

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE FOSSAMBAULT-SUR-LE-LAC**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 10670-2013 RELATIF AUX PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE AFIN
D'ÉTABLIR DES OBJECTIFS ET DES CRITÈRES D'ÉVALUATION
DANS LES SECTEURS DÉJÀ CONSTRUITS**

Séance spéciale du conseil municipal de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac tenue le 16 avril 2013 à l'endroit ordinaire des réunions du conseil à laquelle étaient présents :

Son Honneur le Maire: Monsieur Jean Laliberté

Mesdames les conseillères et messieurs les conseillers:

Pierre Hallé, conseiller, district n° 1

Michael Tuppert, conseiller, district n° 3

Hélène Thibault, conseillère, district n° 4

Kathleen Dawson Laroche, conseillère, district n° 6

Formant quorum des membres du Conseil, sous la présidence de Son Honneur le Maire, monsieur Jean Laliberté;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 145.15 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil municipal peut adopter un ou des règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE la réglementation relative aux PIIA permet à une municipalité de considérer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale en tenant compte des particularités du milieu et de ses objectifs en regard du patrimoine bâti;

ATTENDU QUE la Ville de Fossambault-sur-le-Lac souhaite valoriser son patrimoine bâti en contrôlant la qualité des projets d'insertion, d'agrandissement ainsi que des développements résidentiels;

ATTENDU QUE la Ville de Fossambault-sur-le-Lac désire moduler l'analyse des demandes de permis en fonction des spécificités des différents secteurs de la ville;

ATTENDU QUE le conseil désire adopter un nouveau règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale actuellement en vigueur;

ATTENDU QUE le Règlement relatif aux PIIA est sujet à l'examen de conformité relativement au schéma d'aménagement révisé de la MRC de la Jacques-Cartier;

ATTENDU QU'un avis de motion pour le présent règlement a été donné lors de la séance du 5 mars 2013;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté lors de la séance du conseil tenue le 5 mars 2013;

ATTENDU QU'une consultation publique sur le premier projet de règlement a été tenue le 25 mars 2013;

ATTENDU QU'une copie du règlement a été remise aux membres du conseil au plus tard deux jours juridiques avant la séance et que tous les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE,
IL EST PROPOSÉ par le conseiller Pierre Hallé
APPUYÉ par la conseillère Kathleen Dawson Laroche
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

D'adopter le Règlement numéro 10670-2013 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'établir des objectifs et des critères d'évaluation dans les secteurs déjà construits.

QU'il soit ordonné et statué ce qui suit :

ARTICLE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1 Titre

Le présent règlement porte le titre de « Règlement numéro 10670-2013 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'établir des objectifs et des critères d'évaluation dans les secteurs déjà construits ».

Le mot « PIIA » utilisé dans le présent Règlement constitue l'acronyme désignant « Plan d'implantation et d'intégration architecturale ».

1.2 But du règlement

Le présent Règlement vise à exiger, lors d'une demande de permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, pour certains secteurs et pour certaines catégories de travaux tels que définis dans le présent Règlement, le suivi de la procédure relatif à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). À cette fin, le présent Règlement détermine :

- 1) Les secteurs assujettis à son application;
- 2) Les catégories de constructions, de terrains ou de travaux assujettis à la production d'un PIIA;
- 3) Les objectifs et les critères d'évaluation applicables à l'analyse d'une demande de permis assujettie à un PIIA;
- 4) Le contenu minimal et le cheminement relatif à une telle demande.

1.3 Territoire visé

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac en fonction des dispositions de la section 3 qui précise les secteurs assujettis tels qu'identifiés à la carte annexée au présent Règlement et qui en fait partie prenante.

1.4 Mise en œuvre du Règlement

Le cahier d'interprétation pour la mise en œuvre, comprenant le guide de bonne pratique et la caractérisation des territoires, annexé au présent document, agit en tant que référent technique aux fins du présent Règlement et en fait partie intégrante.

1.5 Principes généraux d'interprétation

Le présent Règlement est rédigé eut égard aux principes énoncés à la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chapitre I-16). En conséquence, le texte de ce Règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette Loi.

1.6 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le présent Règlement fait partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac.

1.7 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent Règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure valent comme s'ils étaient au long récités.

1.8 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles

Les titres, tableaux, croquis, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent Règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.9 Terminologie

Pour l'interprétation du présent Règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont respectivement attribués dans les définitions intégrées à l'article 1.6 « Terminologie » du *Règlement de zonage numéro 2007-01-9125*, comme si elles étaient ici au long reproduites. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté et que sa signification n'est pas précisée dans le présent Règlement, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

1.10 Validité

Le conseil municipal adopte ce Règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce Règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce Règlement demeure en vigueur.

ARTICLE 2 Contenu minimal d'un PIIA et procédures applicables

2.1 Contenu minimal de la demande

Toute demande assujettie à la production d'un PIIA doit contenir toutes les informations et les documents de manière à permettre une compréhension claire du projet afin de procéder à son analyse selon les objectifs et les critères à respecter.

Toute demande doit :

- 1) Être signée par le propriétaire du terrain et le requérant ou leurs représentants dûment mandatés;
- 2) Indiquer les coordonnées respectives du propriétaire et du requérant;
- 3) Être déposée en deux copies papier et une copie en version électronique.

Les plans produits dans le cadre d'une demande de permis assujettie au présent Règlement doivent :

- 1) Être reproduits par procédé indélébile;
- 2) Être tracés selon le système de mesures métriques (système international d'unité);
- 3) Être dessinés à l'échelle exacte et appropriée en fonction du type et du nombre d'éléments du PIIA;
- 4) Indiquer l'échelle graphique utilisée;
- 5) Faire référence au nord astronomique, le cas échéant.

Les documents doivent illustrer clairement les caractéristiques du nouveau lotissement assujetti, de la nouvelle construction assujettie, ou de la modification du bâtiment existant assujetti ainsi que l'environnement visuel limitrophe (photos des terrains contigus, percée visuelle, etc.). De façon complémentaire, les aménagements paysagers et les travaux sur le terrain doivent être illustrés et décrits.

Le requérant peut produire lui-même l'ensemble de ces éléments sans qu'il soit nécessaire de toujours engager des professionnels. Il peut utiliser la technique des photos (montage des photos de la propriété et des propriétés à proximité), des croquis ou des plans afin de permettre une compréhension claire du projet par ceux qui analysent le PIIA.

Outre les renseignements, les éléments et les documents requis dans le cas d'un permis de lotissement, de construction, ou d'un certificat d'autorisation, les informations devant être contenues dans la demande et acheminées à la municipalité sont :

- 1) Les liens volumétriques, les caractéristiques architecturales (ex. : forme, volumétrie, style, revêtement extérieur avec échantillons de couleur et de finition, type de pose, etc.), la forme et la pente des toits du bâtiment assujetti ainsi que l'alignement (marge de recul avant) entre le bâtiment principal/garage projeté et les bâtiments principaux érigés sur les terrains avoisinants;
- 2) Une simulation visuelle montrant le bâtiment principal ou le garage à ériger ou à agrandir et son impact visuel par rapport à la rue en bordure de laquelle il s'implante ainsi que par rapport aux bâtiments principaux avoisinants;
- 3) Les types, volumes, gabarits, formes, architectures des bâtiments complémentaires (ex.: garage privé) projetés et ceux des bâtiments à proximité;
- 4) L'agencement des hauteurs, niveaux et dénivelés des terrains concernés et avoisinants ainsi que de la rue;
- 5) La végétation existante (boisé en termes de superficie, d'essence et de localisation) ainsi que tout aménagement paysager existant ou projeté;
- 6) Une description des travaux de déblaiement, remblaiement et leurs répercussions sur le milieu environnant ainsi que les modifications apportées au terrain pour l'implantation des constructions, tant en termes de remblaiement/déblaiement que d'abattage d'arbres;
- 7) Toute autre information jugée nécessaire pour vérifier le respect des objectifs et des critères d'évaluation du PIIA.

En plus des informations demandées, la demande doit comprendre toutes les informations requises en vertu du Règlement numéro 2007-01-9200 relatif aux permis et certificats et à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction. Des renseignements, documents, études, plans ou informations supplémentaires peuvent être exigés par le fonctionnaire désigné ou le comité consultatif d'urbanisme (CCU).

2.2 Transmission du PIIA au fonctionnaire désigné

Une demande de permis assujettie au présent Règlement doit être transmise par le requérant au fonctionnaire désigné sur le formulaire fourni à cet effet par la Ville. Le formulaire doit être signé par le propriétaire du terrain, le requérant ou leurs représentants dûment mandatés et être accompagné de tous les renseignements et documents exigés au présent Règlement.

2.3 Examen par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné examine la demande et s'assure que toutes les informations nécessaires y sont incluses. Il doit également vérifier que les exigences indiquées au présent Règlement ainsi que la conformité à la réglementation d'urbanisme sont respectées, notamment en regard du zonage et du lotissement.

Si la demande est jugée incomplète, son examen est suspendu jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant. La demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

2.4 Transmission au Comité consultatif d'urbanisme

À la suite de l'examen d'une demande jugée complète, le fonctionnaire désigné transmet une copie de la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans un délai de quinze (15) jours.

2.5 Examen par le CCU

À la suite de la réception d'une demande jugée complète par le fonctionnaire désigné, le CCU procède à son analyse en fonction des objectifs et des critères d'évaluation applicables tels qu'énoncés au chapitre 4 du présent Règlement. Il peut entendre le requérant et lui demander des informations additionnelles afin d'en compléter l'étude.

À la suite de l'analyse du projet, le CCU formule, par écrit, un avis qui doit être transmis au conseil municipal dans un délai de trente (30) jours suivant la date de sa transmission par l'inspecteur. Cet avis doit comprendre les recommandations expliquant l'acceptation, les modifications ou le rejet de la demande. Le CCU peut aussi suggérer des conditions d'approbation de la demande.

Dans le cas où la demande doit être précisée, ou lorsque le CCU entend le requérant pour des précisions, explications, informations ou autres, la période temporelle associée à ce délai supplémentaire ne doit pas être comptabilisée dans le trente (30) jours accordé au CCU pour qu'il transmette son avis au conseil.

2.6 Examen par le conseil municipal

Après avoir examiné la demande, le conseil municipal prend connaissance de la recommandation du CCU et délibère.

2.7 Consultation publique

Le conseil municipal peut, s'il le juge opportun, soumettre la demande assujettie au présent Règlement à une consultation publique conformément à l'article 145.18 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) avant de statuer sur la demande.

2.8 Décision du conseil

Le conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, la demande après avoir pris connaissance de la recommandation du CCU et des critères et objectifs applicables tels qu'énoncés au présent Règlement. Il doit motiver sa décision. Si le conseil municipal désapprouve la demande, il peut alors suggérer au requérant d'apporter des modifications à la demande, afin de la rendre conforme au présent Règlement.

2.9 Transmission de la décision au propriétaire ou au requérant

Une copie de la résolution du conseil municipal doit être transmise au requérant dans un délai maximal de quinze (15) jours suivant la décision du conseil municipal.

2.10 Conditions préalables à l'approbation d'un PIIA

Le conseil municipal peut exiger, comme conditions d'approbation de la demande, que le propriétaire du terrain prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures et des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé, qu'il fournisse des garanties financières, ou qu'il conclue une entente avec la Ville en regard des travaux municipaux.

2.11 Modification aux documents

Toute modification aux plans déposés dans le cadre d'une demande assujettie au présent Règlement, après qu'ils aient reçu l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'une nouvelle demande selon les dispositions du présent Règlement.

2.12 Permis et certificats requis

Lorsque la demande est approuvée par le conseil municipal conformément au présent Règlement, le propriétaire ou son représentant autorisé doit obtenir, du fonctionnaire désigné, tous les permis et certificats requis par la réglementation d'urbanisme pour la réalisation du projet.

ARTICLE 3 Secteurs et ouvrages assujettis au Règlement sur le PIIA

3.1 Secteurs applicables

Le Règlement sur le PIIA s'applique spécifiquement aux secteurs ci-dessous énumérés tels que délimités dans la « *Carte des secteurs assujettis* » annexée et faisant partie prenante du présent Règlement :

Les secteurs assujettis, avec leur numérotation et leur dénomination respectives, sont :

- 1A et 1B, Bord-du-Lac;
- 2A et 2B, De la Plage;
- 3A et 3B, Lakeview;
- 4A et 4B, Les Avenues;
- 5, De la Tourelle;
- 6, Montagne Boilard;
- 7, Domaine de la Seigneurie.

3.2 Ouvrages assujettis

Pour tous les secteurs assujettis à l'application du Règlement sur le PIIA, les ouvrages qui devront être examinés avec la procédure d'analyse dudit Règlement comprennent :

- 1) La construction et la reconstruction d'un bâtiment principal;
- 2) L'agrandissement et le rehaussement d'un bâtiment principal;
- 3) La rénovation extérieure d'un bâtiment principal, à l'exception des cas de remplacement par des composantes similaires ou de même apparence;
- 4) L'aménagement et le réaménagement du terrain.

3.3 Ouvrages supplémentaires assujettis dans certains secteurs

Dans les secteurs 1A, 1B, 2A, 2B, 3A et 3B tels que délimités, en plus des ouvrages précédemment mentionnés, les demandes de permis visant les travaux suivants devront faire l'objet d'une analyse en vertu du Règlement sur le PIIA :

- 1) La construction et la reconstruction d'un bâtiment secondaire;
- 2) L'agrandissement et le rehaussement d'un bâtiment secondaire;
- 3) La rénovation extérieure d'un bâtiment secondaire, à l'exception des cas de remplacement par des composantes similaires ou de même apparence;
- 4) La construction d'un élément en saillie au bâtiment principal tel que porche, galerie, perron, etc.;
- 5) La rénovation d'un élément en saillie au bâtiment principal tel que porche, galerie, perron, etc., sauf les cas de remplacement par des composantes similaires ou de même apparence.

ARTICLE 4 Objectifs et critères d'analyse d'une demande de permis assujettie au Règlement sur le PIIA

4.1 Disposition générale

La présente section du Règlement établit les objectifs et les critères qui devront être utilisés par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour évaluer les ouvrages et les travaux considérés par le Règlement dans les secteurs assujettis.

4.2 Objectifs généraux

Dans tous les secteurs, et pour tous les ouvrages et les travaux assujettis, l'analyse des projets devra évaluer si les objectifs généraux énumérés ci-dessous sont respectés :

- 1) La préservation du caractère « de villégiature » de la municipalité;
- 2) L'intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments à l'intérieur du cadre bâti existant;
- 3) La sauvegarde des panoramas d'intérêt visuellement accessibles à partir de la voie publique donnant sur le lac Saint-Joseph, la rivière-aux-Pins et les montagnes environnantes;
- 4) La protection de l'environnement et des paysages boisés de Fossambault-sur-le-Lac;
- 5) Le respect de la topographie naturelle des terrains.

4.3 Critères d'analyse généraux

Les critères généraux suivants permettent d'évaluer la performance du projet en regard des objectifs énumérés à l'article 4.2 :

- 1° Au niveau du terrain, l'implantation des bâtiments permet de :
 - a) Maximiser la préservation des arbres matures et de conserver les plus beaux spécimens végétaux;
 - b) Conserver à l'état naturel un maximum de superficie naturelle afin de maintenir le paysage boisé et limiter l'érosion du sol;
 - c) Minimiser les eaux de ruissellement et/ou assurer leur infiltration dans le sol naturel, notamment en les dirigeant vers les surfaces naturelles ou en utilisant des matériaux perméables pour le revêtement des allées de circulation et des aires de stationnement (gravier, poussière de pierre, certaines variétés d'interblochs, etc.);
 - d) Respecter les qualités naturelles du site (topographie, couvert forestier, etc.).
- 2° Au niveau du bâti :
 - a) Le bâtiment proposé s'harmonise avec le cadre bâti environnant par sa volumétrie, son empreinte au sol, ses ouvertures, ses éléments architecturaux et ses revêtements;
 - b) Les revêtements et les teintes utilisés donnent un agencement harmonieux au corps principal du bâtiment et à ses détails architecturaux et aident à son intégration dans l'environnement naturel et bâti du secteur;
 - c) L'agrandissement ou la modification du bâtiment met en valeur les (s'intègrent aux) caractères architecturaux existants et ceux des bâtiments environnants;
 - d) Dans le cas d'un agrandissement, d'un rehaussement ou d'une modification du bâti existant, les nouvelles ouvertures s'harmonisent avec celles existantes.

4.4 Dispositions spécifiques applicables à certains secteurs

4.4.1 Secteurs 1A et 1B (Bord-du-Lac)

4.4.1.1 Objectif spécifique

En plus des objectifs généraux énoncés à l'article 4.2, tous les ouvrages et travaux assujettis devront assurer la conservation du cadre bâti patrimonial particulier de ces secteurs.

4.4.1.2 Critères d'analyse

L'évaluation des ouvrages et des travaux assujettis dans les secteurs 1A et 1B considère de plus les critères suivants :

- 1° Au niveau de l'aménagement du terrain, le projet :
 - a) Assure une préservation sur le terrain d'aires de végétation naturelle intègre, incluant les étages herbacés, arbustifs et arborescents;
 - b) Respecte la topographie naturelle du site, limitant les travaux de remblai et de déblai;
 - c) Maintient, le long du lac Saint-Joseph, une bande riveraine plus importante que la largeur prescrite par la réglementation;
 - d) Évite des aménagements à caractère urbain (plantes non indigènes, grandes pelouses, etc.) en privilégiant, dans la mesure du possible, la conservation du site à l'état naturel;
 - e) Met en place des aménagements paysagers et des matériaux qui se fondent dans le milieu naturel (ex.: espèces indigènes, végétation étagée, etc.);
 - f) Minimise l'emploi de murets et de murs de soutènement et, advenant la nécessité d'en construire, utilise des matériaux et des teintes qui s'harmonisent au milieu.

- 2° Au niveau de l'implantation du bâti, le projet :
 - a) S'insère harmonieusement à l'intérieur du cadre bâti avoisinant;
 - b) Préserve l'intimité des résidants sur les terrains;
 - c) Préserve les percées visuelles vers le lac Saint-Joseph à partir de la voie publique.

- 3° Au niveau de l'architecture :
 - a) *Pour le bâtiment principal, le projet :*
 - Rappelle les caractéristiques du secteur par la volumétrie, le gabarit, les matériaux, les ouvertures, les ornements, et les saillies;
 - Intègre des éléments de saillies tels perron, galerie, porche, etc., en accord avec le style architectural préconisé;
 - Conserve des éléments d'ornementation empreints de sobriété et qui respectent le caractère des lieux;

- Protège, par la hauteur et l'orientation des bâtiments, les différents points de vue d'intérêt à partir de la voie publique;
 - Privilégie les ouvertures orientées vers le lac Saint-Joseph et évite les murs « aveugles »;
 - Favorise une intégration harmonieuse des bâtiments à l'intérieur du cadre paysager naturel;
 - Met en valeur, au moyen des matériaux utilisés, le caractère champêtre de ces secteurs, notamment par l'emploi de teintes sobres qui s'intègrent au milieu naturel;
 - Limite à deux le nombre de matériaux de revêtement extérieur (excluant la toiture) et circonscrit la pierre aux parties basses du bâtiment.
- b) *Pour un bâtiment accessoire ou complémentaire, le projet :*
- Met en place une architecture qui s'apparente (s'intègre bien) à celle du bâtiment principal;
 - Privilégie des garages détachés et éloignés du bâtiment principal de manière à limiter la formation d'un « mur bâti » en façade du lot;
 - Rappelle, par le choix des matériaux et les teintes, le bâtiment principal.

4.4.2 Secteurs 2A et 2B (De la Plage) et 3A et 3B (Lakeview)

4.4.2.1 Objectif spécifique

En plus des objectifs généraux énoncés à l'article 4.2 du présent Règlement, tous les ouvrages et travaux assujettis devront assurer la préservation du caractère de villégiature associé au cadre bâti existant.

4.4.2.2 Critères d'analyse

L'évaluation des ouvrages et des travaux assujettis dans les secteurs 2A, 2B, 3A et 3B considère de plus les critères suivants :

- 1° Au niveau de l'aménagement des terrains, le projet :
- a) Respecte la topographie naturelle du site, limitant les travaux de remblai et de déblai;
 - b) Évite les aménagements à caractère urbains (plantes non indigènes, grandes pelouses, etc.) en privilégiant, dans la mesure du possible, la conservation du site à l'état naturel;
 - c) Met en place des aménagements paysagers et des matériaux qui s'apparentent à une couverture végétale naturelle, notamment avec la plantation d'espèces indigènes;
 - d) Privilégie l'emploi d'écrans végétaux plutôt que les clôtures afin de préserver le caractère naturel de lieux.

2° Au niveau de l'implantation du bâti, le projet :

- a) Assure un alignement des façades des nouveaux bâtiments et du bâti existant;
- b) Préserve les percées visuelles d'intérêt vers le lac Saint-Joseph à partir de la voie publique.

3° Architecture

a) *Pour le bâtiment principal, le projet :*

- Utilise un gabarit qui s'apparente à celui des bâtiments existants, particulièrement à propos de la hauteur;
- Limite la largeur de la façade afin d'éviter la formation d'un « mur bâti » sur les façades des terrains de dimension restreinte;
- Harmonise la relation entre le coefficient d'occupation du sol (COS) du bâti, les marges avant, arrière et latérales et la hauteur afin d'éviter une trop large empreinte au sol du bâti sur le lot qui en impose par rapport aux implantations voisines;
- Prévoit, dans le style architectural du bâtiment, des éléments de saillies tels perron, galerie, porche, etc.;
- Réduit le nombre de décrochés et ordonne les ouvertures en façade;
- Introduit des éléments d'ornementation empreints de sobriété et qui respectent le caractère des lieux;
- Limite à deux le nombre de matériaux de revêtement extérieur (excluant la toiture), privilégie l'utilisation du bois et circonscrit la pierre aux parties basses du bâtiment;
- Met en valeur, au moyen des matériaux utilisés, le caractère champêtre de ces secteurs, notamment par l'emploi de teintes sobres qui s'intègrent au milieu naturel.

b) *Pour le bâtiment accessoire, le projet :*

- Met en place une architecture qui s'apparente (s'intègre bien) à celle du bâtiment principal;
- Privilégie des garages détachés du bâtiment principal, en cour arrière, de manière à limiter la formation d'un « mur bâti » en façade du lot;
- Rappelle, par le choix des matériaux et les teintes, le bâtiment principal.

4.4.3 Secteurs 4A et 4B (Les Avenues)

4.4.3.1 Objectif spécifique

En plus des objectifs généraux énoncés à l'article 4.2, tous les ouvrages et travaux assujettis dans les secteurs 4A et 4B devront assurer la consolidation de leur caractère champêtre en conservant une harmonie entre le bâti et le milieu naturel environnants et l'architecture des bâtiments.

4.4.3.2 Critères spécifiques

L'évaluation des ouvrages et des travaux assujettis dans les secteurs 4A et 4B considère de plus les critères suivants :

- 1° Au niveau de l'aménagement des terrains, le projet :
 - a) Met en place des aménagements paysagers qui respectent le caractère naturel des lieux ;
 - b) Privilégie des écrans végétaux plutôt que des clôtures ou autres afin de conserver le caractère naturel;
 - c) Limite le recours aux remblais et déblais.

- 2° Au niveau de l'implantation du bâti, le projet :
 - a) Privilégie l'alignement des nouvelles façades avec les bâtiments existants.

- 3° Au niveau de l'architecture, le projet :
 - a) Met en place des nouveaux bâtiments dont le gabarit s'apparente à celui des bâtiments existants particulièrement au niveau de la hauteur;
 - b) Dans le cas d'un bâtiment à deux étages, conserve des marges latérales plus généreuses que ce qui est permis afin que le bâtiment s'intègre plus harmonieusement avec le cadre bâti environnant;
 - c) Harmonise la relation entre le coefficient d'occupation du sol (COS) du bâti, les marges avant, arrière et latérales et la hauteur afin d'éviter une trop large empreinte au sol du bâti sur le lot qui en impose par rapport aux implantations voisines;
 - d) Réduit le nombre de décrochés et ordonne les ouvertures en façade;
 - e) Conserve des éléments d'ornementation empreints de sobriété et qui respectent le caractère des lieux;
 - f) Limite à deux le nombre de matériaux de revêtement extérieur (excluant la toiture) et privilégie l'utilisation du bois;
 - g) Utilise des teintes et des matériaux de revêtement sobres qui s'intègrent au milieu naturel.

4.4.4 Secteur 5 (De la Tourelle) et 6 (Montagne Boilard)

4.4.4.1 Objectif spécifique

En plus des objectifs généraux énoncés à l'article 4.2 du présent Règlement, tous les ouvrages et travaux assujettis dans les secteurs 5 et 6 doivent s'harmoniser avec le caractère montagnard des lieux, assurer la consolidation du caractère bâti champêtre en milieu naturel et la protection des perspectives visuelles d'intérêt offertes sur le lac Saint-Joseph.

4.4.4.2 Critères spécifiques

L'évaluation des ouvrages et des travaux assujettis dans les secteurs 5 et 6 considère de plus les critères suivants :

- 1° Au niveau de l'aménagement des terrains, le projet :
 - a) Minimise l'abattage d'arbres pour sa réalisation;
 - b) Assure une préservation sur le terrain d'aires de végétation naturelle intègre, incluant les étages herbacés, arbustifs et arborescents;
 - c) Respecte la topographie naturelle du site, limitant les travaux de remblai et de déblai;
 - d) Évite la construction de murets et de murs de soutènement et, advenant la nécessité d'en construire, utilise des matériaux de caractère local comme la pierre et des teintes sobres qui s'harmonisent au milieu;
 - e) Privilégie des écrans végétaux plutôt que des clôtures afin de conserver le caractère naturel des lieux;
 - f) Évite les aménagements à caractère urbain (plantes non indigènes, grandes pelouses, etc.) et privilégie, dans la mesure du possible, la conservation du site à l'état naturel;
 - g) Localise les aires de stationnement et les bâtiments accessoires de manière à limiter les travaux de déblais et remblais et les constructions hors-terre.

- 2° Au niveau de l'implantation, le projet :
 - a) Préserve les percées visuelles vers le lac Saint-Joseph à partir de la voie publique.

- 3° Au niveau de l'architecture, le projet :
 - a) Limite l'ornementation dans une recherche de sobriété;
 - b) Prévoit un style architectural avec des éléments en saillie tels perron, porche, galerie, etc., tout en s'assurant de respecter la sobriété du cadre bâti avoisinant;
 - c) Met en place des ouvertures généreuses sur les façades, particulièrement sur celles donnant sur le lac Saint-Joseph, et limite les murs aveugles;
 - d) Privilégie l'utilisation de matériaux de revêtement légers tels le bois et avec des teintes sobres qui s'intègrent au milieu naturel;
 - e) Limite à deux le nombre de matériaux de revêtement extérieur (excluant la toiture) et privilégie l'utilisation du bois;
 - f) Assure un agencement harmonieux entre le corps principal du bâtiment et les détails architecturaux notamment au moyen des teintes utilisées;
 - g) Réduit l'impact des constructions intégrées au bâtiment principal ou détachées de ce dernier de manière à donner la priorité visuelle et architecturale au bâtiment principal.

4.4.5 Secteur 7 (Domaine de la Seigneurie)

4.4.5.1 Objectif spécifique

En plus des objectifs généraux énoncés à l'article 4.2 du présent Règlement, tous les ouvrages et travaux assujettis dans le secteur 7 devront faire valoir un caractère haut de gamme.

4.4.5.2 Critères spécifiques

L'évaluation des ouvrages et des travaux assujettis dans le secteur 7 considère de plus les critères suivants :

- 1° Au niveau de l'aménagement des terrains, le projet :
 - a) Maximise la préservation des arbres matures présents et des plus beaux spécimens végétaux du terrain;
 - b) Favorise la conservation de la végétation naturelle en place dans les cours arrière et latérales;
 - c) Respecte la topographie naturelle du site, limitant ainsi les travaux de remblai et de déblai.

- 2° Au niveau de l'implantation, le projet :
 - a) Maintient l'alignement des façades avec les bâtiments existants;
 - b) Favorise des marges latérales plus généreuses que le minimum prescrit par la réglementation de zonage.

- 3° Au niveau de l'architecture, le projet :
 - a) Met en place un gabarit de bâti qui s'apparente à celui des bâtiments existants;
 - b) Propose des ouvertures généreuses qui s'harmonisent avec le style architectural du bâti principal et les ordonnances en façade;
 - c) Évite l'utilisation de mur aveugle;
 - d) Favorise une harmonie entre les revêtements utilisés et le style architectural du bâtiment en limitant à trois le nombre de matériaux de revêtement (excluant la toiture) et en privilégiant l'utilisation du bois;
 - e) Privilégie, pour les matériaux de revêtement, des teintes sobres qui s'intègrent au milieu naturel.

ARTICLE 5 Dispositions transitoires et finales

5.1 Modification de règlement

Le présent Règlement abroge toute disposition contenue dans tout autre règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale touchant les secteurs énumérés à l'article 3.1 du présent Règlement.

5.2 Dispositions transitoires

L'abrogation de règlements n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées, et ce, malgré l'abrogation.

5.3 Recours

Les dispositions prescrites par l'article 8.2 du chapitre 8 du *Règlement numéro 2007-01-9200 relatif aux permis et certificats* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

Les mêmes recours s'appliquent lorsque des travaux concernés par le présent Règlement ont été effectués sans qu'il y ait eu une demande de permis.

De plus, il est prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) un recours en cessation dont la Ville peut se prévaloir si le contrevenant a effectué des travaux à l'encontre d'un plan approuvé.

5.4 Entrée en vigueur

Le présent Règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Fossambault-sur-le-Lac ce 16 jour d'avril 2013.

Jean Laliberté, maire

Jacques Arsenault, directeur général

ANNEXE

Secteurs visés par le projet de Règlement 10670-2013
Identifiés 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5, 6 et 7

