

AIRE DE PAYSAGE – PDA5: DE LA STATION RÉCRÉOTOURISTIQUE

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 « PDA5 de la station récréotouristique » 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 construction d'un nouveau bâtiment dans les zones PDA5-02 et PDA5-05 telles qu'identifiées au règlement de zonage en vigueur		l'aménagement ou l'agrandissement d'un équipement ou d'une infrastructure récréotouristique. Ceci peut comprendre notamment les éléments suivants : nouvelle piste de ski, glissade d'eau, centre sportif, centre de plein air, sentier multifonctionnel. Ceci exclut toutefois le remplacement, la modification et l'entretien des équipements existants (ex : remonte-pente, canon à neige, conduites pour la fabrication de la neige artificielle) si les travaux n'engendrent pas de modification des caractéristiques d'un emplacement. De plus, les travaux et constructions sont assujettis exclusivement: <ul style="list-style-type: none"> • s'ils sont réalisés au-delà de la cote altimétrique de 250 mètres et qu'ils sont visibles à partir des points de vue d'intérêt identifiés au plan d'urbanisme; ou • s'ils sont dans un secteur où les pentes du terrain naturel ont plus de 30%.
	la construction d'un bâtiment principal n'ayant pas fait l'objet d'une approbation lors du dépôt du plan directeur d'aménagement		
	un agrandissement visible d'une voie publique d'une superficie supérieure à 500 mètres carrés d'un bâtiment principal existant avant le 31 décembre 2016		
	une opération de remblai et déblai de plus de 2 mètres visibles d'une voie publique		

	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		
Note (facultatif)			

1.1 DESCRIPTION DES TRAVAUX OU CONSTRUCTIONS À RÉALISER

Emplacement :

2. CARACTÈRE DE PDA5 DE LA STATION TOURISTIQUE

Le secteur de la station récréotouristique est caractérisé par la présence du domaine skiable et des équipements de la station. Ce paysage est l'attraction principale de la municipalité en hiver, par ses pistes éclairées qui en font un repère à plusieurs kilomètres de la municipalité. On y trouve également des commerces et services pour desservir les usagers et employés du centre de ski, dont l'architecture unique rappelle le caractère ludique et la modernité des lieux.

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 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 du plan directeur d'aménagement doivent respecter les objectifs d'aménagement suivants:

Objectif	Commentaires
Favoriser l'expansion des activités de la station touristique Bromont par la construction d'une nouvelle base au pied du Versant du Village du massif du mont Brome	
Encourager le développement d'activités connexes liées à l'hébergement et à la restauration	
Encadrer l'architecture des nouvelles constructions afin de rehausser la qualité visuelle de l'aire de paysage	
Opérer et agrandir les équipements récréotouristiques majeurs en tenant compte de leurs besoins opérationnels, de la présence des secteurs résidentiels et agricoles périphériques et de l'environnement naturel en général	
Favoriser le développement d'un réseau de sentiers récréatifs multifonctionnels (ski de fond, vélos de montagne, allées cavalières, etc.) dans les secteurs récréotouristiques et l'intégrer au réseau de sentiers municipal	
Planifier le développement dans une perspective d'ensemble	
Note (facultatif)	

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

Les critères d'analyses suivants, relatifs 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 dans les zones PDA5-02 et PDA5-05 telles qu'identifiées au règlement de zonage en vigueur;
- 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.

4.1 TRACÉ DES RUES ET INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

Critère	Commentaires
Le tracé des rues et les infrastructures publiques sont conçues par l'équipe pluridisciplinaire et mettent en valeur les espaces piétonniers (places et cheminements). Les principes d'aménagement identifiés dans le plan directeur du requérant guident leur intégration au projet et assurent son intégration à la vision de développement de la ville.	
Pièces justificatives (au besoin)	

4.2 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Critère	Commentaires
<p>L'implantation des bâtiments est réfléchi par l'équipe pluridisciplinaire et vise la fonctionnalité du site, l'esthétisme, la durabilité et la performance environnementale du projet. Les principes d'aménagement identifiés dans le plan directeur du requérant guident les implantations et assurent son intégration à la vision de développement de la ville. Le bâtiment principal est implanté en respectant les constructions voisines (ex: marges avant, arrière et latérales)</p>	
Pièces justificatives (au besoin)	

4.3 FORME ET ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

Critère	Commentaires
<p>La forme et l'architecture des bâtiments est réfléchi par l'équipe pluridisciplinaire et vise la fonctionnalité, l'esthétisme, la durabilité et la performance environnementale des bâtiments. Les principes d'aménagement identifiés dans le plan directeur du requérant guident l'approche architecturale du projet et assurent son intégration à la vision de développement de la ville.</p>	
<p>Les bâtiments sont conçus pour offrir une qualité de vie aux usagers, en favorisant lorsque possible:</p> <ul style="list-style-type: none">• un éclairage naturel dans les pièces de vie;• des accès à l'extérieur (balcon, terrasse, toit, cour);• un espace privatif à l'interface de l'espace public pour les unités résidentielles logées au rez-de-chaussée;• des matériaux sains;• le respect des principes d'accessibilité universelle;• des espaces de rangement adéquat incluant un espace pour les équipements de sport, à moins que ces espaces soient disponibles ailleurs dans le projet;• un contrôle par les usagers de la qualité de l'air intérieur.	
Pièces justificatives (au besoin)	

4.4 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Critère	Commentaires
<p>□ L'aménagement des terrains est réfléchi par l'équipe pluridisciplinaire et vise une requalification de l'espace. Les principes d'aménagement identifiés dans le plan directeur du requérant guident l'approche d'architecture du paysage et assurent son intégration à la vision de développement de la ville. La réflexion paysagère devrait, entres autres:</p> <ul style="list-style-type: none">• être conçue pour tenir compte d'une fréquentation « 4-saisons » du site;• réduire la visibilité des murs de soutènement actuels et minimiser la construction de nouveaux ouvrages de soutènement;• minimiser les recours à d'importants travaux de déblais;• prévoir des éléments de mobilier urbain qui offrent un environnement convivial et stimulant pour le piéton;• favoriser la création d'une ceinture verte au périmètre du stationnement existant et l'intégration de verdissement à l'intérieur du projet.	
Pièces justificatives (au besoin)	

4.5 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Critère	Commentaires
<p>□ La protection de l'environnement ou la contribution du projet à la réhabilitation environnementale d'espaces déjà urbanisés sont réfléchies par l'équipe pluridisciplinaire dans une optique d'innovation et de nouvelles « meilleures pratiques ». Les principes d'aménagement identifiés dans le plan directeur du requérant guident l'approche environnementale et assurent son intégration à la vision de développement de la ville. La réflexion environnementale devrait, entres autres:</p> <ul style="list-style-type: none">• contribuer à la gestion efficace des eaux de ruissellement;• identifier des mesures pour atténuer le niveau de bruit susceptible d'être perçu dans les habitations;• intégrer des principes de développement durable dans le traitement architectural des bâtiments et l'aménagement du site.	
<p>□ Pièces justificatives (au besoin)</p>	

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 des travaux ou des constructions sur un lot existant qui n'implique pas la production d'un plan directeur d'aménagement:

- 1° 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;
- 2° un agrandissement d'une superficie supérieure à 500 mètres carrés d'un bâtiment principal existant avant le 31 décembre 2016;
- 3° l'aménagement ou l'agrandissement d'un équipement ou d'une infrastructure récréotouristique. Ceci peut comprendre notamment les éléments suivants : nouvelle piste de ski, glissade d'eau, centre sportif, centre de plein air, sentier multifonctionnel. Ceci exclut toutefois le remplacement, la modification et l'entretien des équipements existants (ex : remonte-pente, canon à neige, conduites pour la fabrication de la neige artificielle) si les travaux n'engendrent pas de modification des caractéristiques d'un emplacement. De plus, les travaux et constructions sont assujettis exclusivement:
 - s'ils sont réalisés au-delà de la cote altimétrique de 250 mètres et qu'ils sont visibles à partir des points de vue d'intérêt identifiés au plan d'urbanisme; ou
 - s'ils sont dans un secteur où les pentes du terrain naturel ont plus de 30%.
- 4° une opération de remblai et déblai de plus de 2 mètres visibles d'une voie publique;
- 5° 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.

5.1 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Critère	Commentaires
L'implantation du bâtiment, de l'agrandissement ou de l'aménagement 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	
Pièces justificatives (au besoin)	

5.2 FORME ET ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

Critère	Commentaires
L'architecture du bâtiment ou de l'agrandissement s'inspire des types architecturaux dominants dans l'aire de paysage ou approuvés à l'intérieur d'un plan directeur d'aménagement dans la zone.	
Pour l'aménagement ou l'agrandissement d'un équipement ou d'une infrastructure récréotouristique, la forme et l'architecture s'intègrent au milieu d'insertion tout en permettant une architecture fonctionnelle et esthétique pour l'usage projeté.	
Pièces justificatives (au besoin)	

5.3 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN	
Critère	Commentaires
Les aménagements extérieurs (exemples: entrée de cour, stationnement, clôture, raccordement électrique, plantations, etc.) s'intègrent harmonieusement au caractère 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 afin d'assurer l'esthétisme du projet.	
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)	

5.4 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Critère	Commentaires
<p>L'abattage d'arbres est limité à celui effectué dans le but d'ériger les nouvelles constructions ou réaliser les nouveaux aménagements, 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 	

<p>conception d'enveloppes performantes et en tirant profit de l'énergie solaire passive;</p> <p>b. favorisant l'utilisation de produits et de matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale;</p> <p>c. intégrant des surfaces végétalisées, ainsi que des matériaux perméables;</p> <p>d. privilégiant, sur les toitures, des couvertures végétalisées ou des matériaux avec un indice d'albedo élevé et à faible absorption de chaleur;</p> <p>e. explorant la possibilité de produire de l'énergie sur place (solaire, géothermie, éolienne, ou toute autre forme d'énergie alternative)</p>	
<p>Pièces justificatives (au besoin)</p>	

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.