

AIRE DE PAYSAGE – P3M : PÉRIVILLAGEOISE DE MONTAGNE – NON-DESSERVIE

1. TRAVAUX ASSUJETTIS

Le présent chapitre vise les catégories suivantes de travaux et de constructions réalisés à l'intérieur d'une zone de l'aire de paysage de type « P3M Périvillageoise de montagne – Non desservie » du plan du règlement de zonage en vigueur et pour lesquels un permis ou un certificat est exigé en vertu du règlement de permis et certificats en vigueur:

Indiquez si applicable	Travaux à réaliser	Indiquez si applicable	Travaux à réaliser
	une opération cadastrale visant la création d'un terrain permettant la construction d'un nouveau bâtiment		la construction d'un bâtiment accessoire de plus de 20 mètres carrés
	la construction d'un bâtiment principal;		l'abattage d'un arbre exceptionnel sur un lot adjacent à un corridor à visibilité moyenne ou élevée identifié au plan d'urbanisme
	un agrandissement d'une superficie supérieure à 50 mètres carrés d'un bâtiment principal existant		une opération de remblai et déblai de plus de 30 centimètres visibles d'une voie publique
	l'ajout d'un étage à un bâtiment principal existant		tous les travaux, ouvrages ou constructions à l'intérieur d'un secteur de pente forte de 30 % et plus qui engendrent une modification des caractéristiques d'un terrain
	une rénovation extérieure sur un bâtiment construit avant 1950 (considéré par le présent règlement comme « bâtiment d'intérêt patrimonial »)		l'installation d'une nouvelle enseigne ou le remplacement d'une enseigne existante

Note (facultatif)

1.1 DESCRIPTION DES TRAVAUX OU CONSTRUCTIONS À RÉALISER

Emplacement :

2. CARACTÈRE DE P3M PÉRIVILLAGEOISE DE MONTAGNE – NON-DESSERVIE

Cette aire de paysage est caractérisée par une géographie comprenant de fortes pentes, des sommets et des flancs de montagne à haute valeur paysagère. Cette aire de paysage comprend une partie du bassin versant du lac Bromont. On y trouve des habitations implantées sur de grands lots irréguliers, entourées d'un couvert forestier dense et implantées dans un cadre où la nature est omniprésente. Certains développements domiciliaires y sont localisés malgré le relief, mais une attention particulière au déboisement pour éviter les trouées dans le paysage a permis d'intégrer harmonieusement les développements à la montagne. Les rues sont curvilinéaires et suivent le relief montagneux.

Argumentaire justifiant le respect du caractère de l'aire de paysage

3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les travaux et constructions visés par le présent chapitre et réalisés à l'intérieur de l'aire de paysage doivent respecter les objectifs d'aménagement suivants :

Objectif	Commentaires
Encadrer les développements résidentiels pour minimiser les impacts sur l'environnement et le paysage, particulièrement en ce qui concerne la prédominance du couvert boisé et le maintien de la topographie	
Adopter des pratiques d'aménagement et de construction pour minimiser l'impact sur les cours d'eau et le lac Bromont	
Assurer un meilleur contrôle de l'architecture des nouvelles insertions résidentielles, des rénovations et des agrandissements majeurs	
Préserver, restaurer et mettre en valeur les caractéristiques d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial	
Note (facultatif)	

4. CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS

Les critères d'analyse suivants guident les autorités compétentes de la municipalité lors de l'évaluation de la qualité des projets préalable à l'émission des permis et certificats.

4.1 OPÉRATION CADASTRALE

Critère	Commentaires
<p>La forme et la limite des lots sont adaptées à la topographie et aux caractéristiques naturelles du terrain et permettent:</p> <ul style="list-style-type: none">• de conserver des espaces boisés le long des lignes de lots;• l'aménagement d'entrées charretières à faible pente;• une superficie constructible dans un secteur de faible pente suffisante;• la protection des paysages (protection des sommets de montagne, protection des perspectives d'intérêt);• la protection de la qualité de l'environnement naturel (protection des arbres d'intérêt, des boisés d'intérêt et des autres composantes écologiques applicables au site).	
<p>Lorsqu'un nouveau lot est créé dans le bassin-versant du lac Bromont, un requérant doit démontrer que son projet minimise les impacts sur le réseau hydrographique et sur l'état de santé du lac Bromont. Les impacts sont générés par l'installation septique, le déboisement, le contrôle de l'érosion, la gestion des eaux de</p>	

ruissellement.	
<p>Tout lot ne respectant pas ces critères doit avoir fait l'objet d'une réflexion architecturale, urbanistique et environnementale approfondie. Le requérant doit démontrer au conseil municipal que le terrain à construire qui sera créé par l'opération cadastrale répondra aux objectifs et critères du présent règlement applicable à la construction. À cette fin, le requérant doit déposer le projet de construction qu'il souhaite réaliser sur le lot avec la demande de lotissement et les deux demandes sont indissociables.</p>	
<p>Pièces justificatives (au besoin)</p>	

4.2 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Critère	Commentaires
Le bâtiment principal est implanté en respectant les constructions voisines (ex: marges avant, arrière et latérales, considération des vues existantes des voisins), tout en favorisant un dégagement à son pourtour pour le maintien du couvert boisé.	
L'implantation du bâtiment est réfléchi en fonction de la protection des paysages (respect de la topographie, protection des sommets de montagne, protection des perspectives d'intérêt) et de la qualité de l'environnement naturel (protection des arbres d'intérêt, des boisés d'intérêt et des autres composantes écologiques applicables au site).	
Le bâtiment accessoire est implanté de manière à minimiser son importance par rapport au bâtiment principal.	
Pièces justificatives (au besoin)	

4.2 FORME ET ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

Critère	Commentaires
La forme du bâtiment (structure, superficie d'implantation, hauteur, nombre d'étage, largeur, type toiture, etc.) respecte les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat.	
Un effort de design et de recherche architecturale est investi dans la conception du projet, favorisant une architecture originale et adaptée au milieu d'insertion.	
L'utilisation de matériaux naturels est privilégiée.	
Les éléments d'ornementation doivent être sobres et s'inscrire dans le respect des caractéristiques architecturales de l'aire de paysage.	
Les garages et les bâtiments accessoires s'harmonisent à l'architecture du bâtiment principal, tant au niveau des matériaux, des formes et volumes ainsi que des couleurs.	
Des mesures appropriées de construction sont prévues pour les habitations situées à moins de 500 mètres d'une carrière.	
Toute intervention sur un bâtiment d'intérêt patrimonial doit favoriser la préservation ou un retour aux caractéristiques d'origine (gabarit, pentes de toit, cheminées, ouvertures, lucarnes, symétrie, matériaux, ornementation, saillies, couleur, etc.) qui sont propres au style architectural du bâtiment ou à son état d'origine.	

Lors de travaux d'agrandissement sur un bâtiment d'intérêt patrimonial, les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine doivent être conservées et mises en valeur. La localisation de l'agrandissement et ses caractéristiques doivent faire en sorte que le corps principal du bâtiment d'origine soit conservé et l'agrandissement doit s'intégrer harmonieusement à ce dernier (hauteur, pente de toit, matériaux, couleur, saillies, ornementation, etc.).

Pièces justificatives (au besoin)

4.3 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Critère	Commentaires
Le terrain prévoit des aménagements extérieurs (exemples: entrée de cour, stationnement, clôture, raccordement électrique, plantations, etc.) qui s'intègrent harmonieusement au caractère naturel de l'aire de paysage.	
Toute intervention doit être planifiée de manière à s'éloigner le plus possible des secteurs avec des pentes de 30% et plus, et ce, tout en minimisant les endroits remaniés ou décapés.	
Les niveaux de sol projetés (remblais et déblais) reconduisent autant que possible les niveaux de sols existants avant la réalisation du projet. De plus, les travaux de déblais sont à privilégier aux travaux de remblais.	
Les murs de soutènement sont évités le plus possible. S'ils sont nécessaires, leur visibilité est minimisée à partir de la voie publique, d'un terrain voisin ou d'un sentier multifonctionnel.	
Les équipements d'éclairage ne débordent pas hors site et sont orientés vers le sol afin de ne pas altérer la perception du ciel de nuit.	
Lors de la plantation d'arbres ou d'arbustes, le choix des végétaux privilégie des espèces végétales indigènes, typiques de la région des Cantons-de-l'Est où prédominent les espèces feuillues.	
Pièces justificatives (au besoin)	

4.4 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	
Critère	Commentaires
L'abattage d'arbres est limité à celui effectué dans le but d'ériger les nouvelles constructions, les arbres matures étant conservés autant que possible dans la planification du projet.	
L'abattage d'un arbre exceptionnel visible d'une voie publique doit être justifié par le requérant et tout arbre abattu ne doit pas avoir un impact trop important sur le paysage environnant	
<p>Le projet prévoit une gestion adéquate des eaux de ruissellement, les aménagements écologiques étant favorisés pour assurer un rechargement de la nappe phréatique, l'alimentation en eau d'un milieu naturel, le contrôle de l'érosion et la conservation des patrons de drainage naturels du site. À cet effet, les mesures suivantes sont privilégiées:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. les eaux de ruissellement et d'exutoires de drainage doivent faire l'objet de mesures de rétention qui permettent d'éviter qu'elles soient dirigées directement vers les talus et le réseau hydrographique; b. les eaux de ruissellement de tout bâtiment et tout agrandissement d'un bâtiment, indépendamment de la superficie d'implantation au sol, doivent être dirigées vers un ou plusieurs ouvrages de rétention d'eau de pluie (de type baril, citerne ou collecteur) d'une capacité suffisante. 	
Pièces justificatives (au besoin)	

4.5 AFFICHAGE	
Critère	Commentaires
L'enseigne s'intègre harmonieusement au paysage et s'harmonise avec l'architecture du bâtiment principal.	
Pièces justificatives (au besoin)	

5. BILAN

Résumé de l'analyse du service d'urbanisme

Cette section est réservée à l'usage du Service de l'urbanisme, de la planification et du développement durable.