

# MUNICIPALITÉ D'EASTMAN

---

## Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)

Règlement n° 2002-14

Adopté le 3 juin 2002  
En vigueur le 10 juillet 2002

*Mise à jour 2012 = rouge*

Codification administrative (en date du 6 janvier 2022)

MODIFICATIONS	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
2003-08	
2006-08	
2016-17	
2017-11	
2021-07	6 mai 2021
2021-16	6 janvier 2022
2022-16	3 novembre 2022
2023-12	1 <sup>er</sup> novembre 2023
2024-10	17 janvier 2025

N.B. Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

Avril 2002

# MUNICIPALITÉ D'EASTMAN

## Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.A.)

préparé par

**Donald Bonsant, urbaniste**

**Luc Dumoulin, designer de l'environnement**

approuvé par

---

**Donald Bonsant, urbaniste**

### **TEKNIKA INC.**

150, rue de Vimy  
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7  
Tél. : (819) 562-3871  
Télec. : (819) 563-3850

**Le 25 avril 2002**

**Dossier : EASM-022**

## **AVANT-PROPOS**

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.A.) n° 2002-14 » de la Municipalité d'Eastman. Il a pour but de permettre à la Ville d'évaluer les projets assujettis au présent règlement selon des objectifs d'aménagement et il doit être perçu comme un guide d'intervention.

Pour atteindre ces objectifs, des critères d'évaluation ont été élaborés conformément à l'esprit du P.I.A. Chacun des projets présentés dans le cadre du présent document doit, autant que possible, utiliser les critères afin de rencontrer les objectifs.

Il vise donc à fournir un cadre servant à l'élaboration de plans d'intégration et d'implantation architecturale ainsi qu'aux analyses de ces derniers par le Comité consultatif d'urbanisme.

Le présent règlement est donc un instrument de contrôle non normatif qui permet d'évaluer les projets de façon qualitative.

## **MUNICIPALITÉ D'EASTMAN**

### **Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) n° 2002-14**

**Avis de motion : 6 mai 2002**  
**Adoption : 3 juin 2002**  
**Entrée en vigueur : 10 juillet 2002**

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE MEMPHRÉMAGOG  
MUNICIPALITÉ D'EASTMAN

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION  
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.) N° 2002-14**

À une séance ordinaire de la Municipalité d'Eastman, tenue à l'hôtel de ville, le 3 juin 2002, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents messieurs les Conseillers, Jean-Guy Nadeau, Richard Normand, Pierre Ruel, Jacques Lavoie et Yvon Laramée, tous formant quorum sous la présidence de monsieur le Maire, Gérard Marinovich.

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité d'Eastman a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

**CONSIDÉRANT QU'**il est opportun de compléter la réglementation d'urbanisme existante en adoptant un règlement assurant une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement ainsi que des différentes transformations effectuées sur les bâtiments existants;

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

**À CES CAUSES**, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>Page</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
1.1 Dispositions déclaratoires.....	1
1.2 Permis ou certificat assujettis .....	1
1.3 Définition .....	2
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>3</b>
2.1 Émission d'un permis ou certificat assujettie.....	3
2.2 Obligation de produire des plans d'implantation et d'intégration architecturale .....	3
2.3 Contenu minimal des plans .....	3
2.3.1 Caractéristiques actuelles du terrain .....	3
2.3.2 Caractéristiques du terrain projeté .....	4
2.3.3 Autres documents requis .....	6
2.4 Procédure applicable .....	6
2.4.1 Acheminement de la demande.....	6
2.4.2 Conformité à la réglementation d'urbanisme .....	6
2.4.3 Examen du comité consultatif d'urbanisme.....	6
2.4.4 Approbation du Conseil .....	7
2.5 Autres conditions d'approbation .....	7
2.6 Infraction et pénalité .....	7
<b>CHAPITRE 3 – OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET CRITÈRES D'ÉVALUATION .....</b>	<b>8</b>
3.0 Zones, catégories de constructions, de terrains ou de travaux visés par les différents types de PIIA .....	8
3.1 P.I.I.A.-1 : pourtour des lacs Stukely, Parker et d'Argent .....	11
3.1.1 Objectifs .....	11
3.1.2 Implantation .....	11
3.1.2.1 Objectif d'aménagement.....	11
3.1.2.2 Critères d'évaluation .....	11
3.1.3 Aménagement extérieur .....	13
3.1.3.1 Objectif d'aménagement.....	13
3.1.3.2 Critères d'évaluation .....	14

## TABLE DES MATIÈRES (suite)

	<b>Page</b>
3.2 P.I.I.A.-2 : Périmètre urbain .....	15
3.2.1 Objectifs .....	15
3.2.2 Implantation .....	15
3.2.2.1 Objectif d'aménagement .....	15
3.2.2.2 Critères d'évaluation .....	15
3.2.3 Aménagement extérieur .....	18
3.2.3.1 Objectif d'aménagement .....	18
3.2.3.2 Critères d'évaluation .....	18
3.2.4 Affichage .....	20
3.2.4.1 Objectif d'aménagement .....	20
3.2.4.2 Critères d'évaluation .....	20
3.2.5 Authenticité des bâtiments .....	21
3.2.5.1 Objectif d'aménagement .....	21
3.2.5.2 Critères d'évaluation .....	22
3.3 P.I.I.A. -3 : Zones récréotouristiques .....	24
3.3.1 Objectifs .....	25
3.3.2 Implantation, volumétrie et architecture des bâtiments .....	26
3.3.2.1 Objectif d'aménagement .....	26
3.3.2.2 Critères d'évaluation .....	26
3.3.3 Couvert forestier .....	30
3.3.3.1 Objectif d'aménagement .....	30
3.3.3.2 Critères d'évaluation .....	30
3.3.4 Tracé de rues et tracé des allées d'accès (entrées de cour).....	31
3.3.4.1 Objectif d'aménagement .....	31
3.3.4.2 Critères d'évaluation .....	31
3.3.5 Drainage de protection contre l'érosion des sols .....	32
3.3.5.1 Objectif d'aménagement .....	32
3.3.5.2 Critères d'évaluation .....	33

## TABLE DES MATIÈRES (suite)

	<b>Page</b>
3.3.6 Protection des perspectives visuelles .....	33
3.3.6.1 Objectif d'aménagement .....	33
3.3.6.2 Critères d'évaluation .....	33
3.3.7 Aires de conservation obligatoires dans les zones récréo-touristique « RT » .....	34
3.3.7.1 Objectif d'aménagement .....	33
3.3.7.2 Critères d'évaluation .....	34
3.3.8 Aménagement paysager.....	35
3.3.8.1 Objectif d'aménagement .....	35
3.3.8.2 Critères d'évaluation .....	35
3.4 P.I.I.A.-4 : Corridor visuel d'intérêt supérieur .....	37
3.4.1 Objectifs .....	37
3.4.2 Critères d'évaluation .....	37
3.5 P.I.I.A. Bâtiments de grand gabarit .....	45
3.5.1 Objectifs .....	45
3.5.2 Critères d'évaluation .....	45
3.6 P.I.I.A. Bâtiments accessoires .....	47
3.6.1 Objectifs .....	47
3.6.2 Critères d'évaluation .....	47

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

#### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1.1 Règlement n° 2022-16**

Le présent règlement portant le numéro 2002-14 est intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) ».

Le présent règlement s'applique aux zones identifiées ci-dessous, le tout tel qu'identifié au plan de zonage portant le numéro EASM-067-Z01, feuillets 1 de 2 et 2 de 2, en date du 2 avril 2012 et faisant partie intégrante du présent règlement ainsi qu'aux catégories de construction.

#### **PERMIS OU CERTIFICAT ASSUJETTIS 1.2 Règlement n° 2021-07 Règlement n° 2022-16 Règlement n° 2023-12**

La délivrance d'un permis de construction, d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux décrits ci-dessous est assujettie aux dispositions du présent règlement :

#### **P.I.A. applicable pour les zones identifiées au Chapitre 3**

Sont assujettis à un P.I.I.A. les travaux suivants :

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 de la façade du bâtiment, à l'exception des travaux suivants :
  - la réparation urgente et temporaire d'une partie de bâtiment présentant un danger pour la sécurité des personnes;
  - le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires, pourvu que la toiture conserve la même forme;
  - le remplacement d'une fenêtre, d'une porte, de galerie par des éléments de mêmes dimensions et de même type;

- le remplacement d'un matériau de revêtement extérieur existant par un matériau semblable et de même couleur sauf si un ou des critères sont associés à la couleur dans le PIIA applicable auquel cas le projet est tout de même assujéti au présent règlement ;
3. Le déplacement ou la démolition d'une construction.
  4. Le morcellement d'un lot visant à créer des nouveaux terrains à construire, selon les spécifications du PIIA 3 (articles 3.3 et suivants, zones récréotouristiques) ou du PIIA 4 (articles 3,4 et suivants, corridor visuel d'intérêt supérieur) ;
  5. Toute opération cadastrale comprenant le tracé de rue, chemin ou autre voie d'accès publique ou privée de circulation (qu'il s'agisse de la modification d'un tracé existant ou d'un nouveau tracé), dans les zones récréotouristiques (RT-1 à RT-4), selon les spécifications du PIIA-3 (articles 3.3 et suivants);
  6. Toute construction d'une rue, d'un chemin, ou autre voie publique ou privée de circulation, dans les zones récréotouristiques (RT-1 à RT-4), selon les spécifications du PIIA-3 (articles 3.3 et suivants);
  7. Toute construction d'une allée d'accès (entrée de cour) dans les zones récréotouristiques (RT-1 à RT-4), selon les spécifications du PIIA-3 (articles 3.3 et suivants) ainsi que toute construction d'une allée d'accès (entrée de cour, allée de circulation) dans le corridor visuel d'intérêt supérieur, selon les spécifications du PIIA-4 (articles 3.4 et suivants);
  8. Toute construction, installation, ou modification d'une affiche ou une enseigne permanente, selon les spécifications du PIIA-2 (articles 3.2 et suivants, périmètre urbain).

## **DÉFINITION**

**1.3**

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui sont définis au règlement de zonage de la municipalité.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

#### **ÉMISSION D'UN PER- MIS OU CERTIFICAT ASSUJETTIE 2.1 Règlement n° 2021-07 Règlement n° 2022-16**

**Abrogé**

#### **OBLIGATION DE PRODUIRE DES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE 2.2**

Toute personne désirant obtenir un permis ou un certificat visé à l'article 1.2 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 qui y sont reliés.

#### **CONTENU MINIMAL DES PLANS 2.3**

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale soumis à la Municipalité doit contenir au moins les éléments qui suivent.

#### **Caractéristiques actuelles du terrain 2.3.1 Règlement n° 2023-12**

Le plan doit décrire l'état du terrain faisant l'objet de la demande de permis ou certificat avant les interventions prévues, incluant :

- a) les limites du terrain et les lignes de lot existantes ainsi que les dimensions et superficies;
- b) le relief du sol exprimé par un plan topographique. Dans un territoire couvert par le PIIA-4, le plan doit aussi comprendre les pentes fortes (15% et plus, moins de 20%) applicables à l'endroit prévu pour les travaux d'aménagement d'une allée d'accès (entrée de cour, allée de circulation) sur une longueur maximale de 15 mètres, selon la méthode de calcul établie à l'annexe 5 du règlement de zonage.
- c) l'emplacement des services publics existants, lignes hydroélectriques, télécommunications, etc. ainsi que les servitudes qui s'y rapportent;

- d) la localisation des constructions par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain, ainsi que leurs superficies et dimensions;
- e) les caractéristiques architecturales actuelles des bâtiments sur le terrain visé ainsi que sur les terrains avoisinants, à savoir:
  - 1° la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, etc.);
  - 2° la nature des matériaux utilisés pour le recouvrement extérieur ainsi que leur couleur;
  - 3° la forme et les dimensions des toitures ainsi que la nature et la couleur des matériaux utilisés à ces fins;
  - 4° le style architectural du bâtiment;
  - 5° la localisation, la forme et la dimension de la fenestration et des ouvertures d'accès.
- f) l'emplacement de toute infrastructure ou ouvrage en relation avec les bâtiments existants ou avec l'usage actuel du terrain, à savoir :
  - 1° la localisation, les dimensions des accès au terrain, des espaces de stationnement, des voies de circulation sur le terrain destinées aux véhicules et celles destinées aux piétons;
  - 2° la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne ou panneau-réclame ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
  - 3° la localisation, les dimensions et les matériaux utilisés (ainsi que leur couleur) pour toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement.

**Caractéristiques  
du terrain  
projeté**

**2.3.2**

Le plan doit décrire le ou les bâtiments projetés ainsi que tous les travaux sur l'ensemble du terrain touchant sa préparation ou son aménagement, à savoir :

- a) les limites du terrain, les lignes de lot existantes et projetées ainsi que les dimensions et superficies;

- b) le relief du sol exprimé par un plan topographique et un profil du terrain, après l'ensemble des travaux projetés (dont les travaux de remblai ou de déblai);
- c) l'emplacement des services desservant le site (ligne électrique, télécommunications, etc.) ainsi que toutes les servitudes s'y rapportant;
- d) la localisation de constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et de terrain, existantes et projetées, ainsi que le lien entre les constructions projetées avec les constructions existantes;
- e) les caractéristiques architecturales de bâtiments, à savoir :
  - 1° la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, etc.);
  - 2° la nature des matériaux projetés pour le recouvrement extérieur ainsi que leur couleur;
  - 3° la forme et les dimensions des toitures ainsi que la nature et la couleur des matériaux projetés à ces fins;
  - 4° le style architectural prévu pour les bâtiments;
  - 5° la localisation, la forme et les dimensions de la fenestration et des ouvertures d'accès projetés.
- f) l'emplacement et les dimensions de toute infrastructure ou ouvrage projeté en relation avec le bâtiment projeté ou l'usage projeté du terrain, à savoir :
  - 1° la localisation, les dimensions et les détails de construction (fondations, pavage, drainage, bordures, etc.) des accès au terrain, des espaces de stationnement, des voies de circulation destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons;
  - 2° la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne ou panneau-réclame projeté(e), la nature des matériaux prévus à sa confection, ainsi que les couleurs que l'on se propose d'utiliser;
  - 3° la localisation, les dimensions et les matériaux utilisés (ainsi que leur couleur) pour tout projet de clôture, haie, muret ou mur de soutènement;
  - 4° la localisation et la description de tous les ouvrages relatifs à l'aménagement paysager des espaces libres projetés sur le terrain à savoir :

- . les superficies gazonnées;
- . les superficies boisées;
- . les superficies paysagères (végétation ornementale);
- . la localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (stationnements, voies de circulation, entrées, etc.).

**Autres documents  
requis 2.3.3  
Règlement n° 2022-16**

Les plans d'implantation et d'intégration architecturale doivent également comprendre:

- a) une ou plusieurs photographies couvrant l'ensemble du terrain ou du site sur lequel portent les projets;
- b) un échéancier de réalisation indiquant la nature des travaux ainsi que la durée de chacune des étapes prévues.
- c) les informations et documents spécifiques indiqués, le cas échéant, pour chaque type de PIIA identifié au chapitre 3.

**PROCÉDURE  
APPLICABLE 2.4**

**Acheminement  
de la demande 2.4.1**

Toute demande de permis ou certificat visé à l'article 2.1 du présent règlement doit être remise aux bureaux de la Municipalité d'Eastman accompagnée de tous les plans et documents exigibles en vertu du présent règlement.

**Conformité à  
la réglementation  
d'urbanisme 2.4.2**

L'inspecteur en bâtiments est chargé de vérifier la conformité de la demande de permis ou certificat à l'égard de la réglementation d'urbanisme de la Municipalité d'Eastman. Lorsque la demande est conforme, l'inspecteur en bâtiments transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans un délai de quinze jours du dépôt de la demande dûment complétée.

**Examen du comité  
consultatif  
d'urbanisme 2.4.3**

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

Le comité consultatif est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil de la Corporation municipale. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant ce comité à refuser son approbation. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications pour rendre les plans conformes au présent règlement.

**Approbation du  
Conseil** **2.4.4**

Suite à l'examen du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil de la Corporation municipale doit, par résolution, approuver les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouver dans le cas contraire.

La résolution désapprouvant les plans doit être motivée et peut suggérer les modifications à apporter en vue de rendre les plans conformes.

**AUTRES CONDITIONS  
D'APPROBATION** **2.5**

Le Conseil de la Corporation municipale peut exiger, comme condition d'approbation des plans, un ou plusieurs des éléments suivants :

- a) le défraiement, par le propriétaire, du coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- b) la réalisation des travaux relatifs aux plans soumis dans un délai fixé.

**INFRACTION ET  
PÉNALITÉ** **2.6**  
Règlement n° 2016-17

Toute personne qui agit en contravention au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A) commet une infraction. Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'inspecteur des bâtiments peut envoyer à la personne concernée tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou ordre dans les 24 heures qui suivent sa signification, la personne est passible d'une amende qui ne peut excéder, pour une première infraction,

1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000,00 \$ s'il est une personne morale, et les frais pour chaque infraction. Pour une récidive, l'amende ne peut excéder 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000,00 \$ s'il est une personne morale, et les frais pour chaque infraction. Dans tous les cas, l'amende minimale est de 100,00 \$.

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

## CHAPITRE 3

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

**ZONES, CATÉGORIES.  
DE CONSTRUCTIONS,  
DE TERRAINS OU DE  
TRAVAUX VISÉES PAR  
LES DIFFÉRENTS TYPES  
DE PIIA** **3.0**  
Règlement n° 2021-07  
Règlement n° 2021-16  
Règlement n° 2023-12

Types de PIIA	Zones, catégories de constructions, de terrains ou de travaux visées
PIIA 1 : pourtour des lacs Stukely, Parker et d'Argent (article 3.1 et suivants)	Lac Stukely : terrains riverains au lac et terrains adjacents aux chemins suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>➤ du Cèdre;</li><li>➤ du Merisier;</li><li>➤ de l'Hirondelle;</li><li>➤ du Parc;</li><li>➤ des Oblats;</li><li>➤ Fernande-Bolduc;</li><li>➤ de la Berge;</li><li>➤ Monbel (à partir du chemin de la Ferme vers le lac);</li><li>➤ De Céphée.</li></ul> Lac d'Argent : <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Zones R-2, R-3, R-8 et R-9</li></ul> Lac Parker : <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Zone V-25</li></ul>
PIIA-2 : périmètre urbain (article 3.2 et suivants)	Zones Ca-1 à Ca-6 Zones Cb-1 à Cb-9 Zones R-1, R-4 et R-5
PIIA-3 : zones récréotouristiques (article 3.3 et suivants)	Zones RT-1 à RT-4  Pour les terrains à proximité de la rue de la Sapinière et de la rue du Sommet, tel que montré à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante.  Pour les terrains à proximité des chemins du Pic-de-l'ours, de la Tanière et du Tremble, tel que montré à l'annexe II du présent règlement pour en faire partie intégrante.
PIIA-4 : corridor visuel d'intérêt supérieur	Pour tous les terrains adjacents aux principales voies

Types de PIIA	Zones, catégories de constructions, de terrains ou de travaux visées
(article 3.4 et suivants)	<p>de circulation sur le territoire, lorsque les travaux sont situés dans une bande de 100 m de l'emprise des rues, routes ou chemins suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ George-Bonnallie (de l'intersection avec la voie ferrée jusqu'à la limite territoriale Nord);</li> <li>➤ des Diligences (sur l'ensemble du parcours sauf le tronçon à l'extérieur de la station touristique Magog-Orford);</li> <li>➤ du Théâtre jusqu'à l'adresse 55 (uniquement les terrains adjacents plutôt qu'une bande de 100 m);</li> <li>➤ de Mont-Bon-Plaisir (jusqu'au chemin des Castors vers le Nord);</li> <li>➤ 112 pour le tronçon Est à l'extérieur du périmètre urbain, sauf pour la rue Cabana;</li> <li>➤ 112 pour le tronçon Ouest à l'extérieur du périmètre urbain, (uniquement les terrains situés dans la zone V-7 et situés entre la voie ferrée et l'autoroute plutôt qu'une bande de 100 m);</li> <li>➤ De la Feuillade (de l'intersection avec le chemin des Diligences jusqu'à la limite avec la zone V-25);</li> <li>➤ 245 (de la limite Sud de la municipalité jusqu'au zones I-1 et V-20);</li> <li>➤ Khartoum sur toute sa longueur.</li> </ul> <p>Malgré ce qui précède, les bâtiments spécifiques identifiés à l'article 3.4.2 par des adresses civiles le long des principales voies de circulation sont visés par le PIIA-4 même si les travaux sont situés à plus de 100 m de l'emprise des rues, routes ou chemins.</p> <p>Lac Orford : zone V-10, terrains riverains au lac et terrains adjacents aux rues ou chemins suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ du Vallon;</li> <li>➤ du Bosquet;</li> <li>➤ de la Butte;</li> <li>➤ de la Renaissance;</li> <li>➤ du Château;</li> <li>➤ de Florence;</li> <li>➤ Desève;</li> </ul> <p>Pour tous les terrains adjacents à l'autoroute 10 sur le territoire, lorsque les travaux sont situés dans une bande de 200 m de l'emprise de l'autoroute sauf pour la zone CONS-3;</p>

Types de PIIA	Zones, catégories de constructions, de terrains ou de travaux visées
	Zones P-3 et P-7 Zone I-1 Zones V-5, V-6 et V-20 Le tout, sauf si déjà couverts par le PIIA-1, 2 ou 3.
PIIA-5 : bâtiments grand gabarit (article 3.5 et suivants)	Ensemble du territoire
PIIA-6 : bâtiments accessoires (article 3.6 et suivants)	Ensemble du territoire

<b>P.I.I.A. -1 :</b>	
<b>POURTOUR DES</b>	
<b>LACS STUKELY,</b>	
<b>PARKER ET</b>	
<b><u>D'ARGENT</u></b>	<b><u>3.1</u></b>
Règlement n° 2003-08	
Règlement n° 2017-11	
Règlement n° 2021-07	
<b><u>Objectifs</u></b>	<b><u>3.1.1</u></b>

Le territoire couvert par ce PIIA-1 concerne une bande de terrain à proximité des lacs Stukely, Parker et d'Argent. Il faut référer à l'article 3.0 pour le détail des terrains couverts par ce PIIA. Ce territoire est caractérisé par une vocation résidentielle de villégiature, en mutation vers une vocation résidentielle permanente.

Les intentions poursuivies par le P.I.I.A. sont d'assurer que cette transformation soit faite en s'intégrant avec le milieu naturel et bâti existant.

De plus, il vise également à conserver les percées visuelles existantes sur les lacs Stukely, Parker et d'Argent.

<b><u>Implantation</u></b>	<b><u>3.1.2</u></b>
<b><u>Objectif d'aménagement</u></b>	<b><u>3.1.2.1</u></b>

Intégrer toute construction ou modification par rapport aux propriétés adjacentes.

Ces insertions ou transformations doivent favoriser une continuité dans le cadre bâti en minimisant les contrastes au niveau des hauteurs et volumes.

<b><u>Critères d'évaluation</u></b>	<b><u>3.1.2.2</u></b>
Règlement n° 2021-07	

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.1.2.1 est évalué selon les critères suivants :

### **Implantation**

1. Assurer que les nouvelles constructions et les agrandissements aux constructions existantes respectent l'implantation et l'alignement des bâtiments avoisinants.
2. Éviter de créer des plateaux à l'aide de remblai dans les secteurs en pente.

3. L'implantation des bâtiments ou agrandissements aux constructions existantes doivent maintenir les percées visuelles existantes sur les lacs Stukely, Parker et d'Argent.
4. Prévoir une implantation qui respecte les caractéristiques physiques et naturelles du milieu (topographie, boisés, etc.).

## **Architecture**

### a) Volumétrie

1. Les bâtiments doivent respecter le gabarit des bâtiments avoisinants.
2. Éviter les différences de hauteur trop prononcées avec les bâtiments voisins.
3. Minimiser les différences dans la hauteur des nouveaux bâtiments et agrandissements en modulant la pente des toits et en variant les volumes du bâtiment.
4. La volumétrie des bâtiments devra s'inspirer fortement des caractéristiques volumétriques du secteur environnant des constructions existantes.
5. Favoriser l'utilisation d'ornementation qui met en valeur les détails architecturaux du bâtiment (linteau, encadrement, arche, couronnement, etc.).
6. Prévoir pour tous les nouveaux bâtiments ou pour toute modification à un bâtiment existant, les formes de toits composés de deux versants uniquement.

### b) Matériaux de revêtement extérieur

1. Prévoir un maximum de trois types de matériaux de revêtement extérieur, excluant les matériaux utilisés pour la toiture, les fenêtres, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
2. Les types de matériaux de recouvrement extérieur suivants sont favorisés :

#### a) Pour les murs et élévations

- les clins de bois, d'aluminium ou de vinyle (largeur maximale du profilé : 150 mm);
- les revêtements d'aggloméré de bois (largeur maximale entre les rainures : 200 mm);
- le bardeau de cèdre;

- la pierre naturelle;
- la brique d'argile.

b) Pour les toitures

- le bardeau d'asphalte;
- la tôle prépeinte en usine.

c) Couleurs de revêtement extérieur

1. Le nombre maximal de couleurs permises pour les matériaux de recouvrement extérieur est de trois, incluant la couleur de matériaux utilisés pour les toitures et excluant les fenêtres, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
2. La couleur des cadres de fenêtres et des ouvertures ainsi que des éléments décoratifs doivent être d'une couleur qui s'harmonise à celle du revêtement principal.
3. Les matériaux et les surfaces peintes doivent reproduire les couleurs sobres et naturelles qui se confondent bien dans le paysage. Des couleurs telles le vert, le gris et le brun sont recherchées. Les couleurs chaudes, fortes et vives, avec un ton éclatant ainsi que des combinaisons de couleurs contrastantes sont à éviter et des surfaces réfléchissantes, luminescentes ou phosphorescentes sont à proscrire.

d) Équipements d'appoint

1. Les équipements d'appoint tels les bonbonnes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation, les événements de plomberie, génératrice doivent être dissimulés de façon architecturale (écran, muret, aménagement paysager).

**Aménagement  
extérieur** **3.1.3**

**Objectifs  
d'aménagement** **3.1.3.1**

Assurer une qualité visuelle de l'ensemble du terrain au niveau de l'aménagement des espaces libres.

Assurer la conservation de la végétation existante en favorisant l'intégration de cette dernière dans les aménagements.

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.1.3.1 est évalué selon les critères suivants :

a) Aménagement paysager

1. Les nouvelles constructions et modifications à des bâtiments existants doivent se confondre au couvert végétal existant en évitant de créer des trous avec un déboisement excessif (favoriser la conservation des arbres existants).
2. Le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé en limitant le remblai ou en prévoyant la protection des arbres par l'aménagement de dépressions dans le niveau du terrain.
3. La modification de la topographie, si nécessaire à l'implantation du bâtiment, doit être limitée le plus possible à la partie de la marge avant située en façade du bâtiment.
4. Les travaux de remblai et de déblai sont modestes.
5. Les pentes, dépressions et talus sont mis en valeur.
6. L'aménagement paysager prévoit des mesures de stabilisation pour limiter l'érosion et l'effritement du sol.
7. Assurer que l'égouttement naturel des terrains ne soit pas modifié.
8. Les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour les composantes de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle et sont d'une apparence compatible avec celle des matériaux de revêtement des bâtiments principaux (le béton largement apparent et le bois usagé sont prohibés).

**P.I.I.A. -2 :**  
**PÉRIMÈTRE URBAIN 3.2**  
Règlement n° 2003-08  
Règlement n° 2021-07

**Objectifs 3.2.1**  
Règlement n° 2021-07  
Règlement n° 2021-16

Le territoire couvert par ce PIIA-2 concerne l'ensemble des zones Ca et Cb du périmètre urbain ainsi que trois zones résidentielles. Il faut référer à l'article 3.0 pour le détail des terrains couverts par ce PIIA.

Ces zones sont caractérisées par une vocation majoritairement commerciale avec quelques insertions résidentielles qui sont appelées à changer de vocation compte tenu du zonage commercial en vigueur. De plus, ces secteurs constituent le pôle commercial en devenir du noyau villageois. Ainsi, ce territoire doit annoncer la vocation commerciale du secteur mais en préservant le cadre champêtre de la Municipalité.

Le cadre d'aménagement fourni par le P.I.I.A. vise donc à assurer une transformation procurant une image commerciale mais en s'intégrant au gabarit de type résidentiel très présent.

Ce PIIA vise aussi à assurer des interventions réfléchies sur un cadre bâti existant spécifique, dont les caractéristiques reflètent des types architecturaux distinctifs et dont l'authenticité a été plus ou moins maintenue au fil du temps. Cela vise à éviter toute modification, transformation, agrandissement ou rénovation qui ne s'insère ou ne s'intègre pas harmonieusement au bâtiment en présence ou au type architectural en présence.

**Implantation 3.2.2**

**Objectif d'aménagement 3.2.2.1**

Mettre en valeur et renforcer l'image commerciale de ce secteur tout en s'intégrant au milieu naturel environnant.

**Critères d'évaluation 3.2.2.2**  
Règlement n° 2021-07

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.2.2.1 est évalué selon les critères suivants :

**Implantation**

1. Les gabarits, les rythmes et les matériaux utilisés devront contribuer à l'intégration et à la continuité architecturale du milieu bâti avoisinant.
2. La profondeur de la cour avant doit tenir compte de l'alignement des bâtiments adjacents.

3. Lorsque le bâtiment est long, sa façade doit être morcelée ou modulée de façon à créer un rythme au niveau de la rue.
4. Aménager les espaces libres entre les bâtiments afin de donner une impression de continuité.
5. Privilégier l'implantation des bâtiments parallèlement à la voie publique.

## **Architecture**

### a) Volumétrie

1. Les gabarits, les rythmes et les matériaux utilisés dans les façades devront contribuer à l'harmonie et à la continuité architecturale du milieu bâti.
2. Assurer un traitement architectural « quatre façades » pour l'ensemble des constructions.
3. Prévoir des articulations dans les façades ainsi que des modulations dans la volumétrie afin d'éviter la monotonie de l'ensemble architectural (privilégier l'utilisation d'avancés, de retraits, de changements d'angle, etc.).
4. Prévoir, pour tous les nouveaux bâtiments principaux ou pour toute modification à un bâtiment principal, une des formes de toit suivantes :
  - les toits à deux et à quatre versants;
  - les toits mansards à quatre brisis;
  - les toits plats pour les bâtiments de 2 étages et plus.

Toutefois, une forme de toit différente est acceptable dans le cas où la modification à la toiture actuelle vise à reconstituer la toiture d'origine d'une construction.

5. Le traitement architectural des façades, particulièrement la disposition et la forme des ouvertures, devra tenir compte du traitement effectué aux constructions existantes.
6. L'agencement des façades doit donner l'impression que chacun des étages est en continuité avec les étages des bâtiments voisins.
7. Favoriser l'animation au niveau de la rue en encourageant les surfaces ouvertes ou vitrées afin de créer un effet vitrine.

8. La construction d'un nouvel escalier extérieur pour desservir les étages au-dessus du rez-de-chaussée est à éviter dans la cour avant.
9. Toutefois, la construction d'une rampe d'accès pour handicapés est permise. La dimension, les matériaux et le type de balustrade, balcon, perron, véranda et galerie ainsi modifiés respecteront, dans la mesure du possible, la situation originale du bâtiment.
10. La ligne de faîte de la toiture d'un agrandissement ne devra pas excéder celle du bâtiment principal.
11. La relation entre les ouvertures et les murs pleins devrait être semblable à celle des bâtiments existants dans le voisinage.
12. Éviter les différences de hauteur trop prononcées avec les bâtiments avoisinants.
13. Favoriser l'utilisation d'ornementation qui met en valeur les composantes structurales et les ouvertures du bâtiment (marquise, linteau, arche, couronnement, etc.).

b) Matériaux de revêtement extérieur

1. Prévoir un maximum de trois types de matériaux de revêtement extérieur, excluant les matériaux utilisés pour la toiture, les fenêtres, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
2. Favoriser les types de matériaux de revêtement extérieur d'époque ainsi que leur couleur et leur ton en privilégiant les matériaux suivants :

a) Pour les murs et élévations

- la brique d'argile;
- les clins de bois, d'aluminium ou de vinyle posés à l'horizontale (largeur maximale du profilé : 150 mm);
- les revêtements d'aggloméré à base de bois (largeur maximale entre les rainures : 150 mm);
- le bardeau de cèdre et le crépi (stuc) (comme élément décoratif seulement).

b) Pour les toitures

- le bardeau d'asphalte;

- les profilés d'acier peint en usine;
- la tôle pincée et à baguette.

c) Couleurs de revêtement extérieur

1. Le nombre maximal de couleurs permises pour les matériaux de recouvrement extérieur est de trois, incluant la couleur des matériaux utilisés pour les toitures mais excluant les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
2. Les couleurs des cadres, des fenêtres ainsi que des éléments décoratifs doivent être d'une couleur qui s'harmonise à celle du revêtement principal.
3. Les couleurs fortes (type « Fluo ») et les combinaisons de couleurs contrastantes et des surfaces réfléchissantes sont à éviter.

d) Équipements d'appoint

1. Les équipements d'appoint tels les bonbonnes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation, les événements de plomberie doivent être dissimulés de façon architecturale (écran, muret, aménagement paysager).

**Aménagement extérieur** **3.2.3**

**Objectif d'aménagement** **3.2.3.1**

Assurer une qualité visuelle de l'ensemble du terrain au niveau de l'aménagement des espaces libres.

**Critères d'évaluation** **3.2.3.2**

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.2.3.1 est évalué selon les critères suivants :

a) Aménagement paysager

1. Minimiser le nombre d'accès à la rue Principale et à la rue Lapointe. Un seul accès double ou deux accès simples sont fortement encouragés par terrain.
2. Les aires de stationnement hors rue doivent être aménagées sur les parties du site les moins visibles de la rue.

3. Lorsque les espaces de stationnement doivent être aménagés dans la cour avant, il devrait y avoir un terre-plein paysager d'au moins 3 mètres (10 pi) séparant le stationnement des voies de circulation.
4. Tout terre-plein séparant les espaces de stationnement ou les allées de circulation de toute voie de circulation publique doit être gazonné et recevoir un aménagement paysager constitué d'arbres, d'arbustes ou de plantes ornementales. Ces aménagements ne doivent cependant pas obstruer le champ visuel des automobilistes.
5. Des massifs d'arbres et d'arbustes doivent définir et créer des points d'intérêt à travers les grands espaces ouverts.
6. Un écran visuel doit cacher les équipements extérieurs (aires de chargement et de déchargement, lieux d'entreposage des ordures, antennes paraboliques, équipements d'électricité, de chauffage ou de climatisation).
7. L'aire de chargement et de déchargement des marchandises ne doit pas être visible de la rue Principale.

De plus, elle ne doit pas constituer une source de nuisance visuelle ou sonore pour les propriétés voisines en prévoyant à cet effet l'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés.

8. Les aires de livraison ne doivent pas gêner la circulation automobile ni piétonnière sur le site de même que les accès aux bâtiments.
9. Des espaces d'embellissement doivent être prévus au pourtour immédiat du bâtiment sur les façades visibles depuis un lieu fréquenté par le public (rue, stationnement, accès, parc, etc.) et entre une aire de stationnement et une ligne de terrain.
10. Une bordure de béton ou d'asphalte devrait être prévue, départageant les espaces de stationnement et leurs voies d'accès des superficies gazonnées, boisées ou des aménagements paysagers du terrain.
11. Les espaces libres doivent être aménagés de façon cohérente, esthétique et sécuritaire.

12. Favoriser le reboisement, la végétalisation ainsi que la renaturalisation des aires dénudées.
13. L'utilisation de clôture à mailles de chaîne (Frost) est à proscrire. On devra privilégier à la place la plantation d'arbres et d'arbustes ou la confection de clôtures en fer ornemental ou de bois teinté ou peint.
14. Les clôtures le long des voies publiques ou stationnements doivent être à l'échelle humaine et aménagées avec un traitement végétal à sa base.
15. L'aménagement de terrasses doit être intégré à l'ensemble du bâtiment par son implantation et celles aménagées en porte-à-faux doivent faire l'objet d'un traitement architectural pour masquer le vide (treillis ou autre).

b) Éclairage

1. Les unités d'éclairage devront être prévues de façon à éclairer de façon sécuritaire les stationnements et les allées de circulation. L'éclairage doit être dirigé vers le bas et conçu de façon à n'éclairer que le bâtiment et/ou le terrain sur lequel il se trouve.
2. Les unités d'éclairage sur le terrain doivent présenter un style d'ensemble et la hauteur de ces unités doit tenir compte de la nature de la surface éclairée (surfaces de circulation motorisée, surfaces de circulation piétonnière).

**Affichage** **3.2.4**

**Objectif d'aménagement** **3.2.4.1**

Assurer une qualité visuelle de l'ensemble des enseignes afin d'assurer une homogénéité dans l'affichage.

**Critères d'évaluation** **3.2.4.2**

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.2.4.1 est évalué selon les critères suivants :

1. L'affichage doit s'intégrer, demeurer sobre et discret.
2. L'enseigne doit être conçue en tirant profit des différentes composantes du bâtiment, c'est-à-dire :
  - la forme et les dimensions;

- les couleurs et les matériaux.
- 3. Le seul matériel fortement préconisé pour la confection d'une enseigne et d'un panneau-réclame ainsi que les poteaux servant à son support est le bois.
- 4. Le message de l'entreprise ou du panneau-réclame ne devrait porter que sur le nom de l'entreprise et/ou sur la nature des activités qui y sont exercées.
- 5. L'enseigne doit être localisée de manière à ne pas masquer les détails architecturaux du bâtiment (mouluration, ouverture, etc.).
- 6. Les enseignes d'une place d'affaires (regroupement de plusieurs commerces ou bureaux professionnels, etc.) devraient être regroupées sur un seul support.
- 7. Les supports d'enseignes doivent être implantés sur une surface délimitée, aménagée à sa base et intégrée aux autres aménagements du site.
- 8. Les enseignes sur base pleine ou de type monolithique sont à éviter. On favorisera à la place, l'implantation des enseignes sur poteaux (maximum de deux poteaux).
- 9. Les enseignes doivent être éclairées par réflexion à l'aide d'un éclairage dirigé.
- 10. Le nombre maximal de couleurs à privilégier est de cinq. Cependant, une de ces couleurs doit être dominante (un minimum d'environ 60 % de la superficie de l'enseigne).
- 11. Les couleurs de type «Fluo» sont à éviter.

**Authenticité  
des bâtiments** **3.2.5**  
Règlement n° 2021-16

**Objectif  
d'aménagement** **3.2.5.1**  
Règlement n° 2021-16

Assurer la préservation de l'authenticité de certains bâtiments du périmètre urbain ou le retour vers les caractéristiques d'origine d'un type architectural distinctif, en encadrant toute forme de rénovation, modification, agrandissement ou transformation de certains bâtiments existants. L'authenticité d'un bâtiment s'élabore initialement avec les éléments d'origine avec une attention particulière pour la forme, les matériaux utilisés et la façon dont ils ont été manufacturés.

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.2.5.1 est évalué selon les critères suivants :

a) Pour les bâtiments présentant un niveau élevé d'authenticité, aux adresses suivantes :

114, 261, 284, 311, 326, 330, 349, 350, 354, 355, 356, 359, 365, 367, 369-373, 377, 378, 381-385, 389, 391, 424, 427, 429, 466, 482, 503, 522, 547, 618, 642, 799 et 1029 rue Principale;  
10 rue Beauregard;  
11, 12, 26, 41, 47 et 50 rue des Pins;  
17,18-20, 22, 28, 34 et 38 rue Martin;  
7 et 13 rue Lapointe.

1. Toutes transformations, modifications, agrandissements ou rénovations doivent s'harmoniser avec le type architectural en présence et ne doivent pas dénaturer celui-ci;
2. Les ouvertures (portes et fenêtres) doivent respecter les proportions et les symétries, le cas échéant;
3. Les principales caractéristiques du bâtiment existant doivent être tenues en compte lors des travaux, afin de ne pas compromettre l'authenticité de ce dernier;
4. Les matériaux de revêtement extérieur, les pentes de toit et le matériau des couvertures, les types de fenêtres, les éléments de transition (galerie, perron, escalier) et les détails significatifs doivent être choisis avec le souci du respect du type architectural en présence. Ceux-ci doivent être pratiquement les mêmes que ceux d'origine;
5. L'agencement des couleurs, de la volumétrie et de la hauteur de tout agrandissement ou de toute modification ou rénovation du bâtiment doit tenir en compte le bâtiment même pour en assurer son intégration;
6. L'ajout d'éléments disproportionnés, disparates, contrastants ou hétéroclites par rapport au bâtiment d'origine et au type architectural en présence est à éviter.

b) Pour les bâtiments présentant un niveau bon ou moyen d'authenticité, aux adresses suivantes :

311, 356, 365, 369-373, 381-385, 391, 427, 429, 466, 482,  
503, 522 et 642 rue Principale;  
26, 47 et 50 rue des Pins;  
7 et 13 rue Lapointe.

1. Toutes transformations, modifications, agrandissements ou rénovations doivent s'harmoniser le plus possible avec le type architectural en présence et ne doivent pas dénaturer celui-ci, ou tendre vers le retour aux caractéristiques d'origine du type architectural;
2. Les ouvertures (portes et fenêtres) doivent respecter les proportions et les symétries, le cas échéant;
3. Les principales caractéristiques du bâtiment existant doivent être tenues en compte lors des travaux, sauf si le bâtiment a déjà subi des altérations importantes au fil du temps et que l'authenticité par rapport à l'origine est en péril. Dans ce cas, un retour aux caractéristiques d'origine du type architectural doit être favorisé;
4. Les matériaux de revêtement extérieur, les pentes de toit et le matériau des couvertures, les types de fenêtres, les éléments de transition (galerie, perron, escalier) et les détails significatifs doivent être choisis avec le souci du respect du type architectural en présence ou avec le souci d'un retour vers les caractéristiques d'origine du type architectural. Ceux-ci doivent être sensiblement les mêmes que ceux d'origine ou de même nature lorsque possible;
5. L'agencement des couleurs, de la volumétrie et de la hauteur de tout agrandissement ou de toute modification ou rénovation du bâtiment doit tenir en compte le bâtiment même pour en assurer son intégration;
6. L'ajout d'éléments disproportionnés, disparates, contrastants ou hétéroclites par rapport au bâtiment d'origine et au type architectural en présence est à tenter d'éviter.

**P.I.I.A. -3 : ZONES  
RECREOTOURISTIQUES 3.3**

Règlement n° 2016-17

Règlement n° 2021-07

Règlement n° 2022-16

Ce PIIA-3 couvre les zones récréotouristiques de même que des terrains à proximité des rues de la Sapinière et du Sommet ainsi que des terrains à proximité des chemins du Pic-de-l'ours, de la Tanière et du Tremble. Il faut référer à l'article 3.0 pour le détail des terrains couverts par ce PIIA.

En plus des éléments identifiés à l'article 2.3 du présent règlement, lors du dépôt d'un P.I.I.A. devront être déposés avec la demande tout plan, croquis, étude ou rapport d'experts nécessaires à l'analyse du projet et à son évaluation environnementale, architecturale et paysagère; comprenant, de façon non limitative, un plan de déboisement, une caractérisation environnementale complète lorsque le projet consiste à la réalisation d'une rue ou de 3 lots et plus, une étude sur l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgences privées ou d'utilités publiques, ainsi qu'une étude sur l'impact visuel des aménagements prévus à partir de simulations visuelles prenant assises sur des points de vue stratégiques, dont notamment le *corridor visuel d'intérêt supérieur* de l'autoroute 10 et des lieux identifiés par la Municipalité (*chemin du lac d'Argent, chemin des Diligences, noyau villageois, chemin Jean-Rafa et le Spa*).

Le P.I.I.A. devra également comprendre un plan de lotissement complet montrant l'organisation spatiale des rues et des lots, ainsi qu'un plan d'implantation établissant la localisation des constructions existantes et projetées (bâtiments principal, accessoire, des installations septiques, des équipements récréatifs, des allées d'accès (entrées de cour), du stationnement et autres), précisant la destination (vocation) de chacun des bâtiments.

Un relevé topographique du terrain indiquant la pente moyenne du terrain et celles des installations prévues, ainsi que la pente moyenne du dénivelé entre les différents plateaux d'implantation devra être déposé avec la demande. Ce relevé devra indiquer les pentes avant les travaux, les pentes projetées et les pentes après les travaux, particulièrement lors de la construction de rue, chemin ou autre voie de publique ou privée de circulation ainsi que pour la construction d'une allée d'accès (entrée de cour).

Les secteurs visés représentent des zones longeant la limite du Parc du Mont-Orford ainsi que certaines zones montagneuses sur le territoire de la municipalité et des terrains à proximité des rues de la Sapinière et du Sommet ainsi que des terrains à proximité des chemins du Pic-de-l'ours, de la Tanière et du Tremble (il faut référer à l'article 3.0 pour le détail des terrains couverts par ce PIIA). Les objectifs généraux suivants seront poursuivis par l'entremise du P.I.I.A. :

- Une attention particulière devra être déployée afin d'assurer que l'impact visuel de l'immeuble projeté ne modifiera pas le caractère forestier du secteur;
- Minimiser l'empreinte au sol de toute construction et assurer la préservation des milieux naturels et paysagers;
- Dans le cadre de la planification d'un développement résidentiel. Favoriser le regroupement des bâtiments en cellules ou en grappes résidentielles en limitant, par le fait même, la longueur des rues ou des voies d'accès et des lignes électriques nécessaires pour desservir les terrains bâtissables;
- Assurer une intégration harmonieuse du projet dans le paysage, en préservant la qualité des perspectives visuelles à partir des lieux identifiés par la Municipalité (*chemin du lac d'Argent, chemin des Diligences, noyau villageois, chemin Jean-Rafa et le Spa*), des principaux corridors routiers et autoroutiers, en particulier sur les versants et sommets montagneux, par la conservation du couvert forestier, la prise en compte des éléments du relief, l'utilisation restreinte du dynamitage et l'intégration des bâtiments aux caractéristiques du milieu, entre autres;
- Protéger les milieux naturels à haute valeur écologique, faunique et paysagère et attribuer une vocation de conservation lors de la réalisation d'un développement immobilier à ces milieux sensibles.
- Favoriser les méthodes de construction qui assurent l'intégrité du site en identifiant clairement les milieux naturels à haute valeur écologique, faunique et paysagère aux moyens de repères physiques et de coordonnées GPS (pour les développements immobiliers);

- Conserver le caractère forestier et de villégiature du secteur en évitant tout type de développement de banlieue et assurer la protection des crêtes, des vallons, des ruisseaux et des bandes de protection;
- Éviter toute pollution lumineuse.

**Implantation,  
volumétrie et  
architecture des  
bâtiments 3.3.2  
Règlement n° 2016-17**

**Objectif  
d'aménagement 3.3.2.1  
Règlement n° 2016-17**

Favoriser une unité sur le plan architectural et une harmonisation du milieu bâti dans son ensemble, par la typologie des constructions et bâtiments, les styles architecturaux, la hauteur et la volumétrie des bâtiments, la couleur et le choix des matériaux, l'emplacement et l'implantation des bâtiments ainsi que l'aménagement des terrains. Dans le cas d'un établissement d'hébergement commercial, le bâtiment ne devra, en aucun cas, former un bloc monolithique.

De plus, les constructions et aménagements devront être implantés de manière à s'intégrer aux caractéristiques du terrain, en privilégiant des méthodes de construction qui minimisent l'impact sur l'environnement et l'empreinte visuelle, afin d'assurer une harmonisation entre l'espace bâti et le milieu environnant.

**Critères  
d'évaluation 3.3.2.2  
Règlement n° 2016-17  
Règlement n° 2021-07  
Règlement n° 2022-16**

Le respect des objectifs décrits à l'article 3.3.2.1 est évalué selon les critères suivants :

- Les cellules de développement devront être implantées sur les replats naturels qui auront été identifiés préalablement;
- Lorsque plusieurs plateaux sont présents, l'implantation de tout bâtiment est encouragée sur les plateaux ne possédant aucune pente ou une pente faible (moins de 15 %);

- L'implantation de tout bâtiment doit prioriser les plateaux ayant les pentes les plus faibles avant l'implantation sur les moyennes pentes en deçà de 15 %, tout en en priorisant le plateau le plus près possible de la rue, chemin ou allée de circulation;
- La forme de tout bâtiment s'harmonise avec le sens de la pente du terrain;
- L'intervention projetée doit témoigner d'un effort favorisant une architecture adaptée au milieu d'insertion par la volumétrie, le gabarit et le style architectural du bâtiment principal et des bâtiments accessoires;
- La superficie d'implantation au sol des bâtiments minimise l'empreinte au sol;
- L'utilisation de plusieurs types de fondations (dalle flottante, semi-profonde et profonde et des pieux métalliques ou en béton) pour s'adapter aux caractéristiques du terrain est encouragée;
- Les gabarits, les rythmes et les matériaux utilisés dans les façades du bâtiment principal contribuent à l'harmonie et à la continuité architecturale du milieu bâti;
- L'installation de l'entrée principale du bâtiment principal est favorisée en façade avant du bâtiment;
- Une attention particulière est prise dans le traitement architectural de la façade avant du bâtiment principal, en privilégiant l'utilisation d'avancées, de retraits et de changement d'angle;
- Dans le cas d'un bâtiment principal à l'intersection de deux rues, les deux façades avant doivent recevoir le même traitement architectural;
- Les matériaux et leur intégration sur l'ensemble des façades du bâtiment doivent être en harmonie;
- La façade avant d'un bâtiment principal ayant un maximum de 12 m est favorisée. Dans le cas où la façade avant a plus de 12 m, une modulation (avancées, retraits, changement d'angle, etc.) est demandée;
- L'implantation d'un garage est encouragée en retrait de la façade avant du bâtiment principal;
- La largeur maximale pour un garage est la moitié de la largeur du bâtiment principal;

- Les dépassements en hauteur des constructions et aménagements au-delà de la cime du couvert forestier environnant sont prohibés. Les éléments architecturaux réfléchissants (notamment, les fenêtres et les balustrades) sont à éviter au-dessus de 5,5 m sur tout côté de bâtiment faisant face aux points stratégiques d'impact visuel (dont notamment les endroits identifiés par la Municipalité (chemin du Lac- d'Argent, chemin des Diligences, noyau villageois, chemin Jean-Rafa et le Spa Eastman) et le corridor visuel d'intérêt supérieur de l'autoroute 10) pour des bâtiments situés dans le paysage naturel d'intérêt supérieur (tel que cartographié au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la municipalité);
- Prioriser, pour un nouveau bâtiment principal ou pour toute modification à un bâtiment principal, une des formes de toit suivantes :
  - les toits en pente sont privilégiés pour un bâtiment de plus d'un étage;
  - Le toit devra épouser le sens de la pente.
  - pour les bâtiments de 2 étages et plus comprenant un toit plat, un retrait aux étages supérieurs est exigé correspondant au tiers de la surface du premier étage.

Toutefois, une forme de toit différente est acceptable dans le cas où la modification à la toiture actuelle vise à reconstituer la toiture d'origine d'une construction.

- L'ajout d'éléments en porte-à-faux est encouragé;
- Les constructions implantées en contrebas d'une rue et dont le toit plat est visible de cette dernière devront privilégier l'installation d'un toit végétalisé sur la majorité de sa surface;
- Prévoir un maximum de trois types de matériaux de revêtement extérieur, excluant les matériaux utilisés pour la toiture, les fenêtres, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs. La couleur des cadres de fenêtres et des ouvertures ainsi que des éléments décoratifs doivent être d'une couleur qui s'harmonise à celle du revêtement principal. Les matériaux et les surfaces peintes doivent reproduire les couleurs sobres et naturelles qui se confondent bien dans le paysage. Des couleurs telles le vert, le gris et le brun sont recherchées. Les couleurs pâles, chaudes, fortes et vives, avec un ton éclatant ainsi que des

combinaisons de couleurs contrastantes sont à éviter et des surfaces réfléchissantes, luminescentes ou phosphorescentes sont à proscrire ;

- Une homogénéisation des couleurs et des matériaux entre le bâtiment principal et les bâtiments accessoires sont à prévoir;
- Les équipements mécaniques et autres destinés au fonctionnement des bâtiments ne doivent pas être visibles des voies de circulation et autres espaces publics;
- Aucune partie d'un bâtiment ou d'une construction ne pourra être située sur le point le plus élevé du mont Sylvio Lacharité. De plus, aucun élément d'un bâtiment ou d'une construction situé à proximité du sommet ne pourra dépasser en hauteur l'altitude du mont Sylvio Lacharité;
- Pour les usages autres que résidentiels, les aires de stationnement devront être aménagées sur des replats et par grappes, séparées par des îlots boisés. Les aires de stationnement pour l'hôtel devront, en plus, être aménagées en retrait et en contrebas du bâtiment. Les grands espaces de stationnement devront être aménagés d'îlots de verdure afin de minimiser l'impact visuel;
- Une allée d'accès véhiculaire sinueuse est privilégiée. Sa localisation et celle de ses aires de stationnement minimisent les remblais-déblais et l'impact sur le paysage;
- Dans le cas de l'établissement d'hébergement commercial ou des unités locatives isolées (gîte en forêt), des mesures particulières d'intégration des bâtiments aux caractéristiques du terrain devront être mises en place. Ainsi, les différentes parties du bâtiment devront être modulées en fonction des caractéristiques propres du terrain sur lequel elles reposent (relief, pente, dénivellation, type de végétation, hauteur des arbres, etc.). On devra réaliser cette intégration par le jeu des volumes de chacune des parties du bâtiment, par l'agencement des éléments et finis architecturaux, de même que par un choix judicieux de matériaux et de couleurs s'apparentant au milieu naturel;
- Les équipements destinés aux systèmes de transport de personnes reliant le centre de ski du Mont-Orford,

devront minimalement respecter les dispositions de la loi n° 90, *loi concernant le parc national du Mont-Orford*.

**Couvert forestier**      **3.3.3**  
**Règlement n° 2016-17**

**Objectif**  
**d'aménagement**      **3.3.3.1**  
**Règlement n° 2016-17**  
**Règlement n° 2021-07**

Toute modification au couvert forestier devra se faire sans compromettre la qualité des perspectives visuelles à partir des axes routiers identifiés comme *corridor visuel d'intérêt supérieur* ou comme *route pittoresque et panoramique* et dans des lieux identifiés par la Municipalité (*chemin du lac d'Argent, chemin des Diligences, noyau villageois, chemin Jean-Rafa et le Spa*). Le P.I.I.A. assurera notamment, à cette fin, le maintien du couvert forestier sur les sommets et arêtes de montagne. Cet objectif est mesurable tant au niveau d'un plan de lotissement déposé dans le cadre d'un nouveau développement que pour tous les permis de construction.

**Critères**  
**d'évaluation**      **3.3.3.2**  
**Règlement n° 2016-17**  
**Règlement n° 2022-16**

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.3.3.1 est évalué selon les critères suivants :

- Dans les aires de conservation à être identifiées dans les zones récréo-touristiques « RT » et à partir de 450 m d'altitude, le couvert forestier y sera préservé dans son intégralité.
- Prioriser l'implantation de tout bâtiment à l'endroit ayant le moindre impact visuel ainsi que le boisé de moindre valeur ;
- L'abattage d'arbres nécessaires à l'implantation de tous les travaux, ouvrages et constructions, incluant l'accessibilité pour la machinerie, doit être limité au minimum requis afin de maintenir le plus haut pourcentage de couverture forestière possible.

**Tracé de rues et tracé des allées d'accès**

**(entrées de cour) 3.3.4**

**Règlement n° 2016-17**

**Règlement n° 2022-16**

**Objectif**

**d'aménagement 3.3.4.1**

**Règlement n° 2016-17**

**Règlement n° 2021-07**

**Règlement n° 2022-16**

Le tracé des rues doit tenir compte des caractéristiques physiques du site et éviter les pentes de plus de 10 %, tout en minimisant les déblais-remblais, par une orientation parallèle ou diagonale des rues par rapport aux courbes de niveau. La dénivellation entre les rues et les terrains adjacents devra être minimisée. Le tracé des allées d'accès (entrées de cour) doit tenir compte des caractéristiques physiques du site et éviter les pentes de plus de 12%, tout en minimisant les déblais-remblais (tendre vers un maximum de 4,8 m de hauteur sur 40 m de longueur). Ces objectifs sont mesurables d'abord au niveau d'une opération cadastrale relative à un tracé de rue et à l'identification des allées d'accès sur les plans-projets. Ces objectifs sont ensuite évalués en lien avec tous les travaux de construction des rues et des allées d'accès.

**Critères**

**d'évaluation 3.3.4.2**

**Règlement n° 2016-17**

**Règlement n° 2022-16**

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.3.4.1 est évalué selon les critères suivants :

- Tous tracés de rue, chemins ou voies d'accès doit être planifiés de manière à éviter l'empiètement dans les zones de pente de 10% et plus et ce, tout en minimisant les endroits remaniés ou décapés. Pour les allées d'accès (entrée de cour), on doit planifier celles-ci de manière à éviter l'empiètement dans les zones de pente de 12% et plus, en minimisant également les endroits remaniés ou décapés;
- Toute intervention liée à la construction de rues, chemins, voies d'accès et allées d'accès (entrées de cour) doit, dans la mesure du possible, respecter le drainage naturel (patron d'écoulement) du milieu naturel afin d'entraîner le minimum d'impact sur les eaux de ruissellement et le transport de sédiments pendant et après les travaux;

- Au bas et au haut de talus résultant des travaux de mise en place des rues, chemins, voies d'accès et allées d'accès (entrées de cour), la conservation d'une bande végétalisée doit être privilégiée;
- Le tracé des rues, chemins, voies d'accès et allées d'accès (entrées de cour) s'intègre au milieu d'accueil et est localisé de façon à engendrer le moins d'impact sur la topographie naturelle et sur les eaux de ruissellement en s'éloignant le plus possible des secteurs de pentes fortes;
- 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 vers les talus;
- Lorsqu'il y a des travaux de déblais ou remblais, les travaux de déblais sont à privilégier aux dépens des travaux de remblai;
- Le dynamitage est à éviter et l'utilisation de celui-ci doit être en dernier recours (justification étoffée) afin d'éviter les apparences de type « canyon »;
- Le tracé de rue, chemin ou voies d'accès proposé doit être propice à la circulation des véhicules pour la protection incendie pendant les 4 saisons, afin d'assurer une desserte adéquate à longueur d'année;
- Le nombre et la largeur des allées d'accès doit être minimisés, particulièrement à proximité des secteurs de pentes de 12% et plus;

**Drainage de  
protection contre  
l'érosion des sols      **3.3.5**  
Règlement n° 2016-17**

**Objectif  
d'aménagement      **3.3.5.1**  
Règlement n° 2016-17  
Règlement n° 2021-07**

Les modifications au réseau de drainage naturel qui sont susceptibles de créer des changements dans l'aire d'écoulement des bassins versants devront être prohibées. Cet objectif est mesurable tant au niveau d'un plan de lotissement déposé dans le cadre d'un nouveau développement que pour tous les permis de construction.

**Critères  
d'évaluation** **3.3.5.2**  
Règlement n° 2016-17

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.3.5.1 est évalué selon les critères suivants :

- Tout P.I.I.A. devra être accompagné d'un plan de drainage prévoyant des mesures de contrôle de l'érosion des sols et du transport des sédiments vers le milieu hydrique naturel. Le plan de drainage devra également contenir la capacité du site à recevoir les eaux de surface. Pour un projet de développement immobilier, le plan de drainage devra contenir également la capacité des sites avoisinants à recevoir les eaux de surface en considérant une gestion intégrale des eaux de ruissellement pour l'ensemble du projet et la réduction de la vitesse des eaux de surface;
- L'utilisation de matériaux de revêtement perméables pour les aires de stationnement, les allées d'accès, les trottoirs ou tout autre aménagement est encouragée.

**Protection des  
perspectives  
visuelles** **3.3.6**  
Règlement n° 2016-17

**Objectif  
d'aménagement** **3.3.6.1**  
Règlement n° 2016-17  
Règlement n° 2021-07

Il devra être démontré, comme condition à l'approbation d'un P.I.I.A., que la qualité des perspectives visuelles à partir des axes routiers identifiés comme *corridor visuel d'intérêt supérieur*, ou comme *route pittoresque et panoramique ainsi que les endroits identifiés par la Municipalité (chemin du lac d'Argent, chemin des Diligences, noyau villageois, chemin Jean-Rafa et le Spa)* seront préservés (aucune percée visuelle). Cette condition est exigible d'abord au niveau d'un plan de lotissement déposé dans le cadre d'un nouveau développement et doit prendre en considération la nouvelle rue prévue. Cette condition est également exigible pour tous les permis de construction à venir, selon les aménagements prévus pour chacun des terrains prévus dans le plan de lotissement accepté du secteur.

**Critères  
d'évaluation** **3.3.6.2**  
Règlement n° 2016-17

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.3.6.1 est évalué selon les critères suivants :

- Le P.I.I.A. devra comprendre une étude démontrant un impact visuel nul ou quasi nul des aménagements prévus à partir de simulations visuelles (incluant les lignes de transport d'énergie électrique et les autres installations énergétiques) prenant assises sur des points de vue stratégiques, dont notamment les endroits identifiés par la Municipalité (*chemin du lac d'Argent, chemin des Diligences, noyau villageois, chemin Jean-Rafa et le Spa*) et le *corridor visuel d'intérêt supérieur* de l'autoroute 10.

**Aires de conservation obligatoires dans les zones récréo-touristique « RT »** 3.3.7  
Règlement n° 2016-17

**Objectif d'aménagement** 3.3.7.1  
Règlement n° 2016-17  
Règlement n° 2021-07

Au moins 40 % du territoire couvert par le P.I.I.A. dans les zones récréo-touristiques « RT » devra être réservé aux fins de conservation du milieu naturel, lorsque celui-ci est situé à l'extérieur d'un *paysage naturel d'intérêt supérieur*. À l'intérieur d'un *paysage naturel d'intérêt supérieur*, on doit prévoir au moins 60 % d'espaces destinés aux fins de conservation du milieu naturel. La détermination des espaces réservés aux fins de conservation devra être identifiée à l'aide d'une étude sur la valeur écologique des espaces et devra également être clairement identifiée aux moyens de repères physiques et de coordonnées GPS. Cet objectif est mesurable au niveau d'un plan de lotissement déposé dans le cadre d'un nouveau développement. Tout permis de construire doit également tenir compte des aires de conservation identifiées sur le plan de lotissement soumis au PIIA, le cas échéant.

Les aires de conservation devront être sélectionnées en fonction de leur valeur écologique et paysagère. Ainsi, elles doivent notamment comprendre les zones de contraintes particulières identifiées au schéma d'aménagement pour des raisons de protection environnementale, dont les rives des lacs et cours d'eau et les milieux humides. En outre, dans les zones récréo-touristiques « RT », le P.I.I.A. devra favoriser l'interconnexion des aires de conservation et minimiser la fragmentation pour des raisons de protection de la biodiversité.

**Critères d'évaluation** 3.3.7.2  
P.I.I.A.  
Page 35

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.3.7.1 est évalué selon les critères suivants :

- La sélection des aires de conservation doit prendre appui sur une connaissance des différentes particularités du site. Pour ce faire, le P.I.I.A. devra être accompagné d'une caractérisation environnementale identifiant les principales composantes écologiques et paysagères du site, de même que les éléments naturels d'intérêt à préserver. Ceux-ci devront être clairement identifiés aux moyens de repères physiques et de coordonnées GPS;
- Parmi ces critères, on devra notamment prendre en compte les peuplements forestiers importants, les crêtes, les sommets, les espèces floristiques à statuts précaires ainsi que la présence de l'habitat de deux espèces inscrites à la liste des espèces menacées ou vulnérables, soit la salamandre des ruisseaux et la grenouille des marais;
- Les espaces sélectionnés devront être conservés à l'état naturel. Ils seront donc exclus de tout lotissement effectué aux fins de développement immobilier et laissés libres de toute construction et de tout aménagement, à l'exception d'aménagements légers en relation avec un usage récréatif extensif compatible avec la préservation de ces espaces naturels, tels que sentiers pédestres ou d'interprétation, sentiers de ski de fond et pistes cyclables réalisées dans une optique de préservation du milieu. La coupe d'arbres y sera interdite, à l'exception des mesures prévues pour les secteurs d'interdiction à l'exploitation forestière.

**Aménagement**  
**paysager** **3.3.8**  
**Règlement n° 2016-17**

**Objectif**  
**d'aménagement** **3.3.8.1**  
**Règlement n° 2016-17**

L'aménagement paysager devra favoriser le caractère forestier des lieux et la préservation de l'écosystème.

**Critères**  
**d'évaluation** **3.3.8.2**  
**Règlement n° 2016-17**

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.3.8.1 est évalué selon les critères suivants :

- Les aménagements paysagers devront être à prédominance de végétaux indigènes. La remise à l'état naturel des terrains à la suite des travaux sera favorisée. Le gazon devra être limité aux abords des constructions et habitations. Les travaux de mise en place de mur de soutènement devront être constitués de pierres (aucun mur en béton coulé ne sera autorisé);
- Les constructions et ouvrages accessoires tels que les bâtiments accessoires, piscines, terrain de tennis, etc., sont priorités dans les cours arrière et latérale du terrain.
- Favoriser la création d'une zone tampon boisée de 10 m entre les limites latérales et arrière d'une propriété, en minimisant le déboisement;
- Tout terrain mis à nu devra faire l'objet de plantation d'espèces adaptées aux conditions locales pour favoriser une couverture végétale homogène dans l'ensemble du secteur et à restaurer les caractéristiques originales du terrain. Une concentration de plantation en cour avant de la façade principale est encouragée;
- Lors de travaux d'abattage, le remplacement d'un feuillu par un conifère sera à éviter, tout en tenant compte de l'environnement forestier;
- L'utilisation de murets ou de murs de soutènement est limitée ou prévue uniquement afin de diminuer la hauteur et la longueur des talus ainsi que pour limiter le déboisement. Ils seront aménagés en paliers successifs;
- Lors d'activité de déblais-remblais, les travaux de déblais sont privilégiés au détriment des travaux de remblais;
- L'installation de clôtures, de murs-écrans où la plantation de haies est favorisée en cour arrière et latérale afin de permettre de délimiter une aire de jeux ou pour des motifs de sécurité. Ces aménagements doivent respecter des caractéristiques suivantes :
  - Une zone tampon de 10 m est laissée libre de tout aménagement entre les limites d'une propriété;
  - Toute plantation, pouvant faire écran à l'appréciation du paysage naturel (telle qu'une rangée de conifères), doit être écartée.
- Le branchement aux services publics (électricité, câble, etc.) est planifié en fonction de la conservation maximale du couvert forestier. Lorsque la desserte électrique

publique est aérienne, l'utilisation de câble souterrain entre le poteau de service et le bâtiment est priorisée;

**P.I.I.A. -4 : CORRIDOR  
VISUEL D'INTERET  
SUPERIEUR**

**3.4**

Règlement n° 2003-08

Règlement n° 2016-17

Règlement n° 2021-07

**Objectifs**

**3.4.1**

Règlement n° 2021-07

Règlement n° 2021-16

Règlement n° 2023-12

Ces zones sont situées à l'intérieur d'un corridor visuel qui correspond au champ visuel perceptible à partir de l'emprise de l'autoroute 10 ainsi que le long des principales voies de circulation sur le territoire. Il faut référer à l'article 3.0 pour le détail des terrains couverts par ce PIIA-4.

Les intentions poursuivies par le P.I.I.A. sont d'assurer une intégration visuelle des constructions et aménagements de façon à s'intégrer au paysage d'intérêt supérieur de ce corridor.

Le P.I.A. vise également à assurer la protection du milieu naturel et à minimiser les impacts visuels et esthétiques négatifs.

Ce PIIA vise aussi à assurer des interventions réfléchies sur un cadre bâti existant spécifique le long des principales voies de circulation de la municipalité, dont les caractéristiques reflètent des types architecturaux distinctifs et dont l'authenticité a été plus ou moins maintenue au fil du temps. Cela vise à éviter toute modification, transformation, agrandissement ou rénovation qui ne s'insère ou ne s'intègre pas harmonieusement au bâtiment en présence ou au type architectural en présence. L'authenticité d'un bâtiment s'élabore initialement avec les éléments d'origine avec une attention particulière pour la forme, les matériaux utilisés et la façon dont ils ont été manufacturés.

Ce PIIA vise finalement à minimiser les impacts négatifs sur le milieu d'insertion, lors de l'aménagement d'allée d'accès (entrée de cour, allée de circulation) d'une longueur maximale de 15 mètres dans une pente forte (15% et plus et moins de 20%).

Le respect de l'objectif décrit à l'article est évalué selon les critères suivants :

#### Lotissement

1. Les dimensions des terrains sont établies en fonction des particularités propres à chacun d'entre eux (topographie, nature des sols, boisé, etc.).
2. Le projet de lotissement doit prendre en considération les percées visuelles existantes en permettant le maintien de leur aspect naturel.
3. Éviter les subdivisions qui impliquent des modifications importantes à la topographie existante.
4. Le lotissement des terrains doit permettre l'exploitation des plateaux naturels à des fins de construction.
5. Le lotissement doit assurer que l'égouttement naturel des terrains ne soit pas modifié et doit établir les servitudes requises, le cas échéant.

#### Implantation

1. L'implantation des constructions doit se faire sur les plateaux naturels de façon à perturber le moins possible le milieu (boisé) et aux endroits où les éléments naturels présentent le moins d'intérêt.
2. Éviter de créer des plateaux à l'aide de remblai dans les secteurs en pente.
3. L'implantation des bâtiments et/ou agrandissement doit conserver les percées visuelles existantes.
4. L'utilisation de plusieurs types de fondations (dalle flottante, semi-profonde et profonde et des pieux métalliques ou en béton) pour s'adapter aux caractéristiques du terrain est encouragée.

#### Architecture

a) Volumétrie

1. La volumétrie des bâtiments devra s'inspirer fortement des caractéristiques volumétriques du secteur environnant des constructions existantes.
2. La hauteur des constructions doit être inférieure au couvert forestier environnant.
3. L'architecture des bâtiments est intégrée à la pente en prévoyant des volumes et élévations inversement proportionnels au niveau du terrain, et par l'utilisation de planchers en paliers (demi-étages).
4. Les pentes des toitures s'harmonisent avec la topographie, notamment en prévoyant des pentes principales orientées de façon sensiblement parallèle à la pente du terrain.
5. L'intervention projetée doit témoigner d'un effort favorisant une architecture adaptée au milieu d'insertion par la volumétrie, le gabarit et le style architectural du bâtiment principal et des bâtiments accessoires.
6. La superficie d'implantation au sol des bâtiments minimise l'empreinte au sol.

b) Matériaux de revêtement extérieur

1. Prévoir un maximum de trois types de matériaux de revêtement extérieur, excluant les matériaux utilisés pour la toiture, les fenêtres, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
2. Les types de matériaux de recouvrement extérieur suivants sont favorisés :

a) Pour les murs et élévations

- les clins de bois, d'aluminium ou de vinyle (largeur maximale du profilé : 150 mm);
- les revêtements d'aggloméré de bois (largeur maximale entre les rainures : 150 mm);
- le bardeau de cèdre;
- la pierre naturelle.

b) Pour les toitures

- le bardeau d'asphalte;

- les profilés fabriqués d'acier galvanisé et peints en usine.

c) Couleur de revêtement extérieur

1. Le nombre maximal de couleurs permises pour les matériaux de recouvrement extérieur est de trois, incluant la couleur de matériaux utilisés pour les toitures et excluant les fenêtres, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
2. La couleur des cadres de fenêtres et des ouvertures ainsi que des éléments décoratifs doivent être d'une couleur qui s'harmonise à celle du revêtement principal.
3. Les matériaux et les surfaces peintes doivent reproduire les couleurs sobres et naturelles qui se confondent bien dans le paysage. Des couleurs telles le vert, le gris et le brun sont recherchées. Les couleurs chaudes, fortes et vives, avec un ton éclatant ainsi que des combinaisons de couleurs contrastantes sont à éviter et des surfaces réfléchissantes, luminescentes ou phosphorescentes sont à proscrire.
4. Une homogénéisation des couleurs et des matériaux entre le bâtiment principal et les bâtiments accessoires sont à prévoir.

d) Équipements d'appoint et accessoires

1. Les équipements d'appoint tels les bonbonnes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation, les événements de plomberie, génératrice doivent être dissimulés de façon architecturale (écran, muret, aménagement paysager).
2. Les équipements accessoires sont conçus et implantés de façon à restreindre toute nuisance environnementale, notamment visuelle et sonore.

e) Aménagement extérieur

1. Les nouvelles constructions et modifications à des bâtiments existants doivent se confondre au couvert végétal existant en évitant de créer des trous avec un déboisement excessif (favoriser la conservation des arbres existants).
2. La coupe des arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction, à un

dégagement s'étendant à une distance d'environ 6 mètres autour de la construction, et à l'élimination des tiges d'essences indésirables de façon à favoriser les essences désirables.

3. Le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé en limitant le remblai ou en prévoyant la protection des arbres par l'aménagement de dépressions dans le niveau du terrain.
4. La modification de la topographie, si nécessaire à l'implantation du bâtiment, doit être limitée le plus possible à la partie de la marge avant située en façade du bâtiment.
5. Les travaux de remblai et de déblai sont modestes.
6. Les aménagements en terrasses du terrain comprennent le maintien d'une pente d'au moins 5 % sur les terrasses et la construction de murets de soutènement dont la hauteur n'excède pas de façon significative 1 mètre.
7. Les pentes, dépressions et talus sont mis en valeur.
8. L'aménagement paysager prévoit des mesures de stabilisation pour limiter l'érosion et l'effritement du sol.
9. À l'intérieur d'un corridor de cent (100) mètres de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute 10, une bande boisée d'une largeur de 3 mètres doit être conservée à la limite d'un terrain avec l'emprise de l'autoroute. En l'absence de boisé, une plantation d'arbres en talle est exigée.
10. Les aires de stationnement ainsi que les aires de transbordement de marchandise doivent être camouflés par des aménagements paysagers denses aux abords de ceux-ci (buttes, plantation de conifères, haies naturelles, etc.).
11. Toute allée d'accès véhiculaire (entrée de cour, allée de circulation) sinueuse est privilégiée et doit être planifiée de manière à éviter l'empiètement dans les zones de pente forte (15% et plus et moins de 20%), tout en minimisant les endroits remaniés ou décapés, les remblais-déblais et l'impact sur le paysage. Si des travaux de remblais-déblais et d'aménagement de l'allée d'accès doivent tout de même être faits dans une pente forte, ceux-ci doivent être faits de manière à diminuer l'empiètement dans ces zones et les critères suivants doivent être respectés :

- Toute intervention liée à la construction d'allée d'accès doit, dans la mesure du possible, respecter le drainage naturel (patron d'écoulement) du milieu naturel afin d'entraîner le minimum d'impact sur les eaux de ruissellement et le transport de sédiments pendant et après les travaux;
  - Le tracé des allées d'accès s'intègre au milieu d'accueil et est localisé de façon à engendrer le moins d'impact sur la topographie naturelle et sur les eaux de ruissellement en s'éloignant le plus possible des secteurs de pentes fortes;
  - La largeur de la bande de roulement des allées d'accès doit être réduite au minimum tout en permettant le passage des véhicules d'urgence et le tracé doit aussi être convivial pour ces véhicules;
  - Au bas et au haut de talus résultant des travaux de mise en place des allées d'accès, la conservation d'une bande végétalisée doit être privilégiée;
  - 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 vers les talus;
  - Lorsqu'il y a des travaux de déblais ou remblais, ceux-ci doivent être réduits au minimum et les travaux de déblais sont à privilégier aux dépens des travaux de remblai;
  - Le dynamitage est à éviter et l'utilisation de celui-ci doit être en dernier recours (justification étoffée) afin d'éviter les apparences de type « canyon » pour l'allée de d'accès;
  - L'abattage d'arbres requis pour l'implantation d'une allée d'accès doit être limité au minimum requis afin de maintenir le plus de couverture forestière possible ;
12. Les constructions et ouvrages accessoires tels que les bâtiments accessoires, piscines, terrain de tennis, etc., sont priorisés dans les cours arrière et latérale du terrain.
13. Favoriser la conservation des boisés dans les secteurs de fortes pentes et très fortes pentes. Minimiser la coupe d'arbres dans ces zones et justifier les coupes dans le plan de déboisement.

14. Favoriser la création d'une zone tampon boisée de 10 m entre les limites latérales et arrière d'une propriété, en minimisant le déboisement.
15. Tout terrain mis à nu devra faire l'objet de plantation d'espèces adaptées aux conditions locales pour favoriser une couverture végétale homogène dans l'ensemble du secteur et à restaurer les caractéristiques originales du terrain. Une concentration de plantation en cour avant de la façade principale est encouragée.
16. Lors de travaux d'abattage, le remplacement d'un feuillu par un conifère est à éviter, tout en tenant compte de l'environnement forestier.

f) Architecture des bâtiments

1. Les gabarits, les rythmes et les matériaux utilisés dans les façades du bâtiment principal contribuent à l'harmonie et à la continuité architecturale du milieu bâti.
2. Une attention particulière est prise dans le traitement architectural de la façade avant du bâtiment principal, en privilégiant l'utilisation d'avancées, de retraits, de changement d'angle.
3. L'ajout d'éléments en porte-à-faux est encouragé.
4. L'installation de l'entrée principale du bâtiment principal est favorisée en façade avant du bâtiment.
5. La façade avant d'un bâtiment principal ayant un maximum de 12 m est favorisée. Dans le cas où la façade avant a plus de 12 m, une modulation (avancées, retraits, changement d'angle, etc.) est demandée.
6. L'implantation d'un garage est encouragée en retrait de la façade avant du bâtiment principal.
7. La largeur maximale pour un garage est la moitié de la largeur du bâtiment principal.

g) Forme des toitures

1. Prioriser, pour un nouveau bâtiment principal ou pour toute modification à un bâtiment principal, une des formes de toit suivantes :
  - les toits en pente sont privilégiés pour un bâtiment de plus d'un étage;

- Le toit devra épouser le sens de la pente.
- pour les bâtiments de 2 étages et plus comprenant un toit plat, un retrait aux étages supérieurs est exigé correspondant au tiers de la surface du premier étage.

Toutefois, une forme de toit différente est acceptable dans le cas où la modification à la toiture actuelle vise à reconstituer la toiture d'origine d'une construction;

2. Les constructions implantées en contrebas d'une rue et dont le toit plat est visible de cette dernière devront privilégier l'installation d'un toit végétalisé sur la majorité de sa surface.

### Authenticité des bâtiments

- a) Pour les bâtiments et granges présentant un niveau élevé d'authenticité, aux adresses suivantes :

20, 204, 183, 285, 398 et 400 chemin George-Bonnallie;  
 894 (grange seulement du Spa Eastman), 995, 1122, 1165, 1167 et 1175 chemin des Diligences;  
 222 chemin du Lac-d'Argent (maison et grange seulement);  
 55 chemin du Théâtre (Théâtre La Marjolaine),  
 44, 45, 200, 226, 231 et 238, chemin d'Orford-sur-le-Lac;  
 40,55,69,76, 84, 90, 94, 140 rue de la Plage;  
 110, rue de l'Érablière;  
 14, 15, 19, 20, 21 et 22 rue McRobie.

1. Toutes transformations, modifications, agrandissements ou rénovations doivent s'harmoniser avec le type architectural en présence et ne doivent pas dénaturer celui-ci;
2. Les ouvertures (portes et fenêtres) doivent respecter les proportions et les symétries, le cas échéant;
3. Les principales caractéristiques du bâtiment existant doivent être tenues en compte lors des travaux, afin de ne pas compromettre l'authenticité de ce dernier, particulièrement au niveau des bâtiments de type « grange »;
4. Les matériaux de revêtement extérieur, les pentes de toit et le matériau des couvertures, les types de fenêtres, les éléments de transition (galerie, perron, escalier) et les détails significatifs doivent être choisis avec le souci du respect du type architectural en présence. Ceux-ci doivent être pratiquement les mêmes que ceux d'origine;

5. L'agencement des couleurs, de la volumétrie et de la hauteur de tout agrandissement ou de toute modification ou rénovation du bâtiment doit tenir en compte le bâtiment même pour en assurer son intégration;
  6. L'ajout d'éléments disproportionnés, disparates, contrastants ou hétéroclites par rapport au bâtiment d'origine et au type architectural en présence est à éviter, particulièrement au niveau des bâtiments de type « grange ».
- b) Pour les bâtiments présentant un niveau bon ou moyen d'authenticité, aux adresses suivantes :

114, 261, 284 et 1029 rue Principale;  
44 chemin d'Orford-sur-le-Lac.

1. Toutes transformations, modifications, agrandissements ou rénovations doivent s'harmoniser le plus possible avec le type architectural en présence et ne doivent pas dénaturer celui-ci, ou tendre vers le retour aux caractéristiques d'origine du type architectural;
2. Les ouvertures (portes et fenêtres) doivent respecter les proportions et les symétries, le cas échéant;
3. Les principales caractéristiques du bâtiment existant doivent être tenues en compte lors des travaux, sauf si le bâtiment a déjà subi des altérations importantes au fil du temps et que l'authenticité par rapport à l'origine est en péril. Dans ce cas, un retour aux caractéristiques d'origine du type architectural doit être favorisé;
4. Les matériaux de revêtement extérieur, les pentes de toit et le matériau des couvertures, les types de fenêtres, les éléments de transition (galerie, perron, escalier) et les détails significatifs doivent être choisis avec le souci du respect du type architectural en présence ou avec le souci d'un retour vers les caractéristiques d'origine du type architectural. Ceux-ci doivent être sensiblement les mêmes que ceux d'origine ou de même nature lorsque possible;
5. L'agencement des couleurs, de la volumétrie et de la hauteur de tout agrandissement ou de toute modification ou rénovation du bâtiment doit tenir en compte le bâtiment même pour en assurer son intégration;
6. L'ajout d'éléments disproportionnés, disparates, contrastants ou hétéroclites par rapport au bâtiment

d'origine et au type architectural en présence est à tenter d'éviter.

Les secteurs visés sont répartis sur l'ensemble du territoire de la municipalité et il vise l'implantation, la construction et l'agrandissement de tout bâtiment de plus de 300 m<sup>2</sup>.

Le P.I.I.A. vise à l'intégration par rapport aux propriétés adjacentes dans un souci de conserver les caractéristiques dominantes du milieu. Les bâtiments doivent favoriser une continuité dans le cadre bâti en évitant les contrastes et en réduisant l'impact visuel des bâtiments projetés.

**Objectifs 3.5.1**

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.5.1 est évalué selon les critères suivants :

**Critères  
d'évaluation 3.5.2**

**Implantation**

1. Prévoir une implantation qui respecte les caractéristiques physiques et naturelles du milieu (topographie, boisés, etc.).
2. Les nouvelles constructions sont, en volume et en hauteur, égales ou inférieures aux bâtiments déjà construits. Cependant, lorsque le bâtiment proposé est plus haut que ceux des bâtiments voisins existants, les marges latérales sont égales à la hauteur du bâtiment projeté.
3. Lorsque le bâtiment est long (plus de 18 mètres), sa façade est morcelée ou modulée de façon à créer un rythme au niveau de la rue.

**Architecture**

1. Prévoir des articulations dans les façades ainsi que des modulations dans la volumétrie afin d'éviter la monotonie de l'ensemble architectural (privilégier l'utilisation d'avancées, de retraits, de changements d'angle, etc.).
2. Le nombre de matériaux différents pour le revêtement extérieur des façades est limité et s'harmonisent entre eux.
3. La façade latérale des bâtiments situés à l'angle de deux rues reçoit le même traitement architectural que la façade principale, en ce qui concerne les matériaux notamment.
4. Les couleurs utilisées pour les toitures et le revêtement extérieur sont de tonalités compatibles. Les couleurs brillantes, contrastantes et vives sont à écarter.

5. Les ouvertures destinées aux aires de transbordement sont localisées sur les faces les moins exposées à la vue.

### **Aménagement extérieur**

1. L'implantation et l'orientation des bâtiments suivent la topographie existante.
2. Minimiser le nombre d'accès aux voies de circulation publique.
3. Des espaces paysagers sont aménagés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales des bâtiments.
4. Les petits stationnements judicieusement répartis sont préférés à quelques grands stationnements.
5. Les stationnements sont prioritairement localisés en cours arrière ou latérale. Lorsque les espaces de stationnement doivent être aménagés dans la cour avant, il devrait y avoir un terre-plein paysager d'au moins 3 mètres séparant le stationnement des voies de circulation.
6. Une bordure de béton ou d'asphalte est prévue, départageant les espaces de stationnement et leurs voies d'accès des superficies gazonnées, boisées ou paysagées.
7. Un écran visuel cache les équipements extérieurs (lieux d'entreposage des ordures, antennes paraboliques, équipement d'électricité, de chauffage ou de climatisation).

### **Éclairage**

1. Les unités d'éclairage sont prévues pour éclairer de façon sécuritaire les stationnements et les allées de circulation. L'éclairage est dirigé vers le bas et conçu de manière à n'éclairer que le bâtiment et /ou le terrain sur lequel il se trouve.
2. Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de ces unités doit tenir compte de la nature de la surface éclairée (surfaces de circulation motorisée, surfaces de circulation piétonnière).

**P.I.I.A. BÂTIMENTS  
ACCESSOIRES 3.6  
Règlement n° 2006-08**

**Objectifs 3.6.1**

Le P.I.I.A. vise à permettre l'implantation des constructions accessoires dans la cour avant dans les secteurs où la topographie, la présence d'éléments naturels exceptionnels, la forme du terrain ou la présence de roc en surface fait en sorte qu'il est difficile de faire autrement. En ce sens, il procure une certaine souplesse à la réglementation tout en maintenant un contrôle sur la qualité visuelle des constructions.

Il vise également à conserver les éléments naturels d'intérêt et minimiser les impacts sur la topographie.

De plus, il vise à maintenir les vues existantes des bâtiments principaux adjacents.

**Critères  
d'évaluation 3.6.2**

Le respect de l'objectif décrit à l'article 3.6.1 est évalué selon les critères suivants :

**Implantation**

1. Dans les secteurs dont la pente est supérieure à 20 %, favoriser l'implantation d'un garage isolé à proximité de l'emprise de la rue.
2. Éviter de créer des plateaux à l'aide de remblai dans les secteurs en pente.
3. L'implantation d'une construction accessoire ne devrait pas avoir pour effet d'obstruer les percées visuelles des bâtiments adjacents. À cet effet, on évitera les implantations qui nuisent aux bâtiments voisins en cachant les vues sur les paysages naturels (montagnes, lacs, cours d'eau, etc.).

**Architecture**

1. L'architecture des bâtiments est intégrée à la pente en prévoyant des volumes et élévations inversement proportionnels au niveau du terrain (prévoir l'implantation des bâtiments accessoires dans les secteurs en pente de façon à ce que l'élévation la plus haute du bâtiment se retrouve dans la partie basse de la pente tandis que l'élévation la plus basse se retrouve dans la partie haute de la pente).
2. Les pentes des toitures s'harmonisent avec la topographie, notamment en prévoyant des pentes principales orientées de façon sensiblement parallèles à la pente du terrain.

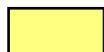
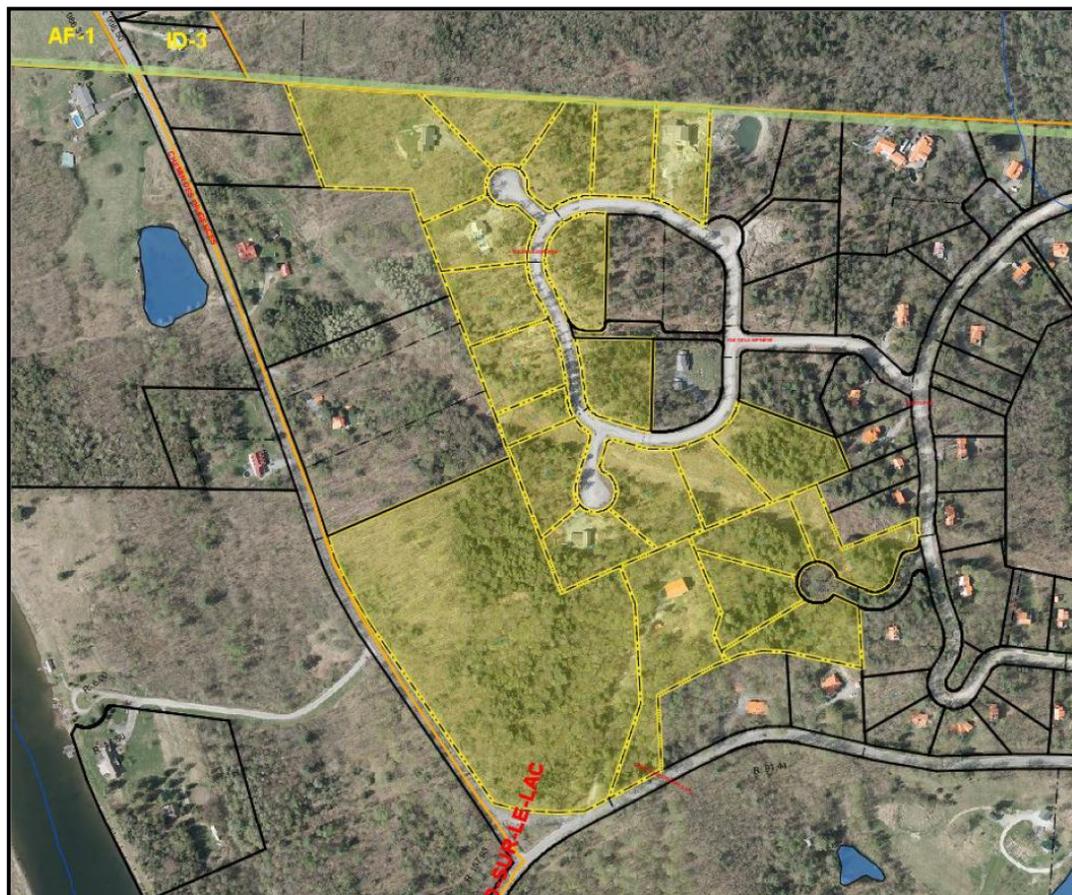
3. En aucun cas, l'élévation de la ligne de faîte de la toiture d'une construction accessoire ne doit excéder celle du bâtiment principal.
4. Les constructions accessoires partagent des composantes architecturales avec les bâtiments principaux auxquels ils sont associés (volumétrie, couleurs, formes, matériaux, ouvertures, ornements, etc.).

### **Aménagement extérieur**

1. La coupe des arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction, à un dégagement s'étendant à une distance d'environ 3 mètres autour de la construction.
2. Les travaux de remblai et de déblai devraient être modestes.
3. Minimiser les pentes des allées d'accès aux garages.

**Annexe I – Terrains couverts par le PIIA-3, à proximité des rues de la Sapinière et du Sommet**

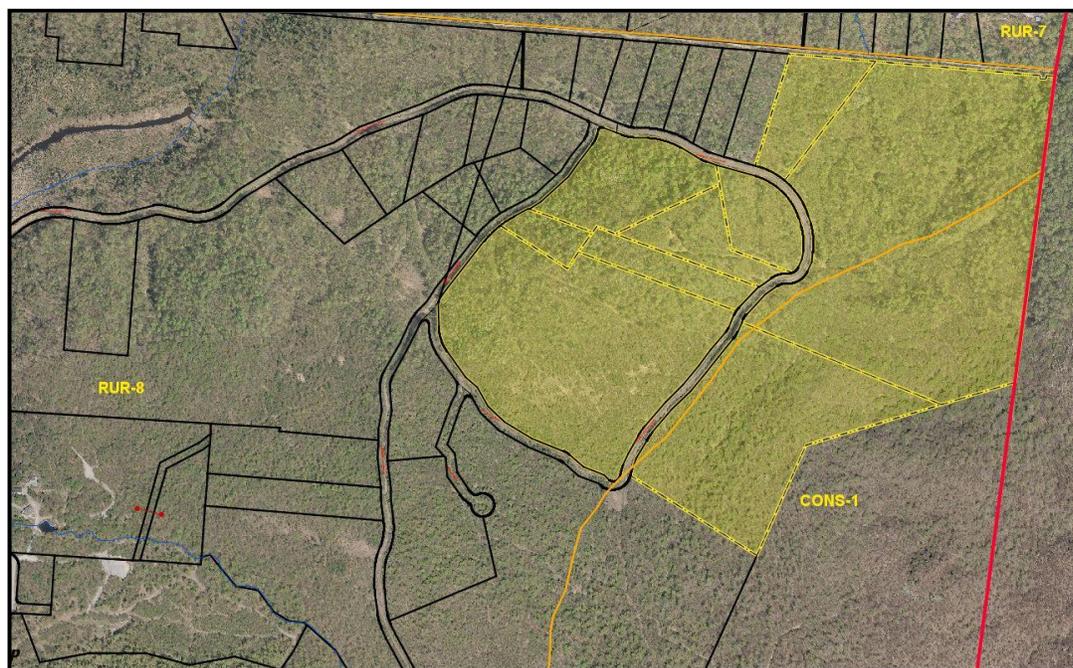
**Règlement n° 2021-07**



Terrains couverts par le PIIA-3, à proximité des rues de la Sapinière et du Sommet

**Annexe II – Terrains couverts par le PIIA-3, à proximité des chemins du Pic-de-l'ours, de la Tanière et du Tremble**

**Règlement n° 2021-07**



Terrains couverts par le PIIA-3, à proximité des chemins du Pic-de-l'ours, de la Tanière et du Tremble

**ENTRÉE EN VIGUEUR :**

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

---

**Gérard Marinovich, Maire**

---

**Élise Guertin, secrétaire-trésorière**