

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG

MUNICIPALITÉ LOCALE DU CANTON D'ORFORD

RÈGLEMENT NUMÉRO 533

**RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
(PIIA)**

- CONSIDÉRANT QUE le Canton d'Orford a le pouvoir, en vertu des articles 145.15 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal du Canton d'Orford a adopté un programme particulier d'urbanisme pour le secteur «Cherry River», lors de la session ordinaire du 2 juillet 1996;
- CONSIDÉRANT QUE le programme particulier d'urbanisme prévoit, comme instrument de mise en oeuvre, l'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale afin de favoriser un développement harmonieux du secteur «Cherry River»;
- CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté le projet de règlement numéro 533 par sa résolution numéro 209-07-96, le 2 juillet 1996 lors d'une session ordinaire;
- CONSIDÉRANT QU' un avis public, publié dans le journal *Le Reflet du Lac* le 8 mars 1997, annonçait une assemblée de consultation à l'égard du projet de règlement numéro 533;
- CONSIDÉRANT QU' une assemblée de consultation a effectivement eu lieu lors de la session ordinaire du 17 mars 1997, où le projet de règlement et les conséquences de son adoption ont été expliquées aux gens, lesquels ont d'ailleurs pu se faire entendre du conseil;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a été préalablement donné par la conseillère Palme Roy-MacHabée lors de la session du 17 mars 1997, où une dispense de lecture a été accordée, conformément au *Code municipal*;

PROPOSÉ PAR : Palme Roy-MacHabée

D'adopter le règlement numéro 533 dont le texte est joint à la présente pour en faire partie intégrante, comme s'il était reproduit au long.

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	
1. Titre	5
2. Territoire touché	5
3. Application du règlement	5
4. Terminologie	5
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	
5. Permis ou certificat assujettis	7
6. Obligation de produire un plan d'implantation et d'intégration architecturale	7
7. Contenu minimal du plan	7
8. Procédure applicable	11
CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES SELON LES ZONES ET LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTION	
<i>SECTION 1 - PIIA DE LA ZONE CENTRALE</i>	
9. Zone visée	13
10. Implantation	13
11. Architecture	13
12. Aménagement extérieur	15
<i>SECTION 2 - PIIA DU JARDIN DES SABLES</i>	
13. Zones visées	17
14. Implantation	17
15. Architecture	17
16. Aménagement extérieur	19

TABLE DES MATIÈRES

	Page
<i>SECTION 3 - PIIA DU SECTEUR ESTRIMONT</i>	
17. Zone visée	20
18. Implantation	20
19. Architecture	20
20. Aménagement extérieur	22
<i>SECTION 4 - PIIA DU CHEMIN DU PARC</i>	
21. Zones visées	24
22. Implantation	24
23. Architecture	24
24. Aménagement extérieur	27
CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE	
25. Entrée en vigueur	31
HISTORIQUE	31
ANNEXE	
TYPES DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION PRÉCONISÉS DANS LES PIIA	

ADOPTÉ À CANTON D'ORFORD, ce 7^e jour de d'avril 1997.

Jacques Delorme
maire

Nathaly Rayneault
secrétaire-trésorière adjointe

CERTIFICAT

Conformément au 2^e alinéa de l'article 446 du *Code municipal*, le maire et la secrétaire-trésorière adjointe attestent que le certificat de conformité de la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog, exigée par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1), a été émis le 9 mai 1997.

Jacques Delorme
maire

Nathaly Rayneault
secrétaire-trésorière adjointe

Adoption du projet de règlement numéro P-533 le 2 juillet 1996 (Résolution numéro 209-07-96)

Transmission du projet de règlement à la M.R.C. le 12 juillet 1996

Détermination du moment de la consultation publique le 3 mars 1997 (Résolution numéro 99-03-97)

Avis annonçant la tenue de l'assemblée publique de consultation donné le 8 mars 1997

Consultation publique tenue le 17 mars 1997

Avis de motion donné le 17 mars 1997

Adoption du règlement numéro 533 le 7 avril 1997 (Résolution numéro 140-04-97)

Transmission du règlement numéro 533 à la M.R.C. de Memphrémagog et demande de délivrance de certificat de conformité le 9 avril 1997

Délivrance du certificat de conformité par la M.R.C. de Memphrémagog le 9 mai 1997

Avis d'entrée en vigueur publié dans le journal *Le Reflet du Lac* et affiché aux deux endroits identifiés par le conseil le 24 mai 1997

Transmission des avis d'entrée en vigueur à la M.R.C. de Memphrémagog et à la Commission municipale le 23 mai 1997

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

25. TITRE

Le présent règlement est intitulé «Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)».

26. TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique dans les zones identifiées au chapitre 3, lesquelles apparaissent au plan de zonage portant le numéro 6-0601-Z, feuillet 2/2 daté de mai 2001, faisant partie intégrante du *Règlement de zonage numéro 380*.

Les objectifs et critères d'évaluation pour chacune des zones touchées sont identifiés au chapitre 3.

Remp., 2001, R. 675 a. 4;

27. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

28. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, sauf si le contexte suggère un sens différent, les expressions ou les mots utilisés ont le sens qui leur est attribué par l'article 1.17 du règlement de zonage numéro 380 et ses modifications.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

5. PERMIS OU CERTIFICAT ASSUJETTIS

La délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour les travaux décrits ci-dessous est assujettie aux dispositions du présent règlement :

- 1) tout projet de construction d'un nouveau bâtiment;
- 2) tout projet de transformation ou d'agrandissement d'une construction affectant l'apparence extérieure d'un bâtiment;
- 3) tout projet de réparation affectant la toiture, le revêtement extérieur, les fenêtres, les balcons, les galeries, les cafés-terrasses, les marquises, les vérandas;
- 4) tout projet de démolition ou de déplacement d'une construction existante;
- 5) tout projet de terrassement, remblai et déblai y compris tout projet d'infrastructure ou d'ouvrage sur le terrain.
- 6) tout projet de construction ou de modification d'une enseigne, lorsque le chapitre 3 prévoit des dispositions applicables à celles-ci. Une modification qui ne vise qu'à changer le message sans modifier les dimensions existantes de l'enseigne n'est pas assujettie.

6. OBLIGATION DE PRODUIRE UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Toute personne désirant obtenir un permis ou certificat visé à l'article 5 doit soumettre à la Municipalité un plan d'implantation et d'intégration architecturale, c'est-à-dire un plan relatif à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

7. CONTENU MINIMAL DU PLAN

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale soumis à la Municipalité doit contenir au moins les éléments qui suivent :

- 1) La description des caractéristiques actuelles du terrain et des bâtiments, à l'aide d'un plan réalisé à une échelle de 1:500 ou à une plus grande échelle, et montrant l'état du terrain faisant l'objet de la demande **avant les interventions prévues**, soit :
- a) les limites du terrain, les lignes de lot, les dimensions et les superficies existantes;
 - b) le relief du sol exprimé par un plan topographique pour le déplacement d'une construction ou pour les travaux décrits aux paragraphes 1, 2, 5 et 6 du premier alinéa de l'article 5;
 - c) l'emplacement des services publics existants (lignes électriques, télécommunications, etc.) ainsi que les servitudes s'y rapportant, sauf pour les travaux de démolition d'une construction ou pour les travaux décrits au paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 5;
 - d) la localisation des constructions par rapport aux lignes de lot, et lignes de terrain, ainsi que leurs superficies et dimensions sauf pour les travaux de démolition d'une construction ou pour les travaux décrits au paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 5;
 - e) les caractéristiques architecturales actuelles des bâtiments et des constructions qui leur sont rattachées, situés sur le terrain visé, à savoir :
 - 1° la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, etc.);
 - 2° la nature des matériaux utilisés pour le recouvrement extérieur ainsi que leur couleur;
 - 3° la forme et les dimensions des toitures ainsi que la nature et la couleur des matériaux utilisés;
 - 4° le style architectural des bâtiments;
 - 5° la localisation, la forme et les dimensions de la fenestration et des ouvertures d'accès.

Les informations exigées aux points 1 à 5 doivent également être

fournies à l'égard des bâtiments et des constructions qui leurs sont rattachées, situés sur les terrains contigus au terrain visé, pour les travaux décrits aux paragraphes 1 et 2 du premier alinéa de l'article 5.

Dans le cas de travaux décrits au paragraphe 6 du premier alinéa de l'article 5, des photos des bâtiments et constructions et des vues d'ensemble du terrain peuvent remplacer le plan à l'échelle.

- f) toute infrastructure ou tout ouvrage en relation avec les bâtiments existants ou avec l'usage actuel du terrain, à savoir :
- 1° la localisation et les dimensions des accès au terrain, des espaces de stationnement, des voies de circulation destinées aux véhicules ou aux piétons;
 - 2° la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne ainsi que la nature des matériaux qui la composent;
 - 3° la localisation, les dimensions, les matériaux et la couleur de toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement.

Les informations exigées aux points 1 à 3 doivent être fournies seulement à l'égard des travaux décrits aux paragraphes 1, 2 et 5 du premier alinéa de l'article 5.

- 2) La description des caractéristiques projetées du terrain et des bâtiments, à l'aide d'un plan réalisé à une échelle de 1:500 ou à une plus grande échelle, et montrant tout bâtiment projeté ainsi que tous les travaux touchant la préparation ou l'aménagement du terrain, à savoir:
- a) les limites du terrain, les lignes de lot, les dimensions et les superficies existantes et projetées;
 - b) le relief du sol projeté à la suite de la réalisation des travaux, exprimé par un plan topographique et un profil du terrain, pour le déplacement d'une construction ou pour les travaux décrits aux paragraphes 1, 2, 5 et 6 du premier alinéa de l'article 5;
 - c) l'emplacement des services publics qui desserviront le terrain (lignes électriques, télécommunications, etc.) ainsi que les servitudes s'y rapportant, sauf pour les travaux de démolition d'une construction ou pour les travaux décrits aux paragraphes 3 et 6 du premier alinéa de

l'article 5;

- d) la localisation des constructions projetées ou déplacées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain, existantes et projetées, ainsi que les liens entre les constructions projetées ou déplacées et les constructions existantes;
- e) un ou des plans et élévations schématiques réalisés à une échelle de 1:50 ou à une échelle plus grande, montrant l'architecture de toute construction projetée, à savoir :
 - 1° la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, etc.);
 - 2° la nature des matériaux proposés pour le recouvrement extérieur ainsi que leur couleur;
 - 3° la forme et les dimensions des toitures ainsi que la nature et la couleur des matériaux proposés;
 - 4° le style architectural prévu pour les bâtiments;
 - 5° la localisation, la forme et les dimensions de la fenestration et des ouvertures d'accès proposées.
- f) toute infrastructure ou ouvrage projeté en relation avec les bâtiments, existants et projetés, ou avec l'usage projeté du terrain, à savoir:
 - 1° la localisation, les dimensions et les détails de construction (fondations, pavage, drainage, bordures, etc.) des accès au terrain, des espaces de stationnement, des voies de circulation destinées aux véhicules ou aux piétons;
 - 2° la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne projetée ainsi que la nature des matériaux qui la composeront et les couleurs proposées;
 - 3° la localisation, les dimensions, les matériaux et la couleur de tout projet de clôture, haie, muret ou mur de soutènement;
 - 4° la localisation et la description de tous les ouvrages relatifs à l'aménagement projeté des espaces libres, à savoir :

- les superficies gazonnées;
 - les superficies boisées;
 - les superficies paysagées (végétation ornementale);
 - les équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (stationnements, voies de circulation, entrées, etc.), en précisant leurs dimensions et leur type.
- 3) Une ou plusieurs photographies couvrant l'ensemble du terrain et des bâtiments sur lesquels porte le projet;
- 4) Un échancier de réalisation indiquant la nature des travaux ainsi que la durée de chacune des étapes prévues.

8. PROCÉDURE APPLICABLE

Toute demande de permis ou certificat visé à l'article 5 du présent règlement doit être transmise au bureau de la Municipalité accompagnée du plan d'implantation et d'intégration architecturale (ci-après PIIA) exigé à l'article 7.

L'inspecteur en bâtiment vérifie la conformité de la demande de permis ou de certificat et du PIIA à l'égard de la réglementation d'urbanisme de la Municipalité. Il s'assure aussi que la demande et le PIIA sont complets. À partir du moment où la demande et le PIIA sont conformes et complets, l'inspecteur en bâtiment dispose d'un délai de 15 jours pour les transmettre au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme évalue le PIIA en fonction des objectifs et des critères d'aménagement fixés au chapitre 3. Il peut exiger une rencontre avec le requérant.

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au Conseil, par écrit, son évaluation du PIIA. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver le PIIA soumis. Lorsqu'il recommande de désapprouver le PIIA, le comité fournit les motifs. Il peut également suggérer des modifications pour rendre le PIIA conforme au présent règlement.

À la suite de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil doit, par résolution, approuver le PIIA s'il est conforme au présent règlement ou le désapprouver dans le cas contraire.

À ce moment, le Conseil peut exiger du propriétaire, comme condition d'approbation, un ou plusieurs des éléments suivants :

- a) la prise en charge du coût de certains éléments du PIIA, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- b) la réalisation des travaux relatifs au PIIA soumis dans un délai fixé;
- c) des garanties financières.

La résolution désapprouvant le PIIA doit être motivée et peut suggérer les modifications à apporter en vue de le rendre conforme.

Une fois que le Conseil a adopté une résolution approuvant le PIIA, l'inspecteur en bâtiment doit émettre le permis ou le certificat.

CHAPITRE 3

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES SELON LES ZONES ET LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTION

SECTION 1 - PIIA DE LA ZONE CENTRALE

9. ZONE VISÉE

Ce PIIA, touchant la zone centrale, vise des terrains vacants appelés à devenir le noyau villageois de Cherry River. Ils sont caractérisés par la présence, en arrière plan, du Jardin des Sables. Une vocation commerciale et résidentielle intégrée leur est réservée. Le PIIA de la zone centrale s'applique à la zone PAE-2.

10. IMPLANTATION

L'objectif d'aménagement vise à harmoniser toutes les implantations avec la toile de fond formée par le Jardin des Sables.

Le respect de l'objectif énoncé au premier alinéa est évalué selon le critère suivant :

- 1° l'implantation des bâtiments favorise le maintien de percées visuelles vers le Jardin des Sables à partir du chemin du Parc.

11. ARCHITECTURE

L'objectif d'aménagement vise à assurer l'intégration des bâtiments avec la zone commerciale existante du chemin du Parc par une harmonisation dans le traitement architectural.

Le respect de l'objectif énoncé au premier alinéa est évalué selon les critères suivants :

A) Volumétrie

- 1° les gabarits, les rythmes et les matériaux utilisés contribuent à l'harmonie et à la continuité architecturale avec le secteur avoisinant.
- 2° le traitement architectural est assuré sur toutes les faces pour l'ensem-

ble des constructions.

- 3° l'ornementation met en valeur les détails architecturaux du bâtiment (linteau, encadrement, arche, couronnement, etc.).
- 4° les toits se composent de deux versants uniquement en favorisant les pentes fortes soit 8 unités verticales pour 12 unités horizontales minimum.
- 5° lorsqu'on est en présence d'un bâtiment abritant un usage commercial au rez-de-chaussée et un usage résidentiel à l'étage, le traitement architectural du rez-de-chaussée est différencié : la présence d'espaces vitrés en retrait et de parties abritées est fortement encouragée (effet vitrine).
- 6° l'agencement des façades donne l'impression que chacun des étages est en continuité avec les étages des bâtiments voisins.

B) Matériaux de revêtement extérieur

- 1° l'emploi d'un maximum de deux types de matériaux de revêtement extérieur est fortement encouragé, excluant les matériaux utilisés pour la toiture, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.

Les types de matériaux de revêtement suivants sont favorisés :

Pour les murs et élévations :

- les clins de bois posés à l'horizontal (largeur recommandée du profilé : 150 mm);
- les revêtements d'agglomérés à base de bois posés à l'horizontal (largeur recommandée entre les rainures : 150 mm);
- la pierre naturelle;
- ou tout équivalent.

Pour les toitures :

- le bardeau d'asphalte;
- les profilés fabriqués d'acier galvanisé et peints en usine;
- ou tout équivalent.

C) Couleur du revêtement extérieur

- 1° un maximum de trois couleurs est fortement encouragé pour les matériaux de revêtement, incluant la couleur des matériaux utilisés pour les toitures, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
- 2° les couleurs de revêtement s'harmonisent avec l'arrière-plan formé par le Jardin des Sables.

D) Équipements d'appoint

- 1° les équipements d'appoint, tels les bonbonnes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation, les événements de plomberie sont cachés de façon architecturale.

12. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

L'objectif d'aménagement vise à assurer une qualité visuelle de l'ensemble du terrain au niveau de l'aménagement des espaces libres.

Le respect de l'objectif énoncé au premier alinéa est évalué selon les critères suivants :

A) Aménagement du terrain

- 1° le nombre d'entrées charretières au chemin Bice est minimisé.
- 2° le regroupement des stationnements est favorisé afin de pouvoir contenir les cases nécessaires à plusieurs établissements.
- 3° les espaces de stationnement sont prévus prioritairement dans les cours latérales et arrière et sont le moins visibles possible à partir du chemin du Parc. De plus, les stationnements de grande superficie sont morcelés en pochettes et séparés par des îlots paysagés.
- 4° lorsque des espaces de stationnement sont aménagés dans la cour avant, il y a un terre-plein d'au moins 3 mètres séparant le stationnement des voies de circulation.

- 5° une bordure de béton ou d'asphalte départage les espaces de stationnement et leurs voies d'accès des superficies gazonnées, boisées ou des aménagements paysagés du terrain.
- 6° tout terre-plein séparant les espaces de stationnement ou les allées de circulation de toute voie de circulation publique est gazonné ou reçoit un aménagement paysagé constitué d'arbres, d'arbustes ou de plantes ornementales minimisant ainsi l'impact visuel des grandes surfaces dures.
- 7° les aires de stationnement favorisent le piéton par l'extension des seuils et en prévoyant des allées réservées à celui-ci.
- 8° toute partie de terrain non utilisée immédiatement à des fins de construction, de stationnement, d'allée de circulation est gazonnée ou reçoit un aménagement paysagé constitué d'arbres, d'arbustes ou de plantes ornementales et ce, dans un délai maximal de douze mois suivant la fin des travaux.
- 9° aucune clôture du type «Frost» n'est utilisée. La plantation d'arbres et d'arbustes ou la construction de clôtures de bois teinté ou peint est favorisée.
- 10° les clôtures situées le long des voies publiques ou des stationnements sont à l'échelle humaine ($\pm 1,2$ m).
- 11° les terrasses sont intégrées à l'ensemble du bâtiment par leur implantation et celles aménagées en porte-à-faux ou sur poteaux font l'objet d'un traitement architectural pour masquer le vide (treillis ou autre).
- 12° les talus dont la pente est supérieure à 2/1 sont aménagés à l'aide d'arbustes et de plantes stabilisantes.

B) Éclairage

- 1° les unités d'éclairage sont prévues de manière à fournir un éclairage sécuritaire des stationnements et des allées de circulation. L'éclairage est dirigé vers le bas et conçu de façon à éclairer uniquement le bâtiment et le terrain sur lequel il se trouve.
- 2° les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de ces unités tient compte de la nature de la surface éclairée

(surface de circulation motorisée, surface de circulation piétonnière).

SECTION 2 - PIIA DU JARDIN DES SABLES

13. ZONES VISÉES

Ce PIIA, touchant le Jardin des Sables, vise des terrains réservés pour un usage résidentiel. Ils sont caractérisés par la présence de bâtiments d'une grande homogénéité architecturale respectant le style de l'auberge du Manoir des Sables et de l'ensemble architectural du Jardin des Sables. Le PIIA du Jardin des Sables s'applique aux zones RTa-17 et RTe-1.

14. IMPLANTATION

L'objectif d'aménagement vise à assurer une implantation des bâtiments inspirée de celle des bâtiments existants.

Le respect de l'objectif énoncé au premier alinéa est évalué selon les critères suivants :

- 1° les nouveaux bâtiments et les agrandissements aux constructions existantes respectent l'implantation et l'alignement des bâtiments construits.
- 2° des percées visuelles sur le mont Orford sont préservées.
- 3° l'implantation respecte la topographie existante.

15. ARCHITECTURE

L'objectif d'aménagement vise à assurer un respect intégral du style des bâtiments existants du Jardin des Sables.

Le respect de l'objectif énoncé au premier alinéa est évalué selon les critères suivants :

A) Volumétrie

- 1° la volumétrie des bâtiments s'inspire fortement des caractéristiques volumétriques dominantes des constructions existantes.
- 2° les gabarits, les rythmes et les matériaux utilisés contribuent à

l'intégration et à la continuité architecturale du milieu bâti.

- 3° le traitement architectural des façades, particulièrement la disposition et la forme des ouvertures, tient compte du traitement effectué aux constructions existantes.
- 4° l'ornementation met en valeur les détails architecturaux du bâtiment (linteau, encadrement, arche, couronnement, etc.).
- 5° les toits se composent de deux versants uniquement avec une pente prononcée semblable à celle des bâtiments existants.

B) Matériaux de revêtement extérieur

- 1° l'emploi d'un seul type de matériaux de revêtement est fortement encouragé, excluant les matériaux utilisés pour la toiture, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
- 2° le type de matériaux de revêtement fortement encouragé est :

Pour les murs et les élévations :

- les clins de bois posés à l'horizontal (largeur recommandée du profilé : 150 mm).

Pour les toitures :

- le bardeau d'asphalte.

C) Couleurs de revêtement extérieur

- 1° un maximum de quatre couleurs est permis pour les matériaux de revêtement, incluant la couleur des matériaux utilisés pour les toitures, les cadres de fenêtres, les portes, les encadrements et les éléments décoratifs.
- 2° les couleurs de revêtement correspondent intégralement à celles des constructions existantes.

D) Équipements d'appoint

- 1° les équipements d'appoint, tels les bonbonnes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation, les évènements de plomberie sont cachés de façon architecturale.

16. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

L'objectif d'aménagement vise à assurer une qualité visuelle des espaces libres inspirée du traitement accordé aux terrains déjà aménagés.

Le respect de l'objectif énoncé au premier alinéa est évalué selon les critères suivants :

A) Aménagement du terrain

- 1° les espaces de stationnement sont prévus de façon à être le moins visibles possible du chemin du Parc.
- 2° les aires de stationnement sont morcelées et séparées par des îlots paysagers.
- 3° des aménagements paysagés denses sont prévus aux abords des aires de stationnement (buttes, plantations de conifères, etc.).
- 4° l'égouttement naturel des terrains n'est pas modifié.
- 5° aucune clôture ou haie n'est utilisée. La plantation d'arbres ou d'arbustes en bosquets est privilégiée.
- 6° les terrasses sont intégrées à l'ensemble du bâtiment par leur implantation et celles aménagées en porte-à-faux ou sur poteaux font l'objet d'un traitement architectural pour masquer le vide (treillis ou autre).
- 7° les aires dénudées sont reboisées ou autrement recouvertes de végétation.

B) Éclairage

- 1° les unités d'éclairage sont prévues de manière à fournir un éclairage sécuritaire des stationnements et des allées de circulation. L'éclairage est dirigé vers le bas et conçu de façon à éclairer uniquement le

bâtiment et le terrain sur lequel il se trouve.

- 2° les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de ces unités tient compte de la nature de la surface éclairée (surface de circulation motorisée, surface de circulation piétonnière).

SECTION 3 - PIIA DU SECTEUR ESTRIMONT

17. ZONE VISÉE

Ce PIIA., touchant les environs de l'auberge Estrimont, se divise en deux secteurs distincts. D'une part, le secteur situé au sud de la rue des Merles, localisée à l'arrière de l'auberge Estrimont. Il est isolé par la topographie environnante et la présence du boisé constitue sa plus grande caractéristique. D'autre part, le secteur situé au nord de la rue des Merles, en avant-plan par rapport au secteur des Cèdres d'Orford. Il faut lui accorder une attention particulière car il s'inscrit dans un axe visuel important.

Le PIIA du secteur Estrimont s'applique à la zone RTf-1.

18. IMPLANTATION

Les objectifs d'aménagement visent à :

- 1° favoriser une implantation en harmonie avec le boisé et la topographie pour le secteur situé au sud de la rue des Merles.
- 2° préserver une percée visuelle vers le secteur des Cèdres d'Orford pour la partie du secteur située au nord de la rue des Merles.

Le respect des objectifs énoncés au premier alinéa est évalué selon les critères suivants :

- 1° l'implantation respecte les caractéristiques physiques du milieu (topographie, boisés, etc.).
- 2° l'implantation des bâtiments favorise le maintien de percées visuelles vers le secteur des Cèdres d'Orford.

19. ARCHITECTURE

L'objectif d'aménagement vise à favoriser une intégration harmonieuse des nouvelles constructions avec le secteur des Cèdres d'Orford.

Le respect de l'objectif énoncé au premier alinéa est évalué selon les critères suivants :

A) Volumétrie

- 1° les gabarits, les rythmes et les matériaux utilisés contribuent à l'harmonie et à la continuité architecturale avec le secteur avoisinant.
- 2° le traitement architectural est assuré sur toutes les faces pour l'ensemble des constructions.
- 3° le traitement architectural assure une modulation des plans verticaux et horizontaux pour chacune des faces du bâtiment. Cette modulation tient compte d'un rapport entre la hauteur et la longueur de la façade afin d'éviter l'uniformité des façades; ce traitement privilégie l'utilisation d'avancés, de retraits, de changements d'angle et de reliefs dans la disposition des matériaux extérieurs.
- 4° pour le secteur situé au nord de la rue des Merles, les toits de tout bâtiment sont d'une forme et d'une pente harmonisée à celles des constructions existantes à proximité (secteurs Cèdres d'Orford et Auberge Estrimont). Pour le secteur situé au sud de la rue des Merles, les toits se composent de deux versants uniquement en favorisant les pentes fortes soit 8 unités verticales pour 12 unités horizontales minimum.
- 5° pour le secteur situé au nord de la rue des Merles, les matériaux de revêtement créent un ensemble harmonisé et mettent en valeur le paysage naturel.

B) Matériaux de revêtement extérieur

- 1° l'emploi d'un maximum de deux types de matériaux de revêtement est fortement encouragé, excluant les matériaux utilisés pour la toiture, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
- 2° les types de matériaux de revêtement suivants sont favorisés :

Pour les murs et élévations :

- les parements de bois posés à la verticale (largeur recommandée du profilé : 200 mm);
- les revêtements d'agglomérés à base de bois posés à la verticale (largeur recommandée entre les rainures : 200 mm);
- le bardeau de cèdre;
- la pierre naturelle;
- la brique;
- ou tout équivalent.

Pour les toitures :

- le bardeau d'asphalte;
- ou tout équivalent.

C) Couleur du revêtement extérieur

- 1° un nombre maximum de trois couleurs est fortement encouragé pour les matériaux de recouvrement incluant la couleur des matériaux utilisés pour les toitures, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
- 2° les couleurs de revêtement s'harmonisent à l'environnement naturel. Les couleurs criardes, les combinaisons de couleurs contrastantes et les surfaces réfléchissantes sont à éviter.

D) Équipements d'appoint

- 1° Les équipements d'appoint, tels les bonbonnes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation, les évènements de plomberie sont cachés de façon architecturale.

20. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Les objectifs d'aménagement visent à :

- 1° assurer une qualité visuelle de l'ensemble du terrain au niveau de l'aménagement des espaces libres.
- 2° assurer la conservation du boisé existant en favorisant l'intégration de la végétation existante dans les aménagements.

Le respect des objectifs énoncés au premier alinéa est évalué selon les critères suivants

:

A) Aménagement du terrain

- 1° les nouvelles constructions se confondent dans le couvert forestier existant en évitant de créer des trous par un déboisement excessif (favoriser la conservation des arbres existants).
- 2° des mesures sont prévues pour protéger les arbres existants lors des travaux de construction.
- 3° le niveau naturel du terrain est maintenu à proximité des arbres existants.
- 4° les espaces de stationnement sont prévus de façon à être le moins visibles possible du chemin du Parc.
- 5° les aires de stationnement sont morcelées et séparées par des îlots paysagers.
- 6° des aménagements paysagés denses sont prévus aux abords des aires de stationnement (haies, buttes, plantations de conifères, etc.).
- 7° l'égouttement naturel des terrains n'est pas modifié.
- 8° les terrasses sont intégrées à l'ensemble du bâtiment par leur implantation et celles aménagées en porte-à-faux ou sur poteaux font l'objet d'un traitement architectural pour masquer le vide (treillis ou autre).
- 9° les talus dont la pente est supérieure à 2/1 sont aménagés à l'aide d'arbustes et de plantes stabilisantes.
- 10° aucune clôture n'est érigée. La plantation d'arbres et d'arbustes en bosquets est favorisée.

B) Éclairage

- 1° les unités d'éclairage sont prévues de manière à fournir un éclairage sécuritaire des stationnements et des allées de circulation. L'éclairage est dirigé vers le bas et conçu de façon à éclairer uniquement le bâtiment et le terrain sur lequel il se trouve.

- 2° les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de ces unités tient compte de la nature de la surface éclairée (surface de circulation motorisée, surface de circulation piétonnière).

SECTION 4 - PIIA DU CHEMIN DU PARC

21. ZONES VISÉES

Ce PIIA touche les deux côtés du chemin du Parc entre la branche est de la rivière aux Cerises et les limites du secteur Chéribourg. Il est caractérisé par une grande diversité au niveau de l'architecture, des matériaux de construction, des couleurs de même qu'au niveau des implantations. Il faut donc tenir compte de ces différents aspects afin de préserver et de mettre en valeur la spécificité du secteur.

Le PIIA du chemin du Parc s'applique aux zones Cb-1, Cb-2, RTa-18, Rta-19 et RTa-21.

22. IMPLANTATION

Les objectifs d'aménagement visent à :

- 1° maintenir les percées visuelles vers l'auberge Manoir des Sables, vue par le chemin du Parc, en provenance du mont Orford ainsi que des percées visuelles vers le mont Orford.
- 2° préserver le mode d'implantation traditionnel du secteur.

Le respect des objectifs énoncés au premier alinéa est évalué selon les critères suivants :

- 1° les nouveaux bâtiments et les agrandissements aux constructions existantes respectent l'implantation des bâtiments situés sur les terrains contigus.
- 2° l'implantation des nouvelles constructions favorise le maintien de l'alignement général de la rue.
- 3° les bâtiments sont implantés parallèlement à la rue.
- 4° l'implantation des bâtiments préserve des percées visuelles vers l'auberge Manoir des Sables et vers le mont Orford.

23. ARCHITECTURE

Les objectifs d'aménagement visent à :

- 1° favoriser la mise en valeur des différents bâtiments existants par un traitement architectural approprié et respectueux de leurs caractéristiques propres.
- 2° maintenir une diversité architecturale tout en améliorant la qualité des constructions.
- 3° assurer l'harmonisation des nouvelles constructions avec les bâtiments existants.
- 4° préserver, dans les zones RTa-18, RTa-19 et RTa-21, le caractère résidentiel de l'architecture des bâtiments existants et exiger un caractère résidentiel pour l'architecture des nouveaux bâtiments.

Le respect des objectifs énoncés au premier alinéa est évalué selon les critères suivants :

A) Volumétrie

- 1° la volumétrie s'inspire des caractéristiques volumétriques dominantes du secteur visé par le PIIA.
- 2° la volumétrie, l'échelle et l'alignement de chaque bâtiment sont semblables à ceux des bâtiments situés sur les terrains contigus afin d'assurer un regroupement harmonieux et attrayant.
- 3° des articulations dans les façades ainsi que des modulations dans la volumétrie sont utilisées afin d'éviter la monotonie de l'ensemble architectural.
- 4° l'évocation de détails architecturaux caractéristiques est fortement encouragée.
- 5° les toits se composent uniquement de deux versants en favorisant les pentes fortes soit : 8 unités verticales pour 12 unités horizontales minimum.
- 6° l'animation au niveau de la rue est favorisée en maximisant les surfaces ouvertes ou vitrées des murs adjacents à la rue, sous réserves des

dispositions du sous-paragraphe 8.

- 7° le traitement architectural est assuré sur toutes les faces pour l'ensemble des constructions.
- 8° dans les zones RTa-18, RTa-19 et RTa-21, le rythme, les dimensions et le traitement des ouvertures ainsi que les éléments décoratifs font appel à des règles et à des éléments typiques de l'architecture résidentielle et sont inspirés par les caractéristiques des bâtiments existants avoisinants. Plus particulièrement :

Les éléments suivants sont évités :

- les portes vitrées de type commercial;
- les portes d'acier pleine sans fenêtre;
- les baies vitrées de grande superficie telles celles utilisées pour la mise en montre de produits;
- les fenêtres qui ne s'ouvrent pas.

Les éléments suivants sont favorisés :

- les lucarnes;
- les galeries, balcons et porches;
- les petites fenêtres de type résidentiel et qui n'occupent pas une forte proportion du mur dans lequel elles sont percées.

B) Matériaux de revêtement extérieur

- 1° l'emploi d'un maximum de deux types de matériaux de revêtement est fortement encouragé, excluant les matériaux utilisés pour la toiture, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
- 2° les types de matériaux de revêtement suivants sont favorisés :

Pour les murs et élévations :

- les clins de bois posés à l'horizontal (largeur recommandée du profilé : 150 mm);
- les revêtements d'aggloméré de bois posés à l'horizontal (largeur recommandée entre les rainures : 200 mm);
- la pierre naturelle;

- la brique;
- ou tout équivalent.

Pour les toitures :

- le bardeau d'asphalte;
- la tôle pincée et à baguette;
- ou tout équivalent.

C) Couleurs de revêtement extérieur

- 1° un nombre maximum de trois couleurs est fortement encouragé pour les matériaux de revêtement, incluant la couleur des matériaux utilisés pour les toitures, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs.
- 2° les toitures, les cadres de fenêtres, les ouvertures ainsi que les éléments décoratifs doivent être d'une couleur qui s'harmonise à celle du revêtement principal.
- 3° les couleurs des matériaux de revêtement s'harmonisent avec l'environnement naturel. Les couleurs criardes, les combinaisons de couleurs contrastantes et les surfaces réfléchissantes sont à éviter.

D) Équipements d'appoint

- 1° les équipements d'appoint, tels les bonbonnes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation, les événements de plomberie sont cachés de façon architecturale.

24. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Les objectifs d'aménagement visent à :

- 1° assurer une qualité visuelle de l'ensemble du terrain au niveau de l'aménagement des espaces libres.
- 2° favoriser le resserrement du cadre bâti par un aménagement paysagé de qualité.

Le respect des objectifs énoncés au premier alinéa est évalué selon les critères suivants :

A) Aménagement du terrain

- 1° le nombre d'entrées charretières au chemin du Parc est minimisé.
- 2° la cour avant est utilisée d'une manière optimale pour le piéton.
- 3° les espaces de stationnement sont prévus prioritairement dans les cours latérales et arrière.
- 4° lorsque des espaces de stationnement sont aménagés dans la cour avant, il y a un terre-plein d'au moins 3 mètres séparant le stationnement des voies de circulation.
- 5° une bordure de béton ou d'asphalte départage les espaces de stationnement et leurs voies d'accès des superficies gazonnées, boisées ou des aménagements paysagés du terrain.
- 6° tout terre-plein séparant les espaces de stationnement ou les allées de circulation de toute voie de circulation publique est gazonné ou reçoit un aménagement paysagé constitué d'arbres, d'arbustes ou de plantes ornementales minimisant ainsi l'impact visuel des grandes surfaces dures.
- 7° un seul accès double ou deux accès simples par terrain sont encouragés.
- 8° les aires de stationnement favorisent le piéton par l'extension des seuils et en prévoyant des allées réservées à celui-ci.
- 9° toute partie de terrain non utilisée immédiatement à des fins de construction, de stationnement, d'allée de circulation est gazonnée ou reçoit un aménagement paysagé constitué d'arbres, d'arbustes ou de plantes ornementales et ce, dans un délai maximal de douze mois suivant la fin des travaux.
- 10° aucune clôture du type «Frost» n'est utilisée. La plantation d'arbres et d'arbustes ou la construction de clôtures de bois teinté ou peint est favorisée.
- 11° les clôtures situées le long des voies publiques ou des stationnements sont à l'échelle humaine ($\pm 1,2$ m).
- 12° les terrasses sont intégrées à l'ensemble du bâtiment par leur implanta-

tion et celles aménagées en porte-à-faux ou sur des poteaux font l'objet d'un traitement architectural pour masquer le vide (treillis ou autre).

- 13° l'égouttement naturel des terrains n'est pas modifié.
- 14° les talus dont la pente est supérieure à 2/1 sont aménagés à l'aide d'arbustes et de plantes stabilisantes.
- 15° dans les zones RTa-18, RTa-19 et RTa-21, un stationnement aménagé en cour avant est conçu pour recevoir au plus 4 véhicules.
- 16° dans les zones RTa-18, RTa-19 et RTa-21, les galeries et balcons aménagés en cour avant sont de faible superficie.
- 17° dans les zones RTa-18, RTa-19 et RTa-21, l'emploi de plus d'une enseigne sur le bâtiment est évité et toute enseigne érigée sur le terrain est à l'échelle humaine et de faible superficie.

B) Éclairage

- 1° les unités d'éclairage sont prévues de manière à fournir un éclairage sécuritaire des stationnements et des allées de circulation. L'éclairage est dirigé vers le bas et conçu de façon à éclairer uniquement le bâtiment et le terrain sur lequel il se trouve.
- 2° les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de ces unités tient compte de la nature de la surface éclairée (surface de circulation motorisée, surface de circulation piétonnière).
- 3° dans les zones RTa-18, RTa-19 et RTa-21, les unités d'éclairage visent principalement la mise en valeur du bâtiment et l'éclairage des accès piétons et du stationnement. Dans tous les cas, les unités d'éclairage sont installées sur le bâtiment, sur le sol ou sur des poteaux de faible hauteur.

CHAPITRE 4

DISPOSITION FINALE

25. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

HISTORIQUE

Règlement numéro 533

- Avis de motion donné le 17 mars 1997;
- Adoption du règlement le 7 avril 1997 (résolution numéro 140-04-97)
- Certificat de conformité délivré par la MRC de Memphrémagog le 9 mai 1997;

Règlement numéro 606

- Avis de motion donné le 9 mai 1998;
- Adoption du règlement le 8 septembre 1998 (résolution numéro 274-09-98);
- Certificat de conformité délivré par la MRC de Memphrémagog le 7 octobre 1998;

Règlement numéro 675

- Avis de motion donné le 4 septembre 2001;
- Adoption du règlement le 5 novembre 2001 (résolution numéro 351-11-2001)
- Certificat de conformité délivré par la MRC de Memphrémagog le 18 décembre 2001;

Mise à jour le 16 janvier 2001