

RÈGLEMENT NUMÉRO 713-2000

Règlement relatif aux Plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.A.).

ATTENDU QUE la Ville de Lennoxville a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

ATTENDU QU' il y a lieu de réglementer pour assurer un développement rationnel et harmonieux de certains territoires de la Ville, en matière d'implantation et d'intégration architecturale;

ATTENDU QUE le but du règlement est d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation dans certaines zones et pour certaines catégories de constructions, à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale (PIA), ainsi qu'à l'aménagement des terrains et des travaux qui y sont reliés.

ATTENDU QU' à cette fin, le présent règlement indique les zones et les catégories de constructions, de terrains ou de travaux assujettis; prescrit des éléments du plan (PIA); établit la procédure requise et enfin détermine les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains, ainsi que les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints.

ATTENDU QUE la procédure préalable d'adoption a été dûment suivie;

À CES CAUSES, sur proposition de la conseillère Pankovitch, appuyée par le conseiller Passmore, il est résolu qu'il soit ordonné et statué et il est ordonné et statué par le Conseil municipal comme suit :

PARTIE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.1 - Titre

Le présent règlement peut être cité sous le titre de «Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.A.)».

ARTICLE 1.2 - Territoire touché

Le présent règlement s'applique dans les zones RR-2 et Rb-17, montrées sur le plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage no 648-97. Sur ces territoires, le présent règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 1.3 - Administration

Le Service de l'Urbanisme et de l'Inspection des bâtiments est chargé de l'administration et de l'application du présent règlement.

ARTICLE 1.4 - Système de mesure

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unités métriques du système international (SI). Les mesures anglaises ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.

ARTICLE 1.5 - Émission d'un permis assujéti au P.I.A

L'émission d'un permis de lotissement visant l'augmentation du nombre de lots, l'obtention d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour fin de réparation ou rénovation, sauf dans le cas où ces travaux se feraient uniquement à l'intérieur du bâtiment et que ceux-ci ne modifieraient aucunement l'apparence extérieure du bâtiment, sont assujéties aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1.6 - Obligation de produire des documents d'implantation et d'intégration architecturale

Toute personne désirant obtenir une approbation visée par le présent règlement doit, avec sa demande de permis de lotissement, de construction ou de certificat d'autorisation assujétis, soumettre tous les plans et documents relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions visées ainsi qu'à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont liés.

ARTICLE 1.7 - Définitions

Rapport hydro-géologique : Partie de la géologie qui s'occupe de la recherche et du captage des eaux souterraines. Un rapport hydro-géologique contient entre autres les informations suivantes :

- Stratigraphie des dépôts meubles
- Identification de la roche mère
- Test de percolation à des fins d'installation septique
- Identification de la nappe phréatique

PARTIE 2

CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS DE PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

ARTICLE 2.1 - Contenu minimal des documents de PIIA pour un permis de lotissement

Pour une demande de permis de lotissement, en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de permis de lotissement, le requérant doit fournir les renseignements suivants :

- a) La disposition approximative des bâtiments projetés sur les lots proposés, s'il y a lieu;
- b) Un plan de drainage de surface sur les lots faisant l'objet de la demande indiquant la direction de l'écoulement des eaux;
- c) Dans le cas où des installations septiques sont nécessaires, un *rapport hydro-géologique* est requis lorsqu'un lotissement vise la création de terrain pour fins de construction de bâtiment principal;

ARTICLE 2.2 - Contenu minimal des documents PIIA pour un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour réparation ou rénovation

Pour une demande de permis de construction, en plus des plans et documents fournis dans le cadre d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation, le requérant doit fournir les renseignements suivants :

- a) Un devis descriptif des travaux à réaliser;
- b) Un plan à l'échelle montrant les travaux d'architecture à être exécutés, y compris toute construction, la nature et la couleur des matériaux de revêtement du bâtiment. Ces plans doivent de plus, inclure toutes les élévations;
- c) Un plan à l'échelle montrant l'implantation des bâtiments des terrains adjacents (le cas échéant) et indiquant l'usage et la hauteur de chaque bâtiment;
- d) Un plan illustrant la localisation les dimensions de toute voie de circulation (sentier piétonnier, place publique, espaces verts, aménagement paysager, aire de stationnement, servitude et droits de passage, et le cas échéant, les espaces de chargement ou de déchargement);
- e) Dans le cas où le ou les lots auraient été cadastrés avant l'entrée en vigueur du P.I.I.A et où des installations septiques sont envisagées, un *rapport hydro-géologique* est requis pour les fins de construction du bâtiment principal;
- f) Des photographies récentes montrant les lots adjacents et les bâtiments s'y trouvant, le cas échéant.

PARTIE 3
INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 3.1 - Constat d'infraction

L'inspecteur des bâtiments de la Ville de Lennoxville ou son représentant est autorisé à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

Tout procureur de la Cour municipale de la Ville de Sherbrooke est autorisé à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement pour laquelle la Ville agit à titre de poursuivant.

ARTICLE 3.2 - Infraction

Quiconque contrevient à quelques dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimum de cents dollars (100,00 \$) et d'au plus mille dollars (1 000,00\$) si le contrevenant est une personne physique ou de deux mille dollars (2 000,00\$) s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant maximum est de deux mille dollars (2 000,00\$) si le contrevenant est une personne physique ou de quatre mille dollars (4 000,00\$) s'il est une personne morale.

ARTICLE 3.3 - Frais

Les amendes mentionnées à l'article 3.2 comprennent, dans tous les cas, les frais se rattachant à l'exécution des jugements.

ARTICLE 3.4 - Infraction continue

Si l'infraction à un article du présent règlement se continue, cette continuité constitue, jour après jour, une infraction séparée.

ARTICLE 3.5 - Recours

Malgré les paragraphes qui précèdent la Municipalité peut exercer tous autres recours pour faire observer les dispositions du présent règlement.

PARTIE 4 CHEMINEMENT D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

ARTICLE 4.1 - Conformité à la réglementation d'urbanisme

L'inspecteur en bâtiments est chargé de vérifier la conformité de la demande de permis ou certificat à l'égard de la réglementation d'urbanisme de la Ville de Lennoxville. Lorsque la demande est conforme l'inspecteur en bâtiments transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai de trente (30) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

ARTICLE 4.2 - Examen du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'aménagement fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le Comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre, par écrit, son évaluation et sa recommandation de la demande au Conseil de la Ville de Lennoxville. Cette recommandation est à l'effet d'approuver ou de refuser les plans soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander une désapprobation. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications pour rendre les plans acceptables en regard des objectifs et critères définis au présent règlement.

ARTICLE 4.3 - Approbation du Conseil municipal

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil doit, par résolution, approuver les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouver dans le cas contraire.

La résolution désapprouvant les plans doit être motivée et peut suggérer des modifications à apporter en vue de rendre les plans conformes.

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un P.I.I.A., que le propriétaire fournisse des garanties financières visant à assurer l'exécution fidèle des travaux approuvés en vertu du présent règlement. De plus, il peut également exiger que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières. Une copie de la résolution est transmise au propriétaire.

ARTICLE 4.4 - Émission du permis

Lorsque la demande est approuvée par le Conseil, l'inspecteur peut alors émettre les permis et certificats requis par la réglementation d'urbanisme.

ARTICLE 4.5 - Modification aux documents approuvés

Toute modification aux plans et documents, approuvés par le Conseil, nécessite la présentation d'un nouveau plan d'implantation et d'intégration architecturale.

PARTIE 5
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PIIA DANS LES
AIRES D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE RÉSIDENNELLES

PIIA-1

Plans d'implantation et d'intégration architecturale pour le secteur de
Moulton Hill (RR-2)

ARTICLE 5.1 - Objectif général

Le présent PIIA-1 vise à assurer un développement durable de la zone RR-2 en prenant en compte les caractéristiques physiques du milieu et particulièrement les boisés existants. Les caractéristiques architecturales des bâtiments (type architectural volume matériaux de revêtement extérieur, éléments de transition, couleurs des revêtements) doivent s'harmoniser avec le caractère champêtre des lieux.

ARTICLE 5.1.1 - Critères d'évaluation relatifs à l'implantation d'une construction

A) Implantations des constructions

- Maintenir de façon optimale les arbres existants;
- Minimiser les opérations de remblais et de déblais;
- Tenter d'éviter l'uniformité dans l'alignement des façades sur un même côté de rue;
- Mettre en valeur l'espace terrain et bâti en construisant une superficie habitable similaire à celle existante;

B) Traitement architectural des constructions

- Tenter d'harmoniser la forme et les jeux de toit en utilisant les éléments tels que les lucarnes, faîtières, hauteurs et pentes variables, le cas échéant;
- Voir à ce que les matériaux, la texture, ainsi que la gamme de couleurs employée, créent un ensemble visuel harmonisé et mettent en valeur le cadre bâti existant sans empêcher l'originalité et l'esprit de création architecturale;
- Éviter des écarts trop prononcés de volumétrie avec les bâtiments avoisinants;
- Prendre soin de ne pas incommoder les emplacements avoisinants, s'il y a de l'éclairage garantissant la sécurité.

C) Aménagement paysager et protection du milieu

- Voir à ce que l'aménagement paysager favorise l'intégrité visuelle du projet et s'intègre aux espaces verts existants;
- Voir à ce que les aires de stationnement soient aménagées afin de favoriser l'utilisation optimale des espaces verts;
- Éviter des aires de stationnements adjacents;
- Favoriser la conservation des arbres existants;
- Minimiser toute modification à l'écoulement naturel des eaux.

PIA-2

Plans d'implantation et d'intégration architecturale pour le secteur de la rue Mount (Rb-17)

ARTICLE 5.2 - Objectif général

Le présent PIA-2 vise à préserver et assurer un développement durable de la zone Rb-17 en assurant un développement de qualité de façon à créer un milieu harmonieux caractérisé par l'esthétisme et l'intégration de l'architecture.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments (type architectural, volume, matériaux de revêtement extérieur, éléments de transition, couleurs des revêtements) doivent s'harmoniser avec le caractère des lieux.

ARTICLE 5.2.1 - Critères d'évaluation relatifs à l'implantation d'une construction

A) Implantations des constructions

- Maintenir de façon optimale les arbres existants;
- Minimiser les opérations de remblais et de déblais;
- Tenter d'éviter l'uniformité dans l'alignement des façades sur un même côté de rue;
- Mettre en valeur l'espace terrain et bâti en construisant une superficie habitable similaire à celle existante;

B) Traitement architectural des constructions

- Tenter d'harmoniser la forme et les jeux de toit en utilisant les éléments tels que les lucarnes, faîtières, hauteurs et pentes variables, le cas échéant;
- Voir à ce que les matériaux, la texture, ainsi que la gamme de couleurs employée, créent un ensemble visuel harmonisé et mettent en valeur le cadre bâti existant sans empêcher l'originalité et l'esprit de création architecturale;
- Éviter des écarts trop prononcés de volumétrie avec les bâtiments avoisinants;
- Prendre soin de ne pas incommoder les emplacements avoisinants, s'il y a de l'éclairage garantissant la sécurité.

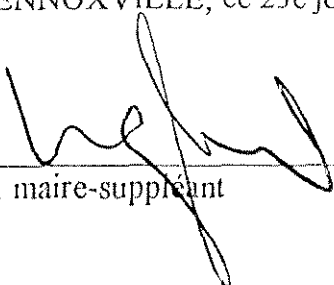
C) Aménagement paysager et protection du milieu

- Voir à ce que l'aménagement paysager favorise l'intégrité visuelle du projet et s'intègre aux espaces verts existants;
- Voir à ce que les aires de stationnement soient aménagées afin de favoriser l'utilisation optimale des espaces verts;
- Éviter des aires de stationnements adjacents;
- Favoriser la conservation des arbres existants;
- Minimiser toute modification à l'écoulement naturel des eaux.

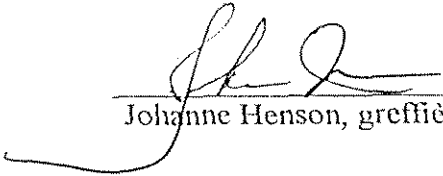
ARTICLE 6.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À LENNOXVILLE, ce 23^e jour du mois de mai 2000.



William Smith, maire-suppléant



Johanne Henson, greffière

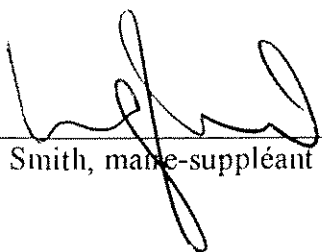
Entrée en vigueur - 5 juillet 2000

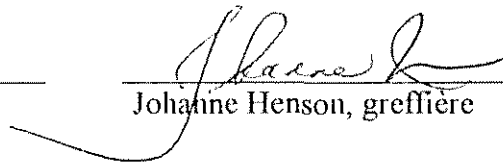
Certificat d'adoption du règlement numéro 713-2000

Nous soussignés, respectivement Maire et Greffière de la Ville de Lennoxville, certifions par les présentes, sous notre serment d'office, que le règlement numéro 713-2000 de la Municipalité a été adopté à la séance régulière du 23 mai 2000, et qu'il a fait l'objet de la procédure et des approbations suivantes:

Adoption du premier projet de règlement par résolution et détermination des date, heure et lieu de l'assemblée publique de consultation:	08 mai 2000
Avis de motion du règlement avec dispense de lecture:	08 mai 2000
Transmission à la MRC du premier projet de règlement et de la résolution l'adoptant:	11 mai 2000
Avis public de l'assemblée de consultation:	15 mai 2000
Assemblée publique de consultation	23 mai 2000
Adoption d'un second projet de règlement:	s/o
Transmission à la MRC d'un avis à l'effet que le second projet de règlement est identique au premier et transmission de la résolution par laquelle il est adopté:	s/o
Préparation d'un résumé du second projet de règlement:	s/o
Avis annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum:	s/o
Aucune demande de participation reçue:	s/o
Adoption par la municipalité du second projet de règlement sans changement:	23 mai 2000
Envoi du règlement adopté à la MRC, avec copie de la résolution l'adoptant:	26 mai 2000
Avis à la MRC du fait que le règlement n'a pas à être approuvé par les personnes habiles à voter du secteur concerné, aucune demande à cet effet n'ayant été reçue par la municipalité:	s/o
Approbation par la MRC de Sherbrooke:	20 juin 2000
Certificat de conformité:	21 juin 2000
Avis public en vigueur du règlement:	05 juillet 2000
Transmission d'une copie du règlement en vigueur avec avis de la date de son entrée en vigueur, à la MRC de Sherbrooke:	26 juin 2000
Transmission d'une copie du règlement en vigueur avec avis de la date de son entrée en vigueur, à la Commission municipale:	26 juin 2000

DONNÉ CE 05e jour du mois de juillet 2000.

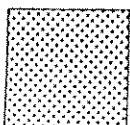
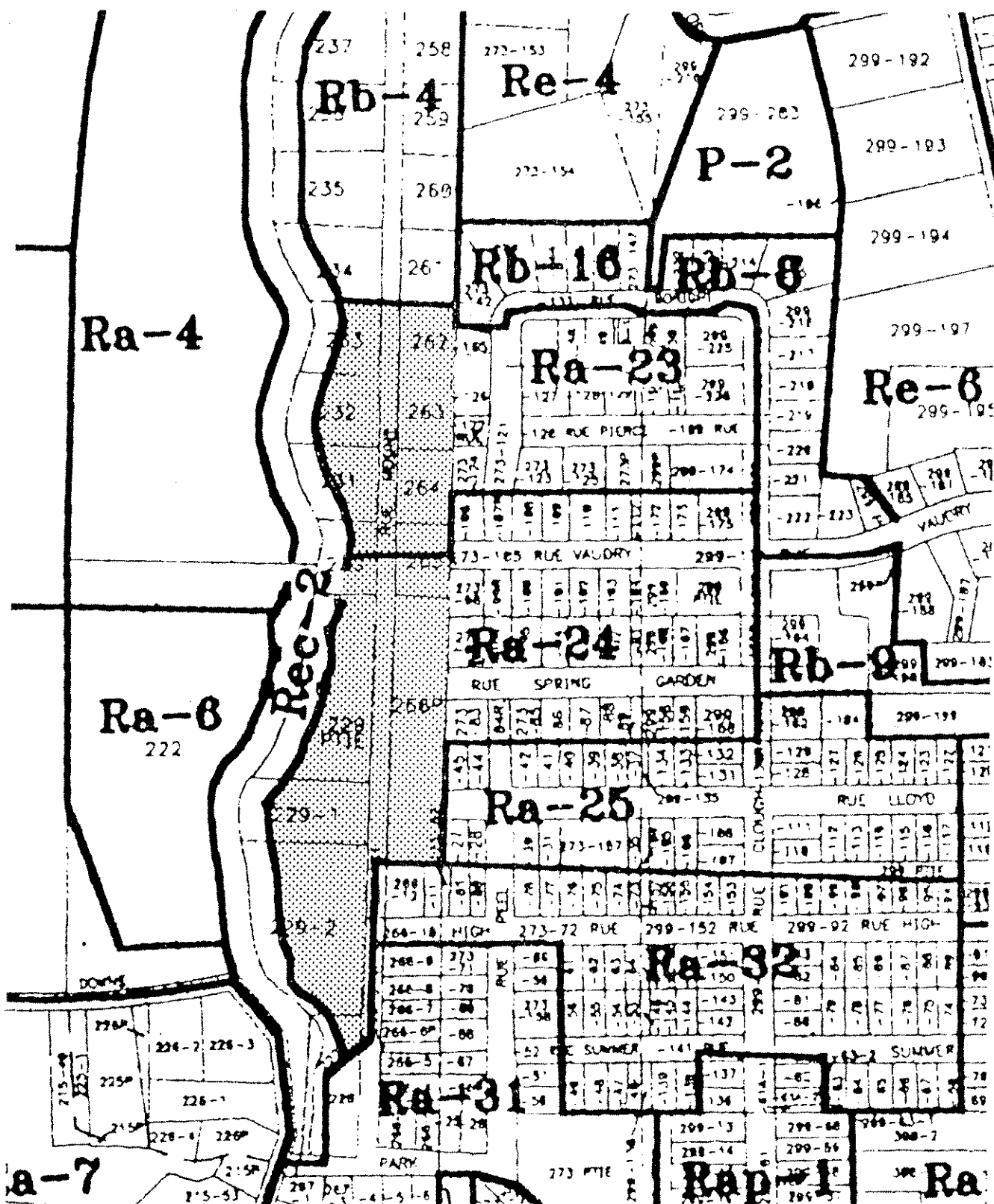

William Smith, maire-suppléant


Johanne Henson, greffière

VILLE DE LENNOXVILLE

RÈGLEMENT N° 693-99

Annexe "A"



Secteur visé par le règlement.
 Partie de la zone Ra-23 et partie de la zone Ra-24
 modifiées et remplacées par une nouvelle zone Rb-17

