

AIRE DE PAYSAGE – PDA10: DES ZONES PRIORITAIRES DE DÉVELOPPEMENT

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 « PDA10 des zones prioritaires de développement » 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
	une opération cadastrale
	la construction d'un bâtiment principal n'ayant pas fait l'objet d'une approbation lors du dépôt du plan directeur d'aménagement
	l'agrandissement d'un bâtiment principal existant avant le 31 décembre 2016 d'une superficie supérieure à 50 mètres carrés ou situé à moins de 10 mètres d'une ligne de lot
Note (facultatif)	

1.1 DESCRIPTION DES TRAVAUX OU CONSTRUCTIONS À RÉALISER

Emplacement :

2. APPROCHE RÉGLEMENTAIRE POUR LES ZONES PRIORITAIRES DE DÉVELOPPEMENT (PDA10)

Les zones prioritaires ciblées sont: Champlain, Lotbinière, Shefford, Natura et Soulanges. Dans un contexte de croissance de la ville, elles seront les premières zones à accueillir un développement résidentiel afin de consolider l'urbanisation de la ville. La planification du développement de ces secteurs doit se faire par une approche intégrée de design avec la collaboration d'architectes, d'architectes du paysage, d'ingénieurs, d'urbanistes et de professionnels en environnement.

La Ville de Bromont a réduit la réglementation normative le plus possible pour ces secteurs afin de permettre une flexibilité pour faciliter leur mise en œuvre tout en assurant une innovation et une collaboration entre professionnels pour faire des projets de qualité supérieure. L'équipe pluridisciplinaire d'un requérant doit travailler avec les professionnels de la municipalité pour présenter au conseil municipal des projets innovateurs atteignant les objectifs de développement durable de Bromont, le tout tel que défini dans la Politique sur la préparation des projets d'infrastructures de la Ville de Bromont.

La procédure de PIIA lorsqu'un projet nécessite le prolongement des infrastructures est une des dernières étapes avant l'émission des permis de lotissement et de construction. Un requérant doit ainsi avoir obtenu une résolution générale de principe avant d'obtenir une résolution du conseil municipal en vertu du règlement sur les PIIA.

Si un plan directeur d'aménagement a été approuvé et que les modèles d'architecture ont été déposés et approuvés en accompagnement à ce plan, une nouvelle construction ne nécessite pas de résolution de PIIA et peut faire l'objet d'un permis de construction. Toutefois, toute demande ne respectant pas le plan directeur d'aménagement (ex: typologie, implantation, architecture, aménagements extérieurs,

stationnement) doit être approuvée par une nouvelle résolution de PIIA.

Cette aire de paysage comporte des exigences spécifiques. Une approche réglementaire pour le développement de la station récréotouristique a été mise en place et des documents et renseignements supplémentaires sont exigés pour une opération cadastrale visant la construction d'un nouveau bâtiment.

Argumentaire

2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	
Les travaux et constructions visés par le présent chapitre et réalisés à l'intérieur du plan directeur d'aménagement doivent respecter les objectifs d'aménagement suivants:	
Objectif	Commentaires
Intégrer de nouvelles « meilleures pratiques » dans les domaines de l'architecture et de l'aménagement des terrains, notamment par des nouveaux modes de construction plus écologiques	
Proposer plusieurs types d'habitation pour répondre à une clientèle variée en évitant des contrastes de volume trop importants qui ne s'harmonisent pas avec les résidences unifamiliales typiques des aires de paysage Périvillageoises voisine	
Encadrer l'architecture des nouvelles constructions afin de créer des projets novateurs tout en formant un ensemble urbain cohérent avec la ville existante	
Assurer l'intégration des milieux naturels dans un contexte de développement	
Reconnaître la valeur des paysages naturels et construits en préservant les vues	
Favoriser les déplacements actifs	
Créer de nouvelles connexions routières entre les quartiers	
Note (facultatif)	

3. CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS ASSUJETTIS À LA PRODUCTION OU AU RESPECT D'UN PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT

Les critères d'analyses suivants relatives au contenu d'un plan directeur d'aménagement guident les autorités compétentes de la municipalité lors de l'évaluation des demandes visant:

- 1° une opération cadastrale pour la construction d'une nouvelle rue ou d'un nouveau bâtiment;
- 2° la construction d'un bâtiment principal qui ne respecte pas le plan directeur d'aménagement approuvé et applicable à un lot créé par une opération cadastrale assujettie.

Toutefois, dans certaines portions des zones PDA10-02, PDA10-03 et PDA10-10, des opérations cadastrales et des prolongements d'infrastructures ont déjà été approuvées par des résolutions de PIIA et ces phases des projets de développement ne sont pas assujetties à la réalisation d'un guide. Les constructions sur ces lots sont plutôt assujetties aux critères de l'article 114, à moins que le requérant souhaite accélérer la procédure d'émission de permis et faire approuver un plan directeur d'aménagement en vertu de la présente.

De plus, la zone PDA10-07, l'équivalent d'un plan directeur a déjà été approuvé et a fait l'objet d'une résolution de PIIA et d'une entente relative aux travaux municipaux pendant l'élaboration du nouveau plan d'urbanisme et des nouveaux règlements. Un lotissement ou une construction respectant le document de présentation « Faubourg 1792 - Approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale » daté du 11 août 2014 n'est pas assujetti à la procédure du présent règlement.

3.1 TRACÉ DES RUES ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

Critère	Commentaires
Le projet intègre et met en valeur les caractéristiques naturelles du site. À cette fin, les rues du projet sont réfléchies pour offrir des lots bénéficiant d'un plein ensoleillement et de perspectives visuelles intéressantes lorsque possible. De plus, la conception du réseau routier et du lotissement prévoient une interface avec la végétation existante pour favoriser l'image distinctive d'une ville au cœur de la nature.	
Le tracé des rues est hiérarchisé et conçu de façon à favoriser l'ensoleillement des constructions.	
L'aménagement de liens favorisant les déplacements actifs sont planifiés dans le projet, permettant aux futurs résidents d'accéder sans voiture au pôle centre et aux noyaux villageois.	
Les parcs et espaces communs favorisent les rencontres entre les futurs citoyens et la vie communautaire.	
Les bassins de rétention s'intègrent au réseau des parcs.	
Lorsque possible, un espace est réservé pour l'aménagement d'un jardin communautaire	
Pièces justificatives (au besoin)	

4.2 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Critère	Commentaires
L'implantation des bâtiments est réfléchi en fonction de la protection des paysages et de la qualité de l'environnement naturel existant (protection des arbres d'intérêt, des boisés d'intérêt et des autres composantes écologiques applicables au site).	
La monotonie des alignements sur rue est évitée par des changements de typologies ou l'utilisation de décalages dans l'implantation des bâtiments.	
Les changements brusques de densité d'habitation sont évités. L'utilisation des espaces libres, tels que les sentiers et les parcs, sont privilégiés comme zone tampon pour assurer la transition lors de changements de densité, surtout près des zones résidentielles existantes.	
Pièces justificatives (au besoin)	

4.3 FORME ET ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

Critère	Commentaires
Le concept architectural de l'ensemble des constructions repose sur un parti harmonieux en matière de style, matériaux, gabarit et couleurs, tenant compte de l'ensemble des usages et constructions projetés.	
Les types de bâtiments varient d'une parcelle à l'autre en évitant trop de répétitions monotones sur un même îlot.	
Le surdimensionnement des unités résidentielles est évité pour minimiser l'empreinte au sol des bâtiments. La densité et les bâtiments multifamiliaux permettent de conserver des espaces ouverts et la protection des milieux d'intérêt.	
Les plans de façade sont fractionnés, notamment par l'utilisation de matériaux de revêtement différents ou par la présence de retraits ou de saillies.	
L'utilisation d'une famille de matériaux de revêtement et d'un assortiment de couleurs spécifiques à l'ensemble du projet est prévue, et ce, de façon à contribuer à la création d'une identification propre au projet.	
Les bâtiments sont conçus pour offrir une qualité de vie aux usagers, en favorisant lorsque possible: <ul style="list-style-type: none">• un éclairage naturel dans les pièces de vie;• des accès à l'extérieur (balcon, terrasse, toit, cour);• des matériaux sains;	

4.3 FORME ET ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

Critère	Commentaires
<ul style="list-style-type: none">• le respect des principes d'accessibilité universelle;• des espaces de rangement adéquat incluant un espace pour les équipements de sport;• un contrôle par les usagers de la qualité de l'air intérieur.	
Pièces justificatives (au besoin)	

4.4 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Critère	Commentaires
Les aménagements extérieurs (exemples: entrée de cour, stationnement, clôture, raccordement électrique, plantations, etc.) s'intègrent harmonieusement au caractère naturel du site.	
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 remblai.	
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.	
Les stationnements automobiles ne sont préférablement pas situés devant la façade du bâtiment. Ils peuvent être regroupés dans un stationnement central ou être accessibles par des ruelles situées à l'arrière des îlots. Dans tous les cas, une réflexion paysagère vise à les dissimuler le plus possible.	
Les habitations comprenant un grand nombre d'unités comportent des « zones d'ambiance » telles des aires d'agrément extérieures privées et des aires d'agrément extérieures collectives aménagées en fonction de la clientèle desservie. La proximité d'un parc public peut permettre de réduire la dimension de ces espaces.	

Pièces justificatives (au besoin)

4.5 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Critère	Commentaires
<p>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.</p>	
<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, dans les secteurs de pente forte supérieure à 30 %, les mesures suivantes sont privilégiées:</p> <ol 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 	
<p>Le niveau de bruit susceptible d'être perçu dans les habitations, particulièrement dans les pièces où l'on dort, est atténué par l'emploi de mesures appropriées, particulièrement aux abords d'une voie ferrée, d'une voie publique achalandée ou d'une activité industrielle (distances séparatrices, technique de construction, mur</p>	

anti-bruit, aménagements paysagers, etc.).	
<p>Le projet intègre des principes de développement durable dans le traitement architectural des bâtiments et l'aménagement du site. À titre indicatif, en:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. optimisant la performance énergétique des bâtiments par la conception d'enveloppes performantes et en tirant profit de l'énergie solaire passive; b. favorisant l'utilisation de produits et de matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale; c. intégrant des surfaces végétalisées, ainsi que des matériaux perméables; d. explorant la possibilité de produire de l'énergie sur place (solaire, géothermie, biomasse, éolienne, ou tout autre forme d'énergie alternative). 	
Pièces justificatives (au besoin)	

5. CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS NON-ASSUJETTIS À LA PRODUCTION OU AU RESPECT D'UN PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT

Les critères d'analyses suivants s'appliquent seulement à un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment principal sur un lot existant qui n'implique pas la production d'un plan directeur d'aménagement:

- 1° une opération cadastrale pour une transaction immobilière qui ne vise pas la construction d'une nouvelle rue ou d'un nouveau bâtiment;
- 2° la construction d'un bâtiment principal sur un lot existant avant le 31 décembre 2016 qui n'implique pas la production d'un plan directeur d'aménagement;
- 3° l'agrandissement d'un bâtiment principal existant avant le 31 décembre 2016 d'une superficie supérieure à 50 mètres carrés ou situé à moins de 10 mètres d'une ligne de lot.

5.1 OPÉRATION CADASTRALE

Critère	Commentaires
<p>Une opération cadastrale pour une transaction immobilière ne compromet pas la faisabilité d'un futur plan directeur d'aménagement pour la zone prioritaire de développement. À cette fin:</p> <ul style="list-style-type: none">• la superficie résiduelle du grand lot principal de la zone n'est pas réduite à une superficie compromettant son développement;• le nouveau lot créé n'empêche pas le prolongement des infrastructures municipales sur le lot visé par du développement;• le nouveau lot créé pour des fins de transaction immobilière est intégré à l'autre lot dans un délai de 90 jours suivant l'émission du permis de lotissement.	
Pièces justificatives (au besoin)	

5.2 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Critère	Commentaires
L'implantation du bâtiment ou de l'agrandissement est réfléchi en fonction de la mise en valeur des paysages et de la protection de l'environnement naturel.	
L'implantation ne compromet pas la qualité ou la faisabilité d'un futur plan directeur d'aménagement pour la zone prioritaire de développement.	
Pièces justificatives (au besoin)	

5.3 FORME ET ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

Critère	Commentaires
L'architecture du bâtiment ou de l'agrandissement s'inspire des types architecturaux dominants dans le milieu environnant ou approuvés à l'intérieur d'un plan directeur d'aménagement sur un autre terrain dans la zone.	
L'utilisation de matériaux naturels est privilégiée.	
Pièces justificatives (au besoin)	

5.4 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Critère	Commentaires
Les aménagements extérieurs (exemples: entrée de cour, stationnement, clôture, raccordement électrique, plantations, etc.) 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 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.	
Des arbres sont plantés dans les cours avant afin d'assurer l'unité visuelle et l'esthétisme de la rue.	
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.	
Les aménagements extérieurs proposés ne compromettent pas la qualité ou la faisabilité d'un futur plan directeur d'aménagement pour la zone prioritaire de développement.	

Pièces justificatives (au besoin)	

5.5 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Critère	Commentaires
<p>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.</p>	
<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, dans les secteurs de pente forte supérieure à 30 %, 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. 	
<p>Le projet intègre des principes de développement durable dans le traitement architectural des bâtiments et l'aménagement du site. À titre indicatif, en:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> a. optimisant la performance énergétique des bâtiments par la conception d'enveloppes performantes et en tirant profit de l'énergie solaire passive; b. favorisant l'utilisation de produits et de matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale; c. intégrant des surfaces végétalisées, ainsi que des matériaux perméables; d. privilégiant, sur les toitures, des couvertures végétalisées ou des matériaux avec un indice d'albedo élevé et à faible absorption de chaleur; e. explorant la possibilité de produire de l'énergie sur place (solaire, géothermie, éolienne, ou tout autre forme d'énergie alternative). 	
Pièces justificatives (au besoin)	

6. 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.