable présente le projet au comité consultatif d'urbanisme, lequel étudie le projet pour recommandations au conseil municipal.

### 3.2.3 Approbation par le conseil municipal

Après réception des recommandations requises, le conseil municipal peut approuver ou refuser par résolution un plan d'implantation et d'intégration architecturale qui lui est présenté. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

### 3.2.4 Conditions d'approbation d'une demande

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- 3.2.4.a) Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements ;
- 3.2.4.b) Réalisent le plan dans les délais qu'il impartit ;
- 3.2.4.c) Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

### 3.2.5 Modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, après l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'un nouveau plan d'implantation et d'intégration architecturale.

---

## ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

---

### 4.1 Caractéristique du milieu

Le secteur commercial de la montée Douglass bénéficie d'une visibilité régionale en raison de sa position géographique à proximité de l'autoroute 15. Il constitue une porte d'entrée et le corridor principal de circulation de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville. Il est également limitrophe aux municipalités de Napierville, de Saint-Jacques-le-Mineur et de Sainte-Patrice-de-Sherrington.

### 4.2 Implantation

<b>Objectifs</b>	Viser une implantation de bâtiment permettant de dégager des espaces extérieurs de qualité pour chaque bâtiment
	Favoriser un alignement continu de bâtiment sur la voie de circulation
<b>Critères</b>	Les marges entre les bâtiments et les voies de circulation doivent être similaires
	Les bâtiments doivent être alignés latéralement de façon harmonieuse

### 4.3 Volumétrie

<b>Objectifs</b>	Assurer une intégration optimale des bâtiments
	Éviter les importantes différences de hauteur entre bâtiments adjacents
<b>Critères</b>	Favoriser les bâtiments ayant l'équivalent d'un étage commercial, à l'exception des commerces d'hébergement
	La volumétrie et les composantes des façades des bâtiments doivent s'harmoniser

#### 4.4 Architecture

<b>Objectifs</b>	Concevoir des bâtiments dégageant une image de qualité et mettant en valeur l'entrée de la municipalité
	Favoriser une architecture de bâtiment qui s'intègre au paysage commercial et naturel
	Le style d'architecture doit être sobre, contemporain et dénué d'emprunt postmoderniste
<b>Critères</b>	Les éléments d'insertion agrémentant le revêtement par un jeu de brique ou par des contrastes de couleurs
	Toutes les façades visibles de la montée Douglass doivent avoir la même qualité de conception architecturale
	Les faisceaux lumineux des dispositifs d'éclairage extérieur des bâtiments et des aires de stationnement sont orientés de façon à limiter la pollution lumineuse

#### 4.5 Matériaux

<b>Objectifs</b>	Favoriser des matériaux de qualité
	Assurer l'homogénéité des textures et de la couleur des matériaux de revêtement utilisés sur les différentes façades des bâtiments
<b>Critères</b>	Les matériaux de revêtement en maçonnerie, les murs rideaux de verre ou la combinaison de ces derniers sont privilégiés
	Les murs de fondation sans finition sont peu apparents
	Favoriser les revêtements de tôle pour les toitures en pente

#### 4.6 Aménagement extérieur et stationnement

<b>Objectifs</b>	Combattre les îlots de chaleur générés par les grandes surfaces asphaltées en créant des espaces végétalisés projetant un ombrage sur les aires de circulations et les stationnements
	Réduire l'impact visuel négatif et climatique des surfaces asphaltées
	Atténuer l'impact négatif des murs sans ouvertures à l'aide de végétation
<b>Critères</b>	Favoriser l'aménagement d'îlots de verdure regroupés ou répartis sur l'ensemble du site, incluant le stationnement
	Favoriser la plantation d'un arbre sur tous 50 m <sup>2</sup> les espaces libres aménagés
	Le nombre minimal de cases de stationnement prévu au Règlement de zonage no.452 est également le nombre maximal

#### 4.7 Affichage

<b>Objectifs</b>	L'affichage s'harmonise avec le secteur
	Les enseignes sur bâtiments doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment
<b>Critères</b>	Les matériaux de qualités sont favorisés
	Favoriser les enseignes sur socles
	L'éclairage est intégré ou en col de cygne



---

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS FINALES**

---

### **5.1 Contravention**

Au cas de contravention au présent règlement, l'officier responsable peut ordonner la suspension des travaux en adressant à cet effet un avis écrit au contrevenant. Cet avis peut être donné par courrier ou de main à main.

### **5.2 Poursuites judiciaires**

La municipalité peut intenter, devant les tribunaux de juridiction civile, les recours appropriés en vue de faire cesser toute contravention au présent règlement.

### **5.3 Sanctions**

Toute personne qui contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, pour chacun des jours ou fraction de jour qu'a duré l'infraction, d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$ pour une personne physique ou d'au plus 2 000 \$ pour une personne morale. Les montants d'amende sont doublés en cas de récidive.

Les poursuites sont intentées et régies de la manière prescrite par le Code de procédure pénale.

### **5.4 Recours de droit civil**

Nonobstant les recours par action pénale, la municipalité pourra exercer devant les tribunaux de juridiction tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, lorsque le conseil le jugera opportun ou pourra exercer tous les recours cumulativement.

### **5.5 Action pénale**

Les actions pénales seront intentées pour et au nom de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville par l'un de ses officiers désignés à cette fin dans une résolution du conseil.

### **5.6 Prépondérance des lois du Canada et de la province**

Rien dans le présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Québec ou du Canada ou d'un règlement adopté sous leur empire.

## **ARTICLE 6 – ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

*Adoption du règlement*

---

---

Jean-Marie Mercier,  
Maire

---

Nancy Corriveau,  
Directrice générale & greffière-trésorière

*Saint-Cyprien-de-Napierville, ce \_\_\_\_\_ 2023.*