

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE FOSSAMBAULT-SUR-LE-LAC  
MRC DE LA JACQUES-CARTIER**

---



---

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS  
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION  
ARCHITECTURALE NUMÉRO 2001-06-7350 ET  
ABROGEANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 92-11-  
3150**

---



---

**TABLE DES MATIÈRES**

|   | Page |
|---|------|
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....  | 2    |
| 1.1 PRÉAMBULE .....   | 2    |
| 1.2 TITRE DU RÈGLEMENT.....   | 2    |
| 1.3 TERRITOIRE VISÉ PAR CE RÈGLEMENT .....  | 3    |
| 1.4 BUT DU RÈGLEMENT .....  | 3    |
| 1.5 PRINCIPES GÉNÉRAUX<br>D'INTERPRÉTATION.....   | 2    |
| 1.6 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX,<br>CROQUIS ET SYMBOLES .....   | 3    |
| 1.7 UNITÉS DE MESURE .....  | 3    |
| 1.8 RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE .....   | 3    |
| 1.9 TERMINOLOGIE .....  | 3    |
| CHAPITRE 2 - PROCÉDURES RELATIVES AU PIIA.....  | 4    |
| 2.1 TRANSMISSION D'UN PIIA .....  | 4    |
| 2.2 VÉRIFICATION DU PIIA PAR L'INSPECTEUR .....   | 4    |
| 2.3 TRANSMISSION DU PIIA AU CCU .....   | 5    |
| 2.4 ÉTUDE DU PIIA PAR LE CCU.....   | 5    |
| 2.5 AVIS DU CCU .....   | 5    |
| 2.6 DÉCISION DU CONSEIL .....   | 5    |
| 2.7 TRANSMISSION DE LA DÉCISION AU PROPRIÉTAIRE .....   | 5    |
| 2.8 CONDITION PRÉALABLE À L'APPROBATION D'UN PIIA .....   | 6    |
| 2.9 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT.....  | 6    |
| CHAPITRE 3 - PRESCRIPTIONS PAR ZONES ET PAR CATÉGORIES DE TERRAINS, DE<br>CONSTRUCTIONS ET DE TRAVAUX VISÉS ..... | 6    |
| 3.1 IDENTIFICATION DES ZONES ET DES CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS, DE TRAVAUX ET<br>DE TERRAINS ASSUJETTIS.....     | 7    |
| 3.2 CONTENU MINIMAL D'UN PIIA .....   | 6    |
| 3.3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION.....   | 7    |
| CHAPITRE 4 - RECOURS .....  | 15   |
| 4.1 RECOURS .....   | 15   |
| CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES .....   | 15   |
| 5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR .....   | 15   |
| ANNEXE 1 - ILLUSTRATIONS ACCOMPAGNANT LE TEXTE RELATIF AU PIIA  |      |

---

---

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS  
D'IMPLANTATION  
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE  
NUMÉRO 2001-06-7350**

---

---

**ATTENDU QU'**en vertu des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA);

**ATTENDU QU'**il existe un Comité consultatif d'urbanisme à Fossambault-sur-le-Lac;

**ATTENDU QU'**un tel règlement permet d'avoir un meilleur contrôle qualitatif quant au développement, à l'implantation et à l'intégration des constructions et des ouvrages sur certains terrains particuliers dont entre autres, ceux qui sont limitrophes au Lac Saint-Joseph, à la Rivière-aux-Pins ou tout autre secteur ;

**ATTENDU QU'**une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le 4 mars 2002 ;

**ATTENDU QU'**un avis de présentation du présent règlement a été régulièrement donné lors de la séance ordinaire du 4 février 2002 ;

**EN CONSÉQUENCE**, sur proposition de la conseillère Louise Côté, appuyé par le conseiller Gilles Vézina il est unanimement résolu que le Conseil adopte le règlement numéro 2001-06-7350 et décrète ce qui suit :

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

#### 1.1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

#### 1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* ».

### **1.3 TERRITOIRE VISÉ PAR CE RÈGLEMENT**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac et aux catégories de terrains, de travaux, de constructions et aux zones telles que définies au chapitre 3 du présent règlement.

### **1.4 BUT DU RÈGLEMENT**

Le but du présent règlement consiste à assujettir la délivrance d'un permis de lotissement, de construction ou d'un certificat d'autorisation pour les catégories de construction, de travaux ou de terrains visés dans les zones telles qu'identifiées au chapitre 3 du présent règlement, à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément aux objectifs et critères d'évaluation définis au présent règlement.

### **1.5 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION**

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

### **1.6 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES**

Les titres, tableaux, croquis et symboles 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.

### **1.7 UNITÉS DE MESURE**

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.).

### **1.8 RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE**

Lorsque pour fins d'application le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage n° 98-03-5800* de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac.

### **1.9 TERMINOLOGIE**

Les définitions contenues dans le *Règlement de zonage n° 98-03-5800* de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

De plus, les termes suivants sont définis :

CCU ou Comité

Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac.

Conseil

Conseil municipal de la Ville de Fossambault-sur-le-Lac.

Percée visuelle

Ouverture qui donne un point de vue et met en valeur un paysage intéressant qui autrement ne serait pas visible.

PIIA

Plan d'implantation et d'intégration architecturale.

Réglementation d'urbanisme ou Règlement d'urbanisme

Tout règlement adopté par la Ville de Fossambault-sur-le-Lac en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

Déblaiement ou remblaiement

Opération ayant pour résultat le haussement, rehaussement ou l'élévation du niveau de la surface du sol ou encore, réaménagement de la topographie du sol de manière à en augmenter sur sa totalité ou sur une partie son élévation. Les travaux impliquent nécessairement une situation où l'on modifie l'aspect topographique ou le niveau actuel ou préexistant et ce, par une élévation, un haussement ou un rehaussement.

## CHAPITRE 2

### PROCÉDURES RELATIVES AU PIIA

#### **2.1 TRANSMISSION D'UN PIIA**

Un projet de PIIA ainsi que tous les documents s'y rattachant doivent être transmis en deux exemplaires à l'inspecteur.

#### **2.2 VÉRIFICATION DU PIIA PAR L'INSPECTEUR**

L'inspecteur s'assure que toutes les informations requises par le présent règlement sont incluses dans le projet de PIIA. Il doit aussi vérifier si les exigences indiquées au présent règlement ainsi que la conformité à la réglementation d'urbanisme sont respectées.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis par le requérant. La demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

## **2.3 TRANSMISSION DU PIIA AU CCU**

Dès le dépôt d'une demande contenant tous les documents et informations requis, l'inspecteur transmet une copie du PIIA au Comité consultatif d'urbanisme, pour étude et recommandations lors d'une prochaine séance.

## **2.4 ÉTUDE DU PIIA PAR LE CCU**

Le Comité consultatif d'urbanisme analyse le PIIA. Cette analyse doit tenir compte des objectifs et des critères d'évaluation prescrits dans le présent règlement. Il peut entendre ou demander au requérant des informations additionnelles afin d'en compléter l'étude.

## **2.5 AVIS DU CCU**

Dans un délai maximal de trente (30) jours qui suit la date de sa transmission par l'inspecteur, le Comité consultatif d'urbanisme doit transmettre son avis écrit au Conseil.

Cet avis doit comprendre les recommandations expliquant l'acceptation, les modifications ou le rejet du PIIA. Le Comité peut aussi suggérer des conditions d'approbation du PIIA.

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 accordés au CCU pour qu'il transmette son avis au Conseil.

## **2.6 DÉCISION DU CONSEIL**

### **A) Soumission du PIIA à une consultation publique**

Le Conseil peut, s'il le juge opportun, soumettre le PIIA à une consultation publique, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, avant de prendre une décision.

### **B) Approbation ou désapprobation du PIIA par le Conseil**

Après avoir pris connaissance de l'avis du CCU et suite à une consultation publique du projet s'il y a lieu, le Conseil approuve ou désapprouve, par résolution, le PIIA.

Le Conseil approuve le PIIA s'il est conforme au présent règlement et le désapprouve dans le cas contraire. Dans ce cas, il doit motiver sa désapprobation. Si le Conseil désapprouve le PIIA, il peut alors suggérer au requérant d'apporter des modifications au PIIA, afin de le rendre conforme au présent règlement.

## **2.7 TRANSMISSION DE LA DÉCISION AU PROPRIÉTAIRE**

Une copie de cette résolution est transmise au propriétaire dans un délai maximal de quinze (15) jours suivant la décision du Conseil.

## 2.8 CONDITION PRÉALABLE À L'APPROBATION D'UN PIIA

Le Conseil peut exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un PIIA, 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.

## 2.9 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Suite à l'adoption de la résolution approuvant le PIIA, le permis ou certificat doit être émis si toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme sont respectées.

### CHAPITRE 3

#### PRESCRIPTIONS PAR ZONES ET PAR CATÉGORIES DE TERRAINS, DE CONSTRUCTIONS ET DE TRAVAUX VISÉS

10120-2009

### 3.1 IDENTIFICATION DES ZONES ET DES CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS, DE TRAVAUX ET DE TERRAINS ASSUJETTIS

Préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation selon le cas, un PIIA doit être élaboré et approuvé conformément au présent règlement, dans les cas suivants :

| <b>Zones assujetties</b> | <b>Catégories de terrains, de constructions ou de travaux visés</b>  |
|--------------------------|--|
| A) Dans toutes les zones | a) <u>Implantation</u> ou construction / érection d'un <u>bâtiment principal</u> ;<br>b) <u>Implantation</u> ou construction/érection d'un <u>garage privé</u> ;<br>c) <u>Agrandissement</u> d'un <u>bâtiment principal</u> ou d'un <u>garage privé</u> .<br>d) <u>Modification</u> quelconque d'un <u>bâtiment principal</u> ou d'un <u>garage privé</u> . Cependant, un PIIA n'est pas requis lorsque les travaux concernent la restauration, la rénovation, la transformation d'un bâtiment principal ou d'un garage privé et si ces travaux n'ont pas pour effet de modifier l'apparence |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>extérieure de ces derniers (travaux sur les partitions intérieures et remplacement par les mêmes matériaux permis).</p> <p>e) La construction ou la modification de toute construction, ouvrage attenant ou annexé au bâtiment principal qui possède un toit.</p> |
| <p>B) Dans les zones suivantes :<br/>08B, 48B, 59B, 61V, 62B, 69V et 73REC</p> | <p>Lotissement d'un ou plusieurs terrains constructibles.</p>  |

### 3.2 CONTENU MINIMAL D'UN PIIA

À moins que ne soient prévues des dispositions particulières à l'intérieur du présent règlement, tout PIIA doit avoir une échelle exacte et appropriée en fonction du type et du nombre d'éléments qui doivent être illustrés. Il doit être reproduit par procédé indélébile, être tracé selon le Système international de mesures et doit indiquer la date, le nord ainsi que l'échelle. Le PIIA doit 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, un PIIA doit comprendre les éléments suivants :

- a) les liens volumétriques, les caractéristiques architecturales (ex. : forme, volumétrie, style, revêtement extérieur avec échantillon 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 ;
- b) 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 ;
- c) les types, volumes, gabarits, formes, architectures des bâtiments complémentaires (ex. : garage privé) projetés et ceux des bâtiments à proximité ;

- d) l'agencement des hauteurs, niveaux, dénivelés des terrains concernés et avoisinants ainsi que de la rue ;
- e) la végétation existante (boisé en terme de superficie, d'essence et de localisation) ainsi que tout aménagement paysager existant ou projeté ;
- f) une description des travaux de déblaiement, remblaiement et leur répercussions sur le milieu environnant ainsi que les modifications apportées au terrain pour l'implantation des constructions tant en terme de remblaiement/déblaiement que d'abattage d'arbres ;
- g) toute autre information jugée nécessaire pour vérifier le respect des objectifs et des critères d'évaluation du PIIA.

### 3.3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les objectifs et les critères d'évaluation définis selon les zones et les catégories de constructions, de travaux et de terrains assujettis au présent règlement doivent être respectés.

2007-01-9225

#### 3.3.1 Implantation, construction/érection d'un bâtiment principal dans toutes les zones

| Objectif :  | Critères d'évaluation :  |
|---|--|
| <p><b>Objectif 1 :</b></p> <p><b>Bénéficiaire des caractéristiques naturelles pour les résidents et les usagers du réseau de circulation.</b></p> | <p>1a Les normes d'implantation indiquées au règlement de zonage en vigueur et ses amendements s'appliquent.</p> <p>1b Implanter le bâtiment de manière à conserver au maximum les percées visuelles sur le lac, la rivière et les lignes de paysage à l'arrière-plan, tant pour les observateurs fréquentant le réseau routier ou cyclable que pour les résidents.</p> <p>* modifications apportées par le règlement 2007-01-9225</p> <p>1c Les bâtiments ne doivent pas, de par leur longueur et de par leur implantation, créer un effet de muraille atténuant ainsi les percées visuelles vers le lac ou la rivière à partir des voies de circulation publique. La disposition des bâtiments, le jeu de hauteur et des niveaux de terrain doivent favoriser les vues panoramiques de chacun des futurs résidents. Par exemple, on pourrait localiser les bâtiments en contrebas (au niveau naturel existant). Respecter le plus possible le caractère privé des résidences adjacentes (pas de cour arrière à proximité de la cour avant du voisin).</p> <p>1d L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à ne pas obstruer les vues panoramiques de chacun des résidents actuels et futurs. Par exemple, on doit éviter d'aligner les bâtiments d'une même rue face à face et, dans certains cas, éviter que le toit d'un bâtiment dépasse le plancher du rez-de-chaussée d'un autre bâtiment afin de ne pas interférer sa vue (voir le croquis no 1 en annexe).</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Objectif 2 :</b></p> <p><b>Assurer la prédominance du couvert boisé sur chaque propriété.</b></p>                     | <p>2a Lorsque possible, implanter le nouveau bâtiment aux endroits où les éléments naturels (notamment les boisés) présentent le moins d'intérêt.</p> <p>2b La construction doit se confondre dans le couvert forestier existant au lieu de créer des trouées avec un déboisement excessif qui laisserait des empreintes dans le paysage (voir illustration n° 2 en annexe).</p> <p>2c La conservation des arbres existants doit être maximisée lors de l'implantation et de la construction des ouvrages (voir illustration no 2 en annexe). La superficie en espace vert, gazonné et boisé doit prédominer sur la superficie utilisée pour l'implantation des bâtiments, des constructions complémentaires, des stationnements et des accès (voir illustration no 2 en annexe). Tout terrain doit toujours être garni de plusieurs arbres et arbustes après la finalisation des travaux de construction. Il faut conserver au maximum les arbres existants ; si on doit les abattre, il faut garantir un reboisement dont la quantité, le gabarit et l'essence sont adéquats pour redonner un aspect arborescent au terrain.</p> <p>2d <i>abrogé</i></p> <p>2<sup>e</sup> <i>abrogé</i></p> |
| <p><b>Objectif :</b></p>  | <p><b>Critères d'évaluation :</b></p>   |
|   | <p>2e Les talus de forte pente ne doivent pas être déboisés. Lorsque nécessaire, le déboisement pourra se faire dans une proportion maximale d'environ vingt pour cent (20 %) du couvert forestier et il faut éviter de faire le déboisement d'un seul tenant.</p> <p>2f Chaque façade des bâtiments doit faire l'objet d'un aménagement paysager végétal de type arbustif ou arborescent (voir le croquis no 3 en annexe).</p> <p>2g L'impact visuel négatif de tout espace de stationnement à partir de la rue doit être minimisé par un aménagement paysager favorisant l'horticulture ornementale et la plantation d'arbres. L'espace de stationnement doit s'intégrer à l'aménagement du terrain et ainsi, ne pas être l'élément visuel dominant à partir de la rue.</p>   |
| <p><b>Objectif 3 :</b></p> <p><b>Assurer une implantation qui s'intègre aux caractéristiques naturelles du terrain.</b></p> | <p>3a L'implantation des bâtiments doit permettre d'éviter le plus possible les travaux de remblai / déblai sur le site (voir le croquis no 4 en annexe).</p> <p>3b Les travaux de remblai / déblai doivent être évités le plus possible afin de conserver le niveau du sol existant. Les bâtiments à plusieurs niveaux, les aires de stationnement à paliers permettent de diminuer les remblais.</p> <p>3c Éviter la surélévation des terrains et la création de</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>différences importantes entre les niveaux naturels des terrains contigus.</p> <p>3d L'implantation des bâtiments principaux (marges de recul minimal avant, latérales et arrière) peut se faire en considérant l'éventualité de réduire les remblais et d'optimiser les percées visuelles.</p> <p>3e La construction doit se confondre au relief plutôt que de s'imposer avec des éléments artificiels tels que : terrassements, murs, remblais, déblais, déboisement.</p>  |
| <p><b>Objectif 4 :</b></p> <p><b>Favoriser la construction de résidences de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction.</b></p> | <p>4a La volumétrie des bâtiments est articulée (voir le croquis no 4 en annexe). Par exemple si un des côtés du bâtiment est trop étroit, un deuxième étage ne serait pas possible. L'architecture du bâtiment doit tendre à rappeler la hauteur traditionnelle des chalets d'un seul étage. Pour les bâtiments de plus d'un étage, ce critère peut être atteint par l'aménagement d'une galerie couverte, d'une véranda ou d'un porche dont le volume et la hauteur rappellent le gabarit des résidences de villégiature traditionnelles.</p> <p>4b Des décrochés sont utilisés dans les façades (voir le croquis no 4 en annexe).</p> <p>4c Les matériaux de construction sont de haute qualité. La couleur des matériaux de revêtement doit être d'une teinte s'intégrant aux couleurs de l'environnement naturel. Favoriser l'utilisation de matériau de recouvrement noble et naturel principalement la pierre et le bois. Le vinyle de grade supérieur et finition imitation bois, avec une pose à l'horizontale principalement est autorisé. La tôle d'acier émaillé n'est pas recommandée autant pour les murs que les toitures. La tôle d'acier galvanisée est prohibée.</p> |
| <b>Objectif :</b>  | <b>Critères d'évaluation :</b>   |
|  | <p>4d Les détails de conception sont raffinés.</p> <p>4e Les composantes extérieures des bâtiments (fenêtres, murs, balcons) sont mises en valeur par des détails de conception ou d'ornementation (voir le croquis no 4 en annexe).</p> <p>4f La fenestration d'un bâtiment principal doit être posée dans l'axe vertical plutôt qu'horizontal sauf dans le cas d'une partie du mur en cave ou sous-sol (voir le croquis 5 en annexe).</p>  |
| <p><b>Objectif 5 :</b></p> <p><b>Harmoniser l'apparence des bâtiments tout en évitant la répétition.</b></p>                                     | <p>5a Les composantes architecturales des bâtiments sont compatibles avec celles des bâtiments situés sur les terrains contigus et leur faisant face.</p> <p>5b Aucun bâtiment n'est repris de façon intégrale et systématique. La volumétrie, les façades ou la couleur de chacun est différent de l'autre.</p>   |
| <b>Objectif 6 :</b>  | 6a Les bâtiments complémentaires utilisent les   |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Assurer l'intégration de l'architecture des bâtiments complémentaires au bâtiment principal.</b></p> | <p>composantes architecturales du bâtiment principal auxquelles ils sont associés. La volumétrie du bâtiment secondaire, ainsi que sa forme et les pentes de la toiture doivent s'harmoniser avec celles du bâtiment principal. Les matériaux de revêtement extérieur sont compatibles avec le style du bâtiment principal. Le nombre de matériaux différents est minimisé. Les couleurs des matériaux s'intègrent avec celles du bâtiment principal.</p> <p>6b Les bâtiments complémentaires sont conçus et implantés de façon à minimiser les nuisances pour le voisinage.</p> |
|--|--|

### 3.3.2 Implantation, construction/érection d'un bâtiment principal ou d'un garage privé dans la zone 56-V (secteur « Le Plateau »)

| <b>Objectif :</b>   | <b>Critères d'évaluation :</b>   |
|---|--|
| <p><b><u>Objectif 1 :</u></b></p> <p><b>Favoriser une architecture et une volumétrie d'ensemble pour une même portion de rue.</b></p>                             | <p>1a Que ce soit lors de l'implantation d'une maison mobile ou d'une maison unifamiliale isolée, éviter les disproportions des volumes.</p>   |
| <p><b><u>Objectif 2 :</u></b></p> <p><b>Favoriser des constructions de qualité et qui s'intègrent bien à la trame bâtie, malgré leur forme rectangulaire.</b></p> | <p>2a S'assurer que la nouvelle maison mobile répond aux normes et aux standards reconnus de fabrication en usine et qu'elle ne correspond pas à une roulotte de chantier ou d'usage temporaire transformée en maison mobile.</p> <p>2b Planter la maison mobile de manière à mettre en valeur l'ensoleillement optimal s'il y a lieu (ex. : orientation plein sud avec variation <math>\pm 30^\circ</math>).</p> <p>2c Minimiser l'effet d'une large façade en parallèle à la rue en y ajoutant sur le tiers de la façade un aménagement paysager.</p> <p>2d Traiter la façade courte et perpendiculaire à la rue en y ajoutant des ouvertures ou des aménagements paysagers.</p> <p>2e Éviter des transformations partielles de maison mobile en maison unifamiliale. Prévoir plutôt une transformation globale et d'ensemble. Éviter l'ajout d'éléments non intégrés ainsi que l'aménagement d'un sous-sol, d'une cave.</p> |

### 3.3.3 Implantation, construction/érection d'un bâtiment principal ou d'un garage privé dans les zones 66-V et 67-P (secteur du Domaine de la Rivière-aux-Pins)

| Objectif :  | Critères d'évaluation :  |
|---|--|
| <p><b><u>Objectif 1 :</u></b></p> <p><b>Outre la qualité recherchée par l'atteinte des objectifs précédents, favoriser l'implantation de bâtiments principaux dans la zone 66-V et 67-P, dotés d'une architecture et d'aménagement atténuant l'effet d'écrasement créé par la haute densité spécifique à cette portion du territoire.</b></p>           | <p>1a) Le bâtiment principal possède une architecture de qualité supérieure à la moyenne de la zone 66-V ;</p> <p>1b) Le bâtiment ne doit pas former un volume trop imposant ;</p> <p>1c) Des éléments architecturaux et paysagers doivent atténuer la volumétrie du bâtiment ;</p> <p>1d) Un traitement particulier sur chaque façade est nécessaire pour atténuer le caractère imposant ou uniforme d'un mur.*</p>   |
| <p><b><u>Objectif 2 :</u></b></p> <p><b>Reconnaître la problématique particulière dans la zone 66-V associée à la présence de quelques terrains vacants, non contigus à la propriété résidentielle, et à une utilisation de ces terrains pour implanter un garage isolé, sans créer de problèmes d'ordre fonctionnel, sécuritaire et esthétique</b></p> | <p>2a Le garage doit avoir une architecture de qualité supérieure à la moyenne de la zone 66-V.</p> <p>2b Le garage ne doit pas s'imposer par son gabarit et son implantation.</p> <p>2c L'ajout d'éléments architecturaux particuliers (ex. : fenestration, toiture à deux versants minimum, etc.) contribuent à rehausser la valeur du garage.</p> <p>2d Le garage ne doit servir qu'à un usage complémentaire à l'habitation qu'il dessert obligatoirement (ex. : remisage ou stationnement de véhicules automobiles, récréatifs, de plaisance). En aucun cas, on peut utiliser le garage à d'autres fins (ex. : commerciale, réparation, mécanique, soudure, débosselage, fabrication, etc.).</p> <p>2e L'ajout d'éléments végétaux autour du garage assure une meilleure intégration et atténue son impact sur le milieu environnant.</p> <p>2f L'implantation doit éviter de créer des problèmes d'ordre fonctionnel (ex. : circulation, déneigement), d'ordre sécuritaire (ex. : obstruction champ visuel, propagation incendie) et d'ordre esthétique.</p> |

### 3.3.4 Implantation/érection d'un bâtiment principal ou d'un garage privé dans la zone 69-V (secteur du lac du Grand Héron)

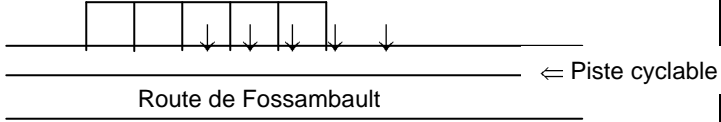
| Objectif :  | Critères d'évaluation :   |
|---|---|
| <p><b>Objectif 1 :</b></p> <p><b>Favoriser l'implantation de résidences avec garage intégré à forte valeur ajoutée en bordure de la rivière-aux-Pins et du lac Grand-Héron.</b></p> | <p>1a La volumétrie et la superficie au sol sont importantes. Les deux étages sont favorisés sans nécessairement implanter un cube.</p> <p>1b La toiture est modulée et possède une pente plutôt raide.</p> <p>1c La fenestration est importante autant du côté de la rue que du côté du cours d'eau.</p> |

2007-01-9225

### 3.3.5 Agrandissement ou modification d'un bâtiment principal ou d'un garage privé dans toutes les zones

| Objectif :   | Critères d'évaluation :   |
|--|---|
| <p><b>Objectif 1 :</b></p> <p><b>Harmoniser le modèle d'implantation du bâtiment modifié ou agrandi à celui des bâtiments du voisinage ou d'origine.</b></p> | <p>1a La modification ou l'agrandissement du bâtiment est effectué de façon à minimiser l'impact sur les percées visuelles existantes des bâtiments voisins ainsi que de façon à minimiser l'impact sur le couvert arboricole existant.</p> <p>1b La modification ou l'agrandissement du bâtiment préserve ou rétablit le style architectural d'origine et ses caractéristiques distinctives. Les modifications antérieures qui ont acquis une signification propre peuvent être conservées.</p> <p>1c La nature, la modulation, la texture et la couleur des matériaux de revêtement muraux et des éléments d'ornementation de la partie modifiée ou agrandie sont semblables à celle du bâtiment existant.</p> <p>1d Le modèle, les dimensions, la modulation des éléments et la couleur des portes et fenêtres de la partie modifiée ou agrandie sont compatibles et en harmonie avec ceux du bâtiment existant.</p> <p>1e La forme et les pentes de la toiture, le traitement de la corniche ainsi que la nature, la modulation et la couleur du revêtement de la toiture de la partie modifiée ou agrandie sont compatibles et en harmonie avec ceux du bâtiment existant.</p> <p>1f Les escaliers, les galeries, les balcons, les vérandas, les porches, les garde-corps, les mains courantes et les colonnes de la partie modifiée ou agrandie sont compatibles et en harmonie avec ceux du bâtiment existant.</p> |

### 3.3.6 Lotissement dans les zones 08B, 48B, 59B, 61V, 62B, 69V et 73REC

| Objectif :   | Critères d'évaluation :   |
|--|---|
| <p><b>Objectif 1 :</b></p> <p><b>Concevoir un réseau de circulation (automobile, cyclable, piétonne) fonctionnel et sécuritaire.</b></p> | <p>1a Planifier les intersections de rues à angle droit et en croix (vis-à-vis) ou en « T ».</p> <p>1b Éviter les rues longues, rectilignes et sans encadrement visuel serré (enlever la perception de piste de course et ainsi, les problèmes de vitesse et de sécurité).</p> <p>1c Compléter le réseau routier par un bouclage plutôt que des sections de rues sans issue.</p> <p>1d Aménager une rue parallèle à la route de Fossambault, du côté de la piste cyclable, de manière à créer des terrains transversaux, dont la façade et l'accès véhiculaire se font du côté de cette nouvelle rue locale et non sur la route de Fossambault (interférences à éviter).</p>  <p style="text-align: center;"><b>À éviter</b></p> <p>1e Intégrer le développement routier contigu (absence d'enclave).</p> <p>1f Éviter les culs-de-sac sauf aménagés de façon temporaire lors du phasage.</p> <p>1g Éviter des rues avec un seul raccord au réseau routier existant (impossibilité d'accès par les véhicules d'urgence lors d'une obstruction de la rue).</p> |
| <p><b>Objectif 2 :</b></p> <p><b>Réaliser le développement de façon rationnelle et optimale.</b></p>                                     | <p>2a Éviter d'aménager des rues en secteur de fortes pentes (entretien difficile, etc.).</p> <p>2b Créer et compléter des phases réduites et des îlots de développement plutôt que d'ouvrir tout le développement.</p> <p>2c Concevoir un développement continu (principe de la nappe d'huile) plutôt qu'un développement discontinu (saute-mouton).</p> <p>2d Considérer les éléments naturels (ensoleillement, vents dominants, drainage, relief, végétation, percées visuelles) sur le lac ou la rivière, lors du tracé des rues et de la configuration / orientation des terrains.</p>   |
| <p><b>Objectif 3 :</b></p> <p><b>Minimiser l'impact visuel des infrastructures d'utilités publiques.</b></p>                             | <p>3a Localiser les emprises aériennes aux limites arrières communes entre les lots ou en regroupant les emprises aériennes du même côté de la rue.</p> <p>3b Les équipements d'utilités publiques doivent être bien intégrés au cadre naturel et bâti de Fossambault.</p> <p>3c Minimiser le déboisement pour implanter les infrastructures.</p> <p>3d L'orientation et l'intensité des rayons lumineux provenant d'une source d'éclairage extérieure privée ou publique doivent assurer la sécurité des piétons et des</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | automobilistes sans pour autant constituer une source de nuisance pour tout terrain résidentiel adjacent. |
|--|---|

## CHAPITRE 4

### RECOURS

#### 4.1 RECOURS

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.

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS FINALES

#### 5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement abroge le règlement numéro 92-11-3150 et ses amendements et entrera en vigueur conformément à la Loi.

**ADOPTÉ À FOSSAMBAULT-SUR-LE-LAC, CE 4<sup>e</sup> JOUR DU MOIS DE MARS 2002.**

\_\_\_\_\_  
Gilles Landry, maire

\_\_\_\_\_  
Johanne Bédard, secrétaire-trésorière

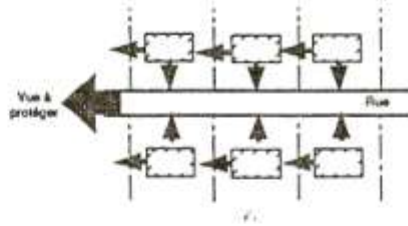
---

## **ANNEXE 1**

---

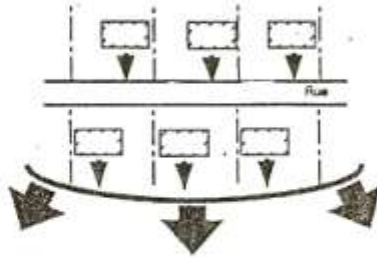
**ILLUSTRATIONS ACCOMPAGNANT  
LE TEXTE RELATIF AU PIIA**

Croquis 1



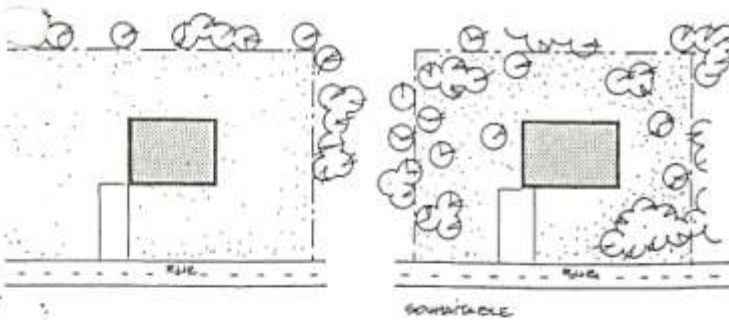
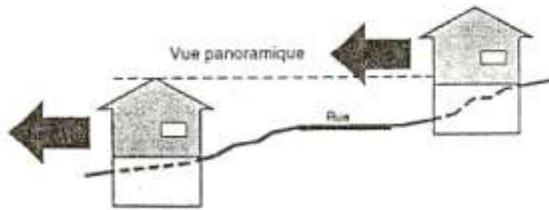
SOLUTION A EVITER

Un alignement linéaire oriente les vues vers la rue et non vers la vue panoramique dégagée par la rue.



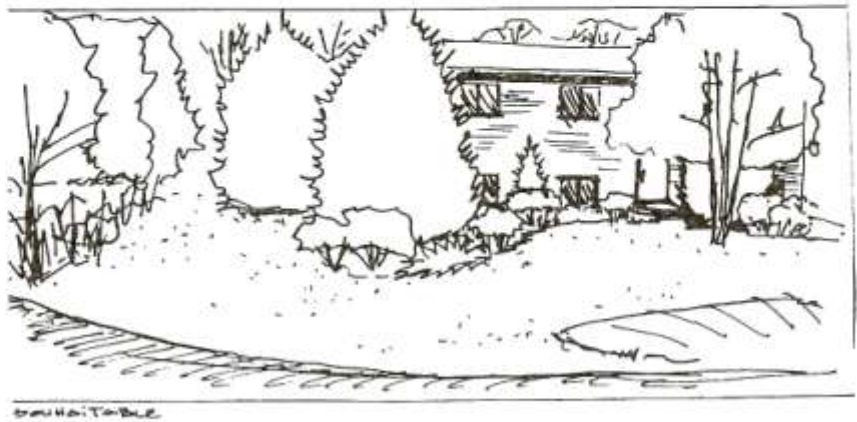
SOLUTION A PRIVILEGIER

Eviter d'aligner les façades lorsque la vue panoramique est perçue perpendiculairement à la rue. Dans un tel cas, l'implantation en quinconce lorsque possible doit être retenue comme solution.



Croquis 2

Croquis 3



CROQUIS 4



Croquis 5

