

**RÈGLEMENT 2009-09
CONCERNANT UN PLAN D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
« PIIA »**

**VILLAGE
D'AYER'S CLIFF**



**L'Esprit des Cantons
the Spirit of the Townships**

Comprend le règlement d'amendement :

- #2010-18 (MJ2 – Janvier 2011)**
- #2011-09 (MJ5 – Février 2012)**
- #2013-06 (MJ6 – Mai 2013)**
- #2015-14 (MJ8 – Décembre 2016)**
- #2020-04 (MJ10 – Mai 2021)**
- #2022-05 (MJ11 – Avril 2024)**
- #2023-10 (MJ11 – Avril 2024)**

Septembre 2009

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	5
Section I : Dispositions déclaratoires	5
TITRE	5
TERRITOIRE ASSUJETTI	5
ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	5
Section II : Dispositions interprétatives	6
TERMINOLOGIE	6
DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES	6
SYSTÈME DE MESURE	6
 CHAPITRE II	 7
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	7
Section I : Application du règlement	7
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	7
APPLICATION DU RÈGLEMENT	7
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	7
OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE	8
Section II : Permis et certificats assujettis et cheminement du dossier	9
PERMIS OU CERTIFICATS ASSUJETTIS	9
OBLIGATION DE PRODUIRE DES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION	
ARCHITECTURALE	11
DOCUMENTS D'ACCOMPAGNE-MENT POUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE ET UN CERTIFICAT	
D'AUTORISATION	11
ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE	15
CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME	15
EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	15
APPROBATION DU CONSEIL	16
CONDITIONS D'APPROBATION	16
Section III : Contraventions et sanctions	17
INFRACTIONS ET PEINES	17
INFRACTION CONTINUE	17
RÉCIDIVE	17
RECOURS CIVILS	17
FRAIS	17
 CHAPITRE III	 18
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SELON LES ZONES, LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTION, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS	18
TYPES DE PIIA	18
PIIA-1, BÂTIMENTS ET TERRAINS SITUÉS DANS LE CENTRE DU VILLAGE	19
PIIA-2, SANS INTÉRÊT PATRIMONIAL CENTRE DU VILLAGE	25
PIIA-3, ENSEIGNES ET MURALES PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET ZONES INDUSTRIELLES	25
PIIA-4, REMBLAI ET DÉBLAI SAUF EN ZONES AGRICOLES	25
PIIA-5, BÂTIMENTS ET TERRAINS RIVERAINS AU LAC MASSAWIPPI OU À LA RIVIÈRE	
TOMIFOBIA	26
PIIA-6, TERRAINS VACANTS ET AGRANDISSEMENT DE BÂTIMENTS NON COUVERTS PAR LES	
AUTRES PIIA, SAUF DANS LES ZONES AGRICOLES	29
PIIA-7, CLÔTURES SAUF EN ZONE AGRICOLE	
PIIA-8, TOUT SECTEUR OU ZONE DONT LA PENTE SE TROUVE ENTRE 15 ET MOINS DE 30%	30

PIIA-9, BÂTIMENTS ET TERRAINS À VOCATION COMMERCIALE SITUÉS DANS LA ZONE REC-5 33

ENTRÉE EN VIGUEUR **36**

ANNEXE I **37**

Photographies des bâtiments couverts par le PIIA-1 **37**

ANNEXE II Erreur ! Signet non défini.

Évaluation de 131 bâtiments d'intérêt patrimonial, par Bergeron Gagnon Inc. Erreur ! Signet non défini.

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE MEMPHRÉMAGOG
VILLAGE D'AYER'S CLIFF**

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

À une séance extraordinaire du conseil municipal tenue à l'hôtel de Ville, le 31 août 2009, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers Patrick Proulx, Roger Dumouchel et Isabel Marcotte, formant quorum sous la présidence de la suppléante du maire France Coulombe-Goodsell.

RÈGLEMENT N° 2009-09

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

CONSIDÉRANT QU' un comité consultatif d'urbanisme est formé conformément à la Loi;

ATTENDU QUE certaines parties du territoire de la Municipalité en occurrence le noyau villageois et les terrains riverains, constituent un territoire pour lequel il importe de bien contrôler les interventions physiques sur le cadre bâti et l'aménagement des terrains pour favoriser l'émergence d'un milieu de vie identitaire apte à créer un sentiment d'appartenance ;

ATTENDU QUE l'application de la technique d'un PIIA pour ces territoires s'avère un complément essentiel à la réglementation d'urbanisme traditionnelle applicable ;

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

POUR CES MOTIFS, le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ».		
	TERRITOIRE ASSUJETTI	2
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire du village à l'exception des zones agricoles.		
Règl 2013-06	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	2.1
Toute disposition incompatible avec le règlement 2009.09 contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs, est par la présente abrogée.		
Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge et remplace le règlement # 2001-03 et ces amendements.		

Section II : Dispositions interprétatives**TERMINOLOGIE 3**

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

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

**DÉFINITIONS
SPÉCIFIQUES 4**

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«**Centre du village**» : Comprend les zones Com-2, Com-3, Com-4, Com-5, Ind-1, Ind-2, Pub-2, Pub-3, Res-10, Res-11, Res-12, Res-14.

**SYSTÈME DE
MESURE 5**

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

	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	6
Le secrétaire-trésorier et directeur-général de la municipalité est chargé de l'administration du règlement.		
	APPLICATION DU RÈGLEMENT	7
L'inspecteur est chargé d'appliquer le présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.		
Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.		
	POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	8
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 ainsi qu'à l'intérieur et l'extérieur de toute maison, de tout bâtiment ou de tout édifice pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux ou les résolutions du conseil y sont respectés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement, de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission. Dans ce cadre, la personne chargée d'appliquer le règlement peut prendre des mesures, photographier les lieux et effectuer des prélèvements au besoin ;		
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 recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

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

9

Le propriétaire, locataire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice a l'obligation de recevoir l'inspecteur ou son assistant, le cas échéant, pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, des autres règlements ou des résolutions du conseil.

Section II : Permis et certificats assujettis et cheminement du dossier

PERMIS OU CERTIFICATS ASSUJETTIS

10

L'émission d'un permis de construire ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux décrits ci-dessous, dans le territoire assujetti (référence article 2) par le présent règlement et pourvu qu'ils fassent partie d'un type de PIIA, est assujettie au présent règlement. Les travaux visés sont :

1° Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment;

2° Tout projet de rénovation, de restauration, de transformation ou d'agrandissement extérieur affectant l'apparence extérieure des différentes élévations du bâtiment, à l'exception des travaux suivants :

a) La réparation urgente et temporaire d'une partie de bâtiment présentant un danger pour la sécurité des personnes;

b) Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires par de la tôle architecturale ou par du bardeau d'asphalte de couleur noir, brun, gris ou vert foncé, pourvu que la toiture conserve la même forme, sauf si ce matériau est dérogatoire, auquel cas, l'émission du certificat est assujettie au présent règlement ;

Règl 2010-18
Règl 2023-10

c) Le remplacement d'une fenêtre, d'une porte, d'une galerie par des éléments de mêmes dimensions et de même type et de même couleur ou dont le ton peut différer légèrement, sauf si ce type de fenêtre, de porte ou de galerie n'est pas recommandé par le présent règlement, auquel cas l'émission du certificat est assujettie au présent règlement;

Règl 2013-06

d) Le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur existant par un matériau semblable et de même couleur ou dont le ton peut différer légèrement, sauf si ce matériau est prohibé au règlement de zonage, auquel cas l'émission du certificat est assujettie au présent règlement;

Règl 2013-06

3° Le déplacement d'une construction;

4° **Supprimé**

Règl 2013-06

5° **Supprimé**

4° L'abattage d'arbres lorsqu'un ou des critères d'évaluation sont applicables à ces travaux dans le type de PIIA applicable;

Règl 2013-06
Règl 2023-10

5° Les travaux de remblai et déblai lorsqu'un ou des critères d'évaluation sont applicables à ces travaux dans le type de PIIA applicable.

Règl 2023-10

6° **Supprimé**

Règl 2013-06

7° **Supprimé**

Règl 2013-06

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

11

Toute personne désirant obtenir l'émission d'un permis ou certificat assujéti au présent règlement doit soumettre à la Municipalité des plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains et aux travaux s'y rapportant.

**DOCUMENTS
D'ACCOMPAGNE-
MENT POUR UN
PERMIS DE
CONSTRUIRE ET UN
CERTIFICAT
D'AUTORISATION**

12

Tout document relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale soumise à la Municipalité 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 et documents déjà fournis dans le cadre de la demande de permis exigés au règlement des permis et certificats, fournir les renseignements suivants:

- a) Des croquis de chaque élévation montrant les détails architecturaux des travaux projetés à savoir :
- i) la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, etc.);
 - ii) la nature des matériaux utilisés pour le recouvrement extérieur ainsi que leur couleur;
 - iii) la forme et les dimensions des toitures ainsi que la nature et la couleur des matériaux utilisés à ces fins;
 - iv) le type architectural du bâtiment;
 - v) la localisation, la forme, et la dimension de la fenestration et des ouvertures d'accès;

- b) Des photos, le cas échéant, montrant le bâtiment sur chaque élévation, 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 (3 de chaque côté) et d'en face (1 en face et 3 de chaque côté de ce dernier);
- c) Un plan-projet topographique 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.);
- d) Des dépliants, échantillons ou photos montrant les types de matériaux, fenêtres ou autres équipements, le cas échéant.
- e) Dans la zone Rec-5, un plan concept global pour l'entièreté de la zone (sauf pour les bâtiments résidentiels unifamiliaux détachés ou les terrains voués à un usage principal résidentiel **Règl 2023-10** unifamilial) doit être déposé pour l'analyse en vertu des critères d'évaluation établis dans le règlement PIIA-9. Le plan concept global retenu par le conseil via une résolution servira de base pour tout permis de construire subséquent qui devra se conformer à ce plan. Ce plan à l'échelle doit être suffisamment détaillé pour permettre l'évaluation en fonction des critères établis dans le règlement. Ce plan doit notamment comprendre :
- Les aires de verdure et surfaces boisées existantes, les arbres qui seront conservés et ceux qui seront abattus, ainsi que les arbres qui seront plantés (type d'essence) avec le pourcentage final de couvert boisé;
 - Des perspectives visuelles permettant de voir une modélisation des bâtiments dans l'espace et par rapport à la voie de circulation et par rapport aux terrains voisins, afin de bien voir le gabarit des bâtiments dans l'espace;
 - Le nombre d'unités d'hébergement actuel et le nombre d'unités d'hébergement supplémentaires recherché, donnant le nombre d'unités totales sur le site à la fin des travaux;
 - Les pourcentages d'occupation des bâtiments sur le sol par rapport à l'ensemble du site;
 - Les distances entre les bâtiments et les distances des bâtiments par rapport au lac, aux limites de terrain et à la voie de circulation;
 - Les aménagements et constructions accessoires et leurs positionnements sur le site ainsi que leurs normes

- d'implantation;
- Toutes autres informations pertinentes en regard des critères d'évaluation.

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 bâtiments visés par cette demande.

2° Dans le cas d'une réparation ou rénovation, il faut, en plus des plans et documents déjà fournis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation 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 des bâtiments adjacents de part et d'autre, le cas échéant;
- c) Un croquis des façades visées par les modifications (réparation ou rénovation) montrant la nature des changements (matériau, couleur, ouverture, etc.) ;
- d) Des dépliants, échantillons ou photos montrant les types de matériaux, fenêtres ou autres équipements, le cas échéant.

e) Dans la zone Rec-5, un plan concept global pour l'entièreté de la zone (sauf pour les bâtiments résidentiels unifamiliaux détachés ou les terrains voués à un usage principal résidentiel unifamilial) doit être déposé pour l'analyse en vertu des critères d'évaluation établis dans le règlement PIIA-9. Le plan concept global retenu par le conseil via une résolution servira de base pour tout permis de construire subséquent qui devra se conformer à ce plan. Ce plan à l'échelle doit être suffisamment détaillé pour permettre l'évaluation en fonction des critères établis dans le règlement. Ce plan doit notamment comprendre :

- Les aires de verdure et surfaces boisées existantes, les arbres qui seront conservés et ceux qui seront abattus ainsi que les arbres qui seront plantés (type d'essence) avec le pourcentage final de couvert boisé;
- Des perspectives visuelles permettant de voir une modélisation des bâtiments dans l'espace et par

- rapport à la voie de circulation et par rapport aux terrains voisins, afin de bien voir le gabarit des bâtiments dans l'espace;
- Le nombre d'unités d'hébergement actuel et le nombre d'unités d'hébergement supplémentaires recherchés, donnant le nombre d'unités totales sur le site à la fin des travaux;
 - Les pourcentages d'occupation des bâtiments sur le sol par rapport à l'ensemble du site;
 - Les distances entre les bâtiments et les distances des bâtiments par rapport au lac, aux limites de terrain et à la voie de circulation;
 - Les aménagements et constructions accessoires et leurs positionnements sur le site ainsi que leurs normes d'implantation;
 - Toutes autres informations pertinentes en regard des critères d'évaluation.

Les 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° Supprimé

Règl 2013-06

4° Supprimé

Règl 2013-06

5° Supprimé

Règl 2013-06

6° Dans le cas d'une intervention présumée dans, ou à proximité d'une pente forte (15 à moins de 30%), il faut, en plus des documents et informations demandés par tout autre article du présent règlement ou du règlement de permis et certificats, fournir les documents et/ou renseignements suivants :

Règl 2022-05

- a) Un plan détaillant les bâtiments, constructions et ouvrages existants et projetés;
- b) Des photographies récentes, prises au plus dans les trois (3) mois précédents la demande, des lieux de l'intervention projetée et, le cas échéant, des bâtiments et constructions existantes sur le site;
- c) Un texte argumentaire visant à démontrer l'atteinte des objectifs et des critères énoncés au PIIA-8 et applicables à l'intervention;
- d) Un rapport émis par un professionnel ou un technologue

habilité à le faire, déterminant la pente conformément à l'annexe II;

e) À la demande de la personne responsable, tous autres renseignements, plans ou documents nécessaires à l'évaluation de la demande au regard des objectifs et critères du présent règlement.»

**ACHEMINEMENT DE
LA DEMANDE 13**

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis au bureau municipal du village d'Ayer's Cliff en accompagnement de la demande de permis ou certificat assujettie au présent règlement.

**CONFORMITÉ À LA
RÉGLEMENTATION
D'URBANISME 14**

L'inspecteur est chargé de vérifier si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme applicables. Lorsqu'elle est conforme l'inspecteur transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de 30 jours du dépôt de la demande dûment complétée.

**EXAMEN DU
COMITÉ
CONSULTATIF
D'URBANISME 15**

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 municipal. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser les plans d'implantation et d'intégration architecturale soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander un refus. 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.

**APPROBATION DU
CONSEIL 16**

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 d'un refus, la résolution désapprouvant les plans doit être motivée. Une copie de cette résolution est transmise à la personne qui a présenté ces plans.

**CONDITIONS
D'APPROBATION 17**

Le Conseil peut également exiger, comme condition d'approbation des plans et conformément aux pouvoirs que lui confère la Loi, que :

1° Le demandeur réalise et complète les travaux compris dans les plans acceptés dans un délai fixé plus court que celui fixé par le règlement sur les permis et certificats;

2° Le demandeur fournisse des garanties financières que le conseil détermine;

3° Le défraiement, par le propriétaire, du coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements.

Section III : Contraventions et sanctions

	INFRACTIONS ET PEINES	18
<p>Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :</p> <p>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 ;</p> <p>2° En cas de récidive, d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 2 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale.</p>		
	INFRACTION CONTINUE	19
<p>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.</p>		
	RÉCIDIVE	20
<p>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.</p>		
	RECOURS CIVILS	21
<p>En plus des recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.</p>		
	FRAIS	22
<p>Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.</p>		

CHAPITRE III

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

TYPES DE PIIA

23

Le présent règlement s'appuie sur des regroupements de constructions et terrains pour former différents types de PIIA. Chaque type de PIIA fait l'objet d'énoncés d'objectifs et de critères d'évaluation qui lui sont propres.

Types Appellation

PIIA-1	Les bâtiments et terrains situés dans le centre du village.	Règl 2013-06
PIIA-2	Supprimé	Règl 2013-06
PIIA-3	Supprimé	Règl 2013-06
PIIA-4	Supprimé	Règl 2013-06
PIIA-5	Les terrains et bâtiments à vocation résidentielle ou d'hébergement commercial situés sur la rive du lac Massawippi ou de la rivière Tomifobia, à l'exception des terrains et bâtiments couverts par le PIIA-9	Règl 2023-10
PIIA-6	Les terrains vacants et les terrains étant l'assiette d'un bâtiment principal faisant l'objet d'un agrandissement en superficie ou en hauteur de plus de 10%, sur l'ensemble du territoire sauf ceux situés dans les zones agricoles et sauf ceux déjà couverts par les PIIA-1, et PIIA-5	Règl 2013-06
PIIA-7	Supprimé	Règl 2013-06
PIIA-8	Tout secteur ou zone dont la pente se trouve entre 15% et moins de 30%	Règl 2022-05
PIIA-9	Les bâtiments et terrains situés dans la zone Rec-5, à l'exception des bâtiments résidentiels unifamiliaux détachés ou des terrains voués à un usage principal résidentiel unifamilial	Règl 2023-10

Règl 2013-06**PIIA-1, BÂTIMENTS
ET TERRAINS
SITUÉS DANS LE
CENTRE DU
VILLAGE****24**

Les bâtiments et terrains à vocation commerciale, résidentielle, industrielle ou institutionnelle dans le centre du village sont visés par le PIIA-1. Les objectifs et critères d'évaluation s'y rapportant sont définis ci-après :

1° Le PIIA-1 vise à assurer des interventions réfléchies sur le cadre bâti dont les caractéristiques reflètent des types architecturaux distinctifs et dont l'authenticité a été maintenue au fil du temps et les autres bien que moins représentatifs et moins bien conservés suite à des transformations malhabiles ainsi que sur les terrains étant l'assiette de ces bâtiments et les terrains vacants. Ces interventions contribueront à édifier un caractère homogène tant du point-de-vue des volumétries, que des formes, des fenestrations et des matériaux choisis. De même, l'aménagement des terrains et le choix des arbres seront pris en compte. Cela vise à créer une unité d'ensemble qui autorise également pour chaque unité d'aménagement la préservation de leur identité propre. Cela vise aussi, en contrepartie, à éviter toute insertion ou rénovation qui ne s'insère pas harmonieusement dans l'environnement immédiat du noyau villageois;

Aussi, les critères d'évaluation ci-après décrits traitent des aspects à tenir en compte pour l'ajout de nouvelles constructions, pour la rénovation, la transformation, la réparation et l'agrandissement de bâtiments afin de favoriser la mise en place d'un caractère propre au noyau villageois d'Ayer's Cliff au fil du temps.

2° Critères relatifs aux bâtiments principaux existants :

- a) Pour tous bâtiments existants sauf les bâtiments industriels, toutes transformations, rénovations doivent s'harmoniser avec le type architectural en présence et ne doivent pas dénaturer celui-ci et plus particulièrement pour les bâtiments en annexe I ci-jointe pour faire partie intégrante du présent règlement. Le tout en s'assurant que :
 - i) les pentes de toit demeurent sensiblement les mêmes. Les matériaux de couvertures doivent être choisis avec le souci du respect du type architectural en présence. La couleur des matériaux de couverture ne doit pas être criarde ou vive et elle doit s'harmoniser avec celle des

- matériaux de revêtement extérieur du bâtiment;
 - ii) les types de fenêtres sont à guillotine ou à battant. Les fenêtres fixes sont permises pour les commerces, les industries et les bâtiments publics. Les fenêtres coulissantes avec ou sans partie fixe, sont à éviter et à éliminer ;
 - iii) les matériaux de revêtement extérieur nobles tels : briques standard de couleur rouge, clins de bois, clins de fibrociment, bardeaux de bois. Il faut éviter les matériaux synthétiques, la pierre naturelle ou de taille ainsi que l'aluminium et autres profilés métalliques. On favorise l'utilisation d'au plus 2 matériaux sur un même bâtiment en évitant que l'élévation principale soit faite d'un matériau et les élévations secondaires d'un autre matériau. Un des matériaux doit prédominer et l'autre est accessoire. L'agencement des couleurs pour l'ensemble du bâtiment (chambranle, mouluration, matériaux de revêtement extérieur) doit tenir en compte, le bâtiment même et ceux du voisinage immédiat et créer une harmonie. Les couleurs criardes et les contrastes prononcés sont à éviter;
 - iv) les ouvertures (portes et fenêtres) doivent respectées les proportions et les symétries, le cas échéant;
 - v) les portes patios sont à éviter et on doit favoriser en remplacement les portes françaises;
 - vi) les galeries et balcons en façade principale sont à préserver dans leurs dimensions (moins de 10% d'écart). Il faut favoriser pour toutes les galeries et balcons des garde-corps en bois avec les barreaux insérés entre la main courante et la lisse ou en fer forgé noir.
- b) Tout agrandissement d'un bâtiment principal doit également s'harmoniser avec le type architectural en présence et ne doit pas dénaturer celui-ci :
- i) un agrandissement peut se faire uniquement dans la cour latérale ou arrière;
 - ii) si situé dans la cour latérale, cet agrandissement doit être mineur et occuper moins de 50% de la superficie du bâtiment faisant l'objet de l'agrandissement;
 - iii) de plus, lorsque situé dans la cour latérale, la largeur de l'agrandissement est mineure et ne peut excéder 1/3 de la largeur du bâtiment existant;
 - iv) tout agrandissement ne peut en aucun temps avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant et le plancher de chaque étage doit être au même niveau de ceux du bâtiment existant;
 - v) les principales caractéristiques du bâtiment existant

- doivent être tenues en compte pour l'agrandissement;
- vi) les matériaux de revêtement extérieur, les pentes de toit et le matériau des couvertures, les ouvertures et les types de fenêtres, les éléments de transition (galerie, perron, escalier) doivent être choisis avec le souci du respect du type architectural en présence;
- vii) l'agencement des couleurs pour l'agrandissement du bâtiment (chambranle, mouluration, matériau extérieur, toiture) doit tenir en compte le bâtiment même pour en assurer son intégration. Les couleurs criardes et vives sont à éviter.

À l'instar des critères pour la transformation, il faut éviter l'aluminium même si, le cas échéant, le bâtiment en présence en est recouvert suite à une transformation. Il en est de même pour les garde-corps de galerie ou balcon qui se doivent d'être en bois avec les barreaux insérés entre la main courante et la lisse ou en fer forgé noir. Les fenêtres sont à guillotine ou à battant avec trompe-l'œil guillotine.

- c) Pour les bâtiments industriels, toutes transformations, rénovations, agrandissements ou réparations des bâtiments principaux doivent viser à atténuer l'aspect austère de cette architecture cubique d'apparence quelconque en :
 - i) favorisant un revêtement extérieur de couleur neutre en évitant les contrastes prononcés et en favorisant un traitement architectural qui crée l'impression de sections sur les élévations apparentes de la rue. Cela vise à compenser l'absence de fenêtres sur des surfaces importantes;
 - ii) favorisant un traitement architectural spécifique pour marquer l'entrée principale et la section à l'intérieur de laquelle on retrouve les bureaux administratifs. Cette portion de l'édifice doit être en rupture de plan avec le reste de bâtiment et le revêtement extérieur est préférablement différent de celui du reste du bâtiment par sa composition et sa couleur.

3° Critères relatifs aux nouveaux bâtiments :

- a) Tout nouveau bâtiment principal autre qu'industriel doit viser à s'implanter de façon optimale sur le terrain, en :

- Règ. 2015-14**
- i) favorisant un gabarit équivalent à un bâtiment de 2 étages muni de pentes à versants. Le toit plat est permis accessoirement comme indiqué au règlement de zonage de même que pour les bâtiments dont l'usage principal est commercial;
 - ii) utilisant des fenêtres du type guillotine ou à battant seulement. Les porte-patios sont à éviter surtout sur les élévations avant et latérales. On favorise les portes françaises;
 - iii) utilisant des matériaux de revêtement extérieur nobles tels : briques standards de couleur rouge, clins de bois, clins de fibrociment, bardeaux de bois. Il faut éviter les matériaux synthétiques, les pierres naturelles ou de taille ainsi que l'aluminium et autres profilés métalliques. On favorise l'utilisation d'au plus 2 matériaux sur un même bâtiment en évitant que l'élévation principale soit faite d'un matériau et les élévations secondaires d'un autre matériau. Un des matériaux doit prédominer et l'autre est accessoire. L'agencement des couleurs pour l'ensemble du bâtiment (chambranle, mouluration, matériaux de revêtement extérieur) doit tenir en compte le bâtiment même et ceux du voisinage immédiat et créer une harmonie. Les couleurs criardes et les contrastes prononcés sont à éviter;
 - iv) favorisant la présence d'une galerie ou perron en façade principale pour marquer l'entrée principale. Les garde-corps, le cas échéant, sont en bois avec les barreaux insérés entre la main courante et la lisse ou en fer forgé noir.
- b) Pour un nouveau bâtiment industriel, il faut viser une implantation en lien avec la volumétrie du bâtiment projeté en :
- i) positionnant le bâtiment de fort gabarit plus éloigné de la rue et des propriétés résidentielles ou commerciales adjacentes, le cas échéant;
 - ii) favorisant un revêtement extérieur de couleur neutre en évitant les contrastes prononcés et en favorisant un traitement architectural qui crée l'impression de sections sur les élévations apparentes de la rue. Cela vise à compenser l'absence de fenêtres sur des surfaces importantes;
 - iii) favorisant un traitement architectural spécifique pour marquer l'entrée principale et la section à l'intérieur de laquelle on retrouve les bureaux administratifs. Cette portion de l'édifice doit être en rupture de plan et le revêtement extérieur est préférablement différents de

celui du reste du bâtiment par sa composition et sa couleur.

4° Critères relatifs au terrain étant l'assiette de bâtiments principaux faisant l'objet de demande de permis ou certificat d'autorisation :

- a) Les différents permis et certificats émis nécessitant des travaux d'aménagement ou réaménagement de terrain créent les obligations suivantes : le terrain étant l'assiette du bâtiment principal doit faire l'objet d'aménagement paysager qui met en valeur le bâtiment même et tire profit des caractéristiques propres de l'emplacement. Aussi :
 - i) les travaux de remblai et déblai sont minimisés et le terrain fini est sensiblement au même niveau que le terrain avant les travaux sauf si ces travaux visent à rehausser ou abaisser le niveau de terrain au niveau de la rue;
 - ii) on doit préserver le plus possible les arbres présents sur le terrain ;
 - iii) les arbres plantés sont de bon calibre spécialement dans la cour avant. Les espèces indigènes sont favorisées dans la cour avant. L'emplacement des arbres doit permettre de maintenir des percées visuelles significatives entre les bâtiments. L'utilisation de haies n'est pas recommandée sauf s'il s'agit d'arbustes feuillus qui, à maturité et sans taille, ne dépassent pas 1,5 m de hauteur;
 - iv) en limitant les largeurs des accès charretiers et l'espace aménagé en stationnement dans la cour avant;
 - v) en aménageant des plates-bandes le long de la façade avant du bâtiment et en y incorporant des arbustes de type feuillus, des conifères et des plantes à fleurs. La porte d'entrée avant doit être mise en évidence par ces aménagements de plates-bandes;
 - vi) Pour un bâtiment industriel, il est de plus recherché d'atténuer l'omniprésence du mur aveugle du côté de la rue par la plantation d'arbres et d'arbustes le long de ces murs de manière à créer des ruptures significatives dans le champs visuel.

5° Critères relatifs aux bâtiments accessoires détachés :

- a) La modification, la rénovation, l'addition de nouveaux bâtiments accessoires doit se faire de manière à ce que la présence de ces bâtiments soit discrète. Aussi :
 - i) la volumétrie doit être nettement inférieure à celle du

- bâtiment principal si située à moins de 10 m du bâtiment principal ou dans la cour latérale;
- ii) le choix du type architectural, le choix de matériaux et surtout de leur couleur doit être judicieux, afin de minimiser l'impact visuel de ce bâtiment sur le terrain et assurer un lien visuel harmonieux avec le bâtiment principal.

Supprimé	PIIA-2, SANS INTÉRÊT PATRIMONIAL CENTRE DU VILLAGE Règl 2013-06	25
Supprimé	PIIA-3, ENSEIGNES ET MURALES PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET ZONES INDUSTRIELLES Règl 2013-06	26
Supprimé	PIIA-4, REMBLAI ET DÉBLAI SAUF EN ZONES AGRICOLES Règl 2013-06	27

**PIIA-5, BÂTIMENTS
ET TERRAINS
RIVERAINS AU LAC
MASSAWIPPI OU À
LA RIVIÈRE
TOMIFOBIA, À
L'EXCEPTION DES
TERRAINS ET
BÂTIMENTS
COUVERTS PAR LE
PIIA-9**

**28
Règl
2023-
10**

Les terrains et les bâtiments riverains au lac Massawippi et à la rivière Tomifobia de vocation résidentielle ou d'hébergement commercial autres que le camping et à l'exception des terrains et bâtiments couverts par le PIIA-9, ainsi qu'un bâtiment accessoire à un tel bâtiment principal situé sur un terrain riverain ayant moins que 75 m de profondeur, dont l'implantation est projetée sur un terrain contigu à ce terrain riverain étant l'assiette de ce bâtiment principal et que ce terrain contigu soit séparé du terrain riverain par un chemin, sont visés par le PIIA-5. Les objectifs et critères d'évaluation s'y rapportant sont définis ci-après :

**Règl 2011-09
Règl 2023-10**

1° Le PIIA-5 vise à encadrer l'implantation des bâtiments et l'aménagement du terrain à vocation résidentielle ou d'hébergement commercial et qui sont riverains au lac Massawippi à l'exception des terrains et bâtiments couverts par le PIIA-9, de manière à favoriser une architecture adaptée au milieu de villégiature au pourtour de plans d'eau notamment par un choix judicieux de gabarits, de matériaux de revêtement et leur couleur et d'ouvertures, pour assurer une intégration dans le milieu d'insertion, en limitant l'empreinte écologique, tout en permettant l'expression d'une certaine originalité. Ce PIIA vise aussi à favoriser le retour du terrain à un état plus naturel (renaturalisation, arbustes, arbres) pour camoufler le plus possible les éléments urbanisés (bâtiments principaux et accessoires, pelouse, appareil de climatisation ou de chauffage) et plus spécifiquement de densifier la végétation des rives.

**Règl 2013-06
Règl 2023-10**

Aussi, les critères d'évaluation ci-après décrits traitent des aspects généraux à tenir en compte lors de l'ajout de nouvelles constructions ou lors de la rénovation, la transformation, la réparation et l'agrandissement de bâtiment afin de favoriser l'homogénéité de chaque propriété. Ces critères d'évaluation traiteront également de l'aménagement des terrains ainsi que des bâtiments et équipements accessoires.

Règl 2013-06

2° Critères relatifs aux bâtiments :

- a) Chaque bâtiment doit être considéré comme un tout homogène. Aussi, on doit favoriser un revêtement extérieur avec un matériau dominant et qu'accessoirement un 2^e. Le matériau dominant est préférablement en clins de bois ou de fibrociment. Les formes de toitures sont préférablement à

Règl 2013-06

Règl 2020-04

plusieurs versants sur le corps principal du bâtiment. Les annexes et galeries doivent avoir une toiture dont la forme est en lien significatif avec celle du corps principal du bâtiment;

- b) L'occupation du bâtiment sur le terrain doit être telle qu'une partie importante du terrain reste naturelle; **Règl 2013-06**
- c) Les couleurs de revêtement doivent se confondre facilement dans l'environnement naturel immédiat. Les couleurs criardes sont à éviter;
- d) Les murs sans ouvertures sont à éviter du côté du lac contribuant ainsi à atténuer l'effet se dégageant des murs aveugles.

3° Critères relatifs à l'aménagement des terrains :

- a) La cour arrière doit être laissée le plus naturel possible camouflant ainsi le bâtiment du plan d'eau;
- b) Lorsque le terrain est accidenté, la cour arrière doit être conservée le plus possible dans son état initial. Il est possible d'aménager un sentier pour l'accès au plan d'eau. Celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager;
- c) La cour arrière et les cours latérales doivent faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des aires paysagées avec la présence d'arbres et des plates-bandes principalement le long de la façade arrière du bâtiment;
- d) Les aires de services (stationnement et allée de circulation) ne doivent pas dominer la cour latérale. On doit limiter les surfaces sans végétation dans la cour arrière.

4° Critères relatifs aux bâtiments accessoires détachés et aux équipements accessoires :

- a) Les bâtiments accessoires et les équipements accessoires doivent s'implanter de manière à ce que leur présence soit discrète;
- b) La volumétrie d'un bâtiment accessoire doit être inférieure à celle du bâtiment principal et la hauteur doit se limiter à 1 étage;
- c) Le choix du type architectural pour un bâtiment accessoire est secondaire mais le choix de matériaux et surtout leur couleur doivent être judicieux, afin de minimiser l'impact

visuel de ce bâtiment accessoire sur le terrain et favoriser un certain lien visuel harmonieux avec le bâtiment principal;

- d) Il faut également favoriser les espaces de verdure entre le bâtiment principal et les bâtiments accessoires afin de dissocier visuellement ces volumes;
- e) Un aménagement paysager doit camoufler le bâtiment accessoire de sorte qu'il soit peu visible du plan d'eau.

**PIIA-6, TERRAINS
VACANTS ET
AGRANDISSEMENT
DE BÂTIMENTS NON
COUVERTS PAR LES
AUTRES PIIA, SAUF
DANS LES ZONES
AGRICOLES**

29

Les terrains vacants faisant l'objet d'une demande de permis de construire pour un bâtiment principal et tout terrain étant l'assiette d'un bâtiment principal, situés sur le territoire sauf dans les zones agricoles, et qui font l'objet d'une demande de permis de construire pour un agrandissement au sol ou en hauteur de plus de 10% du volume ou de la superficie au sol, non couverts par les PIIA-1 et PIIA-5, sont visés par le PIIA-6. Les objectifs et critères d'évaluation s'y rapportant sont définis ci-après :

Règl 2013-06

1° Le PIIA-6 vise à assurer une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments principaux ou des agrandissements significatifs des bâtiments existants avec leur milieu d'insertion. Ce milieu peut être déjà bâti ou en milieu naturel (boisé ou non).

Aussi, les critères d'évaluation ci-après décrits traitent des différents aspects à prendre en compte pour évaluer l'acceptabilité des projets de construction.

2° Critères relatifs aux bâtiments :

- a) Le bâtiment est considéré comme un tout homogène. Aussi, toutes les élévations doivent avoir une apparence qui confirme cette homogénéité. Le choix des revêtements extérieurs, de leur couleur, la façon de les assembler, le choix des ouvertures, et la facture architecturale sont pris en considération;
- b) Le gabarit du bâtiment ne doit pas dominer le gabarit des bâtiments situés sur les terrains adjacents, le cas échéant.

L'éloignement significatif des autres bâtiments peut amoindrir l'impact d'un écart de volumétrie de même qu'un traitement paysager approprié;

- c) Les couleurs de revêtement doivent se confondre facilement avec l'environnement naturel immédiat, le cas échéant. Si le terrain est dépourvu d'arbres, les couleurs se doivent au moins de ne pas être criardes;
- d) Le toit plat est permis pour une fin résidentielle dans la zone **Règ. 2015-14** Res-3 seulement tel que prescrit au règlement de zonage. Dans ce cas, une démonstration doit être faite, dans les documents accompagnant la demande, que ce type de bâtiment s'intégrera harmonieusement avec son environnement bâti ou paysager.

3° Critères relatifs à l'aménagement des terrains :

- a) Le maintien des arbres de qualité présents sur le terrain est recherché. L'ajout d'arbres par une plantation d'arbres indigènes d'un bon calibre et en quantité appréciable est recherchée, afin de conférer un caractère boisé dominant au terrain;

Les aires gazonnées sont limitées et les aménagements de type sous-bois sont recherchés, du moins dans les cours latérales et arrière.

Supprimé

**PIIA-7, CLÔTURES
SAUF EN ZONE
AGRICOLE 30
Règl 2013-06**

**PIIA-8, TOUT 31
SECTEUR OU ZONE
DONT LA PENTE SE
TROUVE ENTRE 15%
ET MOINS DE 30%
Règlement 2022-05**

Les travaux, ouvrages et constructions ci-après énumérés situés en partie ou en totalité à l'intérieur ou à proximité d'une zone de pentes fortes (15% à moins de 30%) sont visés par le PIIA-8, soit :

- Tous les travaux requis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal;

- Tous les travaux requis pour la construction d'un nouveau bâtiment accessoire de plus de 25 m² (270 pi²) d'emprise au sol ou sur fondation continue;
- Tous les travaux requis pour l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage dont résulte une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment ou de l'ouvrage visé;
- Tous les travaux requis pour la reconstruction d'un bâtiment protégé par droit acquis conformément à la réglementation municipale en vigueur;
- Tous travaux requis pour l'implantation de chemins, de voies d'accès et d'allées de circulation;
- Tous les travaux requis pour l'implantation d'une piscine creusée;
- Tous travaux de remblai et de déblai d'une superficie de plus de 100 m².

Les objectifs et critères d'évaluation s'y rapportant sont définis ci-après :

1 ° Le PIIA-8 vise à encadrer les interventions pour minimiser les impacts sur le milieu naturel, adopter des pratiques d'aménagement et de construction qui permettent de minimiser l'érosion, préserver la topographie naturelle du lieu, protéger et préserver l'habitat des espèces, le couvert forestier et les paysages naturels.

2 ° Pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs poursuivis, les critères suivants s'appliquent :

- a) L'implantation d'une nouvelle construction ou l'agrandissement de toute construction existante engendrant une augmentation de l'emprise au sol doit s'éloigner, le plus possible, des hauts et des bas de talus, tout en maintenant une bande de protection;
- b) Toute intervention doit être planifiée de manière à diminuer l'empiètement dans les zones de pentes fortes (15 % à moins de 30 %), et ce, tout en minimisant les endroits remaniés ou décapés;
- c) Toute intervention doit, dans la mesure du possible,

respecter le drainage naturel (patron d'écoulement) du milieu afin d'entraîner le minimum d'impact sur les eaux de ruissellement et le transport de sédiments pendant et après les travaux;

- d) L'abattage d'arbres nécessaire à l'implantation de tous travaux, ouvrages ou constructions, incluant l'accessibilité pour la machinerie, doit être limité au minimum requis afin de maintenir le plus haut pourcentage de couverture forestière possible;
- e) Au bas et au haut de talus, la conservation d'une bande végétalisée doit être privilégiée;
- f) Toute construction doit être implantée prioritairement le plus près possible du chemin ou de l'allée de circulation, de manière à minimiser l'abattage d'arbres sur le terrain et les impacts sur la végétation (espèces arbustives et arborescentes);
- g) Le tracé des chemins, des voies d'accès et des allées de circulation 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;
- h) La largeur de la bande de roulement des chemins et des allées de circulation doit être réduite au minimum tout en permettant le passage des véhicules d'urgence;
- i) 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;
- j) 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 d'une capacité suffisante;
- k) Les travaux de déblai ou de remblai doivent être réduits au minimum et les travaux de déblai sont à privilégier aux travaux de remblai ;
- l) Les implantations sont adaptées à la topographie des terrains.

**PIIA-9, BÂTIMENTS ET 32
TERRAINS À
VOCATION
COMMERCIALE SITUÉS
DANS LA ZONE REC-5**

Les terrains et les bâtiments principaux et accessoires dans la zone Rec-5, de vocation commerciale, sont visés par le PIIA-9. Les objectifs et critères d'évaluation s'y rapportant sont définis ci-après :

1° Le PIIA-9 vise à encadrer l'implantation des bâtiments et l'aménagement du terrain à vocation commerciale et la mise en place d'un concept global intégré, de manière à favoriser une architecture adaptée au milieu de villégiature au pourtour de plans d'eau – notamment par un choix judicieux de gabarits ayant une densité d'occupation raisonnable, d'ouvertures, de matériaux de revêtement et leur couleur – afin d'assurer une intégration dans le milieu d'insertion et en limitant l'empreinte écologique, tout en permettant l'expression d'une certaine originalité. Ce PIIA vise aussi à favoriser le retour du terrain à un état plus naturel (renaturalisation, arbustes, arbres) pour camoufler le plus possible les éléments urbanisés (bâtiments principaux et accessoires, pelouse, appareils de climatisation ou de chauffage) et plus spécifiquement de densifier la végétation des rives.

Aussi, les critères d'évaluation ci-après décrits traitent des aspects généraux à tenir en compte lors de l'ajout de nouvelles constructions et lors de la rénovation, la transformation, la réparation ou l'agrandissement de bâtiment afin de favoriser l'homogénéité de chaque propriété. Ces critères d'évaluation traitent également de l'aménagement des terrains, ainsi que des bâtiments et équipements accessoires.

Mais d'abord, il y a lieu d'établir un concept global d'occupation pour l'entièreté de la zone (sauf pour les bâtiments résidentiels unifamiliaux détachés ou les terrains voués à un usage principal résidentiel unifamilial). Ce concept vise une occupation adaptée au milieu d'insertion de première ligne ainsi qu'à l'ensemble du corridor riverain du lac Massawippi dans ce secteur. Les terrains situés à l'intérieur de ce corridor présentent un environnement exceptionnel où il est essentiel de limiter l'empreinte écologique. Cela vise donc à réduire l'abattage d'arbres et le maintien de surfaces vertes : une canopée significative répartie sur l'ensemble de la zone est recherchée. Cela vise également à limiter les surfaces dures et à limiter le volume des constructions en regard du voisinage résidentiel. Il est donc recherché d'établir un concept global intégré avant d'émettre tout nouveau permis de construire, afin d'assurer une utilisation optimale des lieux en regard des objectifs souhaités.

2° Critères relatifs au concept global d'occupation pour l'ensemble de la zone:

A) Il est recherché une implantation des bâtiments respectueuse de la protection de la rive du lac Massawippi, en laissant un espace ou marge de manœuvre suffisante pour éviter d'occuper la rive avec de la machinerie avant, pendant et après les travaux de construction;

B) L'implantation des bâtiments doit être réfléchi dans une optique de préservation des aires de verdure (boisé et paysager) sur l'ensemble de la zone et en regard des terrains voisins. Un souci de préservation des arbres matures existants doit être considéré ;

C) Un éloignement relatif des bâtiments de la voie de circulation des véhicules, faisant office de rue, est recherché. Une distance raisonnable (similaire à la marge de recul avant exigible dans la zone) doit être laissée entre les nouveaux bâtiments prévus et la ligne déterminant la servitude de passage faisant office de voie de circulation entre les deux tronçons du chemin Ripple Cove;

D) Le gabarit des bâtiments à proximité du lac Massawippi, des terrains voisins et à proximité du chemin Ripple Cove et de la servitude de passage faisant office de voie de circulation, doit être moins imposant;

E) Une densité d'occupation respectueuse du site unique, à proximité du lac Massawippi et du voisinage résidentiel de faible densité, est recherchée. Le plan concept global doit permettre de voir l'ensemble des bâtiments prévus dans la zone Rec-5. Les perspectives visuelles doivent permettre de voir les bâtiments dans l'espace et par rapport à la voie de circulation, aux terrains voisins et par rapport au lac;

3° Critères relatifs aux bâtiments :

A) Chaque bâtiment doit être considéré comme un tout homogène. Chaque bâtiment doit cadrer avec le concept global d'occupation pour l'ensemble de la zone. Aussi, on doit favoriser un revêtement extérieur avec un matériau dominant et qu'accessoirement un 2^e revêtement. Le matériau dominant est préférablement en clin de bois ou en fibrociment. Les formes de toitures sont préférablement à plusieurs versants sur le corps principal du bâtiment. Les galeries doivent avoir une toiture dont la forme est en lien significatif avec celle du corps principal du bâtiment;

B) L'occupation du bâtiment sur le terrain doit être telle qu'une partie importante du terrain reste naturelle;

C) Les couleurs de revêtement doivent se confondre facilement dans l'environnement naturel immédiat. Les couleurs criardes sont à

éviter;

D) Les murs sans ouvertures sont à éviter du côté du lac contribuant ainsi à atténuer l'effet se dégageant des murs aveugles.

4° Critères relatifs à l'aménagement des terrains :

A) La cour arrière (par rapport à la voie de circulation des véhicules) doit être laissée le plus naturel possible camouflant ainsi le bâtiment du plan d'eau;

B) Lorsque le terrain est accidenté, la cour arrière doit être conservée le plus possible dans son état initial. Il est possible d'aménager un sentier pour l'accès au plan d'eau. Celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager;

C) La cour arrière et les cours latérales doivent faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des aires paysagées avec la présence d'arbres et des plates-bandes principalement le long de la façade arrière du bâtiment;

D) Les aires de services (stationnement et allée de circulation) ne doivent pas dominer la cour latérale. On doit limiter les surfaces sans végétation dans la cour arrière.

5° Critères relatifs aux bâtiments accessoires détachés et aux équipements accessoires :

A) Les bâtiments accessoires et les équipements accessoires doivent s'implanter de manière à ce que leur présence soit discrète;

B) La volumétrie d'un bâtiment accessoire doit être inférieure à celle du bâtiment principal et la hauteur doit se limiter à 1 étage;

C) Le choix du type architectural pour un bâtiment accessoire est secondaire, mais le choix de matériaux et surtout leur couleur doit être judicieux afin de minimiser l'impact visuel de ce bâtiment accessoire sur le terrain et favoriser un certain lien visuel harmonieux avec le bâtiment principal;

D) Il faut également favoriser les espaces de verdure entre le bâtiment principal et les bâtiments accessoires afin de dissocier visuellement ces volumes;

E) Un aménagement paysager doit camoufler le bâtiment accessoire de sorte qu'il soit peu visible du plan d'eau.

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 31 août 2009.

France Coulombe-Goodsell, suppléante du maire

Ghislaine Poulin-Doherty, directrice générale et secrétaire trésorière

Avis de motion : 6 juillet 2009

Adoption du projet de règlement : 6 juillet 2009

Assemblée publique de consultation : 27 juillet 2009

Avis de motion : 3 août 2009

Adoption du règlement : 31 août 2009

Avis de conformité de la MRC :

Entrée en vigueur :

ANNEXE I

Photographies des bâtiments couverts par le PIIA-1