

---

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HARRINGTON**

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

<b>Modifications au règlement</b>		
<b>No règlement</b>	<b>Objet</b>	<b>Entrée en vigueur</b>
258-2018	Dispositions en lien avec le règlement 68-17-17 modifiant le SADR	26 mars 2019

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 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 remplaçant;
- g) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- h) toute autre information jugée nécessaire à l'évaluation de la demande.

258-2018  
26 mars 2019

- i) dans le cas d'une demande répondant à la définition de « projet de développement immobilier d'envergure », une analyse de circulation et de desserte en transport collectif doit être fournie par le requérant à titre de complément à la demande de permis. Cette analyse porte sur les items suivants :
- a) les impacts du projet sur la circulation actuelle et la sécurité;
  - b) préciser les impacts au niveau des accès et du corridor routier;
  - c) les problèmes anticipés au niveau de la sécurité et de la fonctionnalité, particulièrement aux heures de pointe du matin et du soir, les circuits les plus plausibles et leurs impacts sur le réseau routier;
  - d) les ajustements et correctifs qui seront nécessaires autant sur le réseau routier municipal que supérieur (MTQ0 pour assurer et conserver la fonctionnalité et la sécurité de la route;
  - e) si requis, des précisions sur les ententes entre le promoteur et les municipalités au niveau de la desserte en transport collectif;
  - f) les contraintes anthropiques (ex: sonores) générées par le projet.

## **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.
- 7) Le projet de lotissement tient compte des résultats de la caractérisation écologique, lorsqu'exigée.

##### 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;

258-2018  
26 mars 2019

- 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.

258-2018  
26 mars 2019

#### 3.3.1 CRITÈRES ADDITIONNELS APPLICABLES AU RÉSEAU ROUTIER SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN PROJET INTÉGRÉ

Les critères additionnels suivants s'appliquent au réseau routier à l'intérieur d'un projet intégré, selon le contexte d'intervention :

1. Le projet de lotissement prévoit des allées véhiculaires de faibles dimensions, intégrées au site et de façon à ce qu'elles ne dominent pas le site ;
2. Le projet de lotissement prévoit, dans la mesure du possible, un développement en grappe s'articulant autour d'allées véhiculaires principales et secondaires.

258-2018  
26 mars 2019

#### 3.3.2 CRITÈRES ADDITIONNELS APPLICABLES AUX RÉSEAUX RÉCRÉATIFS SITUÉS À L'INTÉRIEUR D'UN PROJET INTÉGRÉ

Les critères additionnels suivants s'appliquent aux réseaux récréatifs situés à l'intérieur d'un projet intégré, selon le contexte d'intervention :



1. Le projet de lotissement favorise l'aménagement de sentiers piétonniers ou cyclables sécuritaires ainsi que les servitudes requises pour les aires communes.

## **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 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.
- 7) Le projet de lotissement tient compte des résultats de la caractérisation écologique, lorsqu'exigée.

## 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.

258-2018  
26 mars 2019

**4.4.1 CRITÈRES ADDITIONNELS APPLICABLES AU RÉSEAU ROUTIER SITUÉ À L'INTÉRIEUR D'UN PROJET INTÉGRÉ**

Les critères additionnels suivants s'appliquent au réseau routier à l'intérieur d'un projet intégré, selon le contexte d'intervention :

- 1) Le projet de lotissement prévoit des allées véhiculaires de faibles dimensions, intégrées au site et de façon à ce qu'elles ne dominant pas le site ;
- 2) Le projet de lotissement prévoit, dans la mesure du possible, un développement en grappe s'articulant autour d'allées véhiculaires principales et secondaires.

258-2018  
26 mars 2019

**4.4.2 CRITÈRES ADDITIONNELS APPLICABLES AUX RÉSEAUX RÉCRÉATIFS SITUÉS À L'INTÉRIEUR D'UN PROJET INTÉGRÉ**

Les critères additionnels suivants s'appliquent aux réseaux récréatifs situés à l'intérieur d'un projet intégré, selon le contexte d'intervention :

- 1) Le projet de lotissement favorise l'aménagement de sentiers piétonniers ou cyclables sécuritaires ainsi que les servitudes requises pour les aires communes.

258-2018  
26 mars 2019

## **5 PIIA-03 S'APPLIQUANT AUX DEMANDES RÉPONDANT A LA DÉFINITION DE PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER D'ENVERGURE**

### **5.1 ZONE APPLICABLE**

Le présent chapitre s'applique à tous les immeubles situés sur le territoire de la Municipalité du Canton de Harrington. Sont visés tous les immeubles répondant à la définition de projet de développement immobilier d'envergure.

### **5.2 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER D'ENVERGURE**

#### **5.2.1 OBJECTIFS GÉNÉRAUX**

Les objectifs généraux applicables à un projet de développement immobilier d'envergure sont :

1. Améliorer la performance des systèmes de traitement des eaux usées et en particulier au niveau de la rétention des nutriments (phosphore, azote, etc.);
2. Conserver les eaux et gérer en site propre pour diminuer la vitesse d'écoulement et favoriser la percolation et l'infiltration;
3. Concevoir le drainage du site en harmonie avec celui des propriétés voisines;
4. Réduire les charges en sédiments et en contaminant des sites improvisés de dépôt des neiges usées;
5. Éviter le transport de contaminants vers les plans d'eau;
6. Réduire l'empreinte écologique en favorisant la conception intégrée des bâtiments (bâtiments durables).

Les critères d'évaluation sont ceux de la présente section, lesquels s'ajoutent aux critères des sections du présent chapitre.

#### **5.2.2 CRITÈRES RELATIFS À LA PERFORMANCE DES SYSTÈMES DE TRAITEMENT DES EAUX USÉES**

Les critères suivants s'appliquent à la performance des systèmes de traitement des eaux usées:

1. La gestion en commun des eaux usées est favorisée lorsque les projets comportent une densité supérieure à 2,5 log / ha;
2. Mettre l'emphase sur le traitement tertiaire dans les bassins versants des lacs sensibles.

#### **5.2.3 CRITÈRES RELATIFS VISANT L'ORGANISATION DU PROJET**

Les critères suivants s'appliquent à l'organisation du projet:

1. Le concept d'aménagement incorpore un plan de gestion des eaux pluviales qui prend notamment en compte : les principes de séparation des eaux propres des eaux chargées, la rétention, le traitement, la percolation et l'infiltration des eaux pluviales, la planification de bassins de rétention et de bermes filtrantes, l'application du tiers inférieur lors de l'aménagement des fossés, etc.;
2. La gestion des eaux de surface doit être prise en compte dans la conception du projet et favoriser les aménagements visant la rétention et l'infiltration de l'eau (à même les limites du projet);
3. Lorsque le projet est susceptible d'avoir un impact sur le drainage des propriétés voisines, cet impact doit être corrigé par différents mécanismes de rétention appropriés tels que la création de bassins de rétention des eaux pluviales.

#### **5.2.4 CRITÈRES RELATIFS VISANT LA CONSTRUCTION DES NOUVELLES RUES ET DES ALLÉES VÉHICULAIRES**

Les critères suivants s'appliquent à la construction des nouvelles rues et des allées véhiculaires:

1. Les sorties de ponceaux sont stabilisées en fonction du débit (fort ou faible);
2. La largeur des surfaces pavées des rues locales est réduite dans certains milieux sensibles sur le plan environnemental;

3. Des bassins de sédimentation, bermes, enrochement, etc. sont aménagés lorsque requis;
4. Plan de contrôle de l'érosion pour tous travaux qui nécessitent un remaniement de sol d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup> ;
5. Des servitudes pour l'écoulement naturel de l'eau sont prévues;
6. Le rejet direct de l'eau de ruissellement des fossés routiers dans les cours d'eau est limité;
7. Des normes de stabilisation des ponceaux, etc. pour les traverses de cours d'eau sont prévues.

#### **5.2.5 CRITÈRES RELATIFS VISANT LA CONSTRUCTION DES NOUVELLES ALLÉES D'ACCÈS**

Les critères suivants s'appliquent à la construction des nouvelles allées d'accès

1. L'imperméabilisation des allées d'accès est limitée;
2. Les sorties de ponceaux sont stabilisées en fonction du débit (fort ou faible);
3. La largeur des surfaces pavées est réduite dans certains milieux sensibles sur le plan environnemental;
4. Privilégier pour l'allée d'accès, la création de pentes inverse à son point de jonction avec la rue, dans le but de créer une dépression à la hauteur des fossés, pour favoriser l'écoulement de l'eau vers ceux-ci.

#### **5.2.6 CRITÈRES RELATIFS VISANT LA CONSTRUCTION DES NOUVEAUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX (AU REGARD DE LA GESTION DES EAUX ET DE L'ÉROSION)**

Les critères suivants s'appliquent à la construction des nouveaux bâtiments principaux (au regard de la gestion des eaux et de l'érosion) :

1. Tout propriétaire ou occupant d'un immeuble doit prendre les mesures nécessaires afin d'empêcher le transport hors de leur terrain des sédiments (ou particules de sol) par l'eau de ruissellement;
2. Une description des méthodes utilisées pour le contrôle de l'érosion est obligatoire pour l'obtention de tout permis qui nécessite le remaniement, le nivellement ou tout autre travail du sol, ce qui comprend notamment tout déblai et remblai, l'aménagement et la réfection majeure d'un chemin forestier, d'une rue, d'une allée d'accès ou d'un stationnement;
3. Dans les secteurs riverains définis au document complémentaire ;
4. La végétation en place est préservée, sinon des moyens de revégétalisation sont mis en place ;
5. La mise à nu des surfaces de sol est limitée;
6. Des barrières à sédiments sont installées lorsque des travaux sont effectués en bordure.

#### **5.2.7 CRITÈRES RELATIFS VISANT LA GESTION DES NEIGES USÉES**

Les critères suivants s'appliquent à la gestion des neiges usées :

1. La localisation et l'aménagement de ces dépôts et des bassins de rétention sont planifiés et aménagés;
2. Ces dépôts et bassins de rétention respectent une distance d'éloignement d'environ 30 m des lacs et des cours d'eau à débit régulier.

#### **5.2.8 CRITÈRES RELATIFS VISANT LA RÉALISATION DE BÂTIMENTS DURABLES**

Les critères suivants s'appliquent à la gestion des bâtiments durables :

1. Les bâtiments sont implantés sur le site de façon optimale;
2. Utilisation des sources renouvelables d'énergie, amélioration de l'efficacité énergétique;
3. Réduction de la consommation de l'eau et la récupération de l'eau.

## 5.2.9 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU RAVAGE DE CERF DE VIRGINIE

### Objectifs

Les objectifs applicables à un projet de développement immobilier d'envergure, localisés à l'intérieur d'un ravage de cerf de Virginie sont :

- Assurer un développement cohabitant et en harmonie avec les secteurs de ravage de cerf de Virginie tels que délimités sur la carte intitulé **Le réseau écologique et les aires de confinement du cerf de Virginie**, laquelle fait partie intégrante du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur;
- Préserver au maximum la fonctionnalité des différentes composantes de l'habitat du cerf de Virginie.

### Critères

Les critères applicables à un projet de développement immobilier d'envergure, localisés à l'intérieur d'un ravage de cerf de Virginie sont :

- Dans les aires d'abri, le déboisement est limité;
- La continuité et l'interconnexion des espaces naturels sont préservées pour faciliter les déplacements de la faune, le plus possible sans obstacles physiques;
- La concentration des bâtiments est préconisée hors des secteurs fréquentés par le cerf tels qu'identifiés à la caractérisation écologique, afin de conserver des espaces libres suffisamment vastes pour favoriser les déplacements de la faune dans les secteurs de déplacement ;
- Une protection élargie des rives des lacs et des cours d'eau est privilégiée là où se trouvent des peuplements forestiers propices au cerf.

## **6 PIIA-04 S'APPLIQUANT AUX INTERVENTIONS A L'INTÉRIEUR DU RÉSEAU ÉCOLOGIQUE**

### **6.1 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AU RÉSEAU ÉCOLOGIQUE**

#### **6.1.1 OBJECTIFS GÉNÉRAUX ET LES SPÉCIFIQUES**

Les objectifs généraux applicables à une intervention à l'intérieur du réseau écologique sont les suivants :

1. Préserver et mettre en valeur la biodiversité argenteuilloise;
2. S'adapter aux changements climatiques;
3. Reconnaître les paysages comme une composante essentielle au dynamisme du territoire;
4. Intégrer les aspects du développement durable;
5. Concilier la préservation des éléments d'intérêt social et écologique du territoire au développement résidentiel inévitable (Arendt, 1999).

Les objectifs spécifiques applicables à une intervention à l'intérieur du réseau écologique sont les suivants :

1. Préserver les habitats d'intérêts pour la faune et la flore;
2. Protéger la qualité de l'eau des lacs, des cours d'eau et des bassins versants;
3. Préserver les « points chauds », « points névralgiques » pour la biodiversité;
4. Conserver les paysages naturels d'intérêt du secteur;
5. Maintenir la connectivité des habitats naturels;
6. Maintenir les services écologiques identifiés par la caractérisation écologique;
7. Encadrer le prolongement et la construction de nouvelles rues à l'intérieur des noyaux et des corridors de conservation.

#### **6.1.2 CRITÈRES RELATIFS À L'ORGANISATION DU PROJET**

Les critères suivants s'appliquent à l'organisation d'un projet, selon le contexte d'intervention :

1. Le plan concept d'aménagement doit s'inspirer du concept du lotissement de conservation tout en respectant, s'il y a lieu, le plan directeur d'ouverture de nouvelles rues de la municipalité;
2. Les rues projetées doivent respecter les caractéristiques topographiques, les contraintes naturelles et éviter la fragmentation des milieux naturels d'intérêt écologique découlant de la caractérisation écologique. Le plan concept d'aménagement prévoit l'implantation d'un nombre de lots respectant la capacité d'accueil du milieu en évitant la fragmentation des espaces naturels;
3. L'organisation des terrains tend à conserver la moitié du projet en zone de mise en valeur du milieu naturel. Cette zone doit exclure tout lotissement à des fins de construction ou de subdivision et doit préférentiellement faire l'objet d'un statut de protection.
4. La gestion des eaux de surface doit être prise en compte dans la conception du projet et favoriser les aménagements visant la rétention et l'infiltration de l'eau sur place (à même les limites du projet).

#### **6.1.3 CRITÈRES RELATIFS À LA PROTECTION ET À LA MISE EN VALEUR DU MILIEU NATUREL ET À GRANDE VALEUR ÉCOLOGIQUE**

Les critères suivants s'appliquent à la protection et la mise en valeur du milieu naturel et à grande valeur écologique, selon le contexte d'intervention :

1. Les éléments fragiles ou de grande valeur écologique, sont intégrés à l'intérieur de zones mises en valeur du milieu naturel, sans être exclusifs : les habitats d'espèces en situation précaire, les milieux hydriques, les milieux humides d'intérêt retenus dans la caractérisation écologique et leurs bandes riveraines,



- les écosystèmes forestiers exceptionnels, les forêts d'intérieur, matures et rares, les sites de nidification, les aires d'hivernage, les corridors naturels, etc.
2. Les zones de mise en valeur du milieu naturel sont planifiées et aménagées afin de favoriser l'interconnexion à l'intérieur du site ainsi qu'entre les différents noyaux de conservation et aires de déplacements non motorisés présents à l'extérieur du site. Cette planification doit également favoriser le développement d'activités de valorisation des éléments d'intérêt du milieu naturel.
  3. Les zones de mise en valeur du milieu naturel se localisent idéalement en arrière lot afin de maximiser l'accessibilité.
  4. La zone de mise en valeur du milieu naturel intègre la mise en place d'un réseau récréatif en boucle à une échelle régionale, mettant en valeur les points d'intérêt (zones humides, forêt mature, cours d'eau, ravage de cerfs, zones de concentration de biodiversité, etc.) à conserver.
  5. La fragmentation des forêts matures est minimisée.

#### **6.2.4 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS**

Les critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains, selon le contexte d'intervention:

1. L'implantation des bâtiments principaux s'effectue à proximité de la rue ou de l'allée véhiculaire afin de minimiser la longueur des allées d'accès et maximiser les espaces à conserver.
2. La topographie du terrain doit être prise en compte afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai;
3. Le projet s'assure que la conservation des arbres matures et des massifs arborés d'intérêt;
4. Toute végétalisation est réalisée uniquement avec des espèces indigènes du secteur;
4. Lorsque l'information est connue, le déboisement dans les zones de recharges des aquifères est minimisé

#### **COPIE CERTIFIÉE CONFORME**

Marc Beaulieu  
Directeur général et  
Secrétaire trésorier

ANNEXE A