

AVIS DE MOTION

Avis de motion est donné par Mme la conseillère Patricia Lefèvre, qu'elle présentera à une séance subséquente, soit ordinaire, spéciale ou ajournée, un règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

**PROVINCE DE QUEBEC
MRC BROME-MISSISQUOI
VILLAGE D'ABERCORN**

RÈGLEMENT NO. 232

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

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

ATTENDU QUE les plans d'implantation et d'intégration architecturale (ci-après « P.I.A. ») se limite aux normes portant sur la localisation, l'architecture et les relations des constructions entre elles et aux normes portant sur l'aménagement du terrain;

ATTENDU QUE le présent règlement accorde au conseil municipal un pouvoir discrétionnaire pour exercer un contrôle qualitatif sur l'implantation des constructions et des aménagements à la lumière des objectifs à atteindre et des critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints, et ce, en fonction de chaque projet spécifique qui lui est soumis pour approbation;

ATTENDU QUE ce règlement s'insère dans le contexte du plan d'urbanisme de la municipalité, lequel a notamment pour objet d'assurer la qualité de vie de ses contribuables en protégeant et en mettant en valeur l'environnement naturel ainsi que le patrimoine bâti afin d'en assurer la pérennité pour les générations futures;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 7 juillet 2008;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. le conseiller Réal Trudeau,
Appuyé par M. le conseiller Jean-Jacques Rouet,
Et résolu unanimement :

QUE le présent règlement no. 232 soit adopté et que ledit règlement ordonne et décrète ce qui suit :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

1. TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) » et porte le no. 232.

2. BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'accorder à la municipalité d'Abercorn un meilleur contrôle qualitatif sur les projets de lotissement, de construction, de démolition, de transformation, d'agrandissement ou de tout autre ouvrage extérieur pouvant affecter durablement le caractère de son noyau villageois.

L'échelle humaine du village, son caractère paisible, la qualité de son patrimoine et de son environnement représentent une grande richesse pour la municipalité.

Elle désire donc s'assurer que les ouvrages cités au premier paragraphe du présent article contribueront à préserver et mettre en valeur le cadre bâti et paysager exceptionnel de son noyau villageois, dans une optique de développement durable.

3. VALIDITÉ

Le conseil décrète l'adoption de ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

4. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au secteur délimité à la carte no. 1 annexée au présent règlement et faisant partie intégrante du présent règlement.

5. DOMAINE D'APPLICATION

Sont assujetties aux dispositions du présent règlement les demandes de permis de construction, de lotissement et les certificats d'autorisation concernant les travaux suivants :

- a) la subdivision et le morcellement d'un ou plusieurs lots ou terrains;
- b) la construction, la transformation ou l'agrandissement de tout bâtiment principal;
- c) la transformation, l'agrandissement ou la démolition de tout bâtiment accessoire recouvert de déclin de bois horizontal;
- d) la démolition en tout ou en partie d'un bâtiment principal;
- e) les travaux de remblai ou déblai;
- f) la construction, l'installation ou la modification de toute affiche ou enseigne;
- g) l'aménagement de toute voie d'accès, aire de service et stationnement;

- h) la coupe d'arbres d'un diamètre supérieur à 20 cm mesuré à une hauteur de 1,3 m au-dessus du niveau du sol et situé dans une cour avant;
- i) la plantation d'alignements d'arbres ou de murs-écrans végétaux.

6. EXCEPTION

Nonobstant les dispositions de l'article 5, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'est pas requise pour la construction ou la transformation d'un abri d'auto permanent attaché à un bâtiment construit après 1950.

Section II : Dispositions interprétatives

7. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- a) quelque soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, la disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;
- b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais lorsqu'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut » être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

8. INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- a) entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- c) entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- d) entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut;

9. TERMINOLOGIE

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 donné au règlement de zonage.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

10. APPLICATION DU RÈGLEMENT ET POUVOIR D'INSPECTION

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

Il est, à cette fin, autorisé à visiter et examiner, entre 7h et 19h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment, édifice ou construction quelconque pour constater si le présent règlement ou tout autre règlement dont il est chargé de l'application y est exécuté.

11. INFRACTIONS ET PEINES

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

- a) Pour une première infraction, d'une amende de 300\$ à 1 500\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale;
- b) En cas de récidive, d'une amende de 600\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 1 500\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue jour après jour une infraction séparée et la peine est appliquée pour chaque jour qu'à duré l'infraction.

12. POURSUITES PÉNALES

Le conseil autorise l'inspecteur en bâtiment à entreprendre une poursuite pénale et à délivrer un constat d'infraction contre tout contrevenant à l'une quelconque des dispositions du présent règlement.

13. RECOURS CIVIL

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

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES À UNE DEMANDE DE P.I.I.A.

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

Toute personne désirant obtenir un permis ou un certificat dont les travaux sont assujettis au présent règlement doit soumettre 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.

15. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS

En plus des documents et renseignements exigés au règlement des permis et certificats, toute demande de PIIA doit être accompagnée des documents et renseignements suivants :

- a) un plan d'implantation montrant la localisation des voies publiques adjacentes, ainsi que la localisation, la forme et les dimensions de toute construction ou aménagement existant ou projeté en relation avec les limites du terrain;
- b) des plans, élévations, coupes et croquis schématiques montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute nouvelle construction projetée, ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction existante située sur les terrains adjacents;

- c) une description détaillée des matériaux utilisés pour le recouvrement extérieur (nature, couleur, proportions). Des échantillons de matériaux peuvent être requis au besoin;
- d) des photographies de l'immeuble visé par la demande à partir de chaque voie publique adjacente et de chaque immeuble adjacent. Ces photographies doivent avoir été prises dans les trente jours précédant la demande;
- e) une séquence de photographies montrant l'immeuble visé par la demande en relation avec les immeubles adjacents situés de part et d'autre dans un rayon de 150 m. Ces photographies doivent avoir été prises dans les trente jours précédant la demande;
- f) l'indication du niveau d'excavation et du nivellement proposé par rapport aux constructions adjacentes et à la rue la plus proche;
- g) un plan identifiant les niveaux du sol existant et projeté dans le cas de travaux de déblai et remblai
- h) la localisation de tout arbre existant de 20 cm de diamètre ou plus (mesuré à 1,3 mètre au dessus du niveau du sol), ainsi que son essence;
- i) la direction de l'écoulement des eaux de surface;
- j) la localisation, les dimensions et les détails de construction des accès au terrain, des espaces de stationnement et des voies de circulation destinées aux véhicules et aux piétons;
- k) la localisation et la description de tous les ouvrages relatifs à l'aménagement des espaces libres projetés sur le terrain, incluant les superficies gazonnées, les superficies boisées et les superficies paysagères (végétation ornementale);
- l) les croquis et plans démontrant l'implantation, les dimensions, les matériaux et les couleurs de toute enseigne ou affiche projetée;
- m) tout autre document permettant d'avoir une vision complète du projet, notamment des expertises de professionnels reconnus.

16. PROCÉDURE APPLICABLE ET CHEMINEMENT 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.

17. CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier si la demande est complète et conforme au présent règlement ainsi qu'aux règlements de zonage, de lotissement, de construction et de tout autre règlement municipal applicable. 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.

18. AVIS 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 tenu de transmettre son avis par écrit au Conseil. Cet avis doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande soumise et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander un refus. Le cas échéant, 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.

19. APPROBATION DU CONSEIL

Suite à l'avis écrit du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil doit, par résolution, approuver les plans d'implantation et d'intégration architecturale ou les refuser en motivant le refus: Une copie de la résolution est transmise au demandeur.

Comme condition d'approbation des plans, le Conseil peut également exiger que le propriétaire s'engage par écrit à:

- a) réaliser le projet dans un délai fixé;
- b) prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures et équipements;
- c) fournir des garanties financières que le conseil peut déterminer conformément aux pouvoirs que lui confère la Loi.

20. MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du Conseil nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

CHAPITRE IV

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

21. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Les objectifs généraux visés par le présent règlement sont les suivants:

- a) Assurer la préservation et la mise en valeur du caractère rural et du patrimoine naturel et bâti du noyau villageois d'Abercorn;
- b) Assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions par rapport aux propriétés avoisinantes;
- c) Maintenir la qualité du cadre de vie villageois sans compromettre la diversité essentielle à la viabilité de la municipalité.

22. CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION

Les critères généraux d'évaluation permettant de mesurer la conformité des demandes aux objectifs généraux visés par le présent règlement sont les suivants:

- a) L'intervention projetée contribue à préserver ou enrichir le patrimoine et le caractère rural du village;
- b) L'intervention projetée ne crée pas de contraste avec les propriétés avoisinantes et ne provoque pas de rupture au sein de la trame villageoise;
- c) L'intervention projetée permet de maintenir ou d'améliorer la performance environnementale du village et de contenir ses dépenses d'infrastructures par leur utilisation optimale.

23. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES AU LOTISSEMENT

1. Objectif :

- Assurer un développement optimal des terrains vacants situés dans le noyau villageois, dans le respect de la trame villageoise existante.

2. Critères d'évaluation :

- La totalité des eaux de ruissellement générées par le développement projeté est infiltrée sur le site.
- Les infrastructures existantes (voies publiques, réseaux d'aqueduc et d'égout) sont utilisées de façon optimale.
- Le lotissement projeté permet de conserver à l'état naturel au moins 25% de la superficie du terrain visé par la demande.
- Le lotissement projeté tient compte de l'ensoleillement, des percées visuelles et du lotissement existant à proximité.

24. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À L'IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

1. Objectif :

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions au milieu existant.

2. Critères d'évaluation :

- L'implantation du bâtiment projeté respecte les alignements des bâtiments existants sur la ou les rues adjacentes ou s'y intègre harmonieusement.
- L'implantation du bâtiment projeté permet de minimiser le décapage du sol existant, de contrer l'érosion, de préserver le drainage naturel et de minimiser l'impact sur les milieux naturels existants (boisés, milieux humides).
- L'implantation du bâtiment projeté offre une protection optimale aux vents dominants et assure un ensoleillement optimal.
- L'implantation projetée permet de mettre en valeur le paysage villageois et de préserver les perspectives visuelles à partir des voies publiques et des propriétés adjacentes.
- S'il y a lieu, l'implantation projetée permet de dissimuler l'aire d'entreposage extérieur.

25. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES AU GABARIT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

1. Objectif :

- Préserver l'homogénéité du cadre bâti du village tout en permettant la construction de nouveaux bâtiments.

2. Critères d'évaluation :

- La volumétrie du bâtiment principal visé par la demande doit être semblable à celle des bâtiments avoisinants dans un rayon de 150 m, en respectant une superficie maximale d'implantation de 180 m² incluant le garage, s'il est attaché au bâtiment principal;
- Le bâtiment principal doit avoir une hauteur minimale de un étage et demi.
- Les bâtiments d'un même site présentent des proportions, des gabarits et des hauteurs harmonieuses, de sorte à créer un environnement bâti homogène.
- La superficie d'implantation et la volumétrie du nouveau bâtiment accessoire visé par la demande sont inférieures à celle du bâtiment principal.

26. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS (PRINCIPAL ET ACCESSOIRE)

1. Objectif :

- Préserver l'harmonie et la richesse patrimoniale du cadre bâti du village.

2. Critères d'évaluation :

- L'architecture de tout nouveau bâtiment principal devra s'harmoniser avec celle des bâtiments patrimoniaux présents dans le noyau villageois, qu'il s'agisse de sa composition architecturale, de ses détails architectoniques ou de ses matériaux de revêtement.
- Les travaux projetés sur un bâtiment existant présentant un intérêt patrimonial doivent préserver ses caractéristiques d'origine, qu'il s'agisse de sa composition architecturale, de ses détails architectoniques ou de ses matériaux de revêtement. Pour un bâtiment principal, les travaux d'agrandissement en façade sont strictement interdits à l'exception des galeries, porches et vérandas.
- Le toit d'un bâtiment principal doit préférablement être à deux (2) ou quatre (4) versants, excluant les galeries, porches et vérandas.
- D'autres formes peuvent être acceptables à condition de faire partie d'une composition architecturale s'intégrant harmonieusement à son voisinage.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges et tenir compte du style architectural. Les fenêtres coulissantes sont prohibées en façade lorsqu'elles nuisent à l'authenticité de la composition architecturale du bâtiment.
- Les éléments de transition (galerie, perron, balcon) doivent être proportionnels au bâtiment et s'intégrer harmonieusement à son architecture;
- Les matériaux de revêtement extérieur sont limités à trois (3), excluant le revêtement du toit. À l'exception des surfaces vitrées, ils ne reflètent pas la lumière.
- Le clin de bois horizontal et autres matériaux à caractère patrimonial sont à privilégier pour le revêtement extérieur.
- Un maximum de trois couleurs est utilisé pour les revêtements extérieurs, excluant la toiture. Les couleurs doivent être sobres et s'harmoniser avec les couleurs du voisinage;
- Les bâtiments accessoires sont érigés et construits de façon à s'harmoniser avec le bâtiment principal et avec le paysage environnant.

27. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS (PRINCIPAL ET ACCESSOIRE).

1. Objectif :

- Éviter l'appauvrissement et la disparition du patrimoine bâti du village

2. Critères d'évaluation :

- Le bâtiment principal ou accessoire visé n'a aucune valeur patrimoniale, historique ou architecturale et ne contribue d'aucune manière à assurer la cohésion du noyau patrimonial du village.
- Dans le cas contraire, la dégradation de ce bâtiment est telle que ses coûts de réparation sont disproportionnés en regard de sa valeur patrimoniale, historique ou architecturale.

patrimoniale, historique ou architecturale et ne contribue d'aucune manière à assurer la cohésion du noyau patrimonial du village.

- Dans le cas contraire, la dégradation de ce bâtiment est telle que ses coûts de réparation sont disproportionnés en regard de sa valeur patrimoniale, historique ou architecturale.
- Dans tous les cas, un projet de remplacement est possible et réalisable et a été approuvé dans le cadre du présent règlement.

28. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES AUX DÉBLAIS ET REMBLAIS

1. Objectif :

- Perturber le moins possible le terrain naturel

2. Critères d'évaluation :

- Les travaux doivent permettre de minimiser le décapage du sol existant, de contrer l'érosion, de préserver le drainage naturel et de minimiser l'impact sur les milieux naturels existants (boisés, milieux humides, cours d'eau).
- Aux limites de propriété, le nivellement s'harmonise avec celui des terrains voisins.

29. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS INCLUANT LES VOIES D'ACCÈS, LES AIRES DE SERVICE, LES STATIONNEMENTS, L'AFFICHAGE, L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER, LA COUPE ET LA PLANTATION D'ARBRES

1. Objectifs :

- Minimiser les impacts visuels, sonores et environnementaux découlant de l'utilisation des espaces extérieurs à des fins de circulation véhiculaire, stationnement, entreposage, chargement et déchargement de marchandise et affichage;
- Maintenir la tranquillité, la convivialité et le caractère rural du village;
- Maintenir les percées visuelles et le patrimoine végétal du village.

2. Critères d'évaluation :

- Les accès véhiculaires, les aires de services et de stationnement sont conçus et localisés de façon à être le moins apparent possible à partir des voies publiques et à perturber le moins possible l'intimité des propriétés voisines, tout en demeurant sécuritaires. Lorsqu'ils concernent un usage commercial ou industriel, leur implantation doit être atténuée par un aménagement paysager.
- Les voies d'accès, aires de service et stationnements doivent respecter les meilleures pratiques de gestion des eaux de ruissellement recommandées par le Ministère des affaires municipales du Québec;
- Les dimensions, formes et matériaux des enseignes et affiches et de leur support doivent être en harmonie avec l'architecture du bâtiment qu'elles desservent. L'intégration de l'affichage à un élément architectural du bâtiment est favorisé. Les enseignes auto-éclairantes sont prohibées. Les enseignes de bois ou de tout autre matériau s'y apparentant sont à privilégier.
- Les aménagements paysagers doivent favoriser la mise en valeur des composantes naturelles et bâties du site ainsi que l'intimité des propriétés. Ils ne doivent cependant pas obstruer les vues

panoramiques à partir des voies publiques et des propriétés adjacentes au site visé, ni restreindre l'ensoleillement des voisins.

- La coupe d'arbres ne doit être réalisée que si l'arbre est mort ou elle est requise pour protéger la vie et la sécurité des personnes et des biens ou pour contrer ou contrôler une maladie ou des parasites. L'élagage est à favoriser.
- Lorsque la superficie de la propriété visée est supérieure à un acre, un minimum de 25% de la superficie du site doit être conservé à l'état naturel afin de favoriser l'infiltration des eaux de surface et de maintenir le caractère rural du village.

30. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

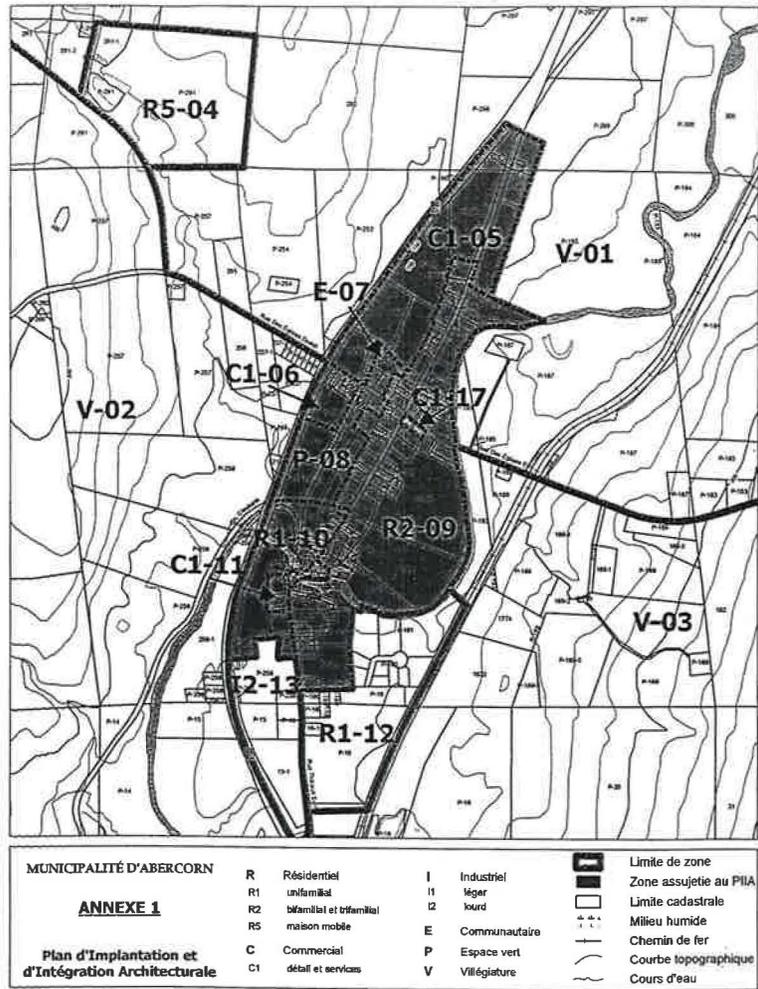


Pierre Blanchette
Directeur général par intérim



Jean-Charles Bissonnette
Maire

AVIS DE MOTION :	7 juillet 2008
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	2 septembre 2008
CONSULTATION PUBLIQUE :	10 novembre 2008
FAIT ET ADOPTÉ À LA SÉANCE DU CONSEIL :	1 ^{er} décembre 2008
EN VIGUEUR:	9 décembre 2008
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA M.R.C. :	16 janvier 2009



*zones Touchées par
Règh 2009 en vigueur*
R-06, P-03, R-07,
M-02, M-03, P-04,
P-02, R-08, M-01
~~R-01~~