



## RÈGLEMENT 479-2

### **Règlement modifiant le Règlement 479 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (Concordance au Règlement 02-0315 modifiant le schéma d'aménagement révisé de deuxième remplacement 05-0508)**

ATTENDU l'adoption par la Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi du Règlement 02-0315 modifiant le schéma d'aménagement révisé de deuxième remplacement 05-0508;

ATTENDU qu'un avis de motion a dûment été donné à la séance du 2 mai 2016;

Le conseil municipal décrète ce qui suit :

#### **Article 1      Chapitre 1**

L'article 1.1.1 du Règlement 479 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale est remplacé par le suivant :

« Le tableau suivant présente quelles sont les interventions assujetties au présent règlement selon le secteur ou le type de projet visé :

INTERVENTIONS	SECTEURS P.I.I.A.* ET PROJETS VISÉS						
	Projet de développement	Projet commercial	Terrasse commerciale	Secteur Centre-ville	Secteur Yamaska	Secteurs Normandie et Magenta	Projets de rénovation subventionnés
Plan projet de lotissement	√ <sup>1</sup>						
Plan projet d'implantation	√	√	√	√	√	√	
Construction ou agrandissement d'un bâtiment principal	√	√		√	√	√	√
Modification extérieure d'un bâtiment principal	√	√		√	√	√	√
Démolition totale ou partielle d'un bâtiment principal	√	√		√	√	√	√
Aménagement d'un espace de stationnement	√	√					
Aménagement des espaces extérieurs	√	√	√				
Construction ou agrandissement d'un bâtiment accessoire	√	√		√ <sup>2</sup>	√ <sup>2</sup>	√ <sup>2</sup>	
Modification extérieure d'un bâtiment accessoire	√	√		√ <sup>2</sup>	√ <sup>2</sup>	√ <sup>2</sup>	
Démolition totale ou partielle d'un bâtiment accessoire	√	√		√ <sup>2</sup>	√ <sup>2</sup>	√ <sup>2</sup>	
Installation, modification ou remplacement d'une enseigne commerciale		√	√				
Installation, modification ou remplacement d'une terrasse commerciale			√				

\* Plan d'implantation et d'intégration architecturale

- <sup>1</sup> Ne vise que les plans projets de lotissement relatifs aux projets de développement comprenant un ensemble de trois lots contigus et plus (Que des rues y soient prévues ou non).
- <sup>2</sup> Ne s'applique que dans les cas où le bâtiment accessoire est visible depuis la voie publique (En cour avant secondaire ou en cours latérales). »

## **Article 2      Chapitre 3**

La Section 1 du Chapitre 3 du *Règlement 479 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* est remplacée par la suivante :

### **« SECTION 1 PROJET DE DÉVELOPPEMENT**

#### **Article 3.1.1      Application**

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent à tout nouveau lotissement, à toute nouvelle construction, à l'aménagement des terrains et aux travaux qui sont reliés à la réalisation de tout projet de développement sur le territoire de la Ville de Farnham, que des rues y soient prévues ou non.

#### **Article 3.1.2      Objectif général d'aménagement**

Encadrer les opérations cadastrales, l'implantation et l'architecture des nouvelles constructions, les aménagements et l'ensemble des travaux requis à l'intérieur des limites des projets de développement résidentiels de manière à créer un ensemble harmonieux s'intégrant aux secteurs existants tout en tenant compte des caractéristiques naturelles du territoire.

#### **Article 3.1.3      Objectifs et critères relatifs à un projet de développement**

Une demande relative à un plan d'implantation et d'intégration architecturale visée par la présente section est évaluée en fonction des objectifs et critères suivants :

##### **Objectif 1**

**Les rues projetées dans le projet de lotissement devraient être hiérarchisées dans le but de faciliter la fluidité de la circulation.**

##### Critères

- 1) La trame de rue projetée doit favoriser une circulation automobile préservant un niveau de quiétude raisonnable pour les futurs résidents du projet. Elle ne devrait pas favoriser la circulation de transit sur les rues locales projetées.
- 2) L'accès aux terrains destinés à un usage résidentiel devrait être orienté vers les rues locales.
- 3) Le nombre et la fréquence des entrées privées devraient être réduits au minimum sur les rues collectrices et les artères.
- 4) La circulation provenant des rues locales devrait pouvoir accéder le plus directement possible à une rue collectrice.

**Objectif 2**

**Le tracé des rues projetées devrait être réalisé de manière à préserver les paysages d'intérêt et éviter les territoires de contrainte.**

Critères

- 1) La planification et le lotissement d'un projet de développement doit tenir compte des milieux sensibles présents sur le site, tels que : les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de forte pente (De plus de 30 %).
- 2) Favoriser la conservation et l'intégration des zones boisées sous forme de grappe ou de corridor de façon à atteindre les pourcentages minimaux exigés à la réglementation de zonage en vigueur.

**Objectif 3**

**La trame du projet, dans son ensemble, devrait être intégrée avec les parcs et les réseaux récréatifs (Existants ou projetés).**

Critère

- 1) Le projet de développement doit prévoir l'intégration de réseaux récréatifs (Piétonnier ou cyclable) permettant aux résidents du secteur d'accéder facilement aux réseaux existants ou projetés ainsi qu'aux équipements récréatifs (Parcs et espaces verts) du secteur.

**Objectif 4**

**L'implantation des constructions projetées devrait être en accord et s'intégrer avec le milieu d'insertion et le type de rue qui les bordent.**

Critères

- 1) Le nombre de bâtiment d'un projet de développement (Principalement dans le cas d'un projet intégré) doit tenir compte de la superficie constructible du terrain visé et devrait respecter une densité cohérente avec le milieu dans lequel il s'insère.
- 2) Le choix de typologie des bâtiments projetés et l'implantation de ceux-ci doit respecter un certain rythme de manière à créer une trame harmonieuse.
- 3) Les changements dans les typologies de bâtiments et/ou dans le rythme d'implantation le long d'une même rue ou dans le même projet intégré sont introduits par une succession progressive ou par l'insertion d'espaces de transition (Tels qu'une intersection, un parc, un sentier piétonnier, une piste cyclable ou une zone tampon paysager).
- 4) L'implantation des bâtiments devrait tenir compte de la disposition des bâtiments voisins dans le but de former un alignement harmonieux du bâti proposé par rapport au bâti existant.

- 5) Dans un projet intégré, les dégagements entre les différents bâtiments devraient permettre aux futurs résidents de préserver une certaine intimité.
- 6) Les emplacements contigus à une voie ferrée, un poste de transformation électrique, une tour de télécommunication ou une artère devraient présenter des mesures de mitigation visant à atténuer les impacts négatifs générés par ces éléments de contrainte.

### **Objectif 5**

**L'architecture des bâtiments projetés devrait constituer un tout harmonieux.**

#### Critères

- 1) Le langage architectural à l'intérieur d'un projet de développement peut être diversifié tout en formant un ensemble cohérent et harmonieux, tant au niveau des formes, des lignes, de la volumétrie, des matériaux, des couleurs et des éléments décoratifs.
- 2) Les bâtiments doivent présenter des décrochés, des variations de volume et de hauteur. Les bâtiments constitués d'un volume seul devraient être évités.
- 3) Les regroupements d'habitations doivent présenter une uniformité dans l'agencement des volumes.
- 4) L'utilisation de matériaux nobles (Tels que la pierre, la brique, le bloc de béton architectural, le déclin de bois ou de fibre de bois, le déclin de béton, etc.) devrait être favorisée.
- 5) L'ensemble des façades des bâtiments projetés devrait présenter une superficie d'ouverture significative. Les murs aveugles face à une voie de circulation devraient être évités.

### **Objectif 6**

**L'architecture des bâtiments projetés devrait tenir compte des caractéristiques architecturales des immeubles du milieu d'insertion.**

#### Critères

- 1) Le style architectural proposé pour les bâtiments devrait s'inspirer fortement des caractéristiques architecturales des bâtiments existants du milieu dans lequel le projet s'insère.
- 2) La volumétrie des bâtiments projetés devrait s'intégrer harmonieusement au cadre bâti existant sans créer de trop forte transition; notamment au niveau des hauteurs des bâtiments.
- 3) Les couleurs des matériaux de revêtement extérieur des bâtiments projetés devraient être sobres et s'harmoniser avec celles des bâtiments du milieu d'insertion.

**Objectif 7****Minimiser les impacts d'un projet de développement sur le milieu environnant.**Critères

- 1) Tout projet de développement devrait éviter de modifier le drainage naturel du bassin versant (Dans la mesure du possible) en respectant les conditions d'écoulement qui prévalaient avant les travaux de construction.
- 2) Lorsqu'un projet est susceptible de perturber le drainage des propriétés avoisinantes, ces impacts devraient être contrôlés par la mise en place de mesures appropriées.
- 3) Limiter les superficies vouées à l'imperméabilisation.
- 4) Favoriser la captation et l'infiltration des eaux de surface en site propre.
- 5) Éviter que l'eau qui se retrouve sur les voies de circulation se dirige directement dans un lac, un cours d'eau ou un milieu humide.
- 6) Les ouvrages de rétention (Lorsque requis) devraient être intégrés à des aménagements paysagers.

**Objectif 8****L'aménagement d'un projet intégré doit favoriser la présence d'espaces libres significatifs et favoriser la présence de verdure.**Critères

- 1) Les éléments naturels présents sur le terrain (Exemple les boisés) devraient être conservés dans la mesure du possible.
- 2) Une bande de terrain gazonnée assortie d'aménagement paysager devrait être aménagée en bordure de la voie publique.
- 3) L'aménagement des espaces extérieurs doit prévoir des aménagements contribuant à minimiser l'impact visuel des surfaces dures telles que les allées de circulation et les aires de stationnement.
- 4) L'allée d'accès principale menant aux aires de stationnement devrait être mise en valeur par un aménagement soigné. L'aménagement pourrait prévoir l'intégration d'un terre-plein, d'un muret décoratif, d'une enseigne sur socle ou un aménagement paysager particulier.
- 5) Les équipements mécaniques installés sur le sol devraient être dissimulés par un aménagement paysager qui s'intègre bien au site.

- 6) Un espace pour l'entreposage des déchets domestiques ainsi que ceux destinés au recyclage devrait être aménagé. Des mesures visant à dissimuler ces espaces de la voie publique devront être prévues.
- 7) L'intégration d'îlots verts à l'intérieur des aires de stationnement devrait être favorisée.
- 8) Des allées de circulation piétonne faisant le lien entre les différents bâtiments et les aires de stationnement devraient être intégrées.

### **Objectif 9**

**Considérer dans un projet intégré d'habitation les aspects relatifs à la facilité d'accès et la sécurité du site.**

#### Critères

- 1) L'aménagement du site devra prévoir les aménagements nécessaires permettant l'accès aux véhicules d'urgence ainsi que les aires nécessaires à leur manœuvre.
- 2) Le nombre d'allée d'accès menant aux aires de stationnement devrait être limité au minimum.
- 3) Les aires de stationnement en cour avant devraient être évitées.
- 4) Le terrain du projet devrait être muni d'un réseau d'éclairage adéquat dont les luminaires s'harmoniseraient avec le style architectural des bâtiments.

### **Article 3    Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

\_\_\_\_\_  
Marielle Benoit, OMA  
Greffière

\_\_\_\_\_  
Josef Hüsler  
Maire

### **CERTIFICAT**

Nous, soussignés, certifions que:

1. Le projet de règlement a été adopté par le conseil municipal le 2 mai 2016.
2. Le projet de règlement a été soumis à une consultation publique le 6 juin 2016.
3. Le règlement a été adopté par le conseil municipal le 6 juin 2016.
4. Le règlement a été approuvé par la Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi le 21 juin 2016.
5. L'avis public d'entrée en vigueur du règlement a été publié le 13 juillet 2016.

\_\_\_\_\_  
Marielle Benoit, OMA  
Greffière

\_\_\_\_\_  
Josef Hüsler  
Maire