

**PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)
16-435**

MUNICIPALITÉ D'AUSTIN



Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

**Comprend les règlements d'amendement :
22-504 (M.J. 5, Juillet 2022)**

Juillet 2016

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I.....	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	5
SECTION I.....	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	5
1. Titre.....	5
2. Objectifs.....	5
3. Territoire assujetti.....	5
4. Types de plans admissibles.....	5
SECTION II.....	6
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	6
5. Unité de mesure.....	6
6. Interprétation des tableaux.....	6
7. Terminologie.....	6
8. Définitions spécifiques.....	6
CHAPITRE II.....	8
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	8
SECTION I.....	8
ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	8
9. Administration du règlement.....	8
10. Application du règlement.....	8
11. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application.....	8
12. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant.....	9
SECTION II.....	10
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....	10
13. Infractions et peines.....	10
14. Infraction continue.....	10
15. Récidive.....	10
16. Recours civils.....	10
17. Frais.....	10
SECTION III.....	11
DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET CHEMINEMENT DU DOSSIER.....	11
18. Demande d'autorisation.....	11
19. Documents exigés.....	11
20. Frais d'étude.....	12
21. Examen du fonctionnaire désigné.....	13
22. Examen du comité consultatif d'urbanisme.....	13
23. Décision du conseil.....	13
24. Conditions d'approbation.....	13
CHAPITRE III.....	14
CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	14
25. Conditions préalables.....	14
26. Critères d'évaluation.....	14
ANNEXE I : CALCUL DE LA PENTE ET DÉTERMINATION DU HAUT ET DU BAS DU TALUS (REG 22-504).....	19

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ D'AUSTIN**

RÈGLEMENT DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité tenue à l'hôtel de ville, le 4 juillet 2016 à 19h, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers Victor Dingman, André Carrier, Isabelle Couture, Jean Ranger et Robert Benoit, formant quorum sous la présidence de la mairesse Lisette Maillé.

RÈGLEMENT # 16-435

ATTENDU QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU 145.9, titre I chap. IV, section VII) d'adopter un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE) pour notamment tenir compte de la révision quinquennale de son plan d'urbanisme et du remplacement de ses règlements de zonage et lotissement;

ATTENDU QUE la technique du plan d'aménagement d'ensemble permet d'intégrer dans sa réglementation d'urbanisme, un plan d'aménagement d'ensemble approuvé sur une base discrétionnaire pour une zone, en imposant des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet (le coût de certains éléments, délai de réalisation, garanties financières, etc.);

ATTENDU QUE la Municipalité est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU 146);

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 11 juin 2016 et que lors de cette assemblée, des personnes ont formulé des commentaires et des demandes ;

ATTENDU QUE le conseil a analysé ces commentaires et demandes et qu'il juge qu'il n'y a pas lieu d'apporter des modifications;

ATTENDU QUE la MRC a adopté un règlement de modification 13-16-1 de son schéma d'aménagement et de développement le 15 juin 2016, et que ce règlement contient des dispositions nécessitant des modifications pour fins de concordance et qu'il est opportun de les inclure dans le présent règlement. Les modifications concernent :

- 1) L'ajout de la nouvelle zone 3.2-RUpe créée en concordance avec la modification de l'affectation au schéma (maintien de la superficie minimale de 12 000 m²);
- 2) Le changement de la densité nette d'occupation maximale pour toutes les autres zones RUpe pour prendre en compte le fait que les superficies minimales pour les zones RU (affectation rurale au schéma) ont été portées de 6 000 m² à 8 000 m²;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 9 mai 2016 ;

ATTENDU QU'une demande de dispense de lecture a été faite du présent règlement lors de son adoption compte tenu que les exigences de l'article 445 du Code municipal sont respectées;

POUR CES MOTIFS,

**IL EST PROPOSÉ PAR _____ ,
APPUYÉ PAR _____ ,
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS QUE LE
CONSEIL ADOPTE AVEC CHANGEMENTS LE RÈGLEMENT DE PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) NUMÉRO 16-435 QUI SUIT ET
DONT LE TEXTE EST JOINT AU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS COMME SI
AU LONG RÉCITÉ AUDIT LIVRE.**

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble » de la municipalité d'Austin.

2. Objectifs

Ce règlement a pour objectif d'établir pour certaines zones admissibles, une procédure concernant la formulation d'une demande qui déroge à la réglementation et l'établissement de critères d'évaluation pour ce projet. Ce règlement a également pour objectif d'assurer une implantation et intégration de certains travaux concernant des bâtiments ou des aménagements sur un terrain pouvant avoir un impact sur la topographie des lieux et l'écoulement des eaux dans des pentes fortes (15% à moins de 30%). **(Reg. 22-504)** Le CCU et le conseil se servent de ces critères afin de permettre ou refuser un plan d'aménagement d'ensemble en spécifiant les conditions liées à la réalisation du projet ou les motifs du refus.

3. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique aux zones 1.8.A-RUpe, 1.8.B-RUpe, 1.8.C-RUpe, 1.8.D-RUpe, 3.1-RUpe, 3.2-RUpe, 3.5-RUpe, 3.12-RUpe, 4.1.A-RUpe, 4.1.B-RUpe, 4.1.C-RUpe, 4.1.D-RUpe, 4.1.E-RUpe, 5.1.A-RUpe, 5.1.B-Rupe, 5.2-RUpe, 5.3-RUpe, 5.6.A-RUpe, 5.6.B-RUpe et 5.6.C-RUpe, délimitées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

4. Types de plans admissibles

Les types de plans ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation de plans d'aménagement d'ensemble visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable :

1° Tout projet de développement résidentiel comprenant le tracé de rue publique et pouvant comprendre des allées de circulation, dans les zones énumérées à l'article 3.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5. Unité de mesure

Toutes les mesures et dimensions employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international (SI). Les mesures anglaises (indiquées entre parenthèses) ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.

6. Interprétation des tableaux

Les annexes, plans, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font parties intégrantes à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les annexes, plans, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.

7. Terminologie

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

- 1° Le présent règlement ;
- 2° Le règlement de zonage ;
- 3° Le règlement de lotissement ;
- 4° Le règlement de construction;
- 5° Le règlement sur les permis et certificats ;
- 6° Le sens usuel.

8. Définitions spécifiques

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **Allée de circulation** » : Désigne une voie carrossable, autre qu'un chemin et une voie d'accès, permettant le passage des véhicules et reliant un chemin à des lots occupés ou destinés à un usage spécifique. Sont notamment des allées de circulation les voies carrossables desservant plusieurs lots faisant partie d'un projet intégré ou d'un projet d'ensemble. **(Reg. 22-504)**

« **Densité nette d'occupation maximale** » : La densité nette d'occupation maximale d'un terrain faisant l'objet d'une proposition de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) est établie en calculant d'abord la superficie totale du terrain visé par le PAE moins :

- 1° la superficie correspondante au % destiné à des fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels (déterminé par le conseil de la municipalité), le cas échéant ;
- 2° la superficie réservée aux fins d'implantation du réseau routier.

Le nombre obtenu est par la suite divisé par la superficie minimale exigée au règlement de lotissement pour la zone concernée (voir plan de zonage).

« **Talus** » : Terrain en pente forte et généralement courte en bordure d'une surface relativement plane. Le talus n'est pas un synonyme de rive. **(Reg. 22-504)**

« **Terrain** » : Espace de terre d'un seul tenant formé d'un ou plusieurs lots ou parties, servant ou destiné à servir à un usage principal.

« **Voie d'accès** » : Aménagement permettant l'accès aux bâtiments d'une propriété. Une voie d'accès peut être piétonnière ou véhiculaire. **(Reg. 22-504)**

« **Zone** » : Signifie un terrain visé par le PAE sauf si autrement spécifié.

CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I

ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

9. Administration du règlement

Le secrétaire-trésorier et directeur général de la municipalité est chargé de l'administration du présent règlement.

10. Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée au directeur des services techniques, inspecteur en bâtiments et environnement ainsi que tout autre officier nommé à cette fin par le conseil de la municipalité. Ceux-ci sont considérés comme fonctionnaire désigné.

11. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application

Sans restreindre les pouvoirs et devoirs dévolus à un officier municipal par les lois régissant la municipalité, le fonctionnaire désigné, dans l'exercice de ses fonctions :

1° Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature des activités, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement. Il est autorisé à se faire accompagner durant sa visite de toute personne employée par la municipalité ou rémunérée par la municipalité y compris le personnel relevant du service de police et du service de prévention des incendies ou à se faire accompagner de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait;

2° Analyse les demandes de permis et de certificats, vérifie la conformité aux règlements d'urbanisme de tout plan, rapport, demande ou autre document soumis par un requérant ou en son nom et délivre tout permis, certificat ou autorisation prévus par les règlements d'urbanisme;

3° Demande au requérant tout renseignement ou document complémentaire utile à l'analyse d'une demande de permis ou de certificat ou pour délivrer une autorisation;

4° Documente toute infraction ou contravention aux règlements d'urbanisme;

5° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;

6° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement;

7° Émet tout constat d'infraction relatif à une infraction aux règlements d'urbanisme;

8° Enquête et fait rapport sur toute question d'application du présent règlement.

12. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant

Sans restreindre l'obligation de tout propriétaire, occupant ou requérant de respecter toutes les dispositions des règlements en vigueur, le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction ou d'une propriété mobilière ou le requérant d'un permis, d'un certificat ou d'une autorisation doit :

1° Permettre au fonctionnaire désigné et à toute personne qui est autorisée à l'accompagner de visiter ou examiner, entre 7 et 19 heures ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature des activités, tout immeuble ou propriété mobilière aux fins de l'exercice des fonctions décrites à l'article précédent et, à ces fins, le laisser pénétrer sur ou dans tout immeuble, propriété mobilière, bâtiment ou construction;

2° Transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par le fonctionnaire désigné dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, ainsi que ceux requis pour documenter, analyser et, le cas échéant, délivrer tout permis, certificat ou autorisation;

3° Obtenir tout permis, certificat ou autorisation avant de débiter des travaux pour lesquels un tel document est requis par les règlements d'urbanisme ou avant d'occuper un immeuble, un bâtiment ou une construction;

4° Lorsqu'il en est requis par le fonctionnaire désigné, prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation en contravention aux règlements en vigueur et applicables sur le territoire de la municipalité.

SECTION II

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

13. Infractions et peines

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

- 1° Pour une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2° En cas de récidive, d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

14. Infraction continue

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

15. Récidive

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

16. Recours civils

En plus de recours pénaux, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

17. Frais

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

SECTION III

DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET CHEMINEMENT DU DOSSIER

18. Demande d'autorisation

Toute personne qui désire obtenir l'approbation de réaliser un plan d'aménagement d'ensemble admissible, comme établi à l'article 4 et situé à l'intérieur d'une zone assujettie comme établi à l'article 3, doit soumettre au service d'urbanisme une demande formelle par écrit et doit également fournir les documents exigibles établis à l'article 19.

19. Documents exigés

Tout document relatif à une demande, visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble admissible soumis à la Municipalité, doit contenir au moins les éléments qui suivent :

1° Le nom, adresse et numéro de téléphone du (des) requérant(s) ;

2° Une lettre ou une copie de lettre signée par le(s) ou son (leur) représentant(s) autorisé(s) adressée au conseil municipal demandant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble. Dans cette lettre doivent être clairement identifiés le nom et l'adresse du (des) propriétaire (s) du (des) terrain (s) compris dans la zone visée et de son (ses) mandataire (s), s'il y a lieu ;

3° Deux copies du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire à une échelle permettant de bien voir l'ensemble des éléments demandés et permettant l'application des critères d'évaluation (une échelle qui varie entre 1 :500 et 1 :2 000 est suggérée), couvrant l'ensemble de la zone et identifiant les éléments pertinents qui suivent :

- a) Les limites de la zone comprenant le terrain faisant l'objet du PAE, les limites du terrain visé par ce PAE ainsi que celles des terrains contiguës situés dans la même zone ou zones contiguës énumérées à l'article 3;
- b) La topographie (comprenant notamment l'identification précise de l'isoligne de 350 m (courbe de niveau identifiant une altitude de 350 m), le cas échéant) et les caractéristiques naturelles (végétation, cours d'eau) de l'ensemble du terrain et des terrains contiguës ou ceux des terrains contiguës également si situés dans des zones contiguës. Le plan doit également montrer l'ensemble des pentes sur le terrain, particulièrement les secteurs dont la pente est supérieure à 15% ainsi que les hauts et les bas de talus dans les secteurs de pentes fortes (15% à moins de 30%). Ce plan doit être fait par un professionnel ou technologue habilité à le faire et établi selon la méthode de calcul présentée à l'annexe I du présent règlement (**Reg. 22-504**);
- c) L'identification cadastrale du terrain concerné et ceux contiguës compris dans la zone où est situé le terrain;
- d) Le tracé de l'emprise des rues existantes, des autres réseaux de transport existants le cas échéant (piste cyclable, sentier de motoneige, VTT, pédestre, etc.), d'utilités publiques, de transport d'énergie et de télécommunication;
- e) Le lotissement proposé, y compris le tracé des rues et allées de circulation proposées ainsi que les autres réseaux de transport proposés;
- f) Les bassins de drainage des eaux de surface;
- g) Le tracé et l'emprise des servitudes ou droits de passage existants grevant les terrains faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble,

de même que les servitudes requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de distribution, de communication, ou pour l'écoulement des eaux;

- h) Les accès au site, existants et projetés;
- i) L'utilisation du sol actuelle du terrain dans la zone et les terrains adjacents dans la zone concernée ou les zones contiguës énumérées à l'article 3;
- j) L'implantation de chacun des bâtiments principaux projetés, y compris la superficie d'implantation;
- k) L'identification et la délimitation des différentes fonctions devant être retrouvées dans le plan d'aménagement d'ensemble, par une vocation ou utilisation du sol;
- l) Les aires de stationnement public, leurs accès et leurs aménagements proposés, incluant un plan de drainage;
- m) Les densités d'occupation des différentes fonctions qu'on retrouve dans le plan d'aménagement d'ensemble;
- n) Les espaces publics, les espaces libres et les sentiers pour piétons, existants et projetés;
- o) L'emplacement et la superficie approximatifs des terrains devant être cédés à la municipalité pour fins de parcs ou de terrain de jeux, conformément au règlement de lotissement;
- p) Les phases prévues pour le développement de la zone faisant l'objet de plan d'aménagement d'ensemble;
- q) La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms de ceux qui ont collaboré à la préparation du plan d'aménagement d'ensemble;

4° Le plan d'aménagement d'ensemble doit également être accompagné d'un rapport à l'intérieur duquel on retrouve :

- a) Les informations sur la superficie totale des terrains compris dans le plan d'aménagement d'ensemble ainsi que les superficies allouées pour chacune des occupations identifiées sur le plan;
- b) Les informations concernant le nombre de lots destinés à des fins résidentielles compris dans le PAE, la longueur totale des rues publiques et des allées de circulation privées et voies d'accès à construire s'il y a lieu, ainsi que les pentes à l'endroit prévu de ces aménagements (**Reg. 22-504**), la superficie réservée aux sentiers piétonniers ainsi qu'aux parcs et espaces verts;
- c) L'échéancier de réalisation et les coûts estimés pour les différentes phases du projet;
- d) Les informations requises afin de démontrer que les types ou modes de construction permettent d'atteindre un haut niveau de performance écoénergétique (ex. : tel que les exigences des programmes Novoclimat ou R-2000);
- e) Une étude des caractéristiques du milieu bio-physique (inventaire environnemental végétal et animal printemps et automne);
- f) Un plan effectué par un professionnel ou technologue habilité à le faire, et les documents accompagnant le plan, montrant le drainage naturel du terrain avant les travaux et montrant le drainage après les travaux et les mesures de rétention et leurs capacités afin de réduire les différences entre le drainage naturel et le drainage après les travaux. (**Reg. 22-504**)

5° Un texte explicatif démontrant l'atteinte des critères du présent règlement;

6° Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

20. Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont fixés à 1 000 \$.

Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou certificat d'autorisation et la modification des règlements d'urbanisme, le cas échéant.

21. Examen du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier si la demande est complète. Cette demande est complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents exigés par le présent règlement sont fournis. Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avis le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au Comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Lorsque la demande est complète, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

22. Examen du comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser le plan d'aménagement d'ensemble et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander un refus. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du plan d'ensemble et des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du conseil.

23. Décision du conseil

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme et à sa recommandation, le Conseil doit, par résolution, accorder la demande d'autorisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, ou la refuser dans le cas contraire.

Lorsque la résolution indique le refus du conseil, cette résolution doit préciser les motifs du refus.

Une copie de la résolution doit être transmise au requérant.

24. Conditions d'approbation

Le Conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée s'engage à :

1° Prendre à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements ;

2° Réaliser le projet dans un délai fixé ;

3° Fournir des garanties financières qu'il détermine.

CHAPITRE III CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

25. Conditions préalables

Le plan d'aménagement d'ensemble doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé.

26. Critères d'évaluation

Le plan d'aménagement d'ensemble faisant l'objet de la demande d'approbation, est évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Pour chacun des plans d'aménagement d'ensemble admissibles comme décrit à l'article 4 :

Terrains assujettis :

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux terrains situés dans les zones identifiées à l'article 3.

1° Usages permis :

Dans toutes les zones, les usages et constructions pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil, sont :

- a) Unifamiliale isolée;
- b) Unifamiliale jumelée ;
- c) Bifamiliale isolée;
- d) Bifamiliale jumelée;
- e) Sentiers récréatifs;
- f) Agriculture (classe A1 seulement);
- g) Parcs et terrains de jeux (aire d'agrément);
- h) Les usages résidentiels secondaires logement secondaire, service professionnel, personnel ou d'affaire, élevage d'animaux à des fins personnelles et location de chambres (max 2);
- i) Constructions non conventionnelles pour fins résidentielles pourvu que celles-ci soient regroupées dans un ensemble intégré comportant uniquement cette typologie de bâtiment ;
- j) La construction d'une rue publique et/ou allée de circulation.

2° Densités d'occupation applicables :

La densité nette d'occupation maximale des usages résidentiels est de :

- 1 bâtiment / 12 000 m² pour les terrains situés dans la zone 3.2-RUpe ;
- 1 bâtiment / 8 000 m² pour les terrains situés dans les zones 1.8.A-RUpe, 1.8.B-RUpe, 1.8.C-RUpe, 1.8.D-RUpe, 3.1-RUpe, 3.5-RUpe, 3.12-RUpe, 4.1.A-RUpe, 4.1.B-RUpe, 4.1.C-RUpe, 4.1.D-RUpe, 4.1.E-RUpe, 5.1.A-RUpe, 5.1.B-RUpe, 5.2-RUpe, 5.3-Rupe, 5.6.A-RUpe, 5.6.B-RUpe et 5.6.C-RUpe.

3° Objectif général :

Le plan d'aménagement d'ensemble pour l'ensemble du terrain vise à favoriser un développement résidentiel prenant en compte de façon prioritaire les caractéristiques physiques et naturelles de l'ensemble du terrain. Le tout, afin de minimiser la fragmentation et la fragilisation des écosystèmes par notamment une imperméabilisation de la surface du sol. Cette imperméabilisation de la surface des sols est accentuée par l'ajout de bâtiments et des surfaces aménagées au pourtour immédiat ainsi que le réseau de circulation mis en place pour relier ces lots à bâtir au réseau routier existant. C'est le principe du « growing greener », une démarche de développement où les constructions sont concentrées spatialement dans une grappe composée de lots de petites tailles sans augmenter la densité nette d'occupation de manière à protéger davantage les milieux naturels. Le plan d'aménagement d'ensemble doit aussi viser à assurer une implantation et une intégration harmonieuse et avec le moins d'impact possible à l'environnement naturel, de certains aménagements (notamment les rues, allées de circulation privées, voies d'accès) sur le terrain pouvant avoir un impact sur la topographie des lieux et l'écoulement des eaux dans des pentes fortes (15% à moins de 30%). **(Reg. 22-504)**

4° Critères relatifs aux milieux naturels :

La protection du milieu naturel est recherchée de même que la remise en état de milieux dégradés. Sont notamment visés :

- a) Les milieux humides ;
- b) Les zones inondables ;
- c) Les bandes riveraines des lacs, cours d'eau et milieux humides ;
- d) Les pentes abruptes (plus de 30% et les pentes fortes (15% à moins de 30%)) **(Reg. 22-504)** ;
- e) Les parties de terrain situées à une altitude supérieure à 350 m ;
- f) Les aires boisées de qualité ;
- g) Les écosystèmes fauniques de qualité.

Une portion significative de la superficie de l'ensemble du terrain (environ 60% pour une densité de 1 bâtiment / 8000 m² et environ 70% pour une densité de 1 bâtiment / 12 000 m²) doit demeurer à l'état naturel. Malgré ce qui précède, pour toutes parties de terrain situées à une altitude supérieure à 350 m, la totalité (100%) de la superficie de ces parties doit demeurer à l'état naturel.

En deçà de cette superficie à l'état naturel, des mesures de compensation environnementale sont proposées (ex : reboisement). Ces espaces doivent être prioritairement reboisés autour des lacs, cours d'eau et milieux humides et dans les pentes abruptes.

Les secteurs dénudés de végétation doivent faire l'objet d'un programme de reboisement en favorisant les espèces indigènes au Québec.

Pour les sites ou lots destinés à être occupés par un bâtiment, on doit proposer le maintien d'une surface boisée d'au moins 40%.

5° Critères relatifs à la circulation et l'accès au terrain faisant l'objet du PAE :

- a) Le tracé projeté des rues publiques et allées de circulation privées : les opérations de remblais et déblais sont minimisés grâce à un tracé longeant préférentiellement les courbes de niveau plutôt que les traverser perpendiculairement. Le déboisement des emprises de rues et allées de circulation est restreint au strict minimum afin que celles-ci soient conformes aux exigences municipales relatives à la fonctionnalité 4 saisons et aux véhicules d'urgence. La cohabitation de sentiers piétonniers avec ces allées n'est pas recherchée, mais elle n'est pas exclue. Le tracé projeté des rues publiques et allées de circulation de même que les voies d'accès le cas échéant, doivent aussi être localisées de façon à engendrer le moins d'impact sur les eaux de ruissellement en s'éloignant le plus possible du secteur de pente forte (15% à moins de 30%) (**Reg. 22-504**) ;
- b) Le nombre d'accès au réseau routier existant est limité à 2 pour l'ensemble du terrain faisant l'objet du PAE ;
- c) Le tracé des rues publiques et des allées de circulation privées doit limiter la traverse des cours d'eau;
- d) Le tracé des rues publiques et des allées de circulation privées ne doit pas avoir d'impact significatif sur le paysage (trouées visuelles de la route publique existante à laquelle le tracé se raccorde);
- e) La gestion des eaux de ruissellement par les fossés de rue et allée de circulation prévoit un rejet de sédiment minimal dans le réseau hydrographique existant par la mise en place de bassins de sédimentation appropriés ou autres mesures de rétention et ce, particulièrement dans les secteurs de pente forte (15% à moins de 30%), permettant d'éviter que les eaux de ruissellement et d'exutoires de drainage soient dirigées directement vers les talus (**Reg. 22-504**) ;
- f) L'éclairage de rue (à caractère public ou le long d'une allée de circulation privée) est planifié de manière à réduire la pollution lumineuse vers le ciel. Le choix des luminaires est fait de manière à assurer que les faisceaux lumineux sont dirigés vers le sol et que ceux dirigés vers le ciel sont interdits. L'éclairage doit être de type ampoule à DEL (diode électroluminescent) ambrée;
- g) La présence d'un réservoir pour prise d'eau en cas d'incendie ou l'aménagement d'une borne sèche, conforme aux exigences en matière de sécurité incendie, est requise lorsque le développement prévoit l'implantation d'au moins 30 bâtiments.

6° Critères relatifs au lotissement des lots à bâtir :

- a) Les lots à bâtir proposés doivent toutefois avoir une superficie minimale de 3 000 m² (32 293 pi²) sauf si à proximité d'un lac, cours d'eau ou milieu humide auquel cas la superficie minimale est fixée à 4 000 m² (43 057 pi²), 75 m (246 pi) de profondeur et 30 m (98 pi) de largeur mesurée sur la LHE. Les dimensions ci-avant prescrites pourraient être moindre si un système collectif d'épuration des eaux (avec les approbations nécessaires du gouvernement) est installé. Le nombre de lots proposé doit respecter la densité nette d'occupation maximale pour la zone concernée ;
- b) Ces lots à bâtir sont destinés à l'usage exclusif de l'occupant du bâtiment. Les espaces restants, à l'exclusion des espaces occupés par le réseau routier public et le cas échéant, des espaces pour fins publiques cédées à la municipalité (parc, terrains de jeux ou espaces naturels), sont destinés à l'usage collectif des propriétaires des lots à bâtir sans utilisations ou constructions autorisés sont limités à l'aménagement de sentier récréatif ;

- c) Les lots à bâtir doivent être planifiés de façon à prévoir des plateaux aptes à la construction qui empiètent le moins possibles dans des zones de pentes fortes (15% à moins de 30%). Il est recommandé d'éloigner le plus possible les plateaux pour la construction des hauts et des bas de talus, tout en maintenant une bande de protection végétale. **(Reg. 22-504)**

7° Critères relatifs à l'aménagement d'une aire collective d'agrément :

- a) Chaque plan d'aménagement doit comprendre une aire d'agrément ou un espace aménagé à des fins de loisirs (ex. piscine, terrain de sport, jeux de pétanque ou de fers), de détente (ex. bancs, halte, gloriette) ou d'activités communautaires (ex. jardin ou salle communautaire) d'une superficie minimale équivalant à environ 5 % de la superficie du terrain. L'aire d'agrément peut également être répartie à divers endroits sur ce plan d'aménagement d'ensemble, mais l'ensemble de ces aires doit avoir une superficie d'au moins 3000 m² (32 291.73 pi²).

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur,
conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la municipalité
au cours de la séance tenue le _____

Lisette Maillé, mairesse

Anne-Marie Ménard, directrice générale et secrétaire-trésorière

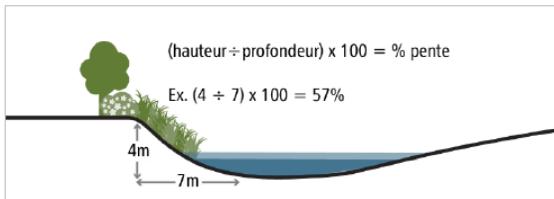
Signé le _____.

En vigueur le _____.

Copie vidimée

**ANNEXE I : CALCUL DE LA PENTE ET DÉTERMINATION DU HAUT ET DU
BAS DU TALUS (REG 22-504)**

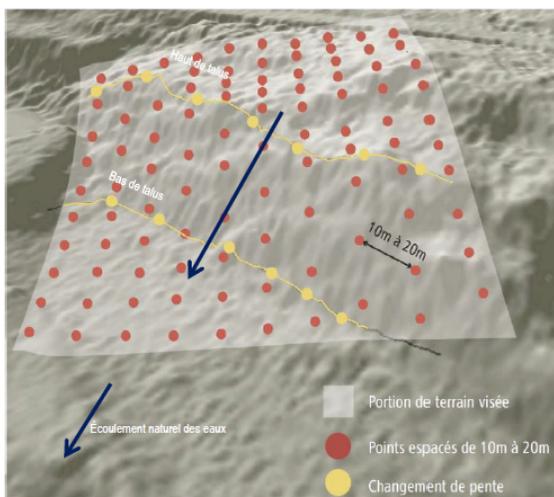
Calcul de la pente



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

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

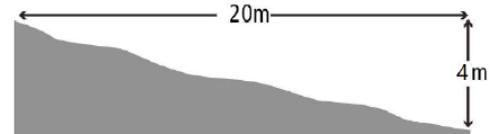
- Être espacée à une distance minimale de 10 m et maximale de 20 m;
- Inclure les éléments de changements de pentes importants.



Interprétation

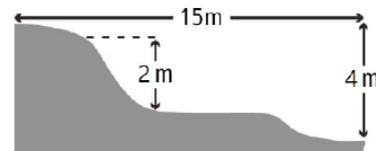
Pente moyenne de 20 %
Considérée comme une pente forte (15% à moins de 30%) au règlement

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



Pente moyenne de 26 %
Considérée comme une pente forte (15% à moins de 30%) au règlement

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



Pente moyenne de 40 %
Considérée comme une pente très forte (30% et plus) au règlement

Plusieurs travaux et ouvrages sont prohibés.

