

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC BROME-MISSISQUOI
MUNICIPALITÉ DE BRIGHAM

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-01 CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

ATTENDU QUE la MRC de Brome-Missisquoi a apporté des modifications à son schéma d'aménagement afin d'instaurer un cadre réglementaire sur la gestion des eaux de ruissellement et du contrôle de l'érosion ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 58 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Municipalité a l'obligation d'adopter un règlement de concordance pour assurer la conformité au schéma d'aménagement ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 145.15 de LAU, le conseil peut, par règlement, assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement ou de certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés ;

ATTENDU QUE le conseil municipal souhaite se munir d'un tel règlement afin de conserver et promouvoir le caractère architectural particulier de certaines zones ;

ATTENDU QU'un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un outil optimal pour atteindre cet objectif ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à la séance du 6 février 2024 ;

ATTENDU QUE le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation afin d'expliquer le contenu du règlement et d'entendre les personnes intéressées ;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 dispositions déclaratoires et interprétatives

SECTION 1 dispositions déclaratoires

1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé « **RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-01 CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)** ».

1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Brigham.

1.3 Domaine d'application

Pour toute demande de permis de lotissement relative à un projet de développement ou l'aménagement d'une voie de circulation, un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être déposé, et ce en plus des documents, plans et renseignements exigés par le *Règlement relatif à l'émission et aux tarifs des permis et certificats numéro 06-104*.

1.4 Validité

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

1.5 Respect des règlements

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

SECTION 2 dispositions interprétatives

1.6 Interprétation du texte

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose. L'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue ; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif. Le mot "QUICONQUE" désigne toute personne morale ou physique. Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire. L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.7 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux (2) dispositions à l'intérieur du présent règlement ou entre les dispositions du présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

1.8 Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leurs sont attribués à l'annexe A – Terminologie, du *Règlement de zonage numéro 06-101* et ses amendements.

CHAPITRE 2 contraventions, pénalités, recours

2.1 Contraventions lorsque quiconque contrevient au présent règlement :

1° L'inspecteur en bâtiment doit aviser le propriétaire de la nature de la contravention, et l'enjoindre de se conformer au règlement et remettre au besoin, les lieux, terrains et/ou bâtiments dans l'état initial existant avant la dérogation ;

2° L'inspecteur en bâtiment peut ordonner par écrit la suspension des travaux ou de l'usage ;

3° Dans les cas d'urgence et où une contravention constitue un danger public, si le contrevenant ne donne pas suite dans l'immédiat à l'avis, l'inspecteur en bâtiment doit, dans les plus brefs délais, faire cesser, par l'intermédiaire du corps policier, lesdits travaux. Aussi, en cas de refus de la part du contrevenant d'obtempérer à la demande de l'inspecteur des bâtiments, et au besoin, celle-ci peut faire exécuter les travaux correctifs requis pour assurer dans l'immédiat la sécurité du public ; les coûts de ces travaux seront chargés par la suite au contrevenant.

2.2 Recours aux tribunaux et pénalités

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende minimale de cinq cents dollars (500,00 \$) et maximale de deux mille dollars (2 000,00 \$) si le contrevenant est une personne physique ou d'une amende minimale de mille dollars (1 000,00 \$) et maximale de quatre mille dollars (4 000,00 \$) si le contrevenant est une personne morale. Pour toute récidive, ces montants sont le double de ceux fixés pour la première infraction. Les dispositions du Code de procédure pénal s'appliquent lors de toute poursuite intentée en vertu du présent règlement.

CHAPITRE 3 présentation d'une demande et approbation d'un PIIA

3.1 Interventions assujetties

Les interventions suivantes sont assujetties au présent règlement :

- Les projets de développement, c'est à dire tout projet de lotissement impliquant la création de trois lots ou plus destinés à être occupés par des habitations et tout projet d'ensemble.
- L'ouverture de toute nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, incluant les fossés.

3.2 Présentation d'une demande

En plus des documents et renseignements exigés au règlement sur les permis et certificats, le requérant doit fournir, en deux (2) copies, les renseignements suivants :

- a) son nom, son adresse et son numéro de téléphone;
- b) le nom et l'adresse du ou des propriétaires de l'immeuble visé et si différents du requérant, une procuration des propriétaires;
- c) l'immeuble visé et l'identification des immeubles adjacents;
- d) l'identification cadastrale du terrain;

e) les rues et les terrains adjacents au terrain;

f) expliquer comment son projet respecte les objectifs du règlement et souligner quelles caractéristiques ont été intégrées à son projet pour satisfaire aux critères applicables;

Le requérant doit annexer un plan de la situation existante de l'immeuble visé par le P.I.I.A, à l'échelle, montrant;

g) un certificat ou un plan d'implantation des bâtiments existants et les voies de circulation existantes;

h) l'emplacement et la description des servitudes ou droits de passage, des infrastructures et des utilités publiques existantes;

i) toutes les illustrations et photographies nécessaires des lieux et des bâtiments.

Les plans et documents requis doivent permettre de visualiser et de bien comprendre la nature du projet soumis pour approbation.

L'inspecteur en bâtiment peut exiger tout autre document nécessaire à la bonne compréhension du projet.

3.3 Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Lorsque la demande est complète et est accompagnée de tous les documents requis, l'inspecteur en bâtiment transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme, qui doit procéder à l'étude du plan et faire un rapport au Conseil municipal dans les soixante (60) jours suivants.

S'il le désire, le Comité consultatif d'urbanisme peut convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant, tout professionnel qui a préparé le plan pour le compte du requérant, pour obtenir toute précision ou information additionnelle qu'il juge utile à une meilleure compréhension de la demande.

Suite à son évaluation, le Comité consultatif d'urbanisme donne son avis sur la demande de PIIA par écrit au Conseil municipal. Il peut recommander que cette dernière soit acceptée, que des conditions à son approbation soient fixées ou qu'elle soit rejetée.

3.4 Décision du Conseil municipal

Suite à la réception du rapport du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal doit approuver ou désapprouver le plan à la première assemblée régulière suivant la réception du rapport du Comité consultatif d'urbanisme. Le Conseil peut également décider de tenir une assemblée spéciale convoquée spécifiquement pour la demande de PIIA. Toute désapprobation doit être motivée et une copie de la résolution doit être transmise au requérant.

Toute modification à un PIIA approuvé par le Conseil municipal nécessite la présentation d'une nouvelle demande, qui est soumise aux dispositions du présent règlement.

3.5 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 :

- 1° Prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures et des équipements ;
- 2° Réalise son projet dans un délai fixé ;
- 3° Fournisse les garanties financières qu'il détermine.

3.6 Délivrance du permis ou certificat d'autorisation

Suite à l'adoption de la résolution approuvant le PIIA, l'inspecteur en bâtiment délivre le permis ou le certificat d'autorisation dans la mesure où la demande est aussi conforme aux autres règlements de la Municipalité.

CHAPITRE 4 objectifs et critères

4.1 Dispositions relatives aux projets de développement

Dans le but de favoriser l'infiltration et la captation des eaux de pluie ainsi que d'augmenter le couvert végétal et arborescent ou d'en maximiser la présence, la planification du développement et l'encadrement des milieux déjà bâtis doivent respecter les critères suivants:

- Tout projet de développement doit être planifié et réalisé en tenant compte des critères suivants :
 - 1° Éviter, dans la mesure du possible, de modifier le drainage naturel (patrons d'écoulement) du bassin versant;
 - 2° Tenir compte des milieux sensibles présents, dont les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte supérieure à 30 %;
 - 3° Conçu de manière à favoriser l'intégration de zones boisées à conserver, sous forme de grappe ou de corridor, de façon à atteindre les pourcentages minimaux de couvert arborescent ou arbustif à respecter par terrain établi au document complémentaire lors de la phase de construction.
- Tout travaux, ouvrage ou construction doit prioriser une gestion des eaux de pluie qui favorise l'infiltration et la captation des eaux de pluie à même le site et limiter au minimum les superficies destinées aux espaces imperméabilisés;
- Le rehaussement et le remblai doivent être évités le plus possible, particulièrement au pourtour des arbres existants;
- L'intégration de bassins de rétention à des aménagements paysagers doit être favorisée;

- Dans les milieux déjà bâtis, mettre en place des mesures afin de réduire l'apport en eau de ruissellement vers le réseau pluvial;
- Sur tout terrain, maximiser la conservation ou la présence d'un couvert végétal composé de trois strates de végétation (herbacé, arbustes et arbres);
- Lors de travaux de réfection visant l'imperméabilisation d'une surface existante de 1 500 mètres carrés et plus, des mesures de rétentions des eaux pluviales doivent être prévues lorsqu'il est techniquement possible de le faire.

4.2 Dispositions relatives aux voies de circulation et fossés

La planification et la construction des voies de circulation et des fossés doivent être conçues de manière à réduire l'impact sur l'écoulement des eaux de ruissellement et sur la charge sédimentaire transportée. Les critères suivants doivent être respectés :

- Tout tracé de voie de circulation ou toute construction de nouvelle voie de circulation doit être planifié et réalisé en tenant compte des critères suivants :
 - 1° Éviter de modifier le drainage naturel (patrons d'écoulement) du bassin versant en respectant les conditions d'écoulement qui prévalaient avant leurs constructions et de créer des zones d'érosion;
 - 2° Tenir compte des milieux sensibles présents, dont les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte supérieure à 30 %.
- Éviter que l'eau qui se retrouve sur les voies de circulation ou dans les fossés se dirige directement dans un lac, un cours d'eau ou un milieu humide;
- Les voies de circulation doivent être profilées de façon à assurer un bon drainage latéral et à éviter que l'eau reste sur la surface de roulement et ne prenne de la vitesse dans les secteurs en pente;
- La largeur minimale d'une emprise d'une voie de circulation avec fossé doit pouvoir permettre la mise en place de mesure de gestion des eaux pluviales dans les fossés;
- Les fossés doivent être aménagés de façon à intercepter les sédiments avant leur rejet dans un cours d'eau, lac ou milieu humide ainsi qu'à empêcher le ravinement et l'érosion de leur surface;
- Tous les exutoires de fossés doivent être stabilisés au moyen d'une technique reconnue;
- L'entretien des fossés doit se faire selon la méthode du tiers inférieur là où il est techniquement possible de le faire;
- Les extrémités des ponceaux doivent être stabilisées de manière à contrer toute érosion, soit par empierrement ou par toute autre technique reconnue;

- La canalisation de fossés sous forme de tranchée filtrante avec conduites perforées est à privilégier.

CHAPITRE 5 Dispositions finales

5.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Signé à Brigham, ce ____ février 2024.

Steven Neil
Maire

Pierre Lefebvre
Directeur général et secrétaire-trésorier