

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)
#2001-296
ET SES AMENDEMENTS**

VERSION AVEC MISE À JOUR

MISE EN GARDE

Cette version avec mise à jour signifie que le texte ici présenté est une intégration des modifications effectuées au texte réglementaire initialement adopté. Cette version a pour objectif de faciliter la lecture du règlement en vigueur au moment de la date de mise à jour indiquée en bas de page.

La version avec mise à jour mentionne en marge de droite l'article du règlement modifié et par quel règlement d'amendement il l'a été. Le texte en italique identifie un texte ajouté ou de remplacement. Lorsque la mention de «Mise à jour» apparaît en marge d'un article du règlement sans qu'on retrouve de texte en italique, cela signifie qu'une partie du texte de cet article a été abrogé (retiré) par amendement.

La version avec mise à jour ne remplace pas le texte initial adopté et les amendements adoptés par règlement au fil des ans par le conseil municipal, lesquels représentent les versions officielles et légales. En cas de contradiction, d'omission, d'erreur ou de différence entre la présente mise à jour et les versions originales des règlements adoptés, ces derniers ont préséance en tout temps. De plus, il est de la responsabilité de chacun de référer aux versions originales des textes adoptés. Finalement, en aucun moment la version avec mise à jour ne peut être utilisée à des fins autres qu'utilitaires.

MUNICIPALITÉ DU CANTON DE POTTON

TABLE DES MATIÈRES

| Titre des chapitres et articles | Article |
|---|-------------|
| CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES | |
| TITRE..... | 1 |
| TERRITOIRE TOUCHÉ | 2 |
| SYSTÈME DE MESURE | 3 |
| DÉFINITIONS..... | 4 |
| RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS..... | 4.1 |
| CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES | |
| ÉMISSION D'UN PERMIS OU CERTIFICAT ASSUJETTI..... | 5 |
| OBLIGATION DE PRODUIRE DES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE..... | 6 |
| CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS..... | 7 |
| PROCÉDURE APPLICABLE ET ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE..... | 8 |
| CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME..... | 9 |
| EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME..... | 10 |
| APPROBATION DU CONSEIL..... | 11 |
| AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION..... | 12 |
| POUVOIRS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT..... | 13 |
| OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE..... | 14 |
| INFRACTION ET PÉNALITÉ..... | 15 |
| RECOURS CIVILS..... | 16 |
| CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SELON LES ZONES, LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTION, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS | |
| REGROUPEMENT DES PIIA..... | 17 |
| PIIA-1A LES BÂTIMENTS ET TERRAINS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL SUPÉRIEUR DANS LE NOYAU VILLAGEOIS DE MANSONVILLE | 18 |
| PIIA-1B LES BÂTIMENTS ET TERRAINS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL DANS LE NOYAU VILLAGEOIS DE MANSONVILLE | 18.1 |
| PIIA-1B LES BÂTIMENTS ET TERRAINS AUTRES QUE CEUX VISÉS DANS LE PIIA-1A ET LE PIIA-1B SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU NOYAU VILLAGEOIS DE MANSONVILLE | 18.2 |
| PIIA-2 LES ENSEIGNES DANS LE NOYAU VILLAGEOIS DE MANSONVILLE | 19 |
| PIIA-4 LES CONSTRUCTIONS SITUÉES À L'EXTÉRIEUR DU NOYAU VILLAGEOIS DE MANSONVILLE | 21 |
| PIIA-5 LES TERRITOIRES MONTAGNEUX..... | 22 |
| PIIA-6 SECTEUR EN DÉVELOPPEMENT DU MONT OWL'S HEAD..... | 23 |
| MODIFICATION D'UN PROJET..... | 24 |
| ANNEXE A TERRITOIRES MONTAGNEUX ASSUJETTIS AU RÈGLEMENT 2001-296..... | |
| ANNEXE B EXEMPLES DE TRADITION ARCHITECTURALE DES CANTONS DE L'EST..... | |
| ANNEXE C NOYAU VILLAGEOIS DE MANSONVILLE ASSUJETTI AU RÈGLEMENT 2001-296..... | |
| ANNEXE D CLASSIFICATION DES EDIFICES ASSUJETTIS AU PIIA-1 DU VILLAGE DE MANSONVILLE ET DE CERTAINS EDIFICES NON ASSUJETTIS | |

RÈGLEMENTS DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT #2001-296

| | |
|--|--|
| Numéro du règlement : 2001-296-A | Numéro du règlement : 2001-296-B |
| Date de l'avis de motion : 4 juillet 2005 | Date de l'avis de motion : 15 février 2006 |
| Date d'adoption : 3 octobre 2005 | Date d'adoption : 6 mars 2006 |
| Date d'entrée en vigueur : 3 novembre 2005 | Date d'entrée en vigueur : 11 avril 2006 |
| Objet(s) du règlement : PIIA secteurs montagneux | Objet(s) du règlement : ajout d'un PIIA secteur Owl's Head |
| Code de mise à jour : intégré | Code de mise à jour : intégré |

| | |
|---|--|
| Numéro du règlement : 2001-296-C | Numéro du règlement : 2001-296-D |
| Date de l'avis de motion : 1 ^{er} juin 2009 | Date de l'avis de motion : 1 ^{er} août 2011 |
| Date d'adoption : 6 juillet 2009 | Date d'adoption : 6 septembre 2011 |
| Date d'entrée en vigueur : 13 août 2009 | Date d'entrée en vigueur : 13 octobre 2011 |
| Objet(s) du règlement : révision PIIA du village de Mansonville | Objet(s) du règlement : limiter les travaux nécessitant un permis ou certificat étant assujettis au PIIA |
| Code de mise à jour : intégré | Code de mise à jour : intégré |

| | |
|--|--|
| Numéro du règlement : 2001-296-E | Numéro du règlement : 2001-296-F |
| Date de l'avis de motion : 3 décembre 2012 | Date de l'avis de motion : 2 juin 2014 |
| Date d'adoption : 4 février 2013 | Date d'adoption : 4 août 2014 |
| Date d'entrée en vigueur : 6 mars 2013 | Date d'entrée en vigueur : 4 septembre 2014 |
| Objet(s) du règlement : révision PIIA secteur Owl's Head | Objet(s) du règlement : révision PIIA-6 secteur Owl's Head |
| Code de mise à jour : intégré | Code de mise à jour : intégré |

| | |
|--|----------------------------|
| Numéro du règlement : 2001-296-G | Numéro du règlement : |
| Date de l'avis de motion : 5 octobre 2020 | Date de l'avis de motion : |
| Date d'adoption : 2 novembre 2020 | Date d'adoption : |
| Date d'entrée en vigueur : 3 décembre 2020 | Date d'entrée en vigueur : |
| Objet(s) du règlement : Modification pour permettre la mise en œuvre du plan directeur de Destination Owl's Head | Objet(s) du règlement : |
| Code de mise à jour : intégré | Code de mise à jour : |

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

À une **séance ordinaire** du conseil de la municipalité du Canton de Potton tenue à l'hôtel de ville, le **3 juillet 2001**, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers John Haberl, Ernest Tomuschat, Pierre Pouliot et Christian Rodrigue formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire M. André Marcoux.

RÈGLEMENT # 2001-296

ATTENDU QUE la municipalité du Canton de Potton a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et d'assujettir à son application l'émission de certains permis et certifications d'autorisation ;

ATTENDU QUE l'on retrouve des constructions typiques comme le pont couvert Province Hill et la grange ronde dans le village de Mansonville qui présentent un intérêt architectural et historique ainsi que des bâtiments historiques à Vale Perkins;

ATTENDU QUE la partie centrale de la municipalité en occurrence le noyau villageois de Mansonville constitue un territoire recelant un patrimoine architectural riche et que le corridor de la vallée de la rivière Missisquoi constitue un milieu environnemental fragile qui recèle un potentiel certain pour la pêche sportive qu'il importe de préserver ;

ATTENDU QUE le milieu a manifesté son désir que soit assuré un cadre d'intervention contrôlé afin de favoriser une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans le noyau villageois, ainsi que pour toute rénovation, agrandissement, réparation et transformation de bâtiments existants. De même, l'affichage commercial dans ce milieu patrimonial doit contribuer à renforcer les caractéristiques architecturales des bâtiments. Pour le corridor de la vallée Missisquoi le maintien du couvert végétal ou la renaturalisation des berges sont souhaités;

ATTENDU QUE le conseil juge nécessaire et pertinent l'application de la technique d'un PIIA pour cet ensemble patrimonial et la vallée de la rivière Missisquoi comme complément à la réglementation d'urbanisme traditionnelle applicable.;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie ;

POUR CES MOTIFS, le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

| | | |
|--|--|--|
| | <u>TITRE</u> | 1 |
| Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ». | | |
| | <u>TERRITOIRE TOUCHÉ</u> | 2 |
| <i>Le présent règlement s'applique à des parties du territoire du Canton de Potton qui sont identifiées spécifiquement pour chacun des regroupements de PIIA déterminé ci-après dans le règlement. Cette identification peut varier d'un regroupement à l'autre et, à titre d'exemple, peut référer à des zones du plan de zonage, à des aires définies et délimitées sur un plan annexé ou par des adresses civiques identifiant à la fois le bâtiment et le terrain étant l'assiette de ce bâtiment. Il faut se référer à chaque regroupement de PIIA, pour connaître le territoire touché par celui-ci.</i> | | <i>Modif. Règlement 2001-296-C (08-2009)</i> |
| | <u>SYSTÈME DE MESURE</u> | 3 |
| Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI). Les mesures anglaises ne sont mentionnées qu'à titre indicatif. | | |
| | <u>DÉFINITIONS</u> | 4 |
| <i>Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 1 du règlement de zonage numéro 2001-291 et ses amendements. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.</i> | | <i>Modif. Règlement 2001-296-A (11-2005)</i> |
| | <u>RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS</u> | 4.1 |
| | ajout | <i>Modif. Règlement 2001-296-A (11-2005)</i> |
| <i>En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.</i> | | <i>Modif. Règlement 2001-296-A (11-2005)</i> |

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ÉMISSION D'UN PERMIS OU CERTIFICAT ASSUJETTI

5

Est assujetti au présent règlement l'émission des permis et certificats d'autorisation suivants :

- a) *Le permis de lotissement pour des rues dans les territoires assujettis aux PIIA-5 et PIIA-6, la subdivision impliquant la formation d'un ou plusieurs lots pour les terrains assujettis au PIIA-6 et la formation de 3 lots ou plus pour les terrains assujettis au PIIA-5;*
- b) *Le permis de construction ou le certificat d'autorisation visant la construction d'un nouveau bâtiment principal, l'agrandissement d'un bâtiment principal ainsi que la transformation ou la réparation d'un bâtiment principal qui affecte l'apparence extérieure d'une façade du bâtiment donnant sur rue pour les terrains et bâtiments assujettis aux PIIA-1 et PIIA-6;*
- c) *Le permis de construction ou le certificat d'autorisation visant les travaux qui affectent l'apparence extérieure du bâtiment principal pour les terrains et bâtiments assujettis aux PIIA-4 et PIIA-5. Malgré ce qui précède n'est pas assujetti le permis de construction :*
 - i) *Pour les travaux de transformation non visibles de la rue pour un bâtiment situé dans le PIIA-5;*
 - ii) *Pour les travaux d'agrandissement de bâtiment non visibles de la rue et n'excédant pas 25 % de la superficie du bâtiment pour un bâtiment situé dans le PIIA-5;*

Malgré ce qui précède aux paragraphes b) et c) n'est pas assujetti au présent règlement le certificat d'autorisation pour la réparation concernant :

- i) *Le remplacement d'une galerie ou balcon de mêmes dimensions, du même type et ayant les mêmes matériaux que ceux remplacés;*
- ii) *La réfection d'un solage pourvu que les aménagements paysagers les masquant, le cas*

*Modif.
Règlement
2001-296-C
(08-2009)*

*Modif.
Règlement
2001-296-D
(10-2011)*

échéant, devant être enlevés pour permettre les travaux, soient remis après les travaux;

iii) Le remplacement de fenêtre ou porte, pourvu que les ouvertures ne soient pas modifiées dans leurs dimensions;

iv) Le remplacement d'éléments brisés ou inadéquats d'une galerie, d'un balcon, d'un escalier, pourvu que ce remplacement soit mineur (moins de 10 % de l'ensemble des éléments composant le tout);

d) Le certificat d'autorisation pour la construction, l'installation et modification d'une enseigne située sur des bâtiments et terrains assujettis au PIIA-2.

Malgré ce qui précède, n'est pas assujetti le certificat d'autorisation qui concerne le remplacement du message d'une enseigne ayant déjà fait l'objet d'une approbation en vertu du PIIA;

e) Les certificats d'autorisation pour les différents travaux d'aménagement ou modification d'un accès permanent à une rue publique ou privée, d'un stationnement, de remblai et déblai, abattage d'arbres, construction ou remplacement de clôtures, murets ou haies, mise en place d'un nouvel éclairage de rue ou de terrains pour activités récréatives extérieures à caractère commercial, comme décrit au règlement sur les permis et certificats au tableau de l'article 30, sur des terrains et bâtiments assujettis au PIIA-5.

**OBLIGATION DE
PRODUIRE DES PLANS
D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE**

6

Toute personne désirant obtenir une approbation visée à l'article précédent doit soumettre à la municipalité des documents relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains et aux travaux s'y rapportant.

Tout document relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale soumis à la municipalité doit contenir au moins les éléments qui suivent :

1° **Dans le cas d'une demande de permis de construction dans les regroupements PIIA-1 et PIIA-4 inclusivement**, il faut, en plus des plans fournis dans le cadre de la demande de permis exigée au règlement des permis et certificats, fournir les renseignements suivants:

- Des croquis de chaque élévation montrant les détails architecturaux fenestration, ouvertures, matériaux de revêtement extérieur, encadrement, couleur, etc. avec les travaux projetés;
- Fournir des photos montrant le bâtiment sur chaque façade, avant les travaux, de même qu'une séquence de photos montrant le bâtiment visé par la demande, ainsi que les bâtiments adjacents de par et d'autre (trois de chaque côté);
- Un plan-projet, à l'échelle de l'aménagement de l'ensemble du terrain, montrant les aires de stationnement proposées, les aménagements paysagers privés proposés (trottoir, arbuste, arbre, clôture, terrassement, etc.).

Ces informations doivent permettre d'avoir une bonne compréhension des travaux et d'analyser l'intégration selon les critères énoncés pour les bâtiments visés par cette demande.

2° **Dans le cas d'une réparation ou rénovation dans les regroupements PIIA-1 et PIIA-4 inclusivement**, il faut en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificats d'autorisation exigée au règlement de permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

- Des photos montrant le bâtiment visé par les travaux;
- Une séquence de photos montrant le bâtiment visé et ceux adjacents de part et d'autre;
- Un croquis des façades visées par les modifications (réparation ou rénovation) montrant la nature des changements (matériau, couleur, ouverture, etc.).

Ces informations doivent permettre d'avoir une bonne compréhension des travaux et d'analyser l'intégration selon les critères énoncés pour les bâtiments visés par cette demande.

*Modif.
Règlement
2001-296-A
(11-2005)*

*Modif.
Règlement
2001-296-D
(10-2011)*

*Modif.
Règlement
2001-296-A
(11-2005)*

*Modif.
Règlement
2001-296-D
(10-2011)*

3° **Dans le cas d'une enseigne dans le regroupement PIIA-2**, il faut en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificats d'autorisation exigée au règlement de permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

*Modif.
Règlement
2001-296-A
(11-2005)*

- Des photos montrant le bâtiment sur lequel sera fixée l'enseigne ou le terrain où sera installée l'enseigne avec en arrière-plan, s'il y a lieu, le bâtiment abritant l'établissement faisant l'objet d'une demande d'affichage;
- Une séquence de photos montrant le bâtiment ou terrain visé et ceux adjacents de part et d'autre;
- Un croquis couleur de l'enseigne visée par le certificat;
- Un plan d'implantation sur le bâtiment ou terrain.

Ces informations doivent permettre d'avoir une bonne compréhension des travaux et d'analyser l'intégration selon les critères énoncés pour les bâtiments visés par cette demande.

4° ~~**Dans le cas des travaux réalisés sur la rive dans le regroupement PIIA-3**~~,

*Modif.
Règlement
2001-296-A
(11-2005)*

*Modif.
Règlement
2001-296-D
(10-2011)*

5° **Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale située dans le regroupement PIIA-5 et le regroupement PIIA-6 doit comprendre, selon le cas, les renseignements suivants, lesquels ne soustraient pas le demandeur de répondre ultérieurement aux exigences du règlement sur les permis et certificats, dans l'éventualité d'une approbation de son projet en vertu du présent règlement :**

*Modif.
Règlement
2001-296-A
(11-2005)*

*Modif.
Règlement
2001-296-B
(04-2006)*

- a) Les limites et les dimensions de l'emplacement concerné.
- b) Des photographies montrant l'emplacement et permettant d'apprécier les caractéristiques existantes, ainsi que des photos des terrains contigus.
- c) La description des caractéristiques de l'emplacement concerné montrant :
 - La topographie du terrain avant et après les travaux projetés;

- *L'emplacement des services publics existants pour desservir l'emplacement et ceux projetés;*
 - *Tout déplacement projeté de construction ou infrastructure existante;*
 - *Les surfaces boisées, les arbres matures isolés, les cours d'eau existants;*
 - *La localisation des ouvrages de drainage existants ainsi que les espaces boisés projetés après la construction d'un bâtiment pour les terrains et bâtiments situés dans le PIIA-6.*
- d) *Toute construction existante et projetée montrant :*
- *l'architecture (volumétrie, nature et couleur des matériaux extérieurs, forme et dimensions des toitures, la localisation, la forme et les dimensions de la fenestration et des ouvertures;*
 - *des échantillons représentatifs des couleurs du bâtiment et ses composantes;*
 - *les modifications au profil du site de la construction en démontrant l'importance des remblais-déblais projetés.*
- e) *Toute infrastructure ou ouvrage projeté en relation avec les bâtiments existants et projetés, ou avec l'usage projeté du terrain, à savoir :*
- *La localisation, les dimensions et le revêtement des accès au terrain, des espaces de stationnement, des voies de circulation, ainsi que la distance séparant chaque accès de l'accès le plus près;*
 - *La localisation des travaux de drainage prévus à l'emplacement, un plan d'écoulement des eaux sur l'emplacement et les emplacements contigus, tout bassin de sédimentation, de rétention ou de drainage précisant sa localisation et ses dimensions;*
 - *La localisation et la description des ouvrages reliés à l'aménagement des espaces libres, à savoir les surfaces gazonnées, boisées, paysagées;*
 - *Les équipements d'éclairage extérieur portant tant sur l'éclairage des bâtiments, des aires d'accès et stationnement que des autres surfaces à l'emplacement visé, en précisant leurs dimensions, leur hauteur et leur puissance;*
 - *Les modifications au profil du site de la*

construction en démontrant l'importance des remblais-déblais projetés.

- f) *Tout projet de subdivision doit de plus présenter une localisation de l'emplacement concerné par rapport aux terrains environnants, montrer la hiérarchie des rues assurant la desserte des subdivisions projetées.*

Le tracé des rues projetées doit être accompagné des informations suivantes :

- *Le tracé de rues est montré sur un plan indiquant les courbes de niveau et les pentes pour tous les tronçons de rue;*
 - *Un plan directeur de la gestion des écoulements des eaux de surface, préparé par un ingénieur ayant comme objectif de minimiser l'apport de sédiments vers les cours d'eau et lacs;*
 - *Un rapport préparé par un ingénieur indiquant les volumes de matériaux de remblai utilisé et les volumes de déblai envisagé par tronçon de rue dont le profil est différent du terrain naturel;*
 - *Un document préparé par un professionnel reconnu montrant à partir des perspectives visuelles vues dans un rayon d'au moins 5 km, l'empreinte visuelle de l'ouverture dans le paysage boisé, du tracé des rues projetées sur le terrain.*
- g) *Un échancier de réalisation indiquant la nature des travaux ainsi que la durée approximative de chaque étape prévue.*
- h) *Toute autre information qui pourrait être nécessaire pour vérifier la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.*

Les plans fournis doivent être à une échelle 1 :500 ou à une plus grande échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet

6° Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale située dans le regroupement PIIA-6

*Modif.
Règlement
2001-296-C
(08-2009)*

*Modif.
Règlement
2001-296-G
(12-2020)*

En surplus des documents requis au point précédent :

- a) Un plan de gestion des eaux de ruissellement indiquant minimalement :
- La superficie imperméabilisée avant et après les travaux;
 - La direction de l'écoulement des eaux avant et après les travaux;
 - L'emplacement et les dimensions des ponceaux existants et projetés;
 - Les ouvrages de rétentions existants et prévus;
 - Les détails des aménagements en lien avec la gestion des eaux de ruissellement;
 - Les zones d'infiltrations des eaux;
 - Les superficies boisées et végétalisées avant et après les travaux.

Le plan de gestion des eaux de ruissellement devra être préparé par une personne ayant une expérience pertinente.

**PROCÉDURE
APPLICABLE ET
ACHEMINEMENT DE LA
DEMANDE**

8

Toute demande de permis ou certificat assujettie au présent règlement doit être remise au bureau de la municipalité accompagnée de tous les plans et documents exigibles en vertu du présent règlement.

**CONFORMITÉ À LA
RÉGLEMENTATION
D'URBANISME**

9

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque la demande est complète, l'inspecteur en bâtiment transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de trente (30) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

**EXAMEN DU COMITÉ
CONSULTATIF
D'URBANISME**

10

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'aménagement fixés dans le cadre du présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil de la municipalité. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser les plans soumis et, dans ce dernier

cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander une désapprobation. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications visant à rendre les plans acceptables en regard des objectifs et critères établis dans le présent règlement.

APPROBATION DU CONSEIL

11

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil de la municipalité doit, par résolution, approuver le plan ou le refuser dans le cas contraire. Une copie de cette résolution est transmise à la personne qui a présenté ce plan.

AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION

12

Le Conseil peut également exiger, comme condition d'approbation du plan, que le promoteur réalise son projet dans un délai fixé et qu'il fournisse les garanties financières que le conseil détermine (réf. : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme art. 145.20).

POUVOIRS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT

13

L'inspecteur en bâtiment exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:

- a) Il peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi qu'à l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;
- b) Il peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;
- c) Il peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;
- d) Il peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;
- d) Il recommande au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec les règlements d'urbanisme.

**OBLIGATION DU
PROPRIÉTAIRE OU DE
L'OCCUPANT D'UN BIEN
MEUBLE OU IMMEUBLE**

14

Le propriétaire ou l'occupant a l'obligation de permettre à l'inspecteur en bâtiment de visiter tout bâtiment ou lieu pour fins d'enquête ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect des règlements de la municipalité.

**INFRACTION ET
PÉNALITÉ**

15

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction. Si le contrevenant est une personne physique en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de cinq cent dollars (500\$) et d'une amende maximale de mille dollars (1 000\$) et les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible, en cas de première infraction, d'une amende minimale de mille dollars (1 000\$) et d'une amende maximale de deux mille dollars (2 000\$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale est de mille dollars (1 000\$) et l'amende maximale de deux mille dollars (2 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale est de deux mille dollars (2 000\$) et l'amende maximale de quatre mille dollars (4 000 \$) et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

RECOURS CIVILS

16

Malgré l'article précédent, la municipalité peut exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SELON LES ZONES, LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTION, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS

REGROUPEMENT DES PIIA

17

Le présent règlement s'appuie sur des regroupements de constructions, travaux ou autres. Ces regroupements font l'objet d'énoncés des objectifs et des critères d'évaluation.

| <u>Regroupement</u> | <u>Appellation</u> | |
|---------------------|--|--|
| PIIA-1 | <i>PIIA-1A Les bâtiments et terrains présentant un intérêt patrimonial supérieur situés à l'intérieur du noyau villageois de Mansonville.</i> | <i>Modif. Règlement 2001-296-C (08-2009)</i> |
| | <i>PIIA-1B Les bâtiments et terrains présentant un intérêt patrimonial moyen mais qui contribuent à façonner également l'identité du noyau villageois de Mansonville.</i> | |
| | <i>PIIA-1C Les bâtiments et terrains autres que ceux visés dans les regroupements PIIA-1A et PIIA-1B situés à l'intérieur du noyau villageois de Mansonville.</i> | <i>Modif. Règlement 2001-296-D (10-2011)</i> |
| PIIA-2 | Les enseignes dans le <i>noyau villageois</i> de Mansonville | <i>Modif. Règlement 2001-296-C (08-2009)</i> |
| PIIA-3 | Les rives des rivières Missisquoi abrogé règlement 2001-296-C | <i>Modif. Règlement 2001-296-C (08-2009)</i> |
| PIIA-4 | Les constructions situées à l'extérieur du noyau villageois de Mansonville présentant un intérêt historique et patrimonial | <i>Modif. Règlement 2001-296-C (08-2009)</i> |
| PIIA-5 | Territoires montagneux | <i>Modif. Règlement 2001-296-A (11-2005)</i> |
| PIIA-6 | Secteur en développement du mont Owl's Head | <i>Modif. Règlement 2001-296-B (04-2006)</i> |

**PIIA-1A
LES BÂTIMENTS ET
TERRAINS D'INTÉRÊT
PATRIMONIAL
SUPÉRIEUR DANS LE
NOYAU VILLAGEOIS DE
MANSONVILLE**

18

*Modif.
Règlement
2001-296-C
(08-2009)*

Ce PIIA-1A s'applique aux bâtiments et terrains d'intérêt patrimonial supérieur situés aux adresses ci-après énumérées à l'intérieur du noyau villageois de Mansonville, comme il est montré au plan ci-joint en annexe C pour faire partie intégrante du présent règlement.

Objectifs

Le PIIA-1A vise à préserver le type architectural en présence et les principales caractéristiques des bâtiments et des terrains étant leur assiette qui, selon le rapport synthèse sur la classification des édifices assujettis au PIIA-1 du village de Mansonville et certains édifices non assujettis, produit le 5 avril 2007, joint au présent règlement comme annexe D, sont identifiés comme ayant un intérêt patrimonial à valeur supérieure ou forte (catégories 1, 2, 3) (voir annexe 5, 8^e colonne « classification »).

Les adresses retenues sont :

*Rue Bellevue : 3;
Rue Joseph Blanchet : 3;
Rue Marion Atwell : 5;
Rue Mansonville : 359;
Rue Mills : 9A, 9B, 14;
Rue Principale : 277, 283, 284, 291, 301, 302, 307, 309, 314, 316,
324, 328;
Rue River : 9;
Rue Vale Perkins : 2, 12;
La grange ronde située sur le lot P-461.*

Critères d'évaluation

a) Critères relatifs à l'architecture

Les différents types et sous-types architecturaux doivent être respectés pour tous travaux de construction ou de réparation effectués sur les bâtiments. Les caractéristiques décrites à l'annexe I de ce rapport synthèse, servent de guides pour évaluer l'acceptabilité des travaux proposés.

Il peut y avoir des propositions différentes des caractéristiques énoncées dans l'annexe I de ce rapport, mais ces propositions ne doivent pas mettre en péril le type architectural. L'élément le plus fréquent qui peut différer concerne les matériaux utilisés pour la toiture. À cet effet,

l'utilisation du bardeau d'asphalte est acceptable pour tous les types ou sous-types d'architecture.

Les éléments distinctifs des bâtiments apparaissant sur les fiches techniques de l'annexe 6 du rapport synthèse doivent être maintenus dans leur intégrité autant que possible.

Dans tous les cas :

- Le nombre de matériaux de revêtement extérieur doit être limité (deux matériaux dominants maximums);
- L'agencement des couleurs pour l'ensemble du bâtiment (encadrement, mouluration, matériaux de revêtement extérieur) doit être tenu en compte en regard du bâtiment même et ceux du voisinage immédiat. Les couleurs criardes et les contrastes prononcés sont à éviter;
- Les bâtiments adjacents à des terrains de vocation publique ou institutionnelle dont le bâtiment est éloigné de la rue doivent prévoir une gradation des volumes ou un traitement architectural de la façade latérale donnant sur ce terrain de façon à minimiser l'effet mur aveugle;
- Les murs aveugles doivent être limités et faire l'objet d'un traitement architectural lorsqu'ils font face à la rue.

b) Critères relatifs à l'aménagement des terrains

Comme les établissements institutionnels ont en général une implantation relativement éloignée de la rue, il y a lieu de s'assurer d'un aménagement paysager qui :

- Contribuera à mieux asseoir le bâtiment en favorisant une plantation sur le pourtour immédiat du bâtiment;
- Par le choix des plantations et leur agencement devra mettre en valeur l'architecture du bâtiment et ses principales caractéristiques;
- Viendra appuyer l'entrée principale et les entrées secondaires;
- Par la plantation d'arbres dont la taille, la forme, la texture du feuillage et sa couleur, contribuera au renforcement du caractère monumental de ces sites;
- Favorisera l'accessibilité du piéton en distinguant les voies d'accès des trottoirs publics municipaux par un choix de matériaux et de couleur;

- Favorisera l'accessibilité du piéton en distinguant les voies d'accès des trottoirs publics municipaux par un choix de matériaux et de couleur;
- Favorisera l'aménagement d'aire de repos (bancs, mobiliers) le cas échéant en retrait des trottoirs publics et séparée par une bande paysagère.

Pour les terrains visés par ce PIIA, certains sont marqués par la présence d'arbres matures en façade lorsque l'implantation du bâtiment est éloignée de la rue. Cela constitue une caractéristique importante qui contribue à la qualité du cadre bâti existant. Il faut préserver ces acquis et voir à assurer la relève.

Comme plusieurs de ces bâtiments s'inscrivent à une faible distance de la rue, il importe que cette cour avant soit traitée avec considération. Aussi,

- Cette cour doit favoriser l'accès du piéton au commerce en marquant prioritairement les entrées;
- En se distinguant des trottoirs municipaux par l'utilisation de matériaux tels les pavés imbriqués ou autres et par un coloris différent du trottoir public;
- En favorisant en bordure immédiate du bâtiment des aménagements paysagers (arbustes, fleurs, bacs à fleurs...);
- L'aménagement d'une terrasse ou patio à l'intention du client (restaurant, snack-bar ou autre) doit viser l'intégration du niveau de la terrasse avec celui du trottoir (le surplomb est à minimiser);
- L'aménagement des entrées charretières et des stationnements doit prendre en considération l'alignement général des bâtiments. Il doit y avoir traitement paysager entre le stationnement et le trottoir municipal.

**PIIA-1B
LES BÂTIMENTS ET
TERRAINS D'INTÉRÊT
PATRIMONIAL DANS LE
NOYAU VILLAGEOIS DE
MANSONVILLE**

18.1

Ce PIIA-1B s'applique aux bâtiments et terrains d'intérêt patrimonial situés aux adresses ci-après énumérées à l'intérieur du noyau villageois de Mansonville, comme il est montré au plan ci-joint en annexe C.

*Modif.
Règlement
2001-296-C
(08-2009)*

Objectifs

Le PIIA-1B vise à préserver le type architectural en présence et à corriger les interventions inadaptées au type architectural, mais réversibles, des bâtiments et terrains étant leur assiette, qui selon le rapport synthèse sur la classification des édifices joint au présent règlement comme annexe D, sont identifiés comme ayant un intérêt patrimonial à valeur moyenne (catégories 4 et 5) (voir annexe 5, 8^e colonne « classification »).

Les adresses retenues sont :

Rue Des Pins : 2, 6A, 6C, 8A, 8B;

Rue Hamelin : 2, 4, 5, 6;

Rue Mill : 3, 5, 7, 16, 17, 18;

Rue Manson : 5;

Rue Principale : 280, 281, 286, 287A, 287D, 295A, 295C, 297, 299A, 299B, 300A, 300C, 303, 304, 305, 306A, 306D, 308, 310, 311, 315, 317A, 317B, 323A, 323B, 325A, 325C, 326, 327, 329, 331A, 331B, 345, 350;

Rue Vale Perkins : 4, 8, 10, 11, 16, 18, 20, 21, 22.

Critères d'évaluation

a) Critères relatifs à l'architecture :

Les différents types et sous-types architecturaux doivent être respectés pour les différents travaux de construction ou réparations effectués sur les bâtiments. Ces travaux doivent viser à corriger les interventions inadéquates effectuées au fil des années afin de retrouver un état d'authenticité en regard du type architectural en présence.

Si les travaux concernant des sections du bâtiment qui n'a pas été altéré dans son intégrité quant au type architectural, ces travaux doivent respecter les caractéristiques du type architectural en présence.

Il peut y avoir des propositions différentes des caractéristiques énoncées dans l'annexe I de ce rapport, mais ces propositions ne doivent pas mettre en péril le type architectural. L'élément

le plus fréquent qui peut différer concerne les matériaux utilisés pour la toiture. À cet effet, l'utilisation du bardeau d'asphalte est acceptable pour tous les types ou sous-types d'architecture.

Les éléments distinctifs des bâtiments apparaissant sur les fiches techniques de l'annexe 6 du rapport synthèse doivent être maintenus dans leur intégrité autant que possible.

Dans tous les cas :

- *Le nombre de matériaux de revêtement extérieur doit être limité (deux matériaux dominants maximums);*
- *L'agencement des couleurs pour l'ensemble du bâtiment (encadrements, mouluration, matériaux de revêtement extérieur) doit être tenu en compte en regard du bâtiment même et ceux du voisinage immédiat. Les couleurs criardes et les contrastes sont à éviter;*
- *Les bâtiments adjacents à des terrains de vocation publique ou institutionnelle dont le bâtiment est éloigné de la rue doivent prévoir une gradation des volumes ou un traitement architectural de la façade latérale donnant sur ce terrain de façon à minimiser l'effet mur aveugle;*
- *Les murs aveugles doivent être limités et faire l'objet d'un traitement architectural lorsqu'ils font face à la rue.*

b) Critères relatifs à l'aménagement des terrains :

Comme plusieurs de ces bâtiments s'inscrivent à une faible distance de la rue, il importe que cette cour avant soit traitée avec considération. Aussi,

- *Cette cour doit favoriser l'accès du piéton au commerce en marquant prioritairement les entrées;*
- *En se distinguant des trottoirs municipaux par l'utilisation de matériaux tels les pavés imbriqués ou autres et par un coloris différent du trottoir public;*
- *En favorisant en bordure immédiate du bâtiment des aménagements paysagers (arbustes, fleurs, bacs à fleurs...);*
- *L'aménagement d'une terrasse ou patio à l'intention du client (restaurant, snack-bar ou autre) doit viser l'intégration du niveau de la terrasse avec celui du trottoir (le surplomb est à minimiser);*

- *L'aménagement des entrées charretières et des stationnements doit prendre en considération l'alignement général des bâtiments. Il doit y avoir traitement paysager entre le stationnement et le trottoir municipal.»*

Article abrogé

~~PIIA-1C
LES BÂTIMENTS ET
TERRAINS AUTRES
QUE CEUX VISÉS DANS
LE PIIA-1A ET LE PIIA-
1B SITUÉS À
L'INTÉRIEUR DU
NOYAU VILLAGEOIS DE
MANSONVILLE~~ 18.2

*Modif.
Règlement
2001-296-C
(08-2009)*

*Modif.
Règlement
2001-296-D
(10-2011)*

Toutes les enseignes nécessitant un certificat d'autorisation comme défini au règlement de zonage installées dans les zones U-2 et U-3 sont soumises aux dispositions du PIIA-2.

Objectifs

Le PIIA-2 vise à assurer un choix adéquat du type d'enseigne en fonction du bâtiment et terrain auquel cette enseigne est rattachée en tenant compte des matériaux, couleur et son positionnement. L'affichage doit contribuer à renforcer l'identité architecturale du bâtiment.

Critères d'évaluation

Critères relatifs à l'architecture et à l'implantation

- Le type d'enseigne choisi doit constituer un apport architectural conséquent avec le type architectural du bâtiment;
- Le choix des matériaux doit tenir compte du type d'éclairage envisagé afin d'éviter les effets d'éblouissement ou de réflexion trop prononcés;
- Les couleurs ne doivent pas être trop vives ;
- Le choix de l'endroit d'installation de l'enseigne sur le bâtiment ou sur le terrain doit se faire avec soin afin de contribuer positivement à souligner ou renforcer les traits caractéristiques du bâtiment. Il faut également tenir compte des caractéristiques du voisinage et de la vocation de la rue;
- Lorsque l'enseigne est sur poteau ou base pleine celle-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager de manière à mieux asseoir cette construction accessoire placée généralement dans la cour avant.

Article abrogé règlement 2001-296-C

**PIIA-4
LES CONSTRUCTIONS
SITUÉES À L'EXTÉRIEUR
DU NOYAU VILLAGEOIS
DE MANSONVILLE**

21

Ce PIIA-4 s'applique aux constructions et terrains à l'extérieur du noyau villageois de Mansonville et ayant une valeur historique et patrimoniale et identifiés ci-après.

*Modif.
Règlement
2001-296-C
(08-2009)*

- *L'église de Vale Perkins, 337 chemin du Lac;*
- *La maison Magoon, 306 chemin du Lac;*
- *Le magasin général Jewett, 3 chemin George-R.Jewett;*
- *L'ancienne maison de Harry Jones, 329 chemin du Lac;*
La maison et grange de Charlie Jewett, 299 chemin du Lac.

Objectifs et critères d'évaluation

Compte tenu que ces constructions d'intérêt patrimonial présentent un intérêt historique, architectural et d'authenticité indéniable, il importe de favoriser leur mise en valeur en préservant leurs principales caractéristiques et leurs détails significatifs. Le maintien des caractéristiques (composantes, matériaux, type architectural, gabarit.....) est recherché afin de maintenir l'intégrité du bâtiment et son authenticité. Il est souhaitable d'utiliser les mêmes matériaux que ceux d'origine, sauf si ceux-ci ne sont pas permis par le Code de construction ou si cela cause un préjudice sérieux au demandeur. Dans ce dernier cas, les matériaux de substitution sont autorisés pourvu que l'apparence se rapproche du matériau d'origine. Les revêtements extérieurs ne doivent pas être de couleurs criardes et les contrastes sont à éviter.

A. Territoire visé

Ce PIIA-5 s'applique aux Secteurs A à J apparaissant sur la carte de l'annexe A du présent règlement intitulée 'Territoires montagneux assujettis au règlement 2001-296'.

*Modif.
Règlement
2001-296-A
(11-2005)*

Section abrogée règlement 2001-296-C

B. Projets de subdivision de rues et aux projets de lotissement de plus de 3 lots

Modif.
Règlement
2001-296-A
(11-2005)

1 Objectifs

Les objectifs applicables à l'étude d'un projet visé par la présente section sont :

- a) Prendre en considération les caractéristiques physiques du milieu et les contraintes naturelles;
- b) Assurer la sécurité d'accès au secteur et aux lots projetés dans l'organisation du réseau de rues et sa hiérarchie avec le réseau routier municipal;
- c) Maximiser le potentiel de construction de chaque lot;
- d) Minimiser les impacts du projet sur les perspectives visuelles;
- e) Assurer un drainage harmonieux du secteur.

2. Critères d'évaluation

Les objectifs énoncés sont évalués selon les critères suivants :

2.1 Pour les rues :

- a) Le tracé de rue proposé devrait être parallèle le plus possible aux lignes du relief;
- b) Éviter les fortes dénivellations, les sites exposés aux éboulis et aux affaissements dans le tracé de rue;
- c) Éviter des tracés de rues favorisant une vitesse d'écoulement des eaux et une augmentation importante du débit à un même point;
- d) Des transferts d'écoulement des eaux vers d'autres bassins de drainage peuvent être souhaitables;
- e) Limiter la longueur et le nombre de sections nécessitant des travaux de remblais-déblais;
- f) Limiter l'amplitude des remblais et des déblais lorsque requis;
- g) Limiter la visibilité du tracé de la rue à partir des points de vue offrant des perspectives visuelles du secteur;
- h) Le tracé des rues devrait éviter les sommets des montagnes;
- i) Favoriser les culs de sac en T ou en L plutôt que les ronds de virés pour minimiser les remblais;
- j) Intégrer le tracé des rues à un diagramme des rues du secteur permettant de se relier de façon fluide et sécuritaire à un chemin municipal;
- k) Prévoir une accessibilité adéquate aux véhicules d'urgence, y compris les espaces nécessaires à leurs manœuvres.

2.2 Pour les lots :

- a) Prévoir pour chaque lot un accès sécuritaire sur la rue adjacente;
- b) Privilégier des plateaux favorisant les projets de

- c) constructions subséquents sur chaque lot proposé;
- c) La dénivellation entre la rue et l'espace potentiel de construction devrait permettre un accès sécuritaire à la construction projetée;
- d) Tenir compte des contraintes physiques du site dans la configuration des lots;
- e) La capacité de desservir adéquatement chaque lot en services d'utilité publique.

C. Construction de nouvelles rues ou sections de rues

Section abrogée règlement 2001-296-C

*Modif.
Règlement
2001-296-
A
(11-2005)*

D. Les projets de construction, les projets d'aménagement de terrains, les projets de transformation, rénovation ou agrandissement

Les projets de construction, d'aménagement, de transformation, de rénovation ou d'agrandissement visés par le PIIA-5 doivent répondre aux objectifs et critères suivants.

2 Objectifs

Les objectifs applicables à l'étude d'un projet visé par la présente section sont :

- a) S'assurer de l'intégration du projet aux caractéristiques physiques du terrain;
- b) Favoriser un développement harmonieux et respectueux des caractéristiques du milieu naturel;
- c) Minimiser les effets de ces travaux sur l'écoulement des eaux et l'érosion;
- d) Minimiser le déboisement et la perte du couvert forestier;
- e) Intégrer la construction à l'environnement naturel environnant;
- f) Minimiser les changements susceptibles d'affecter les perspectives visuelles.

2. Critères d'évaluation

Les objectifs énoncés sont évalués selon les critères suivants :

2.1 Pour les entrées, accès et stationnements :

- a) La localisation de l'entrée sur la ligne avant et l'angle de l'entrée constituent l'option de moindre impact sur la topographie du site;
- b) L'entrée est configurée en respectant le plus possible la topographie du lieu;

- c) *Le remblai et déblai sont minimisés;*
- d) *La pente ne devrait pas excéder 20%;*
- e) *La largeur de l'accès devrait être d'au plus 6 mètres;*
- f) *Éviter les éclairages linéaires le long des entrées;*
- g) *L'espace aménagé pour le stationnement ne devrait pas être supérieur à 3 cases par terrain;*
- h) *La localisation du stationnement devrait être à proximité du bâtiment principal;*
- i) *Encourager les cases de stationnement par palier pour minimiser les remblais/déblais.*

2.2 Pour les bâtiments et leur implantation :

- a) *L'implantation du bâtiment tient compte de la topographie ;*
- b) *L'angle d'implantation du bâtiment minimise les impacts négatifs sur les perspectives visuelles des propriétés environnantes;*
- c) *L'espace de construction tient compte de la qualité du boisé qui s'y trouve et limite la perte du couvert forestier;*
- d) *La superficie déboisée aux fins de construction se limite le plus possible aux stricts besoins de la construction et son accès;*
- e) *Les travaux de remblai et de déblai sont minimisés par rapport au niveau du sol existant;*
- f) *Éviter les dénivellations excessives résultant des travaux et constructions implantés sur un même terrain;*
- g) *La hauteur totale du bâtiment et ses composantes tient compte des caractéristiques physiques du site;*
- h) *Le choix du style architectural évite les bâtiments dont les toits sont plats sur plus de 25% de la superficie en plan du bâtiment;*
- i) *Le style retenu s'harmonise avec le style général des bâtiments environnants;*
- j) *Les couleurs des toitures de bâtiments évitent les couleurs voyantes et discordantes avec l'environnement naturel;*
- k) *Éviter les équipements accessoires dont la hauteur excède les composantes de l'environnement sur le site.*

2.3 Pour l'éclairage extérieur

- a) *Éviter les installations d'éclairage qui ne sont pas munis d'un système de réflexion vers le bas;*
- b) *Restreindre le nombre d'installations d'éclairage installées à plus de 3 mètres de hauteur;*
- c) *Restreindre la couleur de l'éclairage à des tons de blanc, de jaune et d'orange;*

- d) *Interdire tout éclairage clignotant, autre que pour des raisons de sécurité routière;*
- e) *Éviter les équipements d'éclairage fixés aux bâtiments qui ne sont pas munis d'un système de réflexion vers le bas.*

2.4 Pour l'aménagement des terrains

- a) *Favoriser des aménagements qui se confondent dans le couvert forestier existant;*
- b) *Limiter la superficie du terrain nécessitant du déboisement;*
- c) *Ne pas permettre le déboisement des talus avec pente supérieure à 30%;*
- d) *Limiter le nombre d'étangs sur un même terrain;*
- e) *Ne pas favoriser les étangs nécessitant des talus artificiels de rétention dont la hauteur à l'intérieur du bassin excède 2 mètres;*
- f) *Tout sol laissé à nu doit être recouvert d'une couche végétale ou d'une surface la protégeant de l'érosion;*
- g) *À l'exception des espaces de circulation des véhicules, le recouvrement par une couche végétale (gazon, herbacés, arbustes, arbres) est privilégié;*
- h) *Le plan de drainage du terrain et ses aménagements devrait proposer, lorsque possible, des mesures de rétention sur le terrain;*
- i) *Limiter le plus possible les interventions sur le terrain susceptibles d'augmenter l'écoulement des eaux.*

A. Territoire visé

Ce PIIA-6 s'applique aux zones OH-1 à OH-1442 telles qu'apparaissant sur le plan de zonage A1 feuillets 1 / 2 et 2/2 du règlement de zonage 2001-291 et ses amendements.

B. Projet de subdivision créant un ou plusieurs lot (s) ou rue(s)

1. Objectifs

Les objectifs applicables à l'étude d'un projet visé par la présente section sont :

- j) Minimiser les impacts du projet sur le milieu naturel;*
- k) Assurer la sécurité d'accès au secteur et aux lots projetés dans l'organisation du réseau de rues;*
- l) Conserver au maximum le paysage dominé par les éléments naturels;*
- m) Prévoir un potentiel de construction sur chaque lot résidentiel, en fonction des caractéristiques physiques;*
- n) Privilégier un développement en grappes dans les secteurs présentant des contraintes de pente et d'affleurements rocheux;*
- o) Minimiser l'impact du projet sur les eaux de ruissellement et ce à chaque étape;*

2. Critères d'évaluation

Les objectifs énoncés sont évalués selon les critères suivants :

2.1 Pour les rues :

- a) Le tracé de rue proposé doit le plus possible être parallèle aux lignes du relief;*
- b) Éviter les fortes dénivellations, les sites exposés aux éboulis et aux affaissements;*
- c) Éviter des tracés de rues dont le diagramme d'écoulement des eaux est susceptible de créer des problèmes de drainage offrant aucune mesure de rétention et d'atténuation des impacts;*
- d) Favoriser les culs de sac en T ou en L plutôt que les ronds de virés pour minimiser les remblais;*
- e) Prévoir une accessibilité adéquate en toutes saisons aux véhicules d'urgence, y compris les espaces nécessaires à leurs manœuvres;*
- f) Limiter la longueur et le nombre de sections contiguës nécessitant des travaux de remblais et déblais ;*
- g) Limiter l'amplitude des remblais et des déblais requis;*
- h) Le tracé proposé doit préserver le plus possible les arbres matures d'essence noble dont le Diamètre à Hauteur de Poitrine (DHP) dépasse 25 centimètres.*

*Modif.
Règlement
2001-296-
B
(04-2006)
Modif.
Règlement
2001-296-
G
(12-2020)*

2.2 Pour les lots :

- a) *La dénivellation entre la rue et l'espace potentiel de construction doit permettre un accès sécuritaire à la construction projetée (pente, visibilité);*
- b) *La configuration des lots doit être adaptée à la topographie et aux caractéristiques du terrain en prévoyant une surface constructible suffisante sur chaque lot;*
- c) *Le projet de subdivision doit prendre en considération les percées visuelles existantes;*
- d) *Éviter les subdivisions qui nécessitent des modifications importantes à la topographie existante;*
- e) *Le projet de subdivision doit permettre l'exploitation des plateaux naturels à des fins de construction;*
- f) *Le projet de subdivision doit favoriser l'accès aux pistes de ski pour les résidents du voisinage.*

C. ~~Construction de nouvelles rues ou sections de rues et à l'éclairage, y compris des rues existantes~~

Section abrogée règlement 2001-296-C

*Modif.
Règlement
2001-296-
E
(03-2013)*

D. Les projets de nouvelle construction, de rénovation, transformation ou agrandissement d'une construction, sauf les travaux ne modifiant pas l'apparence extérieure de la construction

Les projets de nouvelle construction, de rénovation, transformation ou agrandissement d'une construction, sauf les travaux ne modifiant pas l'apparence extérieure de la construction visés par le PIIA-6 doivent répondre aux objectifs et critères suivants.

1. Objectifs

Les objectifs applicables à l'étude d'un projet visé par la présente section sont :

- a) *Minimiser les impacts sur la topographie existante;*
- b) *Favoriser un développement harmonieux et respectueux des caractéristiques du milieu naturel;*
- c) *Minimiser la perte du couvert forestier et ne pas accroître l'impact des eaux de ruissellement;*
- d) *Minimiser les impacts des projets sur les perspectives visuelles vers le lac Memphrémagog;*
- e) *Permettre une diversité architecturale tout en encourageant l'amélioration de la qualité des constructions;*

*Modif.
Règlement
2001-296-
E
(03-2013)*

- f) S'assurer de styles architecturaux harmonieux, respectant les bâtiments existants et la visibilité des bâtiments en fonction des caractéristiques de chaque secteur.

2. Critères d'évaluation

Les objectifs énoncés sont évalués selon les critères suivants :

2.1 Pour l'implantation des bâtiments :

- a) Favoriser le maintien des espaces boisés existants et prévoir un reboisement le cas échéant;
- b) L'implantation doit se faire aux endroits dont les caractéristiques naturelles présentent le moins d'intérêt sur le terrain;
- c) Lorsque la topographie naturelle doit être modifiée pour implanter un bâtiment, elle se limite le plus possible à la partie du terrain entre le bâtiment et la rue;
- d) Les travaux de remblai et de déblai sont minimisés par rapport au niveau du sol existant;
- e) Les travaux requis de remblai et de déblai s'intègrent aux terrains avoisinants;
- f) L'espace de construction limite la perte du couvert forestier, plus particulièrement lorsque les arbres sont d'essence noble avec un DHP de 25 cm ou plus;
- g) La disposition du bâtiment doit être prévue de manière à limiter le plus possible son impact sur les perspectives visuelles des propriétés environnantes vers le lac Memphrémagog;
- h) Prévoir les aménagements dédiés à la gestion des eaux (infiltration, rétention, ruissellement) adéquat pour la situation sur le site et en harmonie avec le plan de gestion des eaux du secteur ;
- i) Aucune modification aux ouvrages de drainage existants sauf s'il est démontré qu'une modification est nécessaire pour des raisons de protection environnementale. Une telle démonstration doit être établie par une personne ayant une formation pertinente en environnement.
- ~~j) Éviter l'alignement des façades;~~
- ~~k) Lorsque le projet à l'étude se situe entre deux terrains construits, l'implantation projetée doit tenir compte des implantations voisines.~~

Modif.
Règlement
2001-296-
E
(03-2013)

Modif.
Règlement
2001-296-
G
(12-2020)

2.2 Pour les bâtiments

2.2.1 La hauteur :

- a) La hauteur totale du bâtiment et ses composantes tient compte des caractéristiques physiques du site et des impacts sur les perspectives visuelles;

- b) Éviter les équipements accessoires et composantes architecturales dont la hauteur excède les composantes de l'environnement sur le site;
- c) La hauteur doit être examinée en fonction du niveau du sol naturel, avant transformation, si applicable;
- d) La hauteur du bâtiment doit également s'harmoniser à la hauteur des bâtiments avoisinants et éviter les différences prononcées.

2.2.2 L'architecture :

- a) Le bâtiment s'intègre à la pente en prévoyant des volumes et élévations inversement proportionnelles au niveau du terrain, et par l'utilisation de planchers en paliers (demi étages) ou de fondations permanentes formant des murs non continus de béton coulé;
- b) Un traitement architectural doit être fait sur tous les côtés du bâtiment;
- c) La hauteur des façades monolithes et des fondations en aval de la pente doit être limitée;
- d) Les grands murs uniformes sont évités par des ruptures de rythme et l'ajout d'éléments architecturaux;
- e) Au moins 20% de la superficie totale des murs avant et arrière du bâtiment doivent être fenêtrés;
- f) Les lignes de toit s'harmonisent avec les lignes de relief du paysage;
- g) Choix du style architectural :
 - Lorsque le bâtiment projeté est situé dans un secteur déjà construit, le style architectural doit s'harmoniser avec les bâtiments du secteur, plus particulièrement quant aux volumétries, aux couleurs, aux matériaux extérieurs ainsi qu'aux formes de toit en évitant les toits plats, à versant unique, de pente inférieure à 1/3 et supérieure à 1/1;
 - Lorsque le bâtiment projeté est situé dans un secteur non construit, le style architectural doit proposer un rappel de la tradition architecturale des Cantons de l'Est dont certains exemples sont présentés en annexe B du présent règlement. Ces exemples servent uniquement de référence pour le style architectural;
 - Lorsque le projet porte sur un agrandissement d'un bâtiment existant, le style architectural doit s'harmoniser à la partie existante;
 - Lorsque le projet porte sur une transformation ou une rénovation d'un bâtiment, le style choisi doit s'harmoniser avec le style existant ou le style des bâtiments avoisinants;

*Modif.
Règlement
2001-296-
F
(09-2014)*

- h) Pour les habitations en rangées ou regroupées, les bâtiments multifamiliaux et commerciaux, éviter les bâtiments monolithes en encourageant les décrochés en façade et dans le toit, en distinguant les unités par des traitements architecturaux spécifiques;
- i) Les aires d'entreposage, de chargement-déchargement des marchandises, de réparation mécanique ne doivent pas être visibles de la rue et sur les pistes de ski;
- j) Les équipements d'appoint reliés au fonctionnement des bâtiments résidentiels (tel bonbonnes gaz propane, thermopompes, climatisation, etc) doivent être non visibles de la rue ou d'une piste de ski, ou cachés par un traitement architectural agencé.

2.2.3 Toitures, revêtements et couleurs :

- a) Les murs de fondation sans finition devraient être peu apparents par rapport aux voies de circulation. Lorsqu'ils le sont, ils doivent être recouverts d'une finition agencée avec le bâtiment ou d'un ciment de finition de type <stucco> dont la couleur est agencée;
- b) Un seul type de revêtement extérieur pour les murs et les élévations est accepté (exclut les toits, encadrements, moulurations, fondations et cheminées);
- c) Les matériaux de revêtement extérieur autorisés sont:

Pour les murs et élévations :

- les clins de bois posés à l'horizontal (largeur maximale du profilé : 150 mm) ;
- les revêtements d'agglomérés de bois posés à l'horizontale uniquement pour les agrandissements ou rénovations de bâtiments existants recouverts de ce type de revêtement;
- Les revêtements posés à la verticale peuvent être autorisés seulement pour les éléments de décoration;
- les bardeaux de cèdre pour les éléments décoratifs seulement ;
- la pierre naturelle sauf la pierre des champs.

Pour les toitures :

- le bardeau d'asphalte ;
 - les profilés d'acier galvanisé peints en usine.
- d) Le nombre maximal de couleurs permises pour le recouvrement extérieur (toit, murs, encadrements, moulurations) est de trois (3) pour un bâtiment ou ensemble de bâtiment sur le même terrain;
 - e) Favoriser le choix d'une même couleur pour les encadrements et moulurations;

- f) Les couleurs choisies pour tous les revêtements doivent être agencées;
- g) Éviter les couleurs réfléchissantes;
- h) Tout bâtiment dont l'aire au sol dépasse 280 m² doit prévoir des couleurs neutres s'harmonisant avec les couleurs naturelles dominantes du milieu environnant correspondant aux tons de vert, de brun, de gris ou de bleu.

2.2.4 Pour l'éclairage extérieur :

- a) Éviter les installations d'éclairage qui ne sont pas munies d'un système de réflexion vers le bas;
- b) Restreindre le nombre d'installation d'éclairage installées à plus de 3 mètres de hauteur;
- c) Restreindre la couleur de l'éclairage à des tons de blanc, de jaune et d'orange;
- d) Interdire tout éclairage clignotant, autre que pour des raisons de sécurité routière;
- e) Éviter les équipements d'éclairage fixés aux bâtiments qui ne sont pas munis d'un système de réflexion vers le bas.

*Modif.
Règlement
2001-296-
E
(03-2013)*

2.3 Pour les projets de développement prévus au plan directeur de développement de Destination Owl's Head approuvé par résolution

Les présents critères s'appliquent en plus de ceux prévus aux articles précédents (D. 2.1; D.2.2.1 à D. 2.2.4)

*Modif.
Règlement
2001-296-
G
(12-2020)*

2.3.1 Pour l'ensemble des zones OH

- a) *Les nouvelles constructions prévues dans les projets de développement doivent respecter les grands principes d'écoresponsabilité. À cette fin, les projets de construction doivent démontrer des mesures de performance environnementale, incluant, à titre d'exemples : la gestion des débris de construction, une enveloppe de qualité supérieure, un choix de matériaux à plus faible impact environnemental, des appareils de plomberie à faible consommation d'eau, des espaces appropriés pour la gestion des matières résiduelles qui tiennent compte de la collecte à 3 voies, des bornes de recharge pour véhicules électriques, des rangements intérieurs pour vélos, un éclairage protégeant le ciel étoilé, etc.*

- b) *Chaque projet de développement doit prévoir les mesures adaptées aux conditions de drainage particulières propres à celui-ci (ex. bassin de rétention, contrôle des débits et/ou vitesses d'écoulement, dérivation d'axe de drainage, captation des sédiments et stabilisation des sols, etc.) en continuité des plans de gestion des eaux couvrant une portion plus grande du territoire touché afin de s'assurer que le projet, une fois complété, n'induit pas d'autres problèmes de gestion des eaux de ruissellement et de contrôle de l'érosion.*
- c) *Dans le cas d'une compensation pour la perte de couverture forestière prévue à l'article 76.1 du règlement de zonage, le projet de compensation doit favoriser la plantation d'arbres sur le même site. Dans l'impossibilité de compenser sur le même site, le projet de compensation doit démontrer que la compensation hors site est viable et qu'elle comprend des avantages au niveau environnemental.*
- d) *Pour les surfaces des stationnements extérieurs, l'utilisation de matériaux perméables est favorisée. Dans le cas des stationnements de 10 cases et plus, le pavage devrait être évité à moins d'une démonstration de technique de gestion et traitement des eaux de ruissellement et lutte aux îlots de chaleur;*
- e) *Les groupements d'arbres d'intérêts sont identifiés et protégés;*
- f) *Le plan de gestion des eaux de ruissellement répond aux critères suivants :*
- *Le plan prend en considération les projets futurs et est en concordance avec les autres plans de gestions des eaux prévus à une échelle plus large.*
 - *L'écoulement et l'infiltration des eaux se rapproche de la situation avant les travaux ou de ce qu'elle serait à l'état naturelle;*
 - *Le plan de gestion prend en considération les sources de ruissellement qui ont le plus grand impact;*
 - *Le plan présente des mesures de*

mitigation durant les travaux adaptés aux enjeux du site.

2.3.2 Pour la zone OH-1

- a) *Les aménagements permettent le maintien d'une bande boisée de 15 m avec la limite des propriétés donnant sur les chemins Des Chevreuils et De l'Étang Korman;*
- b) *Dans les projets intégrés d'habitation multifamiliales, l'implantation des bâtiments principaux permet une utilisation optimale de l'espace, l'orientation favorise le concept de solaire passif, l'alignement évite l'impression d'un seul long bâtiment;*
- c) *Le projet assure le maintien de la connectivité du sentier récréatif existant qui traverse la zone entre les chemins de l'Érablière et des Chevreuils.*

2.3.3 Pour la zone OH-7

- a) *L'utilisation des chemins forestiers existants est favorisée pour minimiser la fragmentation du milieu;*
- b) *Les zones à plus forte valeur écologique du terrain sont évitées;*
- c) *L'approche de drainage doit permettre de continuer d'alimenter les cours d'eau existants ;*
- d) *Les résidences doivent être concentrées dans une pochette de développement pour éviter l'étalement du milieu;*
- e) *La couleur des bâtiments doit être dans les teintes de terre;*
- f) *Les toitures métalliques réfléchissantes doivent être évitées.*

2.3.4 Pour la zone OH-9

- a) *Dans les projets intégrés d'habitation multifamiliales, l'implantation des bâtiments principaux permet une utilisation optimale de l'espace, l'orientation favorise le concept de solaire passif, l'alignement évite l'impression d'un seul long bâtiment;*

2.3.5 Pour la zone OH-10

- a) *L'implantation d'un nouveau bâtiment principal offre un interface esthétique et pratique avec le stationnement des skieurs, notamment en matière de paysagement.*

2.3.6 Pour la zone OH-11

- a) *Le sentier récréatif entre la montagne et le terrain de golf est maintenu ou minimalement relocalisé si le maintien à son emplacement actuel est impossible ;*
- b) *La présence du sentier est prise en considération dans les aménagements des lots y étant limitrophe et évite les percées visuelles vers les aménagements privés à partir du sentier;*
- c) *Le concept de développement doit identifier les zones à plus forte valeur écologique du terrain et intégrer un corridor écologique visant à relier la montagne vers les milieux naturels situés à l'ouest du chemin du Mont Owl's Head;*
- d) *Les barrières physiques au déplacement de la faune doivent être considérées et minimisées dans l'élaboration d'un projet de développement;*
- e) *Dans les projets intégrés d'habitation multifamiliales, l'implantation des bâtiments principaux permet une utilisation optimale de l'espace, l'orientation favorise le concept de solaire passif, l'alignement évite l'impression d'un seul long bâtiment.*

2.3.7 Pour la zone OH-13

- a) *L'implantation des bâtiments et des stationnements doit préserver un « ski-back » vers la remontée Panorama dans la conception du projet;*
- b) *L'implantation d'un bâtiment près du chemin Panorama doit offrir un recul suffisant par rapport à l'emprise du chemin de manière à préserver une couverture forestière pour dissimuler la visibilité du bâtiment;*
- c) *Le concept architectural doit être original et tirer parti des défis de développement de ce secteur d'exception.*

2.3.8 Pour la zone OH-14

- a) Dans les projets intégrés d'habitation multifamiliales, l'implantation des bâtiments principaux permet une utilisation optimale de l'espace, l'orientation favorise le concept de solaire passif, l'alignement évite l'impression d'un seul long bâtiment;

E. Les projets d'aménagement de terrains déjà construits ou prévus à des fins de construction, d'usages récréatifs ou de fonctions accessoires, y compris le déboisement.

Section abrogée

Modif.
Règlement
2001-296-D
(10-2011)

MODIFICATION PROJET

D'UN

24

Une fois approuvé par le conseil, un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale (PIIA) des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des projets de lotissement ne peut pas être modifié. Toute modification à ce plan requiert la présentation et l'approbation d'un nouveau plan relatif à l'architecture des constructions et des aménagements, conformément au présent règlement.

Modif.
Règlement
2001-296-A
(11-2005)

Modif.
Règlement
2001-296-B
(04-2006)

Un PIIA des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des projets de lotissement qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu du présent règlement peut être réalisé pourvu :

1. Qu'il rencontre les conditions d'émission de tout permis ou certificat requis en vertu de la réglementation d'urbanisme;
2. Que le projet de construction, d'aménagement de terrain, des travaux reliés ou des projets de lotissement soient ceux ayant fait l'objet de l'approbation au PIIA. Si des modifications au projet approuvé sont nécessaires, il faut alors présenter une nouvelle demande de PIIA, conformément aux dispositions du présent règlement.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Annexe A

Insérer la carte annexe « Territoires montagneux assujettis au règlement 2001-296

Annexe b

Insérer Exemples de tradition architecturale des Cantons de l'Est