



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE

**RÈGLEMENT SUR LES
PLANS D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
(PIIA) no 601**

Octobre 2013

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Modifié par	Règlement 601-1	EEV 2015-06-10
Modifié par	Règlement 601-2	EEV 2015-10-27
Modifié par	Règlement 601-3	non adopté
Modifié par	Règlement 601-4	EEV 2016-09-20
Modifié par	Règlement 601-5	EEV 2019-06-26
Modifié par	Règlement 601-6	EEV 2019-06-26
Modifié par	Règlement 601-7	EEV 2022-03-11
Modifié par	Règlement 601-8	EEV 2024-07-02

Ville de Lac-Brome
Service du greffe

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	2
1. TITRE.....	2
2. TERRITOIRE TOUCHÉ.....	2
3. RÈGLEMENT REMPLACÉ.....	3
4. TERMINOLOGIE.....	3
5. SYSTÈME DE MESURE.....	3
CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
SECTION I : APPLICATION DU RÈGLEMENT	3
6. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	3
7. APPLICATION.....	3
8. POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION.....	3
9. OBLIGATION DE LAISSER VISITER.....	4
SECTION II : PERMIS ET CERTIFICATS ASSUJETTIS ET CHEMINEMENT DU DOSSIER.	4
10. ÉMISSION D'UN PERMIS OU CERTIFICAT ASSUJETTI.....	4
11. OBLIGATION DE PRODUIRE DES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE.....	5
12. CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS.....	5
13. PROCÉDURE APPLICABLE ET ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	10
14. CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME.....	10
15. EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	11
16. APPROBATION DU CONSEIL.....	11
17. AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION.....	11
SECTION III : CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	11
18. INFRACTIONS ET PEINES.....	11
19. INFRACTION CONTINUE.....	12
20. RÉCIDIVE.....	12
21. RECOURS CIVILS.....	12
22. FRAIS.....	12
CHAPITRE III : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SELON LES ZONES, LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTION, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS	12
23. REGROUPEMENT DES PIIA.....	12

24.	PIIA-1	13
25.	PIIA-2	14
26.	PIIA-3	15
27.	PIIA-4	16
28.	PIIA-5	17
29.	PIIA 6	18
30.	PIIA-7	18
31.	PIIA-8	19
32.	PIIA-9	20
33.	PIIA-10	21
34.	PIIA-11 (<i>modif règl 601-8</i>)	24
35.	PIIA-12 (<i>modif règl 601-8</i>)	26

RÈGLEMENT SUR LES SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE

À une séance ordinaire du conseil de la Ville tenue à la salle Fulford, le 5 août 2013, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillères Marta Gubert Gomes et Cynthia Wilkinson et les conseillers Donald Gagné, Thomas McGovern, Jacques Lecours et Patrick Ouvrard, formant quorum sous la présidence de Monsieur le Maire Gilles Decelles.

RÈGLEMENT no. 601

- ATTENDU qu'une municipalité a le pouvoir de réviser son plan d'urbanisme à tous les cinq ans et ce, conformément à l'article 10.3.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU que la Ville de Lac-Brome a décidé d'entreprendre une telle procédure en 2009;
- ATTENDU que lors de la séance du 15 mai 2013, le Conseil municipal a adopté un premier projet de règlement remplaçant le Plan d'urbanisme actuel et ce, conformément aux articles 110.3.1 et 109.1 de la loi précitée;
- ATTENDU qu'afin de mettre en œuvre son nouveau plan d'urbanisme, la Ville de Lac-Brome souhaite se prévaloir de la procédure spéciale de remplacement de son règlement de PIIA prévu à l'article 110.10.1 de la loi précitée;
- ATTENDU que lors de la séance du 2 juillet 2013, un avis de motion avec dispense de lecture a été donné par le conseiller Jacques Lecours;
- ATTENDU que tous les conseillers ont eu l'opportunité de prendre connaissance dudit projet de règlement et que celui-ci a été disponible au public à l'hôtel de ville pour fin de consultation;
- ATTENDU que le 8 juin 2013, ce règlement a été soumis à la consultation publique des citoyens;
- ATTENDU qu'à cette occasion, le Conseil municipal a entendu les personnes désirant s'exprimer sur le contenu dudit règlement;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par le conseiller Patrick Ouvrard, secondé par le conseiller Jacques Lecours, et adopté à l'unanimité d'adopter le Règlement numéro 601 remplaçant le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale no.361.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ».

2. TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique aux zones AFB-4-D15, ID-18-G6, UC-1-M2, UC-2-N3, UC-3-C15, UC-4-L13, UC-5-L14, UCV-1-K15, UCV-2-K15, UCV-3-K15, UCV-4-K15, UCV-5-K15, UCV-6-L15, UMV-1-P3, UMV-2-D16, UMV-3-H12, UMV-4-C11, UI-3-L15, UP-2-K15, UP-4-K15, UP-5-K15, UP-6-K14, URA-12-K15, URA-15-K15, URA-17-K15, URA-18-K16, URA-20-K15, URA-21-K15, URA-23-K15, , URA-25-K16, URB-2-L14, URB-3-K14, URB-4-K15, URB-5-L15, URC-3-L14, URC-4-K15, URC-6-L15, UREC-3-J16, UV-7-E15, telles qu'apparaissant au plan de zonage, faisant partie intégrante du règlement de zonage ainsi qu'à l'ensemble du territoire dans le cas de travaux ou d'ouvrages sur la rive des lacs et cours d'eau soumis au présent règlement. *(modif règl 601-1)*

Le présent règlement s'applique uniquement aux zones AFBI-1-B15, AFB-3-B15, AFB-2-B16, AFB-4-D15, AFB-5-D15, AFB-1-H11, RB-5-E15, RB-7-E15, RBE-1-E16, RB-1-H12, RFB-2-M13, RFB-3-L17, UV-2-G13 dans le cas de nouvelles rues ou prolongement de rues à l'extérieur des périmètres urbains.

Le présent règlement s'applique uniquement le long des corridors routiers identifiés comme territoires d'intérêt esthétique et illustrés à l'annexe II : Plan des territoires d'intérêt particulier du Plan d'urbanisme en vigueur, dans le cas d'une opération cadastrale visant la création d'un lot desservi permettant la construction d'un nouveau bâtiment. *(modif 601-6)*

Le présent règlement s'applique à toute opération cadastrale visant la réalisation d'un projet intégré ou à toute demande de permis pour la construction réalisée dans le cadre d'un projet intégré en vertu de l'article 78 du règlement de zonage. *(modif règl. 601-7)*

Le présent règlement s'applique aussi à tous travaux, ouvrages ou constructions de 30 mètres carrés et plus autorisés à l'intérieur d'un secteur de pente forte de 30 % à moins de 50 % selon les règles établies par la MRC de Brome- Missisquoi. *(modif règl 601-7)*

Le présent règlement s'applique également à tout projet d'habitation comprenant trois (3) logements et plus ainsi qu'à tous travaux ou ouvrages sur un bâtiment devenant, après les travaux, un bâtiment comprenant au moins trois (3) logements. *(modif règl 601-8)*

Le présent règlement s'applique aussi à toute opération cadastrale visant la création d'un lot irrégulier en vertu des exceptions prévues à l'article 46 du règlement de lotissement 597. *(modif règl 601-8)*

3. RÈGLEMENT REMPLACÉ

Le présent règlement remplace le règlement no 361 et ses amendements.

4. TERMINOLOGIE

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :

- 1° Le présent règlement ;
- 2° Le règlement de zonage ;
- 3° Le règlement de lotissement ;
- 4° Le règlement de permis et certificat.

5. SYSTÈME DE MESURE

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I : APPLICATION DU RÈGLEMENT

6. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

La direction du service de construction et urbanisme de la Ville est chargée de l'administration du présent règlement.

7. APPLICATION

L'inspecteur en bâtiment est chargé de l'application du présent règlement.

8. POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:

- 1° Peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil y sont respectés ;

2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;

3° 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 ;

4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement ;

5° Peut 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 le présent règlement. (modif 601-2)

9. OBLIGATION DE LAISSER VISITER

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maisons, bâtiments ou édifices quelconques a l'obligation de permettre à la personne chargée de l'application du règlement de visiter tout bâtiment ou lieu pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil.

Sur demande la personne chargée de l'application du règlement qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber le certificat délivré par la municipalité attestant sa qualité.

SECTION II : PERMIS ET CERTIFICATS ASSUJETTIS ET CHEMINEMENT DU DOSSIER

10. ÉMISSION D'UN PERMIS OU CERTIFICAT ASSUJETTI

L'émission d'un permis de construire, d'un permis de lotissement pour une opération cadastrale assujettie, d'un certificat d'autorisation pour la réparation s'appliquant à toutes catégories de constructions, de terrains et de travaux, d'un certificat d'autorisation pour une enseigne et une murale, d'un certificat d'autorisation pour des travaux sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau, d'un certificat d'autorisation pour la construction d'une rue ou le prolongement d'une rue, est assujetti au présent règlement. (modif 601-8)

Malgré le premier alinéa, l'émission d'un permis de construire, d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation ou réparation d'un bâtiment existant ou d'un certificat d'autorisation pour des travaux sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau, n'est pas assujetti au présent règlement dans les cas suivants :

1° Les travaux qui sont exécutés entièrement à l'intérieur d'un bâtiment, pourvu que les travaux n'affectent pas l'apparence extérieure du bâtiment;

2° Les travaux visent à remplacer le revêtement de la toiture d'un bâtiment, dans la mesure où le revêtement qu'on veut installer est fait d'un même matériau que celui qu'on veut remplacer; le présent paragraphe n'a pas pour effet d'autoriser l'utilisation d'un matériau dont l'utilisation est prohibée; dans ce dernier cas, le présent règlement s'applique aux travaux.

3° Les travaux visant l'implantation d'une piscine privée à des fins résidentielles.

4° Les travaux visant à remplacer des fenêtres à guillotines du même type architectural que le bâtiment;

5° Les travaux visant à remplacer le revêtement extérieur en déclin de bois tout en conservant les éléments décoratifs et détails architecturaux d'origine;

6° La coupe d'assainissement et la plantation de végétaux indigènes sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau;

7° La réparation d'un bâtiment construit partiellement ou totalement dans la bande riveraine.

11. OBLIGATION DE PRODUIRE DES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Toute personne désirant obtenir l'émission d'un permis ou certificat assujéti au présent règlement doit soumettre à la Ville 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.

12. CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS

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

1° Dans le cas d'une demande de permis de construire il faut, en plus des plans fournis dans le cadre de la demande de permis et exigés au règlement des permis et certificats, fournir les renseignements suivants:

- a) Des croquis de chaque élévation montrant les détails architecturaux (fenestration, ouvertures, matériaux de revêtement extérieur, encadrement, couleur, etc.) avec les travaux projetés;
- b) 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 part et d'autre (trois de chaque côté);

- c) 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 aux membres du comité consultatif d'urbanisme, du comité consultatif en environnement et du conseil, d'avoir une compréhension claire des travaux et d'analyser l'intégration selon les objectifs et les critères d'évaluation énoncés pour les bâtiments visés par cette demande.

2° Dans le cas d'une réparation ou rénovation

Il faut en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation et exigés au règlement de permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

- a) Des photos montrant le bâtiment visé par les travaux;
- b) Une séquence de photos montrant le bâtiment visé et ceux adjacents de part et d'autre;
- c) Un croquis des façades visées par les modifications (réparation ou rénovation) montrant la nature des changements (matériau, couleur, ouverture, etc.);
- d) Un plan – projet à l'échelle de l'aménagement de l'ensemble du terrain faisant face à la façade rénovée.

Ces informations doivent permettre aux membres du comité consultatif d'urbanisme et du conseil, d'avoir une compréhension claire des travaux et d'analyser l'intégration selon les objectifs et les critères d'évaluation énoncés pour les travaux visés par cette demande.

3° Dans le cas d'une enseigne ou d'une murale

Il faut en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation et exigés au règlement de permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

- a) 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;
- b) Une séquence de photos montrant le bâtiment ou terrain visé et ceux adjacents de part et d'autre;
- c) Un croquis couleur de l'enseigne visée par le certificat.

Ces informations doivent aux membres du comité consultatif d'urbanisme et du conseil, permettre d'avoir une bonne compréhension des travaux et d'analyser l'intégration selon les objectifs et les critères d'évaluation énoncés pour les enseignes visées par cette demande.

4° Dans le cas de travaux sur la rive d'un lac où d'un cours d'eau

Il faut en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation et exigés au règlement de permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

- a) Des photos montrant l'état actuel du terrain;
- b) Une séquence de photos montrant les terrains adjacents;
- c) Un plan-projet à l'échelle de l'aménagement de l'ensemble du terrain, montrant : les bâtiments, les aires de stationnement, les aménagements paysagers (trottoir, arbuste, arbre, clôture, terrassement, etc.) les mesures visant à minimiser l'impact des constructions projetées sur les eaux de ruissellement, l'identification et la conservation des terres perméables, l'emplacement des bassins de filtration ou de sédimentation, puits percolant, les mesures et système de récupération de l'eau de pluie.
- d) Une description sommaire des gains en matière de drainage, d'aménagement du site en matière d'infiltration de l'eau de ruissellement, de réduction de surface imperméabilisée, de densification de la végétation et d'amélioration du milieu naturel.

Ces informations doivent aux membres du comité consultatif d'urbanisme et du conseil, permettre d'avoir une bonne compréhension des travaux et d'analyser l'intégration selon les objectifs et les critères d'évaluation énoncés pour les enseignes visées par cette demande.

5° Dans le cas du lotissement ou de la construction d'une rue ou du prolongement d'une rue ou la réalisation d'un projet intégré (*modif 601-7*)

Il faut, en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de lotissement ou de certificat d'autorisation et exigés au règlement de permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

- a) Des photos montrant l'état actuel du terrain et les terrains adjacents ;
- b) Un plan-projet à l'échelle montrant : la topographie du terrain avant et après les travaux projetés ; l'emplacement des services publics existants pour desservir l'emplacement et ceux projetés, les surfaces boisées, les arbres matures isolés, les cours d'eau existants ; les caractéristiques du projet de subdivision ; les mesures de drainage et de gestion de l'eau de ruissellement du site.

Quiconque désire réaliser un projet intégré doit présenter un plan d'aménagement détaillé montrant :

- a) L'implantation détaillée des bâtiments et de toute construction avec, pour chacune d'elles :

- I. La superficie brute de plancher ;
- II. Le nombre d'étages ;
- III. Le type d'habitation ou de construction ;
- b) L'élévation de chacune des façades de tous les bâtiments ou d'un bâtiment- type ;
- c) Les matériaux de revêtement extérieur ;
- d) La mesure exacte des marges d'isolement ;
- e) L'aménagement du terrain : les plantations, le gazonnement, le stationnement, les allées de circulation routière, piétonnières et cyclables, les clôtures, etc. ;
- f) Les phases de développement ;
- g) Les réseaux d'utilité publique (aqueduc, égouts, gaz, câble, électricité, éclairage, boîte postale, etc.) ainsi que les lieux de dépôt à déchets. (*modif règl 601-7*)

6° Dans le cas de l'émission d'un permis de lotissement pour une opération cadastrale assujettie (*modif 601-8*)

Il faut en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation et exigés au règlement de permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

- a) Les limites du terrain, les lignes de lot existantes et projetées ainsi que les dimensions et superficies;
- b) Un plan topographique et un profil du terrain, après l'ensemble des travaux projetés (dont les travaux de remblai ou de déblai);
- c) Les éléments naturels du terrain;
- d) Les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et actuel;
- e) L'emplacement des services desservant le site ainsi que toutes les servitudes s'y rapportant;
- f) La localisation de constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et de terrain, existantes et projetées;
- g) Des photos de l'environnement illustrant le cadre environnant du terrain visé par l'opération cadastrale.

7° pour tous travaux, ouvrages ou constructions de 30 mètres carrés et plus autorisés à l'intérieur d'un secteur de pente forte de 30 % à moins de 50 % en plus des documents applicables énumérés précédemment :

- a) Un plan à l'échelle indiquant :
- I. la délimitation des aires de construction autorisées et les mesures utilisées pour identifier les aires de construction sur le terrain (par exemple, des repères à l'aide de rubans ou de piquets colorés) ;
 - II. la localisation des ouvrages de captage ou de rétention de l'eau de pluie ;
 - III. les courbes topographiques relevées aux deux (2) mètres ou, à défaut, des points cotés en nombre suffisant pour montrer la topographie générale de l'immeuble ;
 - IV. les secteurs de pente forte minimalement selon les classes suivantes : moins de 30 %, 30 % à moins de 50 % et 50 % et plus.

La méthodologie utilisée pour établir les points de mesure doit accompagner le plan ;

- b) Une étude réalisée par un ingénieur en géotechnique démontrant la faisabilité du projet et les structures ou supports de soutènement projetés lorsque ceux-ci ont une hauteur supérieure à 1,8 mètre. Sont considérés comme faisant partie du même ouvrage les structures ou supports de soutènement situés à une distance inférieure à 6 mètres l'un de l'autre ;
- c) Les méthodes de stabilisation des remblais ou des déblais qui seront utilisées afin de ne pas créer de foyers d'érosion à long terme ;
- d) Les mesures proposées pour :
- I. la gestion des eaux de ruissellement pendant et après les travaux ;
 - II. éviter que le drainage et les eaux de ruissellement soient dirigés vers les talus et le réseau hydrographique ;
 - III. protéger les espèces arbustive et arborescente durant les travaux de construction ;
- e) Un schéma des axes de drainage des eaux de ruissellement présent sur le terrain ;
- f) Un document écrit accompagné de visuels, lorsque pertinent, contenant un argumentaire qui démontre en quoi les travaux, ouvrages ou constructions ne peuvent être réalisés à l'extérieur des secteurs en forte pente et comment les interventions prévues vont limiter les impacts liés au ruissellement des eaux et au transport de sédiments ;

- g) Un plan, réalisé à une échelle suffisante, qui permet de démontrer que le tracé de toute voie de circulation est planifié de manière (i) à l'éloigner le plus possible du secteur de pente forte, des affleurements rocheux et des espaces impropres au drainage (ii) à réduire l'empiètement sur les surfaces arbustives et arborescentes ainsi que sur les bandes végétalisées en haut et bas de talus et (iii) à réduire la largeur de l'emprise de la voie de circulation au minimum tout en permettant le passage des véhicules d'urgence ;
- h) Lorsque requis, une copie du certificat d'autorisation émis par le ministère de l'Environnement, du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques ;
- i) Toute autre information ou tout document additionnel qui pourraient être requis aux fins d'analyse de la conformité du projet ;

8° En plus des renseignements et documents exigés au paragraphe précédent, pour une construction de 30 mètres carrés et plus érigée sur pilotis, pieux, structure ou support de soutènement, avec ou sans contact avec le sol (structure autoportante) dans un secteur de pente forte, les renseignements et documents additionnels suivants sont exigés :

- a) Une description de la structure ou du support utilisé pour la construction ;
- b) Un plan image illustrant que l'espace sous le plancher de la construction permet minimalement la plantation et le maintien d'espèces herbacées avec un pourcentage de recouvrement de 100 % ;
- c) Une description des espèces herbacées proposées, ou le cas échéant arbustives et arborescentes afin d'évaluer si elles permettront d'infiltrer et de capter adéquatement les eaux de ruissellement. (*modif. règl 601-7*)

13. PROCÉDURE APPLICABLE ET ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis à l'inspecteur en bâtiment en accompagnement de la demande de permis ou certificat assujettie au présent règlement.

14. CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme applicables. Lorsque la demande est complète et conforme, 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.

15. EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux.

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser les plans soumis, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander un refus. Cette recommandation doit comprendre l'avis du comité consultatif en environnement dans le cas de travaux sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau. 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. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du conseil.

16. APPROBATION DU CONSEIL

Suite à l'examen du comité consultatif d'urbanisme, le conseil doit, par résolution, approuver les plans d'implantation et d'intégration architecturale, ou les refuser dans le cas contraire. Une copie de cette résolution est transmise à la personne qui a présenté ces plans.

17. AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION

Le conseil peut également exiger, comme condition d'approbation des plans, que le demandeur réalise et complète les travaux compris dans les plans acceptés dans un délai fixé et qu'il fournisse les garanties financières que le conseil détermine conformément aux pouvoirs que lui confère la Loi.

SECTION III : CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

18. INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° Pour une première infraction, d'une amende de 500\$ à 1 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale; (modif 601-2)

2° En cas de récidive, d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale. (modif 601-2)

19. INFRACTION CONTINUE

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

20. RÉCIDIVE

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

21. RECOURS CIVILS

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

22. FRAIS

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

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

23. REGROUPEMENT DES PIIA

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.

Regroupement	Appellation
PIIA-1	Bâtiments et terrains institutionnels ou publics
PIIA-2	Bâtiments et terrains résidentiels
PIIA-3	Bâtiments et terrains commerciaux et mixtes avec résidentiels
PIIA-4	Bâtiments et terrains industriels
PIIA-5	Enseignes et murales
PIIA-6	Travaux sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau
PIIA-7	Nouvelles rues ou prolongement de rues à l'extérieur des périmètres urbains

PIIA-8 (modif 601-6)	Opération cadastrale visant la création d'un lot desservi permettant la construction d'un nouveau bâtiment
PIIA-9 (modif 601-7)	Secteurs de fortes pentes de 30% à moins de 50%
PIIA-10 (modif 601-7)	Projet intégré
PIIA-11 (modif 601-8)	Projet d'habitation comprenant 3 logements et plus
PIIA-12 (modif 601-8)	La création d'un lot irrégulier

24. PIIA-1

Les bâtiments institutionnels ou publics sont visés par le PIIA-1.

Objectif

Il importe de respecter les principales caractéristiques des bâtiments publics existants en évitant les contrastes. Pour les nouveaux bâtiments, on doit tenir compte du voisinage immédiat afin d'assurer un apport significatif au paysage urbain avoisinant. De plus, le caractère privé des propriétés adjacentes doit être assuré.

Critères d'évaluation

1° Pour les bâtiments :

La volumétrie, les matériaux de revêtement extérieur, le type d'ouvertures, les couleurs de matériaux de revêtements, les détails architecturaux et les formes des toitures sont des caractéristiques qui sont tenues en compte pour la rénovation ou l'agrandissement de bâtiments existants afin de respecter le type architectural présent plus particulièrement lorsque le bâtiment a une valeur architecturale;

Pour une nouvelle construction, le type architectural et toutes les caractéristiques qui s'y rattachent ne doivent pas nécessairement tenir compte du voisinage immédiat sauf pour les couleurs qui doivent éviter les contrastes;

Dans le cadre de bâtiments municipaux dans des parcs, il est souhaitable que les bâtiments aient une architecture qui permet une identification facile par un rappel des caractéristiques qui sont communes à ces bâtiments de service;

2° Pour les terrains :

L'agencement du paysagement doit être tenu en compte pour assurer que le bâtiment soit bien assis sur le terrain et que l'on n'ait pas l'impression que le bâtiment a été parachuté sur le site;

Si le terrain visé est muni d'une clôture, d'un mur ou d'une haie, ceux-ci doivent être aménagés sans créer de contraintes d'éclairage pour le voisinage (ensoleillement);

Le mode d'éclairage (soir) doit également être adapté pour assurer le caractère privé du voisinage résidentiel, le cas échéant;

Les stationnements publics doivent être aménagés et composés de petits îlots avec traitement paysager pour minimiser l'impact visuel des surfaces dures.

25. PIIA-2

Les bâtiments et terrains résidentiels sont visés par le PIIA-2.

Objectif

Il vise avant tout l'intégration par rapport aux propriétés adjacentes sans toutefois négliger le type architectural du bâtiment surtout lorsque celui-ci a une valeur architecturale. Dans ce dernier cas, il importe de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments. Les travaux doivent favoriser une certaine continuité dans le cadre bâti et paysager en évitant les contrastes.

Il vise aussi à créer une certaine unité visuelle d'ensemble avec les propriétés adjacentes sans empêcher la créativité et l'identité propre du bâtiment.

Critères d'évaluation

1° La volumétrie du bâtiment visé par la demande doit être semblable à celle des bâtiments avoisinants et l'on doit éviter un écart trop significatif (ex. : plus de 2 fois le volume);

2° Le choix de matériaux et leur couleur doivent tenir compte du type architectural et doit éviter les contrastes marqués. Les matériaux de revêtement extérieur sont limités en nombre;

3° Les éléments de transition doivent être proportionnels au bâtiment et tenir compte du type architectural;

4° Les ouvertures doivent tenir compte du type architectural et de façon générale sont plus hautes que larges. Les fenêtres coulissantes sont à restreindre;

5° Pour les bâtiments ayant une valeur architecturale certaine, les rénovations ou agrandissements doivent particulièrement respecter les caractéristiques du bâtiment existant. Les fondations doivent être recouvertes, les revêtements extérieurs traditionnels favorisés sans nécessairement exclure l'aluminium ou le vinyle;

6° Les arbres, les haies et autres aménagements doivent contribuer à souligner ou mettre en valeur les principales caractéristiques du bâtiment;

7° L'implantation sur le site doit tenir compte de l'occupation générale des terrains avoisinants et assurer une utilisation optimale du terrain;

8° La localisation de la voie d'accès et stationnements ainsi que leur aménagement doit se faire en petits îlots et de façon paysagère pour assurer le caractère privé du voisinage;

9° La forme des toitures doit s'adapter préférentiellement à l'environnement immédiat sauf si le bâtiment a une valeur architecturale auquel cas il faut respecter le type architectural en présence. Le toit à 1 versant n'est pas souhaitable;

10° Les détails architecturaux significatifs sont de mise pour accentuer le caractère spécifique du bâtiment.

26. PIIA-3

Les bâtiments et terrains de vocation commerciale accompagnée ou non de la fonction résidentielle sont visés par le PIIA-3.

Objectif

Ces zones regroupent des terrains d'utilisation parcellaire ou quasi parcellaire du centre-ville avec des marges presque nulles et des constructions à vocation urbaine dont le traitement architectural au rez-de-chaussée diffère des étages, compte tenu de la vocation commerciale établie au rez-de-chaussée ainsi que des terrains de développement plus récent typique des commerces routiers dont le bâtiment est éloigné du chemin et dont la cour avant est aménagée presque strictement pour accueillir les automobiles.

Ainsi, dans ces territoires les travaux doivent soit maintenir ou renforcer le centre-ville de Knowlton à caractère nettement urbain par un cadre bâti qui rappelle les volumes du centre-ville, soit assurer un réaménagement ou aménagement des cours avant de manière à minimiser les grandes surfaces dures et y apporter une végétalisation accentuant le caractère champêtre.

Critères d'évaluation

1° La volumétrie des bâtiments, les types ouvertures, la forme des toits et le type de matériaux de revêtement et leur couleur doivent être tenus en compte pour assurer une harmonisation avec le voisinage en évitant les disproportions et les contrastes, en assurant une compatibilité des hauteurs, volumétries, des façades et formes de toiture. Bien sûr, le type architectural des bâtiments ayant une valeur patrimoniale doit être préservé. L'apport de la végétation et l'éloignement des bâtiments les uns par rapport aux autres, le cas échéant, peuvent constituer des facteurs d'atténuation pour rendre un projet acceptable;

2° L'agencement des façades doit donner l'impression que chacun des étages est en continuité avec les étages des bâtiments voisins lorsque les bâtiments sont sur des terrains dont les niveaux sont semblables;

3° L'implantation du bâtiment doit éviter la discontinuité et la rupture du cadre bâti recherché et tenir compte des caractéristiques physiques du terrain notamment en minimisant les remblais et déblais et le déboisement excessif;

4° Il ne doit pas y avoir de mur aveugle en façades avant et latérales qui donne sur le trottoir;

5° L'animation au niveau de la rue est recherchée en favorisant les surfaces ouvertes ou vitrées sans obligatoirement créer un effet vitrine;

6° L'aménagement de la cour avant pour la partie urbaine de Knowlton doit signaler de façon marquante les entrées pour piétons. Celles-ci doivent être aménagées sur des surfaces dures, sauf le béton bitumineux et être appuyées par des aménagements paysagers;

7° Les cours latérales entre les bâtiments doivent être aménagées de façon à encadrer les surfaces dures réservées aux accès et stationnements (végétalisation);

8° En s'assurant que le traitement architectural des façades contribue à créer des rythmes verticaux et horizontaux perceptibles sur une certaine distance de part et d'autre du bâtiment et en façade;

9° L'alignement des bâtiments à l'horizontale et à la verticale est à éviter;

10° Lorsque les bâtiments jumelés ou en rangées sont autorisés ou lorsque le bâtiment a une largeur significative, la façade doit être articulée pour créer un rythme vertical et horizontal;

11° Les détails architecturaux significatifs comme les encadrements des ouvertures sont recherchés;

12° Les équipements fonctionnels assurant le chauffage ou la ventilation ou autre doivent faire l'objet d'un traitement architectural visant leur camouflage;

13° En limitant l'implantation de clôtures ou haies visant par leur taille et hauteur à réduire les percées visuelles dans les cours avant.

27. PIIA-4

Les bâtiments et terrains de vocation industrielle et les cours à bois sont visés par le PIIA-4.

Objectif

Pour la zone UI-3-L15, située au cœur du centre-ville de Knowlton, les modifications ou agrandissements de bâtiments ayant front sur la route 104 (chemin Knowlton) de même que l'aménagement des terrains doivent viser à mieux s'intégrer au cadre bâti environnant.

Pour les zones UC, les bâtiments et terrains industriels et les cours à bois doivent s'implanter de manière à ce que les cours avant limitent les surfaces dures autres que le stationnement pouvant être utilisées pour l'entreposage et la manœuvre des véhicules lourds. De plus, les espaces d'entreposage extérieur doivent faire l'objet d'un traitement particulier visant à atténuer l'impact visuel de la rue.

Critères d'évaluation

Pour le bâtiment :

1° Pour la zone UI-3-L15, le traitement architectural des façades sur rue doit viser à éliminer la linéarité actuelle en créant des rythmes verticaux et horizontaux qui rappelle son milieu d'insertion. L'aménagement de fausses façades commerciales avec vitrines est un exemple. Ces vitrines pourraient servir à exposer des produits locaux et informer les passants des différents attraits et services. Des brisures dans les alignements des murs, des choix des matériaux de revêtement et leur couleur, le type d'ouverture et l'utilisation d'artifice tel pignon sur rue, faux 2e étage etc... sont recherchés pour constituer des facteurs d'atténuation du caractère monolithique du bâtiment en présence. L'aménagement des cours avant par un traitement paysager laissant place à des surfaces dures (trottoir, seuil, etc...) invitant les piétons vers les fausses façades commerciales, le cas échéant, est souhaité;

2° Pour les zones UC, les bâtiments de vocation industrielle ou de service pour une cour à bois ayant des volumétries importantes, le traitement architectural recherché doit viser à atténuer cette volumétrie. L'effet monolithique est à éviter. Des rythmes verticaux et horizontaux sont à créer. L'aménagement des cours avant doit inclure des arbres et arbustes pour renforcer l'effet de restreindre le caractère monolithique du bâtiment et pour réduire l'impact visuel des surfaces dures réservées aux stationnements ou aire de manœuvre des véhicules lourds. Les aires d'entreposage doivent être visuellement masquées par des clôtures ou écran végétal.

28. PIIA-5

Les enseignes et murales situées dans les zones énumérées à l'article 2 dont l'émission d'un certificat d'autorisation est exigible sont visées par le PIIA-5.

Objectif

Ce PIIA vise à assurer un choix adéquat du type d'enseigne et murale avec le bâtiment, en tenant compte des caractéristiques (matériaux, éclairage, couleur, positionnement) aptes à renforcer l'identité du bâtiment et du voisinage.

Critères d'évaluation

1° Le type d'enseigne choisi doit constituer un apport architectural conséquent avec le type architectural du bâtiment;

2° Le choix des matériaux doit tenir compte du type d'éclairage envisagé, le cas échéant, afin d'éviter les effets d'éblouissement ou de réflexion trop prononcée;

3° Les couleurs ne doivent pas être trop vives et du type fluorescent, luminescent ou phosphorescent;

4° Le choix de l'endroit d'installation de l'enseigne ou de la murale 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 de la vocation de la rue et de la présence d'enseignes dans le voisinage immédiat de manière à permettre une visibilité optimale de l'enseigne visée et des autres existantes dans le voisinage immédiat.

29. PIIA 6

(modif 601-4) Supprimé

30. PIIA-7

Les nouvelles rues ou prolongement de rues à l'extérieur des périmètres urbains et situées à l'intérieur des zones énumérées à l'article 2 sont visés par le PIIA-7.

Objectif

Ce PIIA vise à assurer un développement respectueux de l'environnement en conservant les caractéristiques naturelles du milieu. Il vise également à orienter le développement à proximité des réseaux d'infrastructures existants afin de favoriser leur viabilisation et ainsi éviter l'étalement et l'éparpillement du développement.

Critères d'évaluation

1° Le tracé de la rue projetée et le projet favorisent l'accès au plus grand nombre de propriétés de manière à ne pas multiplier l'implantation de rues ;

2° Le tracé de la rue projetée et les constructions sont situés à proximité des réseaux routiers existants, afin de favoriser leur viabilisation ;

3° Le projet permet l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilités publiques. Ainsi, le réseau routier permettant de se rendre à la rue projetée ne doit pas présenter de contrainte majeure d'accès, telle une rue trop étroite, une pente trop abrupte, etc. ;

4° Le tracé de la rue projetée et le projet sont planifiés de manière à protéger et à mettre en valeur les caractéristiques naturelles du paysage, dont les éléments naturels, les boisés et les points de vue d'intérêt ;

5° Les arbres matures existants sont intégrés dans la conception du projet ;

6° Le tracé de la rue projetée et le projet limitent le plus possible les opérations de déblai et remblai, en s'adaptant à la topographie naturelle du milieu et en s'orientant parallèlement ou diagonalement par rapport aux lignes de niveau ;

7° Le tracé de la rue projetée et le projet sont planifiés de manière à protéger et à mettre en valeur les caractéristiques biophysiques naturelles du milieu telles les cours d'eau, les milieux humides et les bandes riveraines ;

8° Le concept d'aménagement permet un drainage naturel et planifié de façon à favoriser la rétention sur le site des eaux de ruissellement ;

9° Le projet de développement doit permettre l'exploitation des plateaux naturels à des fins de construction ;

10° Le projet de développement doit proposer un concept d'architecture en relation avec l'environnement naturel et la volumétrie des constructions doit respecter la morphologie du terrain ;

31. PIIA-8

Toute opération cadastrale visant la création d'un lot desservi permettant la construction d'un nouveau bâtiment est visée par le PIIA-8.

Objectifs

- 1° Adapter le lotissement aux particularités du terrain (topographie, sécurité routière, etc.) ;
- 2° Minimiser les impacts du projet sur le milieu naturel;
- 3° Conserver au maximum le paysage dominé par les éléments naturels, les vues panoramiques ou les espaces libres (ex : prairies, ancien golf, champs agricoles);
- 4° Assurer un développement qui s'intègre avec le milieu bâti environnant.

Critères d'évaluation

- 1° La forme et les limites des lots projetés s'harmonisent avec le site et son environnement immédiat. À cette fin, le requérant doit démontrer que les lots projetés sont adaptés à la topographie, aux éléments naturels (cours d'eau, boisés ou arbres d'intérêt), au contexte de l'environnement bâti (dimension des lots de l'environnement immédiat), le tout afin de favoriser le maintien d'un paysage de qualité et une harmonie dans le cadre bâti de la municipalité.
- 2° Le lotissement doit prendre en considération les vues et percées visuelles à partir des voies publiques, mais aussi, dans la mesure du possible, des résidences existantes.
- 3° Le lotissement projeté doit permettre de maintenir les attraits et la qualité du milieu naturel.

- 4° Tout lot ne respectant pas ces critères doit avoir fait l'objet d'une réflexion architecturale, urbanistique et environnementale approfondie. Le requérant doit démontrer au conseil municipal que le projet de construction prévu sur le terrain à construire qui sera créé par l'opération cadastrale permet d'atteindre les objectifs et critères du PIIA. Dans ces cas, le requérant doit déposer le projet de construction qu'il souhaite réaliser sur le lot en même temps que la demande de lotissement. L'analyse du lotissement se fera alors en considération du projet de construction, les deux demandes étant indissociables. Cette possibilité ne réduit pas le pouvoir discrétionnaire du conseil d'approuver ou de refuser une demande s'il considère que la demande d'opération cadastrale ne répond pas aux objectifs et critères du PIIA-8.

32. PIIA-9

Ce PIIA s'applique aux travaux, ouvrages ou constructions situés dans un secteur de forte pente de 30 % à moins de 50 %, à l'exception de certaines interventions relatives à l'abattage d'arbres.

Objectifs

Ce PIIA vise à réduire l'impact de la réalisation de travaux dans des milieux naturels de fortes pentes.

Critères d'évaluation

- 1) Toute intervention doit être planifiée de manière à s'éloigner le plus possible des secteurs de forte pente, et ce, tout en minimisant les endroits remaniés ou décapés ;
- 2) Toute intervention doit, dans la mesure du possible, respecter le drainage naturel (patrons d'écoulement) du milieu afin d'entraîner le minimum d'impact sur les eaux de ruissellement et le transport de sédiments ;
- 3) L'abattage d'arbres nécessaire à l'implantation de tout travaux, ouvrage ou construction, incluant l'accessibilité pour la machinerie, doit être limité au minimum requis afin de maintenir le plus haut pourcentage de couverture forestière possible ;
- 4) Au pied et en haut du talus, la conservation d'une bande végétalisée doit être privilégiée ;
- 5) Toute construction doit être implantée prioritairement le plus près possible de la voie de circulation de manière à minimiser l'abattage d'arbres sur le terrain et les impacts sur la végétation (espèces arbustives et arborescentes) ;
- 6) Le tracé d'une voie de circulation ou d'un réseau récréatif s'intègre au milieu d'accueil et est localisé de façon à engendrer le moins d'impact sur les eaux de ruissellement en s'éloignant le plus possible du secteur de pente forte, des bandes végétalisées, des affleurements rocheux, des espaces impropres au drainage et des surfaces arbustives et arborescentes ;
- 7) La largeur de l'emprise de la voie de circulation doit être réduite au minimum tout en permettant le passage des véhicules d'urgence ;

- 8) Les eaux de ruissellement et d'exutoires de drainage doivent faire l'objet de mesures de rétention qui permettent d'éviter qu'elles soient dirigées directement vers les talus et le réseau hydrographique ;
- 9) Les eaux de ruissellement de tout bâtiment et tout agrandissement d'un bâtiment, indépendamment de la superficie d'implantation au sol, doivent être dirigées vers un ou plusieurs ouvrages de rétention d'eau de pluie (de type baril, citerne ou collecteur) d'une capacité suffisante ;
- 10) Les travaux de déblais ou de remblais doivent être réduits au minimum et les travaux de déblais sont à privilégier aux travaux de remblai ;
- 11) Le lotissement est adapté à la topographie des terrains.

33. PIIA-10

Les projets intégrés sont visés par le PIIA-10.

Un projet intégré ou projet d'ensemble désigne un ensemble de bâtiments, composé de trois (3) bâtiments principaux et plus, implanté sur un même terrain partageant des usages et services communs, tels que les rues privées, les bâtiments accessoires, les aires de stationnement et les services et équipements.

Objectifs

- 1° Assurer une signature au projet en favorisant une architecture générant un caractère d'ensemble ;
- 2° Planifier et réaliser le projet dans le respect des caractéristiques naturelles et paysagères de Lac-Brome ;
- 3° L'approche de développement privilégiée vise à créer un milieu de vie de qualité pour les résidents à l'intérieur duquel des espaces communs doivent être prévus ;
- 4° Le concept de développement proposé vise à créer une communauté résidentielle plutôt que des projets traditionnels qui ne sont pas en mesure de respecter la réglementation municipale applicable ;
- 5° L'implication de professionnels (architecte, architecte du paysage, etc.) démontre la réflexion du promoteur quant à l'intégration de l'architecture au milieu, la qualité du projet d'ensemble et du bâtiment, ainsi que la contribution positive du projet à l'amélioration esthétique du cadre bâti de Lac-Brome.

Critères d'évaluation généraux

- 1° Implantation :

- a) Les bâtiments principaux sont implantés en respectant les constructions voisines, tout en favorisant la protection du couvert végétal, du maintien de la topographie naturelle et la mise en valeur des perspectives visuelles d'intérêt ;
- b) L'implantation des bâtiments minimise les impacts visuels et préserve l'intimité entre les différents bâtiments ;
- c) Le projet ne vise pas l'utilisation de l'approche intégrée pour surdensifier un milieu, mais pour optimiser les aires communes et la qualité des espaces communs ;
- d) Les paysages et les percées visuelles à partir des voies publiques sont pris en considération dans la conception du projet ;

2^o Architecture :

- a) La forme des bâtiments principaux, incluant leur superficie d'implantation, leur hauteur, leur largeur et leur toiture, les ouvertures, les saillies et les éléments d'ornementation s'intègrent harmonieusement au secteur en s'inspirant des styles architecturaux typiques des Cantons de l'Est ;
- b) Les bâtiments devront être conçus de manière à favoriser une architecture durable et de qualité créant un milieu de vie s'harmonisant au caractère naturel de Lac-Brome ;
- c) Le projet propose, dans la mesure du possible, des techniques de construction durables pour les bâtiments (toits blancs, énergie solaire passive, rendement énergétique, matériaux écologiques et renouvelables, consommation d'eau potable, etc.) ;
- d) La volumétrie des bâtiments est articulée avec des décrochés dans les façades pour éviter la monotonie du paysage construit ;
- e) Les matériaux nobles, de qualité et durables sont favorisés ;
- f) Les façades orientées vers le sud sont largement vitrées pour favoriser la conservation de l'énergie ;
- g) Les murs de fondation sans finition sont peu apparents par rapport aux voies de circulation ;
- h) Les portes de garage, si applicable, n'occupent pas une place prépondérante des façades et ne sont pas visibles de la rue publique ;
- i) Le changement de volumes entre les constructions d'une même rue ou d'un même projet s'effectue graduellement et en douceur ;
- j) L'architecture des bâtiments est réfléchi dans un ensemble cohérent, tout en évitant uniquement la répétition excessive d'un même bâtiment ;

- k) L'apparence des constructions accessoires s'harmonise au traitement et au caractère architectural des bâtiments principaux ;

3^o Environnement naturel et aménagement du terrain :

- a) Le projet doit permettre de maintenir les attraits et la qualité du milieu naturel :
 - i. La protection du réseau hydrique de manière à assurer l'intégrité des rives, des milieux humides et d'assurer une gestion environnementale du drainage de surface ;
 - ii. Le drainage de surface et toute modification au profil général du développement doivent s'effectuer sans érosion et pollution des cours d'eau ;
 - iii. La préservation des boisés existants ou prévoir le reboisement afin d'assurer l'harmonisation du projet avec le milieu ;
- b) Le terrain prévoit des aménagements extérieurs qui s'intègrent harmonieusement au cadre naturel du secteur et qui rehaussent la qualité des paysages, tel que les vues panoramiques à partir du lac ou des voies publiques ;
- c) Les bâtiments, les aires de stationnement et les allées de circulation sont conçus de manière à être dissimulés par des aménagements paysagers abondants et de la végétation, tout en minimisant les remblais et déblais, de manière à conserver un caractère naturel et d'éviter une minéralisation trop importante du milieu ;
- d) Lors de la plantation d'arbres ou d'arbustes, le choix des végétaux privilégie des espèces végétales indigènes, typiques de la région des Cantons-de- l'Est où prédominent les espèces feuillues ;
- e) Les aménagements paysagers devront être réalisés avec des plantes indigènes, non envahissantes et résistantes à la sécheresse. À cette fin, le gazon n'est pas surutilisé dans le concept d'aménagement paysager ;
- f) Une gestion adéquate des eaux de ruissellement est prévue de manière à favoriser le drainage naturel du terrain et éviter l'érosion ;
- g) Les fils électriques sont enfouis ou réfléchis de manière à ne pas nuire aux aménagements paysagers et être dissimulés de manière adéquate ;
- h) L'éclairage est sobre et vise à préserver le ciel étoilé en ne débordant pas hors site et en étant orienté vers le sol ;
- i) Le projet prévoit des aires d'agrément, des espaces communs et communautaires qui génèrent une plus-value au projet ainsi que des sentiers qui assurent des liaisons entre les bâtiments, les aires d'agrément et les

stationnements ;

- j) Les allées de circulation sont fonctionnelles tout en offrant un esthétisme au projet ;
- k) Les aménagements piétonniers et cyclables sont sécuritaires et agréables, facilitent les déplacements des personnes à mobilité réduite et assurent une connectivité entre les bâtiments et les aménagements communautaires du projet ;
- l) Le projet comprend des espaces dédiés à la gestion des matières résiduelles et au rangement (bâtiments accessoires) qui s'intègrent harmonieusement au développement et au voisinage. (*modif règl 601-7*)

34. PIIA-11 (*modif règl 601-8*)

Objectifs et critères d'évaluation selon les zones, les catégories de construction, de terrains ou de travaux visés

Objectifs

Ce PIIA vise à encourager une densification intelligente du territoire tout en contribuant à la création de milieux de vie dynamiques et durables, à la diversification de l'offre de logements afin de répondre aux besoins de la collectivité, ainsi qu'à l'encadrement de la qualité des nouvelles constructions tout en prenant compte de l'abordabilité.

Il vise aussi à assurer l'intégration harmonieuse du bâtiment en privilégiant une implantation et un aménagement du terrain qui respectent les caractéristiques du milieu bâti environnant ainsi que la végétation existante.

Finalement, il vise à assurer une intégration architecturale harmonieuse du bâtiment par des caractéristiques et une apparence qui prennent en considération le milieu bâti environnant et le caractère de Lac-Brome.

Les présents objectifs et critères s'appliquent en plus de tout autre PIIA applicable au projet du présent règlement et y sont complémentaires.

Critères d'évaluation

1° Implantation

- a) L'implantation du bâtiment est réfléchi afin de minimiser le plus possible l'impact visuel pour les bâtiments voisins. L'implantation du bâtiment doit respecter les constructions voisines, tout en favorisant le maintien de la topographie naturelle et la mise en valeur des perspectives visuelles d'intérêt ;

- b) Des stratégies sont mises de l'avant pour minimiser l'effet de hauteur et l'ombrage sur les propriétés adjacentes ainsi que pour préserver l'intimité du voisinage (étages supérieurs en retrait, modulations des formes du toit, etc.) ;
- c) L'harmonisation des dimensions des cours avec celles des lots voisins est privilégiée.
- d) La protection du couvert végétal par des mesures de protection adéquates pendant les travaux est privilégiée.

2° Architecture

- a) La forme du bâtiment principal, incluant sa superficie d'implantation, sa hauteur, sa largeur et sa toiture, les ouvertures, les saillies et les éléments d'ornementation s'intègrent harmonieusement au secteur en s'inspirant des styles architecturaux typiques des Cantons de l'Est, de la ville, et en considérant le cadre environnant ;
- b) La composition des façades présente un rythme et de l'articulation ou de la modulation par des jeux de volumes réduisant l'effet de masse et de linéarité (avancées, retraits, changement de matériaux, saillies, traitement des entrées et des balcons, etc.) ;
- c) L'architecture des bâtiments est réfléchi dans un ensemble cohérent, tout en évitant la répétition excessive d'un même bâtiment. Cela dit, le changement de volumes entre les constructions d'une même rue s'effectue graduellement et en douceur ;
- d) L'harmonisation de la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment avec celle des rez-de-chaussée des bâtiments principaux voisins est privilégiée. Le traitement des accès et des escaliers est réfléchi de manière intégrée avec l'architecture du bâtiment, le cas échéant ;
- e) L'agrandissement d'un bâtiment principal se subordonne au bâtiment existant en respectant le style architectural et en permettant de conserver l'intégrité de la façade. Il est possible de prévoir des agrandissements à caractère moderne, mais le projet doit démontrer des caractéristiques architecturales de qualité supérieure, notamment au niveau du choix des matériaux et de sa conception par un architecte;
- f) Les bâtiments sont conçus de manière à favoriser une architecture durable et de qualité afin de s'harmoniser au caractère bucolique de Lac-Brome. Le projet propose, dans la mesure du possible, des techniques de construction durables pour les bâtiments (toits blancs, énergie solaire passive, rendement énergétique, matériaux écologiques et renouvelables,

consommation d'eau potable, etc.). Les matériaux de qualité et durables sont favorisés ;

- g) Les portes de garage, si applicable, n'occupent pas une place prépondérante des façades ;
- h) Les façades orientées vers le sud sont largement vitrées pour favoriser l'ensoleillement naturel et la conservation de l'énergie ;
- i) Les murs de fondation sont peu apparents par rapport aux voies publiques ;
- j) L'apparence des constructions accessoires s'harmonise au traitement et au caractère architectural du bâtiment principal.

3° Environnement naturel et aménagement du terrain

- a) Le niveau du sol sur lequel sera implanté le bâtiment est harmonisé avec celui des lots voisins ;
- b) L'impact des aires de stationnement par rapport aux lots voisins est minimisé, notamment en regard de leur localisation, leur dimension et leur type. À cette fin, l'aménagement d'une aire de stationnement en cour arrière ou latérale et dissimulée par des aménagements paysagers est privilégié ;
- c) L'aménagement proposé minimise les espaces imperméables au profit des espaces végétalisés;
- d) Le terrain prévoit des aménagements extérieurs qui s'intègrent harmonieusement au cadre naturel du secteur et qui rehaussent la qualité des paysages ;
- e) Lors de la plantation d'arbres ou d'arbustes, le choix des végétaux privilégie des espèces végétales indigènes, typiques de la région des Cantons-de-l'Est où prédominent les espèces feuillues ;
- f) Le respect des règlements est primordial afin de permettre une gestion adéquate des eaux de ruissellement de manière à favoriser le drainage fonctionnel et naturel du terrain en plus d'éviter l'érosion.

35. PIIA-12 (modif règl 601-8)

Les opérations cadastrales visant la création d'un lot irrégulier bénéficiant des exemptions en vertu de l'article 46 du règlement de lotissement 597 sont visées par le PIIA-12.

Cet article ne s'applique pas aux opérations cadastrales énumérées à l'article 26 a) à f) du règlement de lotissement 597.

Objectifs

Ce PIIA vise aussi à assurer que tout lot irrégulier soit cohérent avec son contexte environnant.

Les présents objectifs et critères s'appliquent en plus de tout autre PIIA applicable au projet du présent règlement et y sont complémentaires.

Critères d'évaluation généraux

1° Lotissement

- a) La forme et la limite des lots sont adaptées au milieu d'insertion et permettent la construction d'un projet qui s'intègre harmonieusement au voisinage ;
- b) Le lotissement projeté doit permettre de maintenir les attraits et la qualité du milieu naturel, incluant la protection du couvert végétal, des arbres matures, des milieux humides et hydriques, ainsi que la mise en valeur des paysages ;
- c) Lorsque le lotissement permet une construction à l'arrière de constructions existantes, le requérant doit démontrer que le projet est compatible avec le milieu de vie et le voisinage ;
- d) La création de lots irréguliers doit être validée par les services techniques pour s'assurer de la faisabilité et de la recevabilité des branchements ou prolongements des infrastructures proposés.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur,
conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la
municipalité au cours de la
séance tenue le -----

Gilles Decelles, maire

M^e Edwin John Sullivan, greffier

Copie vidimée