

**RÈGLEMENT NUMÉRO 878-14-2011
PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 878-14-2011
VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT RELATIF
AUX PLANS D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE NUMÉRO
878-2003 VISANT À INSÉRER DES OBJECTIFS ET
CRITÈRES RELATIFS À DES PROJETS SUR DES
TERRAINS EN PENTE, SUR LE FLANC OU AUX
SOMMETS D'UNE MONTAGNE**

ATTENDU QUE le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 878-2003 et ses amendements en vigueur s'appliquent sur le territoire de la ville de Bromont;

ATTENDU QUE la construction en montagne a ses défis uniques, en aménagement et en gestion des eaux de ruissellement, mais également en ce qui a trait à la préservation des paysages;

ATTENDU QUE le règlement en vigueur n'est pas entièrement adapté à l'ensemble des caractéristiques du territoire puisque les objectifs et critères demeurent les mêmes peu importe la localisation d'un projet de développement;

ATTENDU QUE le caractère naturel, les boisés et les secteurs montagneux sont des caractéristiques propres à Bromont qui doivent être protégées et mises en valeur;

ATTENDU QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil municipal peut modifier son règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

ATTENDU QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de Bromont et de ses contribuables de mettre en vigueur les dispositions du présent règlement;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 3 octobre 2011;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil décrète ce qui suit, à savoir:

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 MODIFICATION DU CHAPITRE 3

Le chapitre 3 est modifié par l'ajout de la section suivante :

« SECTION 13 : CONSTRUCTION ET DÉVELOPPEMENT À L'INTÉRIEUR D'UN SECTEUR EN PENTE, SUR LE FLANC OU AU SOMMET D'UNE MONTAGNE

82.4 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

Pour le secteur d'application, les intentions d'aménagement auxquelles s'arriment les objectifs et critères énoncés à la présente section, suivant lesquels l'évaluation des projets doit s'effectuer, sont les suivants :

- La réalisation des projets permet d'assurer à la fois la protection du paysage, du couvert boisé, des sommets de montagnes, des terrains à forte pente (30 % et plus) et des milieux à haute valeur écologique;
- Les constructions sont adaptées à la topographie et à une architecture de montagne;
- Les projets et les constructions contribuent à la gestion durable des eaux de ruissellement;
- Les projets permettent la création ou le maintien de sentiers récréatifs favorisant les déplacements actifs et un milieu de vie convivial, démarquant Bromont comme une ville où l'activité sportive et le plein air font partie des valeurs de la communauté;
- La réalisation des projets s'effectue dans le contexte d'une « forêt habitée » et non dans la perspective d'un décor servant strictement à la réalisation du projet.

82.5 SECTEUR D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux projets de lotissement, de construction de bâtiment principal, de bâtiment d'une superficie supérieure à 50 mètres carrés, d'aménagement de terrains faisant suite à la construction d'un bâtiment principal et à l'ouvrage à l'intérieur du secteur identifié « Territoire d'encadrement visuel du massif du mont Brome » au plan de l'annexe A.

82.6 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR D'APPLICATION

Les principales caractéristiques du secteur touché par la présente section sont les suivantes :

- Territoire à relief accidenté présentant des pentes, parfois fortes, et dont de grandes superficies sont toujours à l'état naturel;
- Espaces visibles depuis les secteurs construits de Bromont et des municipalités voisines;
- Nombreux espaces dont la valeur écologique est élevée;
- Espaces marqués par le passage de sentiers récréatifs dont certains sont informels, mais demeurent caractéristiques de ces milieux;
- Capacité de support du milieu naturel dépassée à certains endroits, surtout au niveau hydrique;
- Milieux sensibles à tout type d'intervention.

82.7 PLANS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS REQUIS

En plus des documents, des renseignements, des études et des plans requis en vertu du chapitre 2 du présent règlement, une demande pour l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, doit être assortie de la présentation des documents suivants :

1° Un plan identifiant tout élément de potentiel ou de contrainte tel que :

- a) Les milieux humides, les lacs et les cours d'eau, les espèces menacées, vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées, les forêts matures (70 ans et plus), les écosystèmes forestiers exceptionnels dans un rapport signé par un biologiste ;
- b) Les zones de mouvements de terrains.

2° Le tracé de l'emprise et la pente des rues projetées ;

3° Le concept global de drainage des rues et des terrains, incluant l'emplacement prévu pour les ouvrages de rétention ;

4° Un plan d'implantation du projet, réalisé par un arpenteur-géomètre ou tout autre professionnel compétent, incluant :

- a) Les espaces naturels conservés, incluant la hauteur moyenne des boisés dans un rayon de 30 mètres par rapport au site visé ;
- b) Les espaces proposés pour l'aménagement de parcs et d'espaces verts ;
- c) Les sentiers existants et proposés ;
- d) L'emplacement futur des bâtiments principaux et accessoires;

- e) L'emplacement des constructions existantes sur le terrain ou sur un terrain adjacent.
- 5° Pour toute nouvelle construction, des plans couleurs de chacune des élévations, réalisés par un professionnel, fournissant une image détaillée de l'apparence finale de l'immeuble et montrant :**
- a) La hauteur hors tout, en mètres et en étages, de la construction ;
 - b) Les pentes de toit ;
 - c) Les matériaux du revêtement extérieur, illustrant leurs proportions par l'élévation et les couleurs de chacun d'entre eux ;
 - d) Les matériaux du revêtement de la toiture et leurs couleurs ;
 - e) La forme, le type et les dimensions des ouvertures ;
 - f) Les éléments d'ornementation du bâtiment ;
 - g) L'aménagement des aires de stationnement ;
 - h) Le type et les caractéristiques de l'éclairage du bâtiment, ainsi que de tout autre équipement accessoire (ex. : panneau solaire).
- 6° Un plan détaillé des aménagements paysagers incluant les niveaux naturels du sol et les niveaux projetés après la construction, les murs de soutènement projetés et leur hauteur, les aires de déboisement prévues, ainsi que les caractéristiques des sources d'éclairage sur le terrain.**
- 7° Pour les projets de lotissement situés dans un milieu dont la valeur écologique est identifiée « moyenne » ou « élevée » au plan intitulé « Valeur écologique des milieux naturels » à l'annexe D du présent règlement, un rapport préparé par un biologiste indiquant comment l'impact sur les milieux naturels affectés sera atténué par des mesures de compensation appropriée.**

Selon la nature du projet, le fonctionnaire désigné peut indiquer au requérant les informations, parmi celles énumérées au premier alinéa, qui ne sont pas requises pour l'analyse de sa demande et, en conséquence, qu'il n'est pas nécessaire d'indiquer sur les documents.

SOUS-SECTION 1 : VALEUR ÉCOLOGIQUE DU MILIEU

82.8 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX ESPACES À VALEUR ÉCOLOGIQUE MOYENNE ET ÉLEVÉE

1° Favoriser les aménagements et la construction à l'intérieur de milieux dont la valeur écologique varie de nulle à moyenne, objectif pour lequel les critères sont les suivants :

- a) Tout tracé d'une rue, d'une opération cadastrale et d'une construction d'un bâtiment principal ou accessoire est évité, si possible, dans un milieu dont la valeur écologique est identifiée comme « élevée » au plan intitulé « Valeur écologique des milieux naturels » à l'annexe D de ce règlement ;
- b) Tout tracé d'une rue, d'une opération cadastrale et d'une construction d'un bâtiment principal ou accessoire n'est pas encouragé, si possible, dans un milieu dont la valeur écologique est identifiée « moyenne » au plan intitulé « Valeur écologique des milieux naturels » à l'annexe D de ce règlement.

SOUS -SECTION 2 : LOTISSEMENT

82.9 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT

1° Intégrer le réseau routier au milieu naturel et limiter ses impacts sur le paysage, objectif pour lequel les critères sont les suivants :

- a) Le tracé d'une rue est évité, si possible, à l'intérieur d'un secteur dont la topographie présente des pentes supérieures à 20 %;
- b) Le tracé de la rue projetée et le projet évitent les milieux humides, les pentes fortes, les sommets ou les terrains instables et tout terrain mal drainé ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements;
- c) Le tracé du réseau routier minimise les déblais et les remblais et tente de suivre la sinuosité des courbes de niveau;
- d) La pente d'un talus nécessaire à la construction d'une route tend à se rapprocher de la pente naturelle du terrain à proximité de l'emprise et limite le déboisement. La pente du talus permet la reprise de la végétation à l'extérieur des fossés;
- e) Le tracé du réseau routier et le projet sont réfléchis afin de conserver les vues panoramiques identifiées à la cédule «B» du plan d'urbanisme 875-2003 de Bromont.

2° Favoriser un réseau récréatif qui s'intègre au paysage, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent uniquement pour l'approbation d'un projet majeur de lotissement :

- a) L'aménagement d'un sentier récréatif est favorisé dans un secteur où la pente est inférieure à 20 %;
- b) L'aménagement d'un sentier tente de suivre les courbes de niveau;
- c) Un sentier existant est conservé dans la mesure du possible ou est relocalisé à proximité, si la nature du terrain le permet;
- d) Les servitudes permettant, le cas échéant, d'assurer la préservation ou la création de sentiers vers les sommets ou des liens importants au fonctionnement global du réseau municipal de sentiers sont prévues sur les nouveaux lots créés dans le cadre du projet;
- e) Les nouveaux sentiers sont intégrés au réseau récréatif existant ou projeté et facilitent l'accès aux sommets.

3° Assurer un lotissement adapté à la topographie des terrains situés sur les versants de montagne, objectif pour lequel les critères sont les suivants :

- a) La forme et la limite des lots sont adaptées à la topographie et aux caractéristiques naturelles du terrain et prévoient une superficie constructible suffisante sur chaque lot dans les secteurs de moyennes et fortes pentes;
- b) La forme et la limite des lots sont planifiées de manière à conserver des espaces boisés entre les constructions projetées tant à l'horizontale entre les lots latéraux qu'à la verticale entre les lots avant et arrière, particulièrement lorsque les constructions se succèdent dans un plan paysager;
- c) L'orientation des lots doit permettre d'orienter les constructions projetées afin de tirer profit d'une exposition au sud et des avantages maximisant l'ensoleillement des cours et des espaces intérieurs;

4° Planifier un drainage des rues, des projets (de lotissement et de construction), du réseau récréatif et des aménagements paysagers dans le but de minimiser l'érosion du sol et de réduire le ruissellement des eaux de surface et les problèmes qu'engendre le ruissellement, objectif pour lequel les critères sont les suivants :

- a) Les patrons de drainage naturel sont conservés dans la mesure du possible;
- b) Le concept de drainage pour l'ensemble du projet est conçu dans une logique de bassin-versant reconnaissant l'impact d'un projet sur les constructions en aval;
- c) Le drainage des lots est réfléchi lors de la planification initiale du projet, incluant une gestion écologique des eaux pluviales à même les nouveaux lots (ex. : rétention, infiltration naturelle, jardins de pluie);
- d) L'aménagement d'un fossé de drainage, lorsque requis, est conçu avec enrochement ou une autre technique éprouvée de contrôle de l'érosion afin de diminuer la vitesse de l'écoulement et favoriser la sédimentation des matières en suspension;
- e) Les pentes abruptes découlant de travaux sont revégétalisées, tout en limitant l'utilisation du gazon;
- f) Les bassins de sédimentation retenant les eaux de ruissellement font l'objet d'un aménagement paysager qui contribue à la qualité du paysage naturel;
- g) L'entretien des ouvrages de rétention est facile et accessible;

- h) Les travaux d'imperméabilisation à proximité des cours d'eau principaux de la municipalité sont compensés de façon à limiter le débit de pointe lors des orages.

SOUS -SECTION 3 : IMPLANTATION D'UN BATIMENT

82.10 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

1° Prioriser l'aménagement des terrains en bordure de rue traversant des secteurs de pente faible ou moyenne, objectif pour lequel les critères sont les suivants :

- a) Les travaux de déblais-remblais sont minimisés afin de limiter l'érosion des sols et l'impact sur le paysage;
- b) La modification de la topographie, lorsqu'elle est nécessaire à l'implantation d'une construction ou d'un ouvrage, doit être limitée à la surface constructible et aux travaux de stabilisation des pentes;
- c) Les talus devraient respecter une pente de 45 %, dans la mesure du possible;
- d) Lors de toute activité de déblais-remblais, les travaux de déblais sont privilégiés au détriment des travaux de remblais.

2° Assurer le maintien des grandes caractéristiques de l'environnement naturel et plus spécifiquement la topographie, objectif pour lequel les critères sont les suivants :

- a) L'implantation du bâtiment s'effectue le plus possible sur la partie du terrain comportant des pentes faibles ou très faibles à nulle, ensuite sur des pentes moyennes en l'absence de pentes faibles ou très faibles;
- b) L'implantation d'un bâtiment sur un terrain est déterminée par la nécessité de :
 - i. s'adapter à la topographie naturelle du terrain;
 - ii. favoriser une intégration au caractère naturel du milieu d'implantation et la préservation maximale des arbres matures existants sur le terrain, le cas échéant;
 - iii. déboiser, le cas échéant, uniquement la superficie nécessaire au bâtiment principal et aux bâtiments et constructions accessoires ;
- c) l'implantation du bâtiment s'effectue à l'endroit sur le terrain où le couvert boisé est le moins important ou de moindre valeur;
- d) Seule la portion d'un terrain où la construction principale, l'allée de stationnement, les infrastructures et les équipements et le passage des utilités publiques peut être excavée. La superficie résiduelle du terrain demeure intacte ;

- e) L'implantation d'un bâtiment dans un secteur de pente moyenne ou forte devrait être intégrée dans la pente de telle sorte que la hauteur des murs ou les parties de murs faisant face au bas de la pente soit minimisée;
- f) La localisation du ou des bâtiments sur le site est planifiée de manière à minimiser son impact visuel;
- g) Les interventions projetées doivent respecter la topographie du milieu afin de conserver les caractéristiques naturelles du site;
- h) Les constructions nécessitant des grandes surfaces sur le même niveau (piscine, terrains de tennis) sont évitées;
- i) Dans la mesure du possible, l'implantation des bâtiments s'effectue parallèlement par rapport aux lignes de niveau;
- j) Si le bâtiment ne peut être implanté qu'en pente forte, il est implanté à une distance de la rue qui limite la longueur de l'allée d'accès jusqu'au bâtiment principal, réduisant ainsi les perturbations du milieu créées par la construction de l'accès;
- k) La construction sur un sommet de montagne est évitée;
- l) Une construction à proximité d'un sommet de montagne n'excède pas ce sommet.

SOUS -SECTION 4 : ARCHITECTURE

82.11 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'ARCHITECTURE

1° Encourager une architecture de qualité et recherchée s'harmonisant avec la topographie et le milieu naturel, objectif pour lequel les critères sont les suivants :

- a) La volumétrie, le gabarit et le style architectural du bâtiment principal se veulent recherchés et conçus en fonction de la morphologie du terrain et des éléments naturels;
- b) La hauteur des bâtiments est établie de façon à ne pas altérer la perception panoramique du milieu. Lorsque possible, un bâtiment ne devrait pas excéder la hauteur moyenne des arbres existants dans un rayon de 30 mètres;
- c) À l'exception des projets résidentiels intégrés, un même modèle de bâtiment n'est pas reproduit sur deux lots consécutifs ni sur deux lots face à face. Un modèle de résidence n'est pas répété plus d'une fois sur les coins d'une rue en intersection;
- d) Un effort de design et de recherche architecturale est investi dans la conception du projet, favorisant une architecture originale et adaptée à la montagne;
- e) Conséquemment, l'architecture de type manoir est évitée et la pierre de béton n'est pas prédominante sur les façades d'une construction;
- f) La présence d'une porte de garage est minimisée et les portes de garage double sont localisées sur les faces latérales d'un bâtiment;
- g) Les constructions accessoires, par leur localisation et leur gabarit, ne créent pas une surcharge visuelle et s'intègrent aux bâtiments principaux afin de créer un ensemble harmonieux.

2° Contrôler les couleurs des constructions du site afin de préserver le paysage naturel, objectif pour lequel les critères sont les suivants :

- a) Les couleurs de tout matériau servant au revêtement extérieur des constructions visibles à partir d'une route publique sont inspirées de l'environnement naturel. Les teintes de brun, beige, gris et vert sont privilégiées. Ce critère ne s'applique pas aux projets commerciaux;

- b) Une homogénéité entre les couleurs du revêtement extérieur, des meneaux des fenêtres et de la toiture est favorisée;

SOUS -SECTION 5 : AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

82.12 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS L'AMENAGEMENT DU TERRAIN

1° Maintenir une importante couverture forestière, objectif pour lequel les critères sont les suivants :

- a) Les boisés sont conservés dans les secteurs de pentes supérieures à 15 %, toute perte étant réduite à un minimum;
- b) De façon à assurer un couvert végétal uniforme dans l'ensemble du secteur, tout terrain déboisé fait l'objet de plantation d'espèces indigènes ou adaptées aux conditions locales sur au moins 60 % de sa superficie (excluant l'emprise au sol du bâtiment principal) avec une concentration de plantation dans la cour avant;
- c) Le choix des végétaux contribue à créer des aménagements qui ont autant d'intérêt en été qu'en hiver par leurs couleurs, leur feuillage persistant ou non, leur forme et leur hauteur. Les essences indigènes (érable à sucre, pin blanc, pruche du Canada, chêne rouge, tilleul d'Amérique) sont favorisées dans le choix des espèces à planter. Les aménagements contribuent à conférer une signature au projet;
- d) Un haut pourcentage d'espace boisé est favorisé à proximité et au sommet d'une montagne;
- e) Pour un projet majeur de lotissement, un projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble ou un projet résidentiel intégré, malgré tout objectif ou critère applicable à la coupe des arbres, un minimum de 30 % du couvert forestier du site à développer doit être conservé.

2° Favoriser les aménagements extérieurs qui se font en harmonie avec l'aspect naturel du terrain environnant, objectif pour lequel les critères sont les suivants :

- a) La surélévation des terrains est évitée;
- b) L'utilisation de murets ou de murs de soutènement est limitée;
- c) Les murets ou des murs de soutènement sont utilisés uniquement afin de diminuer la hauteur et la longueur des talus et limiter le déboisement;
- d) Les murets sont fabriqués à partir de pierres naturelles et l'utilisation du bois ou du béton est évitée.

3° Conserver l'aspect naturel des terrains, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent à toutes les demandes sauf pour l'approbation d'un projet majeur de lotissement :

- a) La préservation et la mise en valeur des aménagements existants est privilégiée;
- b) Le projet comprend uniquement un type d'éclairage dont le flux est orienté vers le sol et les équipements utilisés sont munis d'abat-jour limitant la lumière diffuse;
- c) Aucun déboisement n'est effectué à proximité des limites latérales et arrière d'un terrain;
- d) Toute partie du terrain modifiée par les travaux de construction est réaménagée de manière à restaurer les caractéristiques originales du milieu naturel;
- e) L'aménagement de clôtures, d'écrans ou de haies est restreint à la délimitation d'une aire de jeux ou est nécessaire pour des motifs de sécurité. Une clôture, un écran ou une haie fait partie du concept d'aménagement ainsi que du style architectural du projet, tant par la couleur que par le choix des matériaux. Seule une haie permet de délimiter une propriété.

4° Réaliser l'aménagement des aires de stationnement et des accès de façon à respecter le relief naturel du terrain et à diminuer l'écoulement excessif des eaux pluviales hors site, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent à toutes les demandes sauf pour l'approbation d'un projet majeur de lotissement :

- a) La localisation des allées d'accès véhiculaires, des aires de stationnement, des aires de séjour, des bâtiments accessoires, de l'élément épurateur est planifiée de telle sorte que les déblais-remblais sont minimisés;
- b) Les aires de stationnement, les allées d'accès, les trottoirs et les terrasses perméables sont priorisés;
- c) L'aménagement d'une allée de stationnement commune pour deux résidences unifamiliales est favorisé afin de réduire toute surface imperméable;
- d) Le drainage de l'aire de stationnement n'est pas directement dirigé vers une allée d'accès;
- e) Autant que possible, les eaux de ruissellement sont gardées sur le terrain en les infiltrant dans le sol;
- f) L'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements et les allées d'accès est encouragée.

5° Favoriser des équipements d'éclairage contribuant à la préservation du ciel nocturne, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent à toutes les demandes sauf pour l'approbation d'un projet majeur de lotissement :

- a) Les équipements d'éclairage sont conçus et implantés de façon à s'harmoniser avec la nature. Ils évitent l'empiètement lumineux à l'extérieur du site ou pouvant altérer la perception du ciel de nuit ;
- b) Les équipements d'éclairage sont décoratifs et sobres. L'éclairage ne débord pas hors site et est orienté vers le sol et afin de ne pas altérer la perception du ciel de nuit. Les luminaires sont dotés préférablement d'un détecteur de mouvement et/ou d'un capteur solaire. »

ARTICLE 3 AJOUT DE L'ANNEXE « D »

Le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 878-2003 est modifié par l'ajout d'un annexe « D » de façon à intégrer la valeur écologique des milieux naturels au Règlement, le tout tel que montré à l'annexe A du présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

PAULINE QUINLAN, MAIRESSE

JOANNE SKELLING, GREFFIÈRE

ANNEXE A

« ANNEXE D : VALEUR ÉCOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS »