
**PROJET DE RÈGLEMENT DE CONCORDANCE
NUMÉRO 12160-2021, MODIFIANT LE
RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 12060-2021,
DANS LE BUT DE CRÉER LA NOUVELLE ZONE
93-HI ET D'EN PRESCRIRE LES RÈGLES
D'AMÉNAGEMENT CONFORMÉMENT AU
PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME**

Séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac tenue le 26 avril 2021 par voie de visioconférence en raison d'un arrêté ministériel du gouvernement provincial lié à la pandémie de la COVID-19, à laquelle étaient présents :

Son Honneur le Maire : Monsieur Jean Perron

Mesdames les conseillères et messieurs les conseillers :

Pierre Hallé, conseiller, district n° 1
Jim O'Brien, conseiller, district n° 2
Michael Tuppert, conseiller, district n° 3
Hélène Thibault, conseillère, district n° 4
Emmanuelle Roy, conseillère, district n° 5
Marcel Gaumond, conseiller, district n° 6

Formant quorum des membres du conseil, sous la présidence de Son Honneur le Maire, monsieur Jean Perron,

ATTENDU QUE la Ville de Fossambault-sur-le-Lac a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, article 113, de modifier son Règlement de zonage;

ATTENDU QUE la Ville de Fossambault-sur-le-Lac a adopté un Programme particulier d'urbanisme pour les lots 4 745 072 et 6 291 854 visant la requalification de la plage Saint-Joseph;

ATTENDU QU'il est nécessaire de modifier le Règlement numéro 12060-2021 relatif au zonage dans le but de mettre en œuvre l'application normative du PPU;

ATTENDU QU'un avis de motion de l'adoption du présent règlement a été donné lors de la séance extraordinaire du conseil tenue le 26 avril 2021;

ATTENDU QU'une copie du projet de règlement a été remise aux membres du conseil au plus tard 72 heures 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 la conseillère Hélène Thibault
APPUYÉ par le conseiller Jim O'Brien
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le projet de Règlement de concordance numéro 12160-2021, modifiant le Règlement de zonage numéro 12060-2021, dans le but de créer la nouvelle zone 93-Hi et d'en prescrire les règles d'aménagement conformément au Programme particulier d'urbanisme.

QU'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit :

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE AFIN DE CRÉER LA NOUVELLE ZONE 93-HI

ARTICLE 1

Le plan de zonage présenté au présent règlement est modifié comme suit :

Créer la nouvelle zone résidentielle 93-Hi à même une partie des zones 65-REC, 72-REC et 64-H. Le plan présenté au présent règlement identifie cette zone comprenant spécifiquement les lots 4 745 072 et 6 291 854 (voir annexes 1 et 2);

CRÉER LA NOUVELLE GRILLE DE SPÉCIFICATIONS POUR LA ZONE 93-HI

ARTICLE 2

La grille de spécifications présentée au présent règlement précise les usages et dispositions applicables à la zone 93-Hi.

Ajouter une nouvelle grille de spécifications au Règlement de zonage numéro 12060-2021 pour la nouvelle zone 93-Hi qui précise les usages et les dispositions applicables (voir annexe 3).

Ajouter à l'article 3.2 la codification suivante : lettres HI
fonction : Habitation intégrée

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 12060-2021 POUR AJOUTER LE CHAPITRE XXA PRÉCISANT LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE LA ZONE 93-HI

ARTICLE 3

Le chapitre suivant est ajouté à la suite du chapitre XIX et se lit comme suit :

CHAPITRE XXA DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE LA ZONE 93-HI

Les dispositions spécifiques de ce chapitre prévalent sur les dispositions générales du règlement de zonage à l'exception des règles sur la protection du bassin versant de la prise d'eau.

Les présentes dispositions s'inscrivent dans la concordance avec le Programme particulier d'urbanisme (PPU) numéro 12150-2021 partie intégrante du Plan d'urbanisme.

La zone 93-Hi est constituée d'un lot unique comprenant un projet intégré (ensemble immobilier) détenu et géré par un syndicat de copropriétés.

Plus d'un bâtiment principal est autorisé sur le même lot. Plus spécifiquement, huit bâtiments jumelés, trois bâtiments en rangée et sept bâtiments multifamiliaux sont autorisés sur ce lot. De plus, ce projet intégré comprend une maison unifamiliale isolée existante dont les normes d'implantation et d'aménagement sont gérées par droit acquis.

Aucune nouvelle rue n'est autorisée dans cette zone.

20A.1 Coefficient pour l'usage principal

C.O.S

Le coefficient d'occupation au sol est établi à un minimum de 0.330 et un maximum de 0.560 pour cette zone.

C.I.S.

Le coefficient d'implantation au sol est établi à un minimum de 0.075 et un maximum de 0.135 pour cette zone.

20A.2 Coefficient pour l'ensemble des usages (usage principal et de service)

C.O.S

Le coefficient d'occupation au sol est établi à un minimum de 0.335 et un maximum de 0.570 pour cette zone.

C.I.S.

Le coefficient d'implantation au sol est établi à un minimum de 0.08 et un maximum de 0.145 pour cette zone.

20A.3 Règle d'aménagement des résidences jumelées ou en rangée du plateau en frontage de la plage.

Talus

La détermination de la ligne du haut et du bas de talus doit être déterminée.

Dans ce talus, un lien d'accès piétonnier entre les deux plateaux doit être aménagé de façon multifonctionnelle, avec un accès universel. Sa largeur maximale est de 4 mètres pour les marches, excluant les installations pour l'accès universel.

Orientation de la façade principale

Dans cette zone, l'orientation de la façade d'un bâtiment principal n'a pas l'obligation de faire face au chemin.

La façade principale de bâtiment peut faire face au lac ou à la place centrale, tel qu'illustré dans le Programme particulier d'urbanisme.

Implantation de bâtiments jumelés

1. Nombre de bâtiments : maximum 8;
2. Superficie du bâtiment : maximum 260 mètres carrés;
3. Façade principale est sur le lac;
4. Marge avant : minimum 25 mètres à partir de la ligne des hautes eaux du lac;
5. La distance latérale entre chaque bâtiment : minimum 3 mètres;
6. La distance minimum (avant/arrière) entre les bâtiments est de 15 mètres;
7. Hauteur du bâtiment : maximum 8,5 mètres;
8. Nombre d'étages : maximum de 2;
9. Largeur du bâtiment : maximum 20 mètres;
10. Profondeur du bâtiment : maximum 13 mètres.

Implantation bâtiments en rangée

1. Le nombre de bâtiments : maximum 3;
2. Le nombre d'unités d'habitation : minimum 5 et maximum 6 par bâtiment;
3. La superficie maximale au sol d'une unité d'habitation est établie à 130 m²;
4. La largeur maximale au sol d'une unité d'habitation est établie à 10 mètres;
5. La longueur maximale au sol d'une unité d'habitation est établie à 13 mètres;

6. La distance latérale minimale entre les bâtiments est de 3 mètres;
7. La distance minimale (avant/arrière) entre les bâtiments est de 15 mètres;
8. Les espaces de stationnement dédiés à ces bâtiments ne peuvent être localisés à l'avant des bâtiments.

20A.4 Règle d'aménagement des résidences multifamiliales du plateau de la place centrale.

La configuration de l'implantation des bâtiments multifamiliaux doit dégager une cour arrière intérieure (place centrale).

L'implantation doit s'inspirer du concept inscrit au PPU numéro 12150-2021. Deux des bâtiments multifamiliaux devront faire face au lac et fermer le paysage de l'espace habité en arrière-plan.

Un axe de mobilité active entre ces deux bâtiments doit être implanté et il doit traverser l'espace développable vers la plage. Cet axe constitue le lien structurant entre l'espace bâti et le lac Saint-Joseph.

Les cinq autres bâtiments sont implantés en pourtour de l'espace développable du plateau supérieur afin de créer un espace de vie extérieur « La place centrale ».

Implantation bâtiments multifamiliaux

1. Le nombre de bâtiments : maximum 7;
2. La superficie du bâtiment au sol : maximum 2 050 mètres carrés, excluant les balcons;
3. La largeur du bâtiment : maximum 21.5 mètres;
4. La longueur du bâtiment : maximum 95 mètres;
5. La hauteur du bâtiment : maximum 19.5 mètres, excluant les rabaissements du sol reliés aux entrées du stationnement sous-terrain;
6. Le nombre d'étages maximum du bâtiment est établi à 5 étages;
7. La distance entre chaque bâtiment multifamilial : minimum 12 mètres;
8. Chaque bâtiment doit inclure un étage de stationnement souterrain;
9. L'implantation des bâtiments multifamiliaux doit être disposée afin de créer une place centrale d'une dimension minimale de 200 mètres par 60 mètres.

20A.5 Architecture des bâtiments

Les bâtiments doivent s'inspirer du style d'architecture développé dans le cadre du PPU, Règlement numéro 12150-2021 en respectant les conditions suivantes :

1. Le style architectural doit être le même pour l'ensemble des types de bâtiments en s'adaptant à leur importance;
2. Le toit ne doit pas tenir lieu de mur latéral;
3. Le toit doit former un rebord ayant une profondeur minimale de 0,3 mètre et maximale de 3 mètres;
4. La toiture des bâtiments de 2 étages doit comporter seulement un versant;
5. La toiture des bâtiments de plus de 2 étages doit comporter plus d'un versant, et peut inclure une portion plate;
6. Chaque bâtiment multifamilial doit comporter deux façades principales semblables ou similaires à l'exception des deux façades donnant sur le lac. Dans ce dernier cas, la façade en front du lac sera plus fenestrée;
7. Chaque unité d'habitation doit avoir une terrasse, un balcon ou une galerie intégrée dans le concept architectural :
 - La terrasse, le balcon ou la galerie doit être aménagée sur la façade principale;
 - Peut se prolonger sur les côtés;
 - Avoir une superficie minimum de 6 m²;

- Être couvert d'un toit intégré au toit principal ou indépendant du toit principal.
8. Les matériaux de recouvrement extérieur autorisés sont :
 - Fenêtre colorée (PVC, aluminium, bois);
 - Revêtement de déclin (bois, fibrociment);
 - Matériaux compressés tels que Canoxel et Goodstyle;
 - Parement métallique et moulage (acier émaillé, aluminium);
 - Maçonnerie (brique, pierre et blocs architecturaux);
 - Crépi de fondation;
 - Panneaux de fibrociment.
 9. Couleur, accent pour la porte d'entrée principale et autre élément d'architecture;
 10. Les murs de fondation doivent être recouverts de crépi;
 11. Sur la façade principale et sur la façade secondaire, la partie apparente des fondations ne doit pas excéder le niveau du sol adjacent de plus de 0,6 mètre, excluant les rabaissements du sol reliés aux entrées du stationnement souterrain;
 12. Les ouvertures sur la façade principale d'un bâtiment doivent couvrir au moins 20 % de la surface du mur;
 13. Les ouvertures sur une façade secondaire doivent couvrir au moins 20 % de la surface du mur.

20A.6 Disposition relative au stationnement et allées d'accès

L'émission d'un permis de construction doit prévoir le nombre de stationnements nécessaires pour chaque unité d'habitation ainsi que l'allée d'accès au chemin incluant l'allée d'accès d'urgence.

1. Nombre de cases de stationnement :
 - 1,5 case par unité d'habitation;
2. 50 % des cases de stationnement exigibles doivent être intérieures sous les bâtiments multifamiliaux;
3. Les règles pour les dimensions des cases de stationnement sont celles qui prévalent aux règlements de zonage;
4. Les allées d'accès doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres et sans bouclage au réseau de rue, se terminer par un cercle de virage d'un minimum de 9 mètres de diamètre;
5. Les règles de drainage du règlement de zonage s'appliquent;
6. Les îlots de stationnements extérieurs doivent être intégrés à un aménagement paysager;
7. Les exigences de stationnement établies par le présent règlement ont un caractère obligatoire et continu.
8. L'entassement de la neige à l'intérieur d'un espace de stationnement ne doit pas avoir pour effet de réduire le nombre de cases de stationnement disponibles en deçà du nombre minimal de cases prescrit, par le présent règlement;
9. Toute aire de stationnement doit être recouverte d'un matériau éliminant le soulèvement de poussière et la formation de boue;
10. Toute aire de stationnement doit être entourée d'une bordure de béton ou de pierres, d'une hauteur minimale de 15 cm et à au moins 9 mètres des terrains adjacents, exception de la maison existante qui bénéficie de droit acquis. Cette bordure doit être fixée solidement et être entretenue.

20A.7 Gestion des déchets et recyclage

La gestion des déchets et du recyclage doit être effectuée à l'aide de bacs desservant plus d'une unité d'habitation et respecter les dispositions suivantes :

1. Pour les bâtiments multifamiliaux, une pièce dédiée doit être aménagée dans le stationnement souterrain, pour recevoir ces bacs. Un endroit d'entreposage temporaire sera prévu à l'extérieur pour la collecte des matières résiduelles;

2. Pour les autres types de bâtiments, un maximum de deux abris pour dissimuler les bacs est autorisé sur le terrain. L'abri doit être ceinturé sur un minimum de 3 côtés, d'un écran protecteur, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre, constitué d'une clôture opaque, d'un muret ou d'une haie;
L'abri peut être implanté dans n'importe quelle cour et respecter les normes suivantes :
 - À au moins 15 mètres d'une ligne de terrain;
 - À au moins 20 mètres d'une emprise de chemin.
3. Aucun permis n'est requis pour la construction ou l'installation d'un abri pour les bacs à déchets et recyclage.

20A.8 Dispositions relatives aux enseignes

Une enseigne est autorisée sur le terrain multifamilial. Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Une enseigne sur socle intégrée à un aménagement paysager est prévue pour l'entrée principale du terrain.
- La superficie maximale du socle est établie à 30 mètres carrés et la superficie de l'enseigne à 3 mètres carrés.
- L'enseigne est localisée à 5,5 mètres minimum de l'emprise du chemin.
- La hauteur maximale du socle est établie à 3 mètres.
- La longueur maximale du socle est établie à 10 mètres.

20A.9 Dispositions particulières applicables aux panneaux photovoltaïques et capteurs solaires.

Un panneau photovoltaïque ou un capteur solaire peut être installé sur le toit d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment de service sous réserve des normes suivantes :

1. Doit être installé sur un toit;
2. Lorsqu'il est installé à plat sur le toit, il ne doit pas excéder les limites de ce toit;
3. Lorsqu'il est installé sur un toit plat, mais de façon oblique, il doit :
 - Être situé à une distance de 2 mètres de tout mur;
 - Avoir une hauteur maximale de 1 mètre.
4. Lorsqu'il est installé sur le toit en pente, il doit :
 - Être installé à plat sur le toit;
 - Ne pas excéder de plus de 0,15 m d'épaisseur de la surface du toit;
 - Ne pas excéder les limites du toit.
5. Aucun fil ou autre structure servant à acheminer le courant électrique ne doit être apparent.

20A.10 Dispositions particulières pour l'aménagement de la place centrale

La place centrale et son axe piétonnier vers la plage constituent une composante importante du Programme particulier d'urbanisme et doivent répondre au cadre normatif suivant :

1. Couvrir une superficie minimum de 12 000 mètres carrés;
2. Comprendre un bâtiment de service pour une salle d'entraînement, les facilités pour la piscine et des services;
3. Comprendre les équipements suivants : piscine, jeux, sentiers piétonniers, aires de détente et de repos, etc.;
4. Ne pas comprendre d'aires de stationnement;
5. Prévoir les aires de déplacement végétalisées pour les véhicules de service et d'urgence;

6. La superficie de la place centrale, aménagée en espace vert (naturel ou végétalisé), doit représenter au moins 50 % de cette dernière;
7. Une distance de 12 mètres doit séparer les bâtiments accessoires et les bâtiments multifamiliaux.

20A.11 Dispositions particulières pour les aménagements paysagers et espaces libres

Les travaux de déblai ou de remblai et de déboisement doivent se limiter à ceux nécessaires pour réaliser les différentes constructions. Le plan de construction doit être accompagné d'un plan d'aménagement paysager.

Les espaces avant, arrière et latéraux ainsi que le prolongement de ces derniers doivent être entièrement paysagers et sont considérés comme une zone tampon. Aucun usage n'est autorisé dans ces espaces à l'exception des allées d'accès au bâtiment et stationnement. De plus, sont autorisés des sentiers piétonniers (mobilité active) ainsi que les terrasses associées à un bâtiment principal.

Au total, une superficie de plus de 40 % du terrain doit être conservée ou aménagée en surface herbacée, arbustive ou arborescente dont plus de 50 % est constituée de surface arbustive ou arborescente.

Un écran de verdure doit être implanté et aménagé en bordure du terrain quand il n'y a pas de milieu boisé naturel. Ces aménagements doivent être conçus de façon à ce que l'année suivante de la construction, ils forment un écran de verdure continu.

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 12060-2021 POUR MODIFIER L'ARTICLE 14.4.2 EN REMPLAÇANT LES DISPOSITIONS DE LA ZONE 72-REC PAR LES DISPOSITIONS DE LA ZONE 93 HI

ARTICLE 4

L'article 14.4.2 est modifié :

- en remplaçant dans le premier alinéa la zone 72-REC par la zone 93-Hi;
 - en abrogeant l'article 5 et le remplaçant par le suivant :
5. Dans la zone 93-Hi, un quai à emplacements multiples peut être aménagé, pourvu qu'il respecte toutes les conditions suivantes :
 - a) le quai doit être amovible et construit sur pilotis, sur pieux, ou fabriqué de plateformes flottantes de façon à ne pas entraver la libre circulation des eaux;
 - b) la largeur minimale du quai, mesurée parallèlement à la ligne des hautes eaux, est de 1,2 mètre, et la largeur maximale est de 2,50 mètres;
 - c) la longueur maximale sur le littoral est de 150 mètres à partir de la ligne des hautes eaux, et la longueur maximale sur la rive est de 8 mètres;
 - d) le nombre maximum d'emplacements est établi à 98 emplacements;
 - e) le quai doit être localisé à une distance minimum de 1,5 mètre d'une ligne imaginaire vers l'intérieur du lac. Cette ligne imaginaire est formée par une ligne médiane à l'intersection des lignes de terrain et de la ligne des hautes eaux (voir croquis 14.3.2);
 - f) aucun service de nature commerciale n'est autorisé, à l'exception de la location et de la vente d'emplacements pour bateaux ou embarcations;
 - g) la mise en place du quai sera autorisée du 15 mai au 15 octobre de la même année; le quai amovible devra être remis sur le terrain ou dans un entrepôt;
 - h) le quai à emplacements multiples peut être constitué d'un quai principal et d'un ensemble de quais secondaires et de pontons;
 - i) lorsque le bois traité est utilisé, seul le bois traité sous pression en usine exempt de métaux lourds et d'arsenic, ou le bois naturel, seront autorisés. Tout traitement au créosote ou traitement effectué sur place avec un pesticide est strictement prohibé.

ARTICLE 5 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent Règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Fossambault-sur-le-Lac, ce 26^e jour du mois d'avril 2021

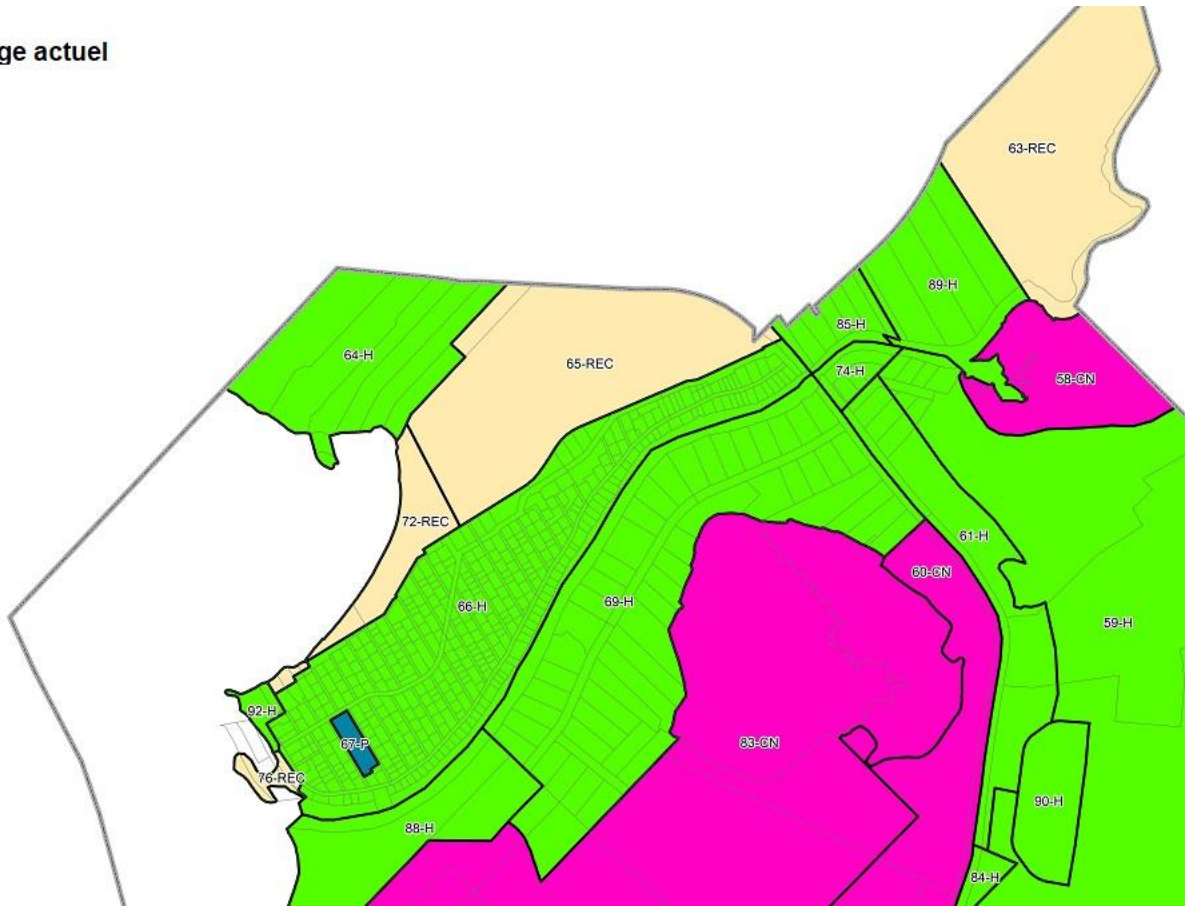
Jean Perron, maire

Jacques Arsenault, CRHA
Directeur général et greffier

PROJET

ANNEXE 1

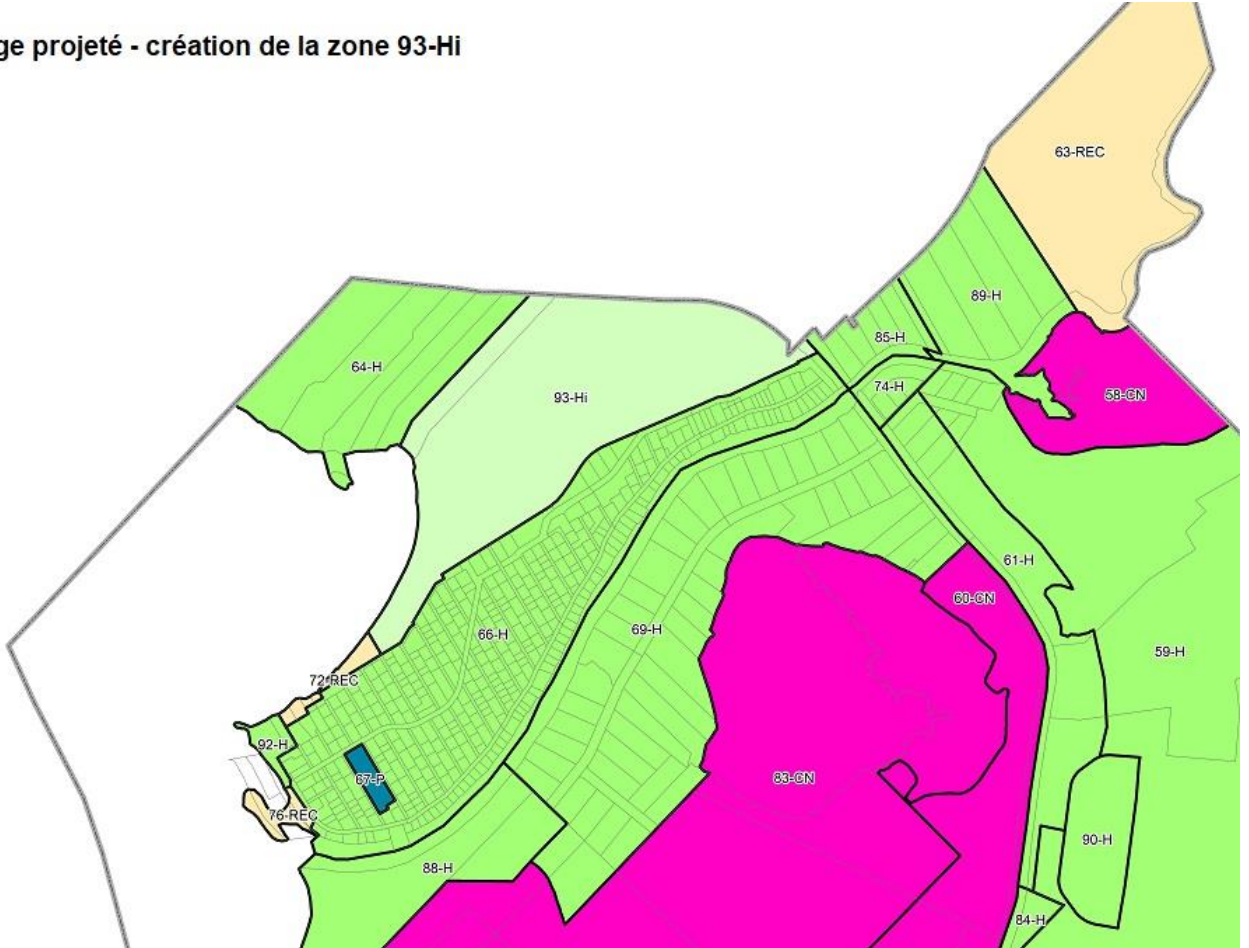
Zonage actuel



PROJET

ANNEXE 2

Zonage projeté - création de la zone 93-Hi



PROJETS

ANNEXE 3

Grille des spécifications						
GROUPES ET CLASSES D'USAGES						
H Habitation						
Ha Unifamiliale	Note 1	X	X			
Hb Maison mobile et unimodulaire						
Hc Roulotte de voyage et roulotte motorisée						
Hd Unité de parc						
He Bifamiliale						
Hf Multifamiliale (3 à 8 logements)						
Hg Multifamiliale (9 logements et +)				X		
C Commerce						
Ca Service associé à l'usage habitation						
Cb Commerce et service sans impact						
Cc Commerce et service avec impact						
Cd Commerce et service d'hébergement et de restauration						
I Industriel						
Ia Industrielle sans impact						
Ib Industrielle avec impact						
P Public et institutionnel						
Pa Publique et institutionnelle						
Pb Équipement d'utilité publique						
REC Récréation						
RECa Parc et espace vert	Note 3					
RECb Installation sportive et récréation intensive						
RECc Équipement pour récréation extensive						
BA Boisé et agricole						
BAa Exploitation forestière						
BAb Exploitation agricole						
CN- Conservation						
CN Conservation						
IMPLANTATION ET CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT PRINCIPAL						
Mode d'implantation						
Isolé						
Jumelé		Note 2				
En rangée			Note 2			
Marges minimales (mètres)						
Avant		Note 2	Note 2	Note 2		
Latérales		Note 2	Note 2	Note 2		
Arrière		Note 2	Note 2	Note 2		
Coefficient d'emprise au sol (max.)	Note 2	Note 2	Note 2	Note 2		
Hauteur du bâtiment (max.) (mètres)	Note 2	Note 2	Note 2	Note 2		
NORMES DE LOTISSEMENT						
Superficie m ² (min.)						
Largeur (min.)						
Profondeur (min.)						
CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES						
Raccordement à l'aqueduc et à l'égout	X	X	X	X		
Raccordement à l'aqueduc						
Raccordement à l'égout						
Aucun service						
Rue privée						
Rue publique						
Projet intégré d'habitation	X	X	X	X		
Programme particulier d'urbanisme	X	X	X	X		
Notes						

Zone 93-HI
Notes
<p>Note 1 : un bâtiment existant</p> <p>Note 2 : Voir les dispositions au règlement de zonage</p> <p>Note 3 : Quatre bâtiments complémentaires de services sont autorisés : Capitainerie, de service, de sport et guérite</p>
Usage(s) spécifiquement autorisé(s)
-usages complémentaires à l'usage principal ; activités sportives, nautiques et de services
Usage(s) spécifiquement prohibé(s)
-Usage commercial complémentaire à l'habitation -usage Airbnb -logement d'appoint
Ville de Fossambault-sur-le-Lac

Règlement numéro 12160-2021 modifiant le Règlement numéro 12060-2021 relatif au zonage afin d'ajouter la grille de spécifications de la zone zones 93-HI