

AIRE DE PAYSAGE – PDA3 : DE LA SORTIE 78

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 « PDA3 de la Sortie 78 » 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
	la construction d'un bâtiment principal;		l'abattage d'un arbre mature ou exceptionnel visible d'une voie publique
	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		l'installation d'une nouvelle enseigne ou le remplacement d'une enseigne existante
	la construction d'un bâtiment accessoire visible d'une voie publique		

Note (facultatif)

1.1 DESCRIPTION DES TRAVAUX OU CONSTRUCTIONS À RÉALISER

Emplacement :

2. CARACTÈRE DE PDA3 DE LA SORTIE 78

Cette aire de paysage est située le long du boulevard Bromont et comprend les bâtiments situés entre l'autoroute et la place West Shefford. Elle se caractérise par une série de bâtiments commerciaux avec une architecture d'inspiration « champêtre » de gabarit variable formant l'entrée de ville principale de Bromont. L'implantation des bâtiments est variée et les aires de stationnement sont sous forme de grappes avec des aménagements paysagers intensifs. On y trouve des commerces de détail, des restaurants et de l'hébergement. La zone naturelle adjacente de la grande zone humide en bordure de la rivière Yamaska offre un paysage vers le mont Brome et le clocher de l'église, soit les deux principaux repères de la municipalité.

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
Contribuer à renforcer la vocation récréotouristique de la ville et de l'axe touristique du boulevard Bromont	
Encadrer l'architecture des nouvelles constructions afin de rehausser la qualité visuelle de l'aire de paysage et de l'entrée de ville principale de la municipalité	
Bonifier les bâtiments commerciaux par des aménagements paysagers intensifs	
Protéger les vues vers le clocher et la montagne	
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 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Critère	Commentaires
Le bâtiment principal est implanté en respectant les constructions voisines (ex: marges avant, arrière et latérales).	
L'implantation est réfléchi en fonction de la protection des paysages, de la qualité de l'environnement (protection des arbres matures, des regroupements d'arbres d'intérêt et des autres composantes écologiques applicables au site) et des vues d'intérêt, notamment vers le mont Brome et le clocher de l'église du Vieux-Village.	
Dans les projets commerciaux intégrés et les centres commerciaux, l'implantation des bâtiments est représentative du modèle villageois traditionnel, incluant la création d'une place publique lorsque le contexte le permet.	
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.	
L'architecture du bâtiment ou de l'agrandissement s'inspire des types architecturaux dominants de l'aire de paysage et de l'architecture néo-traditionnelle des Cantons-de-l'Est (cheminées, ouvertures, symétrie, matériaux, ornementation, saillies, couleur, etc.).	
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.	
La façade principale des bâtiments commerciaux comporte au rez-de-chaussée un pourcentage significatif d'ouvertures (portes, fenêtres, vitrines) et les murs aveugles apparents de la rue publique sont évités.	
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.	
Pièces justificatives (au besoin)	

4.3 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN	
Critère	Commentaires
Les cours avant font l'objet d'un aménagement paysager (végétaux, jardins, terrasses) et des arbres sont plantés afin d'assurer l'unité visuelle et l'esthétisme de la rue.	
Les aires de stationnement sont dissimulées par des aménagements paysagers abondants.	
Les aires de livraison et de chargement et les espaces d'entreposage de déchets sont préférablement regroupés à l'écart de la rue, et sont dissimulés derrière des aménagements paysagers ou des constructions.	
Le nombre d'entrées charretières est limité le plus possible et les accès communs sont favorisés.	
Les niveaux de sol projetés (remblais et déblais) reconduisent autant que possible les niveaux de sols existants avant la réalisation du projet.	
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.	
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.	
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.