



---

**PROJET DE RÈGLEMENT N° 2023-20 RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET  
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)**

**SECTEUR DE L'ÉCOQUARTIER DE CAP-AUX-MEULES**

---

**CHAPITRE 1**

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

---

**ARTICLE 1.1            TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT**

Le règlement numéro 2023-20 porte le titre de : « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – Secteur de l'écoquartier de Cap-aux-Meules ».

**ARTICLE 1.2            PRÉAMBULE ET ANNEXE**

Le préambule et les annexes du présent règlement en font partie intégrante.

**ARTICLE 1.3            BUT DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement vise un développement de l'écoquartier de Cap-aux-Meules dans une optique de transition écologique et qui assure l'intégration des nouveaux bâtiments au microréseau d'Hydro-Québec.

Ce règlement constitue un moyen de mise en œuvre pour la création d'un écoquartier dans le centre-ville de Cap-aux-Meules. Il vise à mettre sur pied une procédure d'accompagnement entre la Municipalité, ses partenaires et les demandeurs afin de bonifier les projets et de mettre sur pied un laboratoire d'innovation sur le bâtiment écologique avec une faible empreinte carbone et énergétique, tout en permettant la revitalisation de cette partie stratégique des Îles-de-la-Madeleine.

**ARTICLE 1.4            TERRITOIRE D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur des limites du secteur de l'écoquartier qui correspond à la zone EQ1 du plan de zonage de Cap-aux-Meules.

**ARTICLE 1.5            PERSONNES ASSUJETTIES AU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Toute personne physique ou morale, association ou société est assujettie au présent règlement.

## CHAPITRE 2

### PROCÉDURE À SUIVRE POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS

---

#### **ARTICLE 2.1**      **RÈGLES GÉNÉRALES**

Toute opération cadastrale visant la création d'un terrain permettant la construction d'un nouveau bâtiment, toute nouvelle construction d'un bâtiment principal et accessoire ainsi que les aménagements extérieurs qui y sont liés et toute réalisation d'un ensemble immobilier résidentiel sont assujettis aux dispositions du présent règlement.

#### **ARTICLE 2.2**      **PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'APPROBATION DE TRAVAUX**

Une demande écrite visant l'approbation de travaux doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à l'autorité compétente. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés au présent règlement.

#### **ARTICLE 2.3**      **DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS**

Une demande d'approbation de travaux pour analyse et recommandation au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement doit comprendre les informations générales suivantes :

- 1) Le nom, le prénom et l'adresse du ou des propriétaires ou de son ou leurs mandataires autorisés;
- 2) Une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
- 3) Le cas échéant, le nom, le prénom et l'adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la présentation de plans et documents;
- 4) L'identification du terrain visé par la demande;
- 5) Des plans, élévations, coupes montrant l'architecture de toute construction projetée, incluant les couleurs et des matériaux;
- 6) Les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, incluant la localisation, l'essence des arbres et autres végétaux, revêtements de sols, les clôtures et les accès sans obstacles;
- 7) Une étude de modélisation de la consommation énergétique du bâtiment au m<sup>2</sup> qui démontre des efforts de performance énergétique, si jugée nécessaire par la Municipalité et ses partenaires lors de l'accompagnement;
- 8) Un plan de gestion des déchets de construction;
- 9) Les caractéristiques du drainage du terrain et de gestion des eaux de ruissellement;
- 10) Une volumétrie du bâtiment principal montrant l'impact du projet sur son milieu d'insertion;
- 11) Les élévations projetées du bâtiment principal montrant l'impact du projet à partir des voies de circulation adjacentes;

- 12) Un formulaire dûment rempli démontrant comme le cahier d'intégration au microréseau a été respecté, si jugé nécessaire par la Municipalité et ses partenaires lors de l'accompagnement;
- 13) Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement.

#### **ARTICLE 2.4      FRAIS D'ÉTUDE**

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande d'approbation de travaux sont fixés au règlement sur la tarification en vigueur dans la municipalité selon l'usage du bâtiment. En aucune situation, ces frais ne sont remboursables une fois la demande déposée.

#### **ARTICLE 2.5      MODIFICATION DES TRAVAUX**

Une fois approuvés par le conseil, les travaux projetés ne peuvent être modifiés, à moins de faire l'objet d'une nouvelle demande d'approbation selon les modalités prévues au présent règlement.

#### **ARTICLE 2.6      CHEMINEMENT DE LA DEMANDE**

##### **1. Demande complète**

La demande d'approbation de travaux au présent règlement est considérée complète lorsque les frais d'étude ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

##### **2. Vérification de la demande**

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et conforme au présent règlement ainsi qu'aux autres règlements d'urbanisme applicables. Sur requête du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute l'information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise celui-ci que la procédure de vérification de la demande avant sa transmission au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement est interrompue afin qu'il fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Dans le cadre du projet d'écoquartier, le fonctionnaire désigné coordonne et accompagne le requérant auprès d'Hydro-Québec pour s'assurer que le projet soit en mesure de répondre aux exigences minimales de performance énergétique et puisse se raccorder au microréseau mis en place dans la zone écoquartier. Cette approche de collaboration et de conception intégrée via la procédure applicable au règlement de PIIA vise à augmenter les chances d'une approbation pour un requérant.

3. Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement pour avis, suivant la fin de la vérification de la demande.

4. Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme et d'environnement

Le comité consultatif d'urbanisme et d'environnement formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

5. Approbation par le conseil municipal

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et d'environnement (CCUE), le conseil peut prendre la décision de soumettre les plans à une consultation publique selon les dispositions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le conseil approuve ou désapprouve, par résolution, les travaux projetés en tenant compte de l'avis du CCUE et des résultats de la consultation publique s'il y a lieu. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant le plus tôt possible après la décision du conseil. Toute résolution d'approbation ou de refus doit être motivée.

6. Délivrance du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat est délivré par le fonctionnaire désigné à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande.

## CHAPITRE 3

### SECTEUR DE L'ÉCOQUARTIER DE CAP-AUX-MEULES

---

#### ARTICLE 3.1

#### PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Les principales caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

- 1) Secteur faisant partie du plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules (voir la vision et les objectifs de ce document de planification);
- 2) Secteur désigné pour la mise en place d'un écoquartier raccordé à un microréseau d'Hydro-Québec;
- 3) Secteur mixte avec des usages commerciaux et résidentiels, mais également certains commerces lourds qui sont voués à être relocalisés, ce qui offrira des opportunités pour des nouveaux développements résidentiels et bureaux;
- 4) Plusieurs faiblesses en matière d'aménagement et de paysagement. Les nouveaux projets doivent contribuer à un verdissement et à un embellissement de la zone.

## **ARTICLE 3.2**

### **BUTS ET INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT**

Développé en partenariat avec Hydro-Québec, le projet structurant d'implantation d'un microréseau à l'échelle de l'écoquartier à Cap-aux-Meules rend concrète la vision de la stratégie énergétique développée par la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine. Cette dernière souhaite en faire un levier pour une meilleure gestion de l'énergie sur l'archipel.

L'objectif est d'assurer que l'implantation du microréseau dans l'écoquartier soit faite de manière optimale pour :

- 1) Accroître la résilience énergétique des bâtiments et renforcer la résilience aux changements énergétiques et climatiques de l'archipel;
- 2) Décarboner les bâtiments au niveau opérationnel;
- 3) Stimuler des comportements plus écoresponsables et sensibiliser les Madelinots à la réduction des gaz à effet de serre, ainsi qu'à un mode de vie plus écologique;
- 4) Assurer la transférabilité de cette nouvelle façon de gérer l'énergie sur l'archipel.

Les travaux et constructions visés par le présent règlement et réalisés à l'intérieur du secteur de l'écoquartier doivent respecter les objectifs et critères qui se basent sur les buts et intentions d'aménagement suivants :

- 1) Assurer l'intégration des nouveaux bâtiments dans l'écoquartier au microréseau d'Hydro-Québec;
- 2) Favoriser la performance énergétique des bâtiments au m<sup>2</sup> à l'intérieur de l'écoquartier grâce à des choix de conception favorisant l'implantation de mesures d'efficacité énergétique et des énergies vertes et renouvelables;
- 3) Verdir, embellir et améliorer la qualité de l'expérience de cette zone stratégique du centre-ville de Cap-aux-Meules.

## **CHAPITRE 4**

### **TRAVAUX ASSUJETTIS**

---

#### **ARTICLE 4.1**

##### **PERMIS ASSUJETTIS AUX PIIA**

Le présent règlement de PIIA vise les catégories suivantes de travaux et de constructions réalisés à l'intérieur de la zone EQ1 du plan du règlement de zonage en vigueur et pour lesquels un permis ou un certificat est exigé en vertu du règlement sur les permis et certificats en vigueur :

- 1) Une opération cadastrale visant la création d'un terrain permettant la construction d'un nouveau bâtiment;
- 2) La construction d'un bâtiment principal et les travaux d'aménagement paysager qui y sont liés;
- 3) La construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie supérieure à 20 mètres carrés;
- 4) La réalisation d'un ensemble immobilier résidentiel.

## CHAPITRE 5

### OPÉRATIONS CADASTRALES

---

#### ARTICLE 5.1 OBJECTIFS

Les objectifs applicables aux opérations cadastrales visant la création d'un lot permettant la construction d'un nouveau bâtiment sont les suivants :

- 1) Assurer que les nouveaux projets à l'intérieur de l'écoquartier contribuent à créer et faire rayonner le centre-ville de Cap-aux-Meules;
- 2) Favoriser un lotissement du territoire compact et harmonieux, adapté au milieu dans lequel il s'insère.

#### ARTICLE 5.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation applicables aux opérations cadastrales visant la création d'un lot permettant la construction d'un nouveau bâtiment sont les suivants :

- 1) La forme et la limite des lots doivent être adaptées au milieu d'insertion et permettre la création d'un terrain d'une dimension adéquate pour accueillir des projets de qualité;
- 2) La forme et la limite des lots doivent être réfléchies dans une logique de construction écologique. À cette fin, les lots visés pour une construction résidentielle doivent viser une compacité de manière à encourager la vie communautaire et le déplacement actif, ainsi que le plein ensoleillement du bâtiment;
- 3) Le projet de lotissement doit être lié à un projet de construction évalué selon les critères suivants du présent règlement.

## CHAPITRE 6

### IMPLANTATION ET ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

---

#### ARTICLE 6.1 OBJECTIFS

Les objectifs applicables à l'implantation et l'architecture d'un bâtiment sont les suivants :

- 1) Réfléchir l'implantation du bâtiment principal en fonction de l'ensoleillement afin de favoriser l'éclairage naturel et les mesures passives;
- 2) Encourager l'implantation du bâtiment près de la rue publique avec une faible marge avant pour conserver l'ambiance urbaine du centre-ville;
- 3) Assurer que le bâtiment accessoire est implanté de manière à minimiser son importance par rapport au bâtiment principal et à s'intégrer harmonieusement à l'architecture du bâtiment principal;
- 4) Favoriser l'intégration au microréseau d'Hydro-Québec en optimisant la performance et la gestion énergétiques des

bâtiments, l'utilisation des énergies renouvelables et la mise en place de mesures passives;

- 5) Maximiser les économies en eau potable des bâtiments;
- 6) Assurer un choix écologique de matériaux de construction et de finition;
- 7) Stimuler l'innovation architecturale écologique tout en s'inspirant et en contribuant au caractère architectural des constructions patrimoniales de Cap-aux-Meules.

## **ARTICLE 6.2            CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Les critères d'évaluation applicables à l'architecture d'un bâtiment sont les suivants :

- 1) La conception des bâtiments et de leur enveloppe doit viser ou surpasser les niveaux de performances énergétiques établis par des systèmes d'évaluation de bâtiments carbone neutre;
- 2) Le design de la construction doit avoir fait l'objet d'une réflexion par des professionnels multidisciplinaires qui démontre comment le projet s'inspire de l'architecture de Cap-aux-Meules tout en innovant d'un point de vue de la construction écologique;
- 3) À cette fin, les options pour l'intégration d'équipements d'énergie renouvelable et de stockage pour une bonne intégration au microréseau ont été étudiées et proposées;
- 4) Les appareils et équipements utilisés pour les bâtiments doivent minimiser la consommation en eau potable et favoriser la réutilisation des eaux pluviales si adaptée;
- 5) La taille et l'emplacement des ouvertures doivent favoriser l'éclairage naturel des pièces à l'intérieur des bâtiments;
- 6) Les matériaux de construction et les finitions des bâtiments doivent être composés de matériaux écologiques en favorisant l'utilisation du bois.

## **CHAPITRE 7**

### **AMÉNAGEMENT D'UN TERRAIN ET STATIONNEMENT**

---

#### **ARTICLE 7.1            OBJECTIFS**

Les objectifs applicables à l'aménagement d'un terrain et d'un stationnement sont les suivants :

- 1) Contrôler l'érosion afin de réduire les impacts négatifs sur la qualité de l'eau et de l'air;
- 2) Conserver et protéger les éléments naturels ou restaurer les espaces perturbés;
- 3) Aménager le terrain de façon à maintenir l'écoulement naturel de l'eau en encourageant son infiltration;

- 4) Réduire ou éliminer l'utilisation d'eau potable pour l'irrigation des terrains;
- 5) Réduire les îlots de chaleur;
- 6) Encourager l'utilisation du transport actif en limitant la présence des automobiles dans le paysage bâti;
- 7) Réduire l'impact visuel des aires de stationnement et des aires de chargement et d'entreposage des déchets.

## **ARTICLE 7.2**

### **CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Les critères d'évaluation applicables à l'aménagement d'un terrain et d'un stationnement sont les suivants :

- 1) Des bassins de sédimentation doivent être aménagés;
- 2) Au moins la moitié de la superficie du terrain non utilisée par les bâtiments doit être végétalisée;
- 3) La plantation d'arbres ou d'arbustes et le choix des végétaux doivent privilégier des espèces végétales indigènes, typiques des Îles-de-la-Madeleine où prédominent les arbustes bas et la végétation maritime;
- 4) Des équipements nécessaires doivent être prévus afin de récupérer et réutiliser les eaux de pluie;
- 5) L'utilisation de systèmes de pavage perméable favorisant la percolation des eaux de pluie doit être privilégiée;
- 6) Toute intervention touchant à l'aménagement extérieur doit privilégier la diminution des espaces de stationnement en surface en faveur de l'augmentation du couvert végétal;
- 7) Les espaces de stationnement doivent être localisés de façon à minimiser leur visibilité à partir d'une voie de circulation et doivent être dissimulés par un aménagement paysager approprié (talus, plantation d'arbustes et de graminées, etc.). S'ils sont de grande dimension, les espaces de stationnement doivent être fractionnés en îlots par des bandes de végétation;
- 8) Les stationnements de plus de 20 cases doivent être étudiés comme sites potentiels pour générer de l'énergie solaire et contribuer au microréseau;
- 9) Les aires de chargement et les espaces d'entreposage de déchets doivent être localisés sur les façades arrière et latérales. Ils doivent être dissimulés pour ne pas être visibles de la voie publique et dissimulés derrière des aménagements paysagers ou des écrans architecturaux intégrés au bâtiment.



## CHAPITRE 8

### ENSEMBLES IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS

---

#### **ARTICLE 8.1      OBJECTIFS**

En plus des objectifs précédents, les objectifs suivants s'appliquent aussi aux ensembles immobiliers résidentiels :

- 1) Encadrer le développement des ensembles immobiliers résidentiels de manière à créer un ensemble fonctionnel et esthétique s'intégrant au secteur de l'écoquartier autant d'un point de vue architectural que par ses aménagements de qualité;
- 2) Concevoir un aménagement des terrains, des allées véhiculaires et des aires de stationnement qui contribuent au volet écologique de l'écoquartier.

#### **ARTICLE 8.2      CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Le demandeur doit être capable de démontrer qu'un ensemble immobilier résidentiel est justifié pour optimiser l'utilisation du terrain et la conception écologique d'un site et qu'il est de mise de réaliser un projet sous cette forme plutôt que de manière conventionnelle avec une rue publique et des lots distincts pour chaque bâtiment principal.

Les critères d'évaluation applicables aux ensembles immobiliers résidentiels sont les suivants :

##### **Implantation et architecture**

- 1) L'approche intégrée permet d'optimiser l'ensoleillement et les mesures passives;
- 2) Les bâtiments doivent contribuer à l'embellissement du milieu;
- 3) Le nombre de bâtiments par ensemble immobilier résidentiel doit tenir compte de la superficie constructible du terrain visé et doit respecter une densité cohérente avec la vision pour le secteur;
- 4) L'implantation des bâtiments principaux à l'intérieur du projet doit respecter un certain rythme et créer une trame organisée et fluide.

##### **Aménagement du terrain et allées véhiculaires**

- 1) L'aménagement du terrain doit contribuer à minimiser l'impact visuel des surfaces artificielles telles que les allées véhiculaires privées et les aires de stationnement;
- 2) Des allées de circulation piétonne faisant le lien entre les différents bâtiments et les aires de stationnement doivent être intégrées;
- 3) L'aménagement d'espaces communs naturels (espaces verts, parcs, etc.) doit être privilégié;
- 4) Les mouvements de circulation interne, l'intégration des véhicules au réseau public et les mouvements piétons sur le site doivent être sécuritaires;
- 5) La gestion des matières résiduelles est réfléchi dès la conception du projet pour minimiser les nuisances et la visibilité des équipements.

## CHAPITRE 9

### DISPOSITIONS FINALES

---

#### **ARTICLE 9.1**

#### **AMENDE**

Quiconque contrevient ou permet qu'il soit contrevenu à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende; le montant de cette amende étant établi comme suit :

1 – S'il s'agit d'une personne physique :

- pour une première infraction, une amende de 300 \$ et maximale de 1 000 \$;
- pour une récidive à l'intérieur d'une période d'un an, une amende minimale de 500 \$ et maximale de 2 000 \$;

2 – S'il s'agit d'une personne morale :

- pour une première infraction, une amende de 600 \$ et maximale de 2 000 \$;
- pour une récidive à l'intérieur d'une période d'un an, une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 4 000 \$;

Une contravention continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

#### **ARTICLE 9.2**

#### **CONSTAT D'INFRACTION**

Lorsqu'il constate une infraction au présent règlement, le fonctionnaire désigné est autorisé à délivrer un constat d'infraction. Il en transmet une copie au contrevenant.

#### **ARTICLE 9.3**

#### **RECOURS JUDICIAIRES**

La Municipalité peut utiliser les recours judiciaires qui s'imposent contre quiconque contrevient au présent règlement.

#### **ARTICLE 9.4**

#### **INITIATIVES DES POURSUITES CIVILES**

Le conseil est le seul à être habilité à autoriser les poursuites civiles.

#### **ARTICLE 9.5**

#### **RECOURS CIVIL OU PÉNAL**

Afin de faire respecter les dispositions du présent règlement, la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine peut exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement, ainsi que tout autre recours de droit civil ou pénal approprié.

#### **ARTICLE 9.6**

#### **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).

VRAIE COPIE CERTIFIÉE

Aux Îles-de-la-Madeleine

Ce \_\_\_\_\_ 2023

Alexandra Vigneau, greffière