

**REGLEMENT NUMERO 258-2016 SUR LES
PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA)**

Il est statué et ordonné, par règlement du Conseil
de la Municipalité, comme suit :

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
D'ARGENTEUIL
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HARRINGTON

**Règlement numéro 258-2016
sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale**

- ATTENDU que la Municipalité du Canton de Harrington modifie son plan d'urbanisme afin d'ajouter des dispositions particulières et outils de mise œuvre tel qu'un PIIA sur les terrains de la Vallée de Harrington et les terrains en pente, les flancs et sommets de montagne;
- ATTENDU qu'il y a lieu d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de refléter les nouvelles dispositions du plan d'urbanisme;
- ATTENDU qu'un projet de règlement a été préalablement déposé à la séance du 13 juin 2016;
- ATTENDU que le présent règlement a été précédé d'une assemblée publique de consultation le 29 juin 2016, tenue conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU qu'un avis de motion a été donné le 13 juin 2016;
- ATTENDU que chacun des membres du conseil reconnaît avoir reçu une copie du règlement, déclare l'avoir lu et renonce à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, la Municipalité du Canton de Harrington décrète ce qui suit:



1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Municipalité du Canton de Harrington. Sont visés tous les immeubles situés au sein des zones spécifiées à la grille des spécifications faisant partie intégrante du *règlement de zonage numéro 192-2012*.

1.3 DOCUMENTS ANNEXES

- a) fait partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit, le *règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012* ainsi que ses futurs amendements;
- b) fait partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit, le plan des **secteurs de PIIA**, joint au présent règlement comme annexe "A";

1.4 CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AFFECTÉS

- a) les bâtiments ou parties de bâtiments et les constructions ou parties de constructions érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement doivent être édifiés conformément aux dispositions du présent règlement;
- b) les bâtiments ou parties de bâtiments et les constructions ou parties de constructions érigés avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne peuvent être reconstruits, transformés, agrandis, réparer ou rénovés que conformément aux dispositions du présent règlement;
- c) les travaux et/ou ouvrages tels que l'abattage d'arbres, travaux forestiers, de remblai et déblai, de construction de nouvelles rues, de construction de nouvelles entrées privées, d'aménagement paysager ne peuvent doivent être édifiés, reconstruits, transformés, agrandis, réparer ou rénovés que conformément aux dispositions du présent règlement;
- d) Les enseignes ne peuvent être installés, modifiés, agrandis, remplacés que conformément aux dispositions du présent règlement.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

1.6 VALIDITÉ

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.7 RESPECT DES RÈGLEMENTS

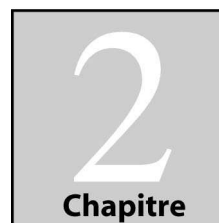
La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.8 INTERPRÉTATION

Les dispositions interprétatives prévues par le présent règlement sont prescrites par le *règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012* et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long énoncées.

1.9 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.



2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 DEMANDE ASSUJETTIE

L'approbation par le conseil d'une proposition de travaux assujettis, selon les demandes définies sous chaque secteur de PIIA, est obligatoire préalablement à l'émission de tout certificat d'autorisation ou permis de construction visant les travaux suivants :

- a) la subdivision d'un terrain;
- b) la construction d'un nouveau bâtiment;
- c) la modification de tout bâtiment existant par l'ajout d'un étage ou par un agrandissement équivalant à plus de 50 % de la superficie de plancher existante;
- d) l'implantation et la modification d'une enseigne;
- e) tous travaux et tout ouvrage ayant un impact sur l'aspect visuel extérieur d'un bâtiment principal, accessoire, d'une clôture, d'un muret;
- f) les travaux et/ou ouvrages tels que l'abattage d'arbres, travaux forestiers, de remblai et déblai, de construction de nouvelles rues, de construction de nouvelles entrées privées, d'aménagement paysager.

2.2 DOCUMENTS REQUIS POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être présentée en trois (3) exemplaires papier et un (1) exemplaire informatique au fonctionnaire désigné et doit comprendre l'information et les documents suivants en plus des documents requis au règlement sur les permis et certificats.

- a) le nom, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- b) le nom, prénom et adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la préparation des plans et documents;
- c) l'identification cadastrale du ou des terrains existants, les dimensions et les superficies;
- d) la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle des plans;
- e) les caractéristiques naturelles du terrain (cours d'eau, marécage, espace boisé, etc.), s'il y a lieu;
- f) un plan d'éclairage;
- g) tout autre document exigé par le présent règlement.

2.3 DOCUMENTS ADDITIONNELS

- a) le plan d'implantation d'une nouvelle construction;
- b) l'état actuel du terrain et l'aménagement qui en est projeté;
- c) une esquisse architecturale de tout bâtiment projeté ou une photographie du bâtiment existant selon le cas;
- d) des photographies illustrant la relation entre les bâtiments projetés et ceux avoisinants, s'il y a lieu;
- e) l'échantillon des matériaux de revêtement utilisés, les principales caractéristiques ainsi que les couleurs, dans le cas d'un bâtiment projeté ou d'un bâtiment dont on modifie le revêtement extérieur;

- f) un plan indiquant la position de tout arbre mature qui doit être abattu ainsi qu'un projet de remplacement de cet arbre montrant l'emplacement proposé de l'arbre le remplaçant;
- g) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- h) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

2.4 PROCÉDURE

2.4.1 DEMANDE ADRESSÉE AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le requérant d'un permis ou certificat visé à l'article précédent doit accompagner sa demande de tous les documents relatifs à l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale et l'adresser au fonctionnaire désigné.

2.4.2 DEMANDE RÉFÉRÉE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Une fois que la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation est jugée conforme aux règlements d'urbanisme de la Municipalité par le fonctionnaire désigné, ce dernier transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

2.4.3 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité évalue la demande en fonction des objectifs et critères applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains. Le Comité peut en outre, dans l'exercice de ses fonctions :

- a) demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude;
- b) visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat.

Le Comité, après étude de la demande, recommande au Conseil son approbation ou son rejet. S'il estime qu'il ne peut recommander l'approbation de la demande, il peut suggérer au requérant les modifications souhaitées. Le requérant peut alors présenter une demande modifiée au fonctionnaire désigné qui la soumet de nouveau au Comité en vue d'une nouvelle étude.

2.4.4 DÉCISION PAR LE CONSEIL

À la suite de la recommandation du Comité, le Conseil, par résolution, approuve les plans, s'il les juge conformes au présent règlement, ou les désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

2.4.5 CONDITIONS D'APPROBATION PAR LE CONSEIL

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, que le propriétaire :

- a) modifie ou s'engage à modifier son projet selon les recommandations du Conseil;
- b) prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures et des équipements;
- c) réalise son projet dans un délai fixé;
- d) fournisse les garanties financières qu'il détermine.

2.4.6 MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification aux plans et documents du plan d'implantation et d'intégration architecturale après approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.4.7 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Suite à l'adoption de la résolution approuvant les plans, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation dans la mesure où la demande est aussi conforme aux autres règlements de la Municipalité.

2.5 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ou qui, étant propriétaire, permet ou tolère la commission sur sa propriété d'une telle infraction est passible, pour une première infraction d'une amende qui ne peut être inférieure à mille dollars (1000\$) et n'excédant pas deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne physique et qui ne peut être inférieure à deux mille dollars (2 000 \$) et n'excédant pas quatre mille dollars (4 000 \$) pour une personne morale.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende qui peut augmenter de deux mille dollars (2 000 \$) à quatre mille dollars (4 000 \$) pour une personne physique et de quatre mille dollars (4 000 \$) à huit mille dollars (8 000 \$) pour une personne morale plus les frais.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous recours prévus aux articles 227 et suivants de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)



3 PIIA-01 S'APPLIQUANT AUX TERRAINS EN PENTE, AUX FLANCS ET SOMMETS DE MONTAGNE

3.1 ZONE APPLICABLE

Le présent chapitre s'applique à tous les immeubles situés dans les zones concernées par le PIIA-01, telles que spécifiées à la grille des spécifications du règlement de zonage et tel qu'illustré au plan des **secteurs de PIIA**, joint au présent règlement comme annexe "A";

3.2 OBJECTIF GÉNÉRAL

L'objectif principal du règlement est d'assurer la protection et la mise en valeur de certains secteurs à intérêt particulier, notamment les terrains en pente, les flancs et sommets de montagnes. Le règlement vise à orienter la forme et l'aménagement des terrains, le tracé des rues, l'implantation et l'intégration architecturale des bâtiments de façon à minimiser l'impact sur le milieu naturel et le paysage (ex. : abattage des arbres, travaux de remblai/déblai) sur les terrains en pente, les sommets et versants de montagnes.

3.3 OBJECTIF SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour s'assurer le respect du paysage et de l'intégration au milieu, la Municipalité évalue la performance des projets de lotissement ou de construction sur les flancs et sommets de montagnes en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

OBJECTIF 1

Harmoniser les **opérations cadastrales** avec ce milieu particulier en respectant les critères suivants :

- 1) les superficies de terrains tiennent compte de préserver des parties boisées et d'empêcher un ruissellement abusif;
- 2) les éléments naturels, tels les boisés, les milieux humides, les ruisseaux, ainsi que les parois rocheuses situés à l'intérieur du projet sont protégées et mises en valeur;
- 3) la forme et la dimension des terrains permettent d'ériger une construction sur une partie de terrain dont la pente est inférieure à 15 %;
- 4) la forme et la dimension des terrains favorisent une construction en retrait et peu visible du lac et/ou du cours d'eau et des propriétés avoisinantes;
- 5) la forme et les dimensions du terrain sont adaptées à la topographie;
- 6) lorsqu'applicable, le tracé des voies de circulation est planifié dans les secteurs de pentes naturellement faibles à moyennes, en évitant les secteurs fragiles que constituent les sols minces, les milieux humides et les cours d'eau. Les voies de circulation sont orientées dans le même sens que les courbes de niveau du terrain naturel.

OBJECTIF 2

Harmoniser **l'implantation des bâtiments** et **l'aménagement du terrain** avec l'environnement naturel, en respectant les critères suivants :

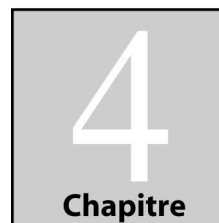
- 1) minimiser le déboisement du terrain afin d'atténuer l'impact visuel et afin d'assurer naturellement le contrôle de l'érosion;
- 2) limiter le déboisement uniquement aux espaces destinés à des fins de construction de bâtiments principal et accessoires, entrées charretières, aires de stationnement, ainsi qu'aux installations septiques et de captage d'eau ;

- 3) conserver les boisés naturels dans les secteurs de pentes naturelles moyennes à fortes;
- 4) préserver la végétation en aval et en amont de la pente;
- 5) conserver les patrons naturels de drainage, mais lorsqu'impossible, favoriser le drainage des eaux de ruissellement vers des fossés de drainage et vers des bassins de sédimentation, à même des aménagements paysagers;
- 6) favoriser un drainage contrôlé et bien planifié afin de minimiser l'érosion du sol;
- 7) privilégier l'implantation des constructions qui épouse le plus possible la topographie naturelle et minimise les remblais et déblais;
- 8) aménager les rues, les aires de stationnement ainsi que les entrées charretières en respectant le relief naturel du terrain, de manière à diminuer et contrôler l'écoulement des eaux pluviales hors site;
- 9) harmoniser tout mur de soutènement à l'environnement naturel par la plantation d'une végétation appropriée permettant de minimiser son impact visuel ;
- 10) lorsque nécessaire, un éclairage d'ambiance à faible intensité (sobriété) est privilégié, en respectant les critères suivants : les composantes de l'éclairage s'intègrent au milieu naturel environnant.

OBJECTIF 3

Harmoniser les éléments du **cadre bâti** avec l'environnement naturel, en respectant les critères suivants :

- 1) orienter le profil du bâtiment ainsi que le faite du toit de façon parallèle aux courbes de niveau;
- 2) respecter la topographie du terrain afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai lors de la construction, tout en conservant les caractéristiques naturelles du terrain;
- 3) implanter le bâtiment sur une partie du terrain comportant des pentes naturellement faibles, sans jamais dépasser 15%;
- 4) implanter le bâtiment sur le site de manière à minimiser son impact visuel;
- 5) privilégier les matériaux tels le bois et la pierre, s'harmonisant à l'environnement naturel;
- 6) privilégier les couleurs sobres de tons et dégradés de brun, beige, vert, gris et rouille qui s'intègrent à l'environnement naturel;
- 7) éviter les toitures et les murs rectilignes en favorisant différents reliefs au bâtiment;
- 8) préconiser une toiture dont la pente est égale ou supérieure à 6:12 et qui possède au minimum 2 versants;
- 9) favoriser les constructions à demi-niveaux pour diminuer la hauteur;
- 10) intégrer la hauteur d'une construction au 2/3 de la cime des arbres avoisinants poussant à la même élévation sans dépasser 10 mètres;
- 11) les équipements mécaniques doivent être dissimulés par un écran architectural ou un aménagement paysager ou être situés à un endroit non visible;
- 12) lorsque nécessaire, un éclairage d'ambiance à faible intensité (sobriété) est privilégié, en respectant les critères suivants : les composantes de l'éclairage s'intègrent à l'architecture du bâtiment.



4 PIIA-02 S'APPLIQUANT AUX TERRAINS COMPRIS A L'INTÉRIEUR DES LIMITES DE LA VALLÉE DE HARRINGTON

4.1 ZONE APPLICABLE

Le présent chapitre s'applique à tous les immeubles situés dans les zones concernées par le PIIA-02, telles que spécifiées à la grille des spécifications du règlement de zonage et tel qu'illustré au plan des **secteurs de PIIA**, joint au présent règlement comme annexe "A";

4.2 HISTORIQUE ET CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Tel que précisé au plan d'urbanisme : La Vallée de Harrington a su préserver l'essentiel de son ouverture visuelle et ses caractéristiques passées. Elle se caractérise notamment et sans être limitative, par ses pâturages vallonnés, ses silos, ses granges, ses habitations situées en retrait de la route ainsi que son cimetière. Tous ces éléments participent à la composition de ces paysages remarquables sur le plan patrimonial. Le défi consiste donc à maintenir le caractère exceptionnel de la Vallée de Harrington en tant que paysage à protéger.

4.3 PRINCIPAUX CONSTATS

Les bâtiments situés dans la Vallée de Harrington révèlent plusieurs caractéristiques architecturales exprimant le mode de vie agricole. Le présent chapitre vise à conserver le caractère typique des bâtiments et des paysages vis-à-vis des projets de construction et certains travaux affectant l'apparence des terrains et des bâtiments.

4.3.1 OBJECTIF GÉNÉRAL

L'objectif principal du règlement est d'assurer la protection et la mise en valeur de certains secteurs à intérêt particulier, notamment les terrains compris à l'intérieur de la limite de la Vallée de Harrington. Le règlement vise à orienter la forme et l'aménagement des terrains, le tracé des rues, l'implantation et l'intégration architecturale des bâtiments de façon à minimiser l'impact sur le milieu naturel et le paysage (ex. : abattage des arbres, travaux de remblai/déblai) sur les terrains de la Vallée de Harrington.

4.4 OBJECTIF SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour s'assurer le respect du paysage et de l'intégration au milieu, la Municipalité évalue la performance des projets de lotissement ou de construction sur les terrains de la Vallée de Harrington en regard des objectifs et critères d'évaluation suivants :

OBJECTIF 1

Harmoniser les **opérations cadastrales** avec ce milieu particulier en respectant les critères suivants :

- 1) les superficies de terrains tiennent compte de préserver des parties boisées et d'empêcher un ruissellement abusif;
- 2) les éléments naturels, tels les boisés, les milieux humides, les ruisseaux, ainsi que les parois rocheuses situés à l'intérieur du projet sont protégés et mises en valeur;
- 3) la forme et la dimension des terrains permettent d'ériger une construction sur une partie de terrain dont la pente est inférieure à 15 %;
- 4) la forme et la dimension des terrains favorisent une construction en retrait et peu visible du lac et/ou du cours d'eau et des propriétés avoisinantes;

- 5) la forme et les dimensions du terrain sont adaptées à la topographie;
- 6) lorsqu'applicable, le tracé des voies de circulation est planifié dans les secteurs de pentes naturellement faibles à moyennes, en évitant les secteurs fragiles que constituent les sols minces, les milieux humides et les cours d'eau. Les voies de circulation sont orientées dans le même sens que les courbes de niveau du terrain naturel.

OBJECTIF 2

Harmoniser **l'implantation des bâtiments** et **l'aménagement du terrain** avec l'environnement naturel, en respectant les critères suivants :

- 1) minimiser le déboisement du terrain afin d'atténuer l'impact visuel et afin d'assurer naturellement le contrôle de l'érosion;
- 2) limiter le déboisement uniquement aux espaces destinés à des fins de construction de bâtiments principal et accessoires, entrées charretières, aires de stationnement, ainsi qu'aux installations septiques et de captage d'eau ;
- 3) conserver les boisés naturels dans les secteurs de pentes naturelles moyennes à fortes;
- 4) préserver la végétation en aval et en amont de la pente;
- 5) conserver les patrons naturels de drainage, mais lorsqu'impossible, favoriser le drainage des eaux de ruissellement vers des fossés de drainage et vers des bassins de sédimentation, à même des aménagements paysagers;
- 6) favoriser un drainage contrôlé et bien planifié afin de minimiser l'érosion du sol;
- 7) privilégier l'implantation des constructions qui épouse le plus possible la topographie naturelle et minimise les remblais et déblais;
- 8) aménager les rues, les aires de stationnement ainsi que les entrées charretières en respectant le relief naturel du terrain, de manière à diminuer et contrôler l'écoulement des eaux pluviales hors site;
- 9) harmoniser tout mur de soutènement à l'environnement naturel par la plantation d'une végétation appropriée permettant de minimiser son impact visuel ;
- 10) lorsque nécessaire, un éclairage d'ambiance à faible intensité (sobriété) est privilégié, en respectant les critères suivants : les composantes de l'éclairage s'intègrent au milieu naturel environnant.

OBJECTIF 3

Harmoniser les éléments du **cadre bâti** avec l'environnement naturel, en respectant les critères suivants :

- 1) orienter le profil du bâtiment ainsi que le faite du toit de façon parallèle aux courbes de niveau;
- 2) respecter la topographie du terrain afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai lors de la construction, tout en conservant les caractéristiques naturelles du terrain;
- 3) implanter le bâtiment sur une partie du terrain comportant des pentes naturellement faibles, sans jamais dépasser 15%;
- 4) implanter le bâtiment sur le site de manière à minimiser son impact visuel;
- 5) privilégier les matériaux tels le bois et la pierre, s'harmonisant à l'environnement naturel;
- 6) privilégier les couleurs sobres de tons et dégradés de brun, beige, vert, gris et rouille qui s'intègrent à l'environnement naturel;
- 7) éviter les toitures et les murs rectilignes en favorisant différents reliefs au bâtiment;

- 8) préconiser une toiture dont la pente est égale ou supérieure à 6:12 et qui possède au minimum 2 versants;
- 9) favoriser les constructions à demi-niveaux pour diminuer la hauteur;
- 10) intégrer la hauteur d'une construction au 2/3 de la cime des arbres avoisinants poussant à la même élévation sans dépasser 10 mètres;
- 11) les équipements mécaniques doivent être dissimulés par un écran architectural ou un aménagement paysager ou être situés à un endroit non visible;
- 12) lorsque nécessaire, un éclairage d'ambiance à faible intensité (sobriété) est privilégié, en respectant les critères suivants : les composantes de l'éclairage s'intègrent à l'architecture du bâtiment.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Marc Beaulieu
Directeur général et
Secrétaire trésorier

ANNEXE A