

No de résolution ou annotation

Municipalité de Lac-Simon

SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 17 AOÛT 2017

PROCÈS-VERBAL

1

Séance extraordinaire du Conseil de la Municipalité de Lac-Simon, tenue le **17 août à 9 h** à la salle du conseil et à laquelle sont présents Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers :

Louise Houle Richard

Gilles Robillard

Michel Lavigne

Jean-François David

Formant quorum sous la présidence du maire, Monsieur Jacques Maillé.

Madame Lisane Fuoco, secrétaire-trésorière adjointe est présente.

Monsieur Jocelyn Robinson, directeur général/secrétaire-trésorier a motivé son absence.

Mesdames Chantal Crête et Odette Hébert, conseillères, ont motivé leur absence.

Aucune personne n'assiste à l'assemblée.

OUVERTURE DE LA SÉANCE

Monsieur le maire, Jacques Maillé souhaite la bienvenue aux membres présents et les en remercie.

1.1

Constatation de l'avis de convocation.

La secrétaire-trésorière adjointe, madame Lisane Fuoco constate que l'avis de convocation a été signifié tel que requis par le code municipal à tous les membres du conseil municipal.

192-08-2017

1.2 Lecture et adoption de l'ordre du jour.

Il est proposé par madame la Conseillère Louise Houle Richard;

QUE ce conseil adopte l'ordre du jour tel que présenté.

Note: Monsieur Jacques Maillé, Maire, demande le vote.

Adoptée à l'unanimité

2.

URBANISME ET ENVIRONNEMENT

193-08-2017

Adoption du projet de règlement numéro U-17 sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

CONSIDÉRANT les dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1);

CONSIDÉRANT QUE le conseil souhaite améliorer l'harmonisation des milieux de villégiatures avec l'environnement biophysique, paysager et architectural des lacs Simon, Barrière et Viceroy, le tout conformément au plan d'urbanisme U-2012 tel qu'amendé en 2015;



SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 17 AOÛT 2017

CONSIDÉRANT QU'à cet effet, le conseil juge opportun d'adopter le projet de règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro U-17;

Il est proposé par madame la Conseillère Louise Houle Richard;

ET RÉSOLU QUE LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE LAC-SIMON DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

2. TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur tous les terrains du territoire municipal qui sont visibles à partir de tout point situé sur le lac Simon, le lac Barrière ou la partie du lac Viceroy qui est située à l'intérieur du territoire municipal, le tout tel que montré sur la carte intitulée « Cartographie des espaces visibles à partir des lacs Simon, Barrière et Viceroy », laquelle fait partie du présent règlement pour valoir comme si elle y était entièrement reproduite.

3. PROJETS ASSUJETTIS

Dans le territoire d'application mentionné à l'article 2, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent qu'aux projets qui sont mentionnés cidessous :

- Tout projet de lotissement comportant une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante;
- toute construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment principal;
- toute transformation d'un mur extérieur d'un bâtiment principal;
- tout ajout d'une construction attachée à l'une des façades d'un bâtiment principal;
- toute construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment complémentaire de plus de seize (16) mètres carrés;
- toute construction ou installation d'une tour de télécommunications.

Nonobstant les alinéas précédents, le présent règlement ne s'applique pas aux projets qui ne nécessitent pas de permis de construction ou de certificat d'autorisation selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* numéro U-11.

4. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet d'exiger, de la part du requérant qui demande un permis de lotissement, un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour un PIIA-5 projet assujetti et prévu dans un secteur d'application, tels que ces secteurs et projets sont mentionnés aux articles 2 et 3, la présentation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale et ce, en sus des documents, plans et renseignements exigés par le *Règlement sur les permis et certificats* numéro U-11.



No de résolution ou annotation

Municipalité de Lac-Simon

SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 17 AOÛT 2017

5. RÈGLEMENTS NORMATIFS APPLICABLES

Le présent règlement à caractère discrétionnaire ne permet d'aucune manière de soustraire un quelconque projet aux dispositions applicables des règlements d'urbanisme à caractère normatif, soit le *Règlement sur les permis et certificats* numéro U-11, le *Règlement de zonage* numéro U-12, le *Règlement de lotissement* numéro U-13 et le *Règlement de construction* numéro U-14, qui s'appliquent en sus des dispositions du présent règlement.

6. <u>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</u>

Les dispositions interprétatives prescrites à la section 2 du chapitre 1 du *Règlement de zonage* numéro U-12 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

7. TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article 13 « *Terminologie* » du *Règlement de zonage* numéro U-12 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si celles-ci sont incompatibles ou que le contexte n'indique un sens différent.

À partir de son entrée en vigueur, toute modification à l'article 12 du Règlement de zonage numéro U-12 s'appliquera pour valoir comme si elle était ici au long récitée.

8. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

L'article 12 du *Règlement sur les permis et certificats* numéro U-11, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long récité.

9. OBJECTIFS

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale, soumis à l'appui d'une demande de permis ou de certificat pour un projet assujetti dans un secteur d'application, tels que ces secteurs et projets sont mentionnés aux articles 2 et 3, doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :

Harmonisation écologique :

Optimiser l'harmonisation écologique des nouveaux projets de lotissement et de construction avec l'environnement biophysique des lacs Simon, Barrière et Viceroy.

Harmonisation paysagère:

Optimiser l'harmonisation paysagère des nouveaux projets de lotissement et de construction avec le relief montueux, le couvert forestier et le milieu lacustre des lacs Simon, Barrière et Viceroy.

Harmonisation architecturale:

Optimiser l'harmonisation architecturale des nouvelles constructions dans l'environnement bâti des lacs Simon, Barrière et Viceroy et minimiser les nuisances visuelles.



SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 17 AOÛT 2017

10. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour évaluer si un projet atteint de manière satisfaisante les objectifs énoncés à l'article 9, compte tenu de sa nature, de sa localisation et de son milieu d'insertion, les membres du Comité consultatif d'urbanisme doivent choisir, parmi les critères généraux et spécifiques ci-après énoncés, ceux qu'ils utiliseront pour évaluer le projet.

Conséquemment, chacun de ces critères d'évaluation ne doit pas être considéré comme une norme devant être respectée par chacun des projets, mais plutôt comme un élément pouvant être intégré au barème d'évaluation multicritère qu'utilisent les membres du Comité consultatif d'urbanisme pour évaluer chacun des projets qui leur sont soumis.

1) Critères généraux susceptibles de s'appliquer à tous les projets

1.1) Végétation :

Tous les projets et les ouvrages afférents devraient minimiser l'enlèvement de la couverture végétale et l'abattage des arbres, qui devraient se limiter aux espaces nécessaires à la construction des bâtiments, à l'aménagement des aires de stationnement et de circulation, des terrasses de bois et des accessoires.

1.2) Relief:

Tous les projets et les ouvrages afférents devraient éviter de modifier la topographie et le patron naturel de drainage en minimisant les déblais et les remblais, les talus et les murs de soutènement.

1.3) Ruissellement:

Tous les projets et les ouvrages afférents devraient minimiser l'ampleur et la vélocité du ruissellement des eaux de pluie, l'érosion des sols et le déplacement des sédiments et des contaminants vers les lacs et les cours d'eau, en prévoyant des mesures de mitigation comme, par exemple, les suivantes :

- réalisation des travaux de déboisement et de construction sur les plus faibles pentes disponibles sur le terrain;
- recouvrement temporaire contre la pluie pour les tas de terre, de sable et d'autres matériaux friables;
- utilisation de barrières à sédiments, comme des paillis temporaires;
- drainage par diffusion naturelle dans le sol plutôt que par des canalisations artificielles;
- aucun enlèvement inutile de la couverture végétale;
- aucune imperméabilisation inutile des sols;
- si un pavage est nécessaire, emploi de matériaux perméables (pavés alvéolés);
- revégétalisation rapide des surfaces non construites, surtout si elles sont en pente et situées en secteur riverain.

1.4) Perspectives visuelles:

Tous les projets et les ouvrages afférents devraient éviter de masquer les perspectives visuelles existantes sur les éléments d'intérêt du milieu bâti ou du paysage montueux et lacustre.

1.5) Sommets et versants des collines :

L'abattage d'arbres et les activités de construction devraient éviter le sommet et les versants des collines et être réalisés au plus bas niveau possible.



Municipalité de Lac-Simon

SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 17 AOÛT 2017

2) Critères susceptibles de s'appliquer aux lotissements et aux rues

2.1) Surface constructible:

Dans le cas d'un projet créant plusieurs lots sur un terrain en pente ou accidenté, les plans du projet devraient être conçus de façon à ce que la surface constructible des lots présente la plus faible pente possible.

2.2) Superficie:

Dans le cas d'un projet créant plusieurs lots sur un terrain en pente ou accidenté, les plans du projet devraient être conçus de façon à ce que la superficie des lots augmente proportionnellement à la pente du terrain.

2.3) Tracé des rues :

Les rues devraient éviter les pentes les plus fortes et être tracées de façon sinueuse et le plus parallèlement possible aux courbes de niveaux.

3) Critères susceptibles de s'appliquer aux bâtiments principaux

3.1) Bâtiment écologique :

Afin de favoriser la construction de bâtiments écologiques, les mesures appropriées devraient autant que possible être employées, par exemple :

- utilisation de matériaux de bois certifiés (FSC);
- utilisation de matériaux recyclés;
- utilisation de panneaux solaires, de géothermie et d'autres mesures d'économie énergétique;
- protection arbustive contre les vents froids;
- orientation de la fenestration principale vers le sud;
- dispositif de récupération des eaux de pluie à des fins domestiques.

3.2) Implantation sur un terrain en pente :

- a) Sur les terrains en pente ou accidentés, les bâtiments devraient être implantés sur les surfaces constructibles qui présentent la plus faible pente possible.
- b) Lorsque la construction sur une pente est inévitable, les bâtiments devraient épouser le mieux possible le relief en utilisant des retraits, des avancés et des niveaux de plancher asymétriques ou en escalier.
- c) La plus longue dimension du bâtiment devrait être la plus parallèle possible aux courbes de niveaux.

3.3) Implantation sur un terrain boisé :

Sur les terrains boisés, les bâtiments devraient être implantés de façon à ce que le maximum d'espace boisé soit conservé entre les constructions et les terrains voisins.

3.4) Architecture:

a) Tout bâtiment principal devrait avoir un style d'inspiration champêtre, campagnarde ou traditionnelle qui favorise sa dissimulation dans le milieu naturel ou bâti dans lequel il s'insère.

b) Tout bâtiment principal devrait avoir un style d'inspiration moderne ou contemporaine qui contraste avec le milieu naturel ou bâti dans lequel il s'insère.



SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 17 AOÛT 2017

c) Le type, la nature, la couleur, la disposition et l'agencement des matériaux de revêtement du bâtiment principal, y compris pour les fondations, devraient favoriser sa dissimulation dans le milieu naturel ou bâti dans lequel il s'insère.

OI

- d) Le type, la nature, la couleur, la disposition et l'agencement des matériaux de revêtement du bâtiment principal, y compris pour les fondations, devraient contraster avec le milieu naturel ou bâti dans lequel il s'insère.
- e) La façade principale devrait être sobre et ressembler aux autres façades des bâtiments du milieu immédiat.

OU

- f) La façade principale devrait être distinctive et contraster avec les autres façades des bâtiments du milieu immédiat.
- g) La forme du toit et l'orientation de son arête, s'il y a lieu, devraient rappeler la forme et l'orientation du toit d'au moins l'un des bâtiments voisins.
- h) Les toitures devraient être recouvertes d'un revêtement dont le type, la couleur et la qualité seront uniformes sur l'ensemble du toit.

3.5) Hauteur du bâtiment :

- a) La hauteur d'un bâtiment ne devrait généralement pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.
- b) La hauteur d'un bâtiment ne devrait généralement pas dépasser les 2/3 de la hauteur des arbres matures situés dans un rayon approximatif d'une trentaine de mètres.

3.6) Fenestration:

- a) Le mur extérieur comportant la fenestration la plus abondante devrait être orienté vers un lac.
- b) La disposition des fenêtres devrait être harmonieuse et créer une symétrie horizontale et verticale.
- c) Aucun mur aveugle ne devrait être visible d'un lac ou d'une voie de circulation publique.

3.7) Saillies:

Les balcons, galeries, vestibules, terrasses, auvents, persiennes, murets décoratifs, colonnes et autres éléments architecturaux devraient s'inscrire dans le concept architectural du bâtiment et s'y intégrer par leur forme, leur style et les couleurs utilisées.

3.8) Agrandissement:

Tout agrandissement devrait s'intégrer harmonieusement au bâtiment principal.

3.9) Équipements mécaniques :

Les équipements de service, les éléments mécaniques, les transformateurs électriques, les panneaux solaires, les bonbonnes de gaz, les thermopompes et les gros climatiseurs ne devraient pas être visibles.



Municipalité de Lac-Simon

SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 17 AOÛT 2017

4) Critères susceptibles de s'appliquer aux bâtiments complémentaires

4.1) Apparence architecturale:

- a) Les types, couleurs et volumes des matériaux de revêtement extérieur devraient s'harmoniser à ceux du bâtiment principal.
- b) La pente et le revêtement du toit de tout bâtiment complémentaire devraient être semblables à ceux du bâtiment principal.
- c) Aucun bâtiment complémentaire ne devrait masquer une vue sur le bâtiment principal.

5) Critères susceptibles de s'appliquer à l'aménagement des terrains

5.1) Allées de circulation :

Les allées de circulation devraient être tracées de manière sinueuse et le plus parallèlement possible aux courbes de niveaux.

5.2) Abattage des arbres :

Autour du bâtiment principal, l'abattage devrait se limiter aux arbres dont la hauteur est supérieure à la distance qui les sépare du bâtiment.

5.3) Paysagement:

- a) Les espaces déboisés, mais inoccupés par un ouvrage ou une construction devraient être paysagés.
- b) Des aménagements paysagers et des plantations devraient dissimuler le mieux possible les ouvrages visibles, ainsi qu'à protéger les milieux sensibles à l'érosion, comme les terrains riverains, les pentes et les sommets des collines.

5.4) Éclairage:

Tout système d'éclairage devrait être intégré à l'aménagement paysager, de façon à mettre en valeur ses caractéristiques esthétiques et celles du bâtiment, mais sans devenir une source de pollution lumineuse.

5.5) Dissimulation:

L'emplacement des végétaux devrait dissimuler tous les équipements mécaniques extérieurs, les espaces d'entreposage des ordures ménagères, les murs de soutènement, les aires de stationnement et les autres constructions et aménagements visibles.

6) Critère susceptible de s'appliquer aux tours de télécommunications

6.1) Discrétion:

Par sa localisation, ses dimensions, sa forme, sa couleur et sa hauteur, la tour de télécommunications devrait s'intégrer discrètement au paysage environnant et être dissimulée le mieux possible par des écrans végétaux.



SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 17 AOÛT 2017

CHAPITRE III: DOCUMENTS DE PRÉSENTATION

11. ÉLÉMENTS DE CONTENU

Sous réserve des caractéristiques particulières du projet et du territoire concerné et que le fonctionnaire désigné n'estime que certaines informations sont superflues à l'évaluation du projet, tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit présenter, sur une ou plusieurs cartes dressées à une échelle d'au moins 1:250 et remises en trois (3) copies, ainsi que par des photographies et des croquis, les éléments de contenu suivants :

- 1) Le concept de lotissement projeté et le tracé des rues;
- 2) la nature, la localisation et les dimensions des arbres ou groupes d'arbres qui seront abattus, préservés et plantés.
- 3) la localisation des bâtiments existants et des constructions projetées;
- 4) les détails architecturaux des constructions existantes et projetées, les ouvertures, les matériaux de revêtements extérieurs (leurs couleurs, leurs dimensions et le mode d'installation), la forme des toits, la volumétrie et les dimensions;
- 5) les transformations architecturales impliquées par les travaux projetés;
- 6) la qualité du rapport volumétrique entre le bâtiment projeté et les bâtiments principaux existants situés sur les terrains contigus;
- 7) l'état des terrains, leurs caractéristiques naturelles (topographie, végétation, drainage), les clôtures, les haies et les aménagements paysagers;
- 8) les transformations dans l'aménagement du terrain visé;
- 9) les caractéristiques de toute tour de télécommunications;
- 10) une description écrite de l'harmonisation écologique, paysagère, architecturale et visuelle du projet avec le milieu naturel et bâti environnant, notamment en matière de préservation de la couverture végétale.

CHAPITRE IV: PROCÉDURE PRESCRITE

12. FORME DE LA DEMANDE

Sous réserve des caractéristiques particulières du projet et du territoire concerné et que le fonctionnaire désigné n'estime que certaines informations sont superflues à l'évaluation du projet, le requérant d'un permis de lotissement, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation s'appliquant à un projet visé par les articles 2 et 3 du présent règlement, doit transmettre sa demande au fonctionnaire désigné en fournissant les informations et les documents requis par le *Règlement sur les permis et les certificats* numéro U-11, ainsi que les documents exigés à l'article 11 du présent règlement.

13. VÉRIFICATION DE LA DEMANDE

Le fonctionnaire désigné doit vérifier que la demande de permis ou de certificat soumise par le requérant est conforme au *Règlement sur les permis* et certificats numéro U-11 et au présent règlement.



Municipalité de Lac-Simon

SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 17 AOÛT 2017

Le fonctionnaire désigné doit également vérifier que le projet visé par ladite demande est conforme, le cas échéant, au *Règlement de zonage* numéro U-12, au *Règlement de lotissement* numéro U-13 et au *Règlement de construction* numéro U-14.

Le fonctionnaire désigné doit enfin vérifier la qualité, la précision et la clarté d'interprétation des documents qui composent le plan d'implantation et d'intégration architecturale soumis par le requérant.

Le requérant doit fournir toutes les informations et précisions supplémentaires exigées par le fonctionnaire désigné.

14. <u>ÉTUDE DE LA DEMANDE</u>

1) Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Après vérification de la demande et des documents exigés, le fonctionnaire désigné transmet la demande de permis ou de certificat et le plan d'implantation et d'intégration architecturale au Comité consultatif d'urbanisme, accompagnés, s'il y a lieu, de ses commentaires sur la nature et la qualité du projet.

2) Évaluation de la demande et pondération des critères

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande et le plan d'implantation et d'intégration architecturale selon les critères d'évaluation qu'il considère pertinents parmi ceux spécifiés à l'article 10 du présent règlement, en tenant compte de la nature et de la localisation du projet.

Les critères retenus peuvent être pondérés par le Comité, de façon ordinale ou cardinale, afin de permettre l'évaluation la plus judicieuse possible compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques du milieu récepteur.

Le Comité peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant des informations additionnelles, incluant des tests, des essais ou des certifications, afin de compléter l'étude.

3) Avis du Comité

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, **par écrit**, son avis relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale en recommandant l'acceptation, la modification ou le rejet de la demande de permis ou de certificat. Cet avis est transmis au Conseil municipal.

4) Exigences supplémentaires du Conseil municipal

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, que le requérant prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan (notamment des infrastructures et des équipements), réalise le plan dans le délai que le Conseil impartit et fournisse les garanties financières que le Conseil détermine.

5) Consultation publique

Le Conseil peut décréter, avant de se prononcer sur l'acceptation de la demande de permis ou de certificat, que le plan d'implantation et d'intégration architecturale soit soumis à une consultation publique, selon les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.



SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 17 AOÛT 2017

6) Approbation par le Conseil municipal

Après avoir considéré l'ensemble du dossier et l'avis du Comité consultatif d'urbanisme ainsi que, le cas échéant, les résultats de la consultation publique visée à l'article précédent, le Conseil approuve ou refuse, par résolution, la demande de permis ou de certificat et le plan d'implantation et d'intégration architecturale afférent.

Dans le cas d'un refus, la résolution doit faire état des motifs expliquant cette décision.

15. ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Dans le cas où la demande de permis ou de certificat et le plan d'implantation et d'intégration architecturale sont approuvés par le Conseil, le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* numéro U-11.

CHAPITRE V: DISPOSITIONS FINALES

16. ADOPTION

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre et article par article, de manière à ce que si un chapitre ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

17. REMPLACEMENT

Le présent règlement abroge et remplace toute disposition relative aux plans d'implantation et d'intégration architecturale prescrite antérieurement par les autres règlements adoptés par le Conseil municipal en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

18. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Note: Monsieur Jacques Maillé, Maire, demande le vote.

Adoptée à l'unanimité

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT: 17 août 2017

PAR LA RÉSOLUTION: 193-08-2017

AVIS DE CONSULTATION PUBLIQUE : 23 août 2017

ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE: 2 septembre 2017

AVIS DE MOTION: 8 septembre 2017

ADOPTION DU RÈGLEMENT: 5 octobre 2017

PAR LA RÉSOLUTION: 1XX-10-2017

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ:

ENTRÉE EN VIGUEUR:



- -------

Municipalité de Lac-Simon

SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 17 AOÛT 2017

PÉRIODE DE QUESTIONS DES CITOYENS

Certains citoyens partagent des commentaires et posent des questions.

4. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

194-08-2017

Levée de l'assemblée.

Il est proposé par madame la Conseillère Louise Houle Richard;

QUE la séance soit levée à 9 h 14.

Note: Monsieur Jacques Maillé, Maire, demande le vote.

Adoptée à l'unanimité

Jacques Maillé

Maire

Lisane Fuoco

Secrétaire-trésorière adjointe