

**RÈGLEMENT 2872-2022-1 RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE APPLICABLES AUX TERRAINS
EN PENTE**



Règlement 2872-2022-1

Juillet 2022

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	4
SECTION I	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	4
1. Titre	4
2. Terrains assujettis.....	4
3. Préséance	4
4. Travaux assujettis	4
5. Documents annexés	5
6. Terminologie.....	5
7. Système de mesure	5
SECTION II	5
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
8. Administration et application du règlement	5
9. Pouvoirs de l'officier responsable de l'application.....	5
10. Obligation de laisser visiter	6
SECTION III	6
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	6
11. Infractions et amendes	6
12. Infraction continue	6
CHAPITRE 2 CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE	7
SECTION I	7
CONTENU D'UNE DEMANDE	7
13. Présentation d'une demande	7
14. Contenu d'une demande.....	7
15. Frais d'étude.....	8
SECTION II	9
CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE	9
16. Conformité à la réglementation d'urbanisme	9
17. Examen du comité consultatif d'urbanisme	9
18. Décision du conseil	9
19. Conditions supplémentaires d'approbation	10
20. Transmission de la décision au requérant.....	10
21. Émission des permis et certificat requis	10
22. Modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale	10
23. Caducité de l'approbation des plans	10
CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX TERRAINS EN PENTE.....	11
SECTION I	11
OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX TERRAINS EN PENTE.....	11
24. Objectifs applicables aux terrains en pente sur le territoire de la Ville.....	11
25. Critères d'évaluation	11
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES.....	13
26. Entrée en vigueur	13

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG

**RÈGLEMENT 2872-2022-1 RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE APPLICABLES AUX TERRAINS EN
PENTE**

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le _____, à _____, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale sur son territoire ;

ATTENDU QUE le *Règlement de contrôle intérimaire n° 16-21* a été adopté le 20 octobre 2021 par la MRC Memphrémagog et est entré en vigueur le 14 décembre 2021 et vise les constructions, travaux et ouvrages dans les zones de pentes fortes et très fortes;

ATTENDU QU'une résolution de contrôle intérimaire a été adoptée le 16 février 2022 par la MRC Memphrémagog venant modifier le *Règlement de contrôle intérimaire n° 16-21* dans le but d'y apporter certaines précisions;

ATTENDU QUE la résolution de contrôle intérimaire interdit plusieurs travaux, ouvrages et construction où la pente de terrain est égale ou supérieure à 15% et à moins de 30%, sauf si ceux-ci sont assujettis à un règlement de PIIA;

ATTENDU QUE la Ville a la responsabilité de s'assurer du respect des dispositions de la résolution et du *Règlement de contrôle intérimaire n° 16-21* sur son territoire et souhaite autoriser certains travaux, constructions et ouvrages en adoptant un règlement de PIIA spécifique aux pentes fortes;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), lors de la séance du _____, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QUE la mairesse a mentionné l'objet du règlement et sa portée avant son adoption lors de la séance du _____ ;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale applicables aux terrains en pente ».

2. Terrains assujettis

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la ville de Magog.

3. Préséance

Lorsque les dispositions d'un autre règlement relatif à un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur visent un immeuble visé au présent règlement, seules les dispositions du présent règlement s'appliquent en ce qui a spécifiquement trait à l'implantation et à l'aménagement du terrain.

4. Travaux assujettis

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architectural est requise pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour tous les travaux, ouvrages et constructions énumérés ci-dessous prévus à un emplacement où la pente de terrain calculée selon la méthode identifiée à l'annexe « 1 » est égale ou supérieure à 15 % et inférieure à 30 % :

1. Tous les travaux requis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal;
2. Tous les travaux requis pour la construction d'un nouveau bâtiment accessoire de plus de 25 mètres carrés d'emprise au sol ou sur fondation continue;
3. Tous les travaux requis pour la reconstruction d'un bâtiment protégé par droits acquis conformément à la réglementation municipale en vigueur;
4. Tous les travaux requis pour l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage dont résulte une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment ou de l'ouvrage visé;
5. Tous travaux requis pour l'implantation de chemins, d'allées de circulation, d'aires de stationnement et de voies d'accès;
6. Tous les travaux requis pour l'implantation d'une piscine creusée;
7. Tous les travaux de remblai et de déblai d'une superficie de plus de 100 mètres carrés et d'une épaisseur de 0,3 mètre et plus.

5. Documents annexés

Font partie intégrante du présent règlement :

1. L'annexe 1 intitulée « Calcul de la pente et détermination du haut et du bas d'un talus ».

6. Terminologie

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :

1. Le présent règlement;
2. Le règlement de zonage en vigueur;
3. Le règlement de lotissement en vigueur;
4. Le règlement de permis et certificats en vigueur.

7. Système de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

SECTION II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8. Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées aux employés de la Direction de la planification et du développement du territoire, ci-après identifiée comme « officier responsable ».

9. Pouvoirs de l'officier responsable de l'application

L'officier responsable exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et peut notamment :

1. visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil municipal y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la ville du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conférée par une loi ou un règlement;

2. mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;
3. recommander au conseil municipal de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

10. Obligation de laisser visiter

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque a l'obligation de permettre à la personne chargée de l'application du règlement de visiter tout bâtiment ou lieu aux fins d'examen ou de vérification à toute heure raisonnable, relativement à l'exécution ou au respect du présent règlement ou des résolutions du conseil en lien avec le présent règlement.

SECTION III CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

11. Infractions et amendes

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible des amendes suivantes :

1. Lorsque le contrevenant est une personne physique :
 - a) Pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 1 000 \$;
 - b) Pour une récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$.
2. Lorsque le contrevenant est une personne morale :
 - a) Pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
 - b) Pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

12. Infraction continue

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

CHAPITRE 2 CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION I CONTENU D'UNE DEMANDE

13. Présentation d'une demande

Une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à la Direction de la planification et du développement du territoire, sur le formulaire en ligne via le site internet de la Ville.

14. Contenu d'une demande

Une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être accompagnée des renseignements et documents exigés au Règlement de permis et certificats en vigueur et, selon la nature des travaux, des renseignements et documents suivants :

1. Dans le cas d'une demande de permis de construction d'un nouveau bâtiment principal :

Il faut, en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation et exigés au règlement de permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

- a) un plan-projet à l'échelle de l'aménagement de l'ensemble du terrain, montrant les aires de stationnement proposées et les aménagements paysagers proposés, incluant notamment les trottoirs, les arbustes, les arbres, les clôtures, le terrassement, et les ouvrages de rétention des eaux pluviales;
- b) un plan à l'échelle démontrant les arbres à abattre et ceux conservés;
- c) un relevé topographique du terrain et la localisation des zones de pentes fortes réalisée par un arpenteur-géomètre;
- d) les niveaux de remblais et déblais requis dans le cadre du projet réalisé par un professionnel ou un technologue habilité à en faire la démonstration;
- e) le plan de gestion des eaux de ruissellement du terrain et des constructions réalisées par un professionnel ou un technologue habilité.

2. Dans le cas d'une modification à un bâtiment existant, de l'implantation d'une piscine creusée ou des travaux d'aménagement d'un terrain :

Il faut, en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation et exigés au règlement de permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

- a) un plan-projet à l'échelle de l'aménagement de l'ensemble du terrain, montrant les aires de stationnement proposées et les aménagements paysagers proposés, incluant notamment les trottoirs, les arbustes, les arbres, les clôtures, le terrassement, et les ouvrages de rétention des eaux pluviales, les aires de stationnement;
 - b) des photographies récentes des bâtiments, des constructions, des ouvrages et du terrain visés par les travaux;
 - c) un plan à l'échelle démontrant les arbres à abattre et ceux conservés;
 - d) un relevé topographique du terrain et la localisation des zones de pentes fortes réalisée par un professionnel ou un technologue habilité à en faire le calcul;
 - e) les niveaux de remblais et déblais nécessaires dans le cadre du projet réalisé par un professionnel ou un technologue habilité à en faire la démonstration;
 - f) le plan de gestion des eaux de ruissellement du terrain et des constructions réalisées par un professionnel ou un technologue habilité.
3. Tout document complémentaire nécessaire pour avoir une compréhension claire des travaux et permettre d'évaluer leur intégration selon les objectifs et les critères d'évaluation applicables.

Tous les renseignements et documents fournis à l'appui d'une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale doivent être soumis en version électronique.

15. Frais d'étude

À l'exception des frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat, aucuns frais ne sont exigibles pour l'étude d'une demande assujettie au présent règlement.

SECTION II CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

16. Conformité à la réglementation d'urbanisme

L'officier responsable est chargé de vérifier si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme applicables. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Lorsque la demande est complète et conforme, l'officier responsable transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans le plus court délai possible.

Lorsque la demande n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, l'officier responsable avise le requérant, dans le plus court délai possible, dès que son analyse est complétée.

17. 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'évaluation du présent règlement.

S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut demander la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux. Il peut également accepter de rencontrer le requérant qui désire présenter son projet.

Le comité consultatif d'urbanisme transmet, par écrit, sa recommandation au conseil à l'effet d'approuver ou de refuser les plans d'implantation et d'intégration architecturale soumis avec, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander un refus.

Le comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer au conseil, des modifications ou des conditions visant l'atteinte des critères d'évaluation applicables.

18. Décision du conseil

Après l'étude de la demande, et la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve, avec ou sans condition, ou

désapprouve, par résolution, les plans d'implantation et d'intégration architecturale. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

19. Conditions supplémentaires d'approbation

Le conseil peut également exiger, comme condition d'approbation des plans, que le propriétaire :

1. Prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
2. Réalise son projet dans un délai fixé;
3. Fournisse des garanties financières.

20. Transmission de la décision au requérant

Une copie de la résolution approuvant ou désapprouvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale est transmise au requérant dans les quinze jours suivant la décision du conseil.

21. Émission des permis et certificat requis

Lorsque la demande est approuvée par le conseil et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies, le requérant peut obtenir de l'officier responsable tous les permis et certificats requis par la réglementation d'urbanisme pour la réalisation du projet.

22. Modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par le conseil qui nécessite la présentation d'une nouvelle demande doit être approuvée selon les dispositions du présent règlement.

23. Caducité de l'approbation des plans

L'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale est caduque si les travaux autorisés ne sont pas commencés dans les 30 mois suivant la décision du conseil.

CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX TERRAINS EN PENTE

SECTION I OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX TERRAINS EN PENTE

24. Objectifs applicables aux terrains en pente sur le territoire de la Ville

Tout projet visé par le plan d'implantation et d'intégration architectural du présent article doit respecter les objectifs suivants :

1. Limiter les impacts des constructions, des ouvrages et des travaux sur l'environnement;
2. Assurer une intervention de qualité qui assure le maintien et le respect des milieux naturels tout en permettant une occupation des lieux.

25. Critères d'évaluation

Les critères permettant d'évaluer si les objectifs mentionnés ci-dessus sont atteints sont les suivants :

1. Implantation d'un nouveau bâtiment ou agrandissement d'une construction existante
 - a) L'implantation d'une nouvelle construction ou l'agrandissement de toute construction existante engendrant une augmentation de l'emprise au sol doit s'éloigner, le plus possible, des hauts et des bas de talus, tout en maintenant une bande de protection;
 - b) Toute intervention doit être planifiée de manière à diminuer l'empiètement dans les zones de pentes de 15 % à moins de 30 %, et ce, tout en minimisant les endroits remaniés ou décapés;
 - c) Toute construction doit être implantée prioritairement le plus près possible de la voie de circulation ou de l'allée de circulation, de manière à minimiser l'abattage d'arbres sur le terrain et les impacts sur la végétation (espèces arbustives et arborescentes);
 - d) Les implantations sont adaptées à la topographie des terrains.
2. Aménagement du terrain ou ajout d'une piscine creusée

- a) Toute intervention doit être planifiée de manière à diminuer l'empiètement dans les zones de pentes de 15 % à moins de 30 %, et ce, tout en minimisant les endroits remaniés ou décapés;
- b) Au bas et au haut de talus, la conservation d'une bande végétalisée doit être privilégiée;
- c) L'abattage d'arbres nécessaire à l'implantation de tous travaux, ouvrages ou constructions, incluant l'accessibilité pour la machinerie, doit être limité au minimum requis afin de maintenir le plus haut pourcentage de couverture forestière possible;
- d) Le tracé des chemins, des allées de circulation, des aires de stationnement et des voies d'accès s'intègre au milieu d'accueil et est localisé de façon à engendrer le moins d'impact sur les eaux de ruissellement en s'éloignant le plus possible des secteurs de pente forte de terrain;
- e) La largeur de la bande de roulement des chemins et des allées de circulation doit être réduite au minimum tout en permettant le passage des véhicules d'urgence.
- f) Les travaux de déblai ou de remblai doivent être réduits au minimum et les travaux de déblai sont à privilégier aux travaux de remblai;
- g) Toute intervention doit, dans la mesure du possible, respecter le drainage naturel (patron d'écoulement) du milieu afin d'entraîner le minimum d'impact sur les eaux de ruissellement et le transport de sédiments pendant et après les travaux;
- h) Les eaux de ruissellement et d'exutoires de drainage doivent faire l'objet de mesures de rétention qui permettent d'éviter qu'elles soient dirigées directement vers les talus;
- i) Les eaux de ruissellement de tout bâtiment et tout agrandissement d'un bâtiment, indépendamment de la superficie d'implantation au sol, doivent être dirigées vers un ou plusieurs ouvrages de rétention d'eau de pluie d'une capacité suffisante.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS FINALES

26. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

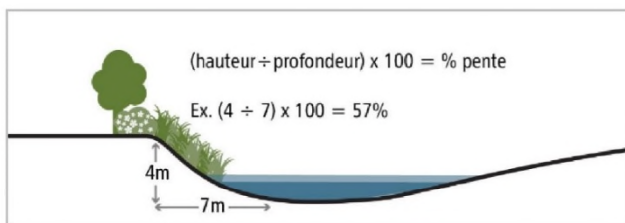
Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe

ANNEXE

Calcul de la pente et détermination du haut et du bas d'un talus

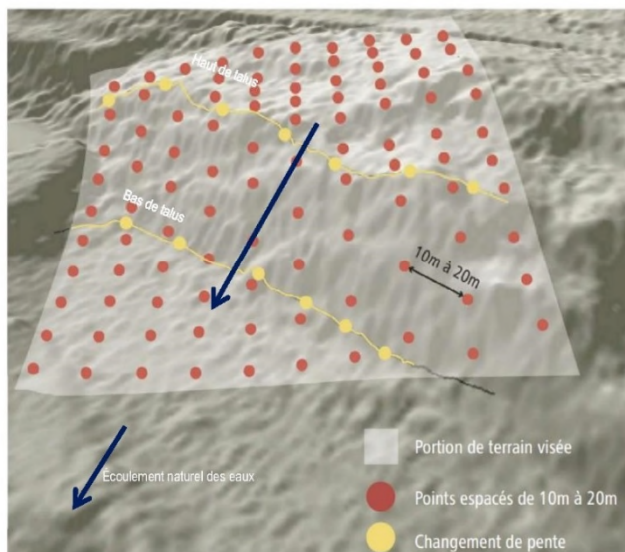
Calcul de la pente



Faire calculer la pente par un professionnel ou un technologue habilité à le faire en prenant minimalement des points de mesure sur la portion de terrain visée par l'implantation du bâtiment principal, des bâtiments accessoires et des voies d'accès.

À l'intérieur de la portion visée, la prise de points de mesure doit :

- Être espacée à une distance minimale de 10 m et maximale de 20 m ;
- Inclure les éléments de changements de pentes importants.

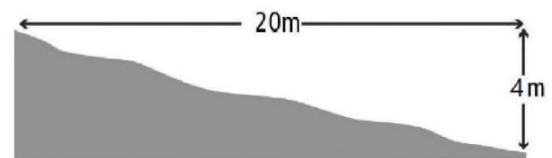


Interprétation

Pente moyenne de 20 %

Considérée comme une pente forte (15% à moins de 30%) au règlement

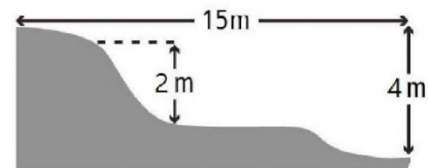
Certains travaux et ouvrages sont soumis à un règlement à caractère discrétionnaire.



Pente moyenne de 26 %

Considérée comme une pente forte (15% à moins de 30%) au règlement

Le talus de 2 m, même s'il est très abrupt, n'est pas assujéti au règlement. Sur une distance de 15 m, ce terrain est considéré comme une pente forte et non très forte.



Pente moyenne de 40 %

Considérée comme une pente très forte (30% et plus) au règlement

Plusieurs travaux et ouvrages sont prohibés.

