



Municipalité de
SAINTE-ROSE-DU-NORD

RÈGLEMENT NUMÉRO 255-2015
PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	6
1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	6
1.1. Préambule	6
1.2. Numéro et titre du règlement	6
1.3. Contexte.....	6
1.4. Champs d'application	6
1.5. Terrains et emplacements affectés.....	6
1.6. Territoires et usages assujettis	7
1.7. Validité	7
1.8. Le règlement et les lois.....	7
1.9. Application du règlement de zonage.....	7
1.10. Amendements	7
CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	8
2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	8
2.1. L'application des règles d'interprétation	8
2.2. L'objet présumé.....	8
2.3. Interprétation du texte.....	8
2.3.1. Numérotation	8
2.3.2. Titres.....	8
2.3.3. Temps du verbe.....	8
2.3.4. Usage du singulier.....	8
2.3.5. Genre.....	9
2.3.6. Usage du «Doit» et du «Peut».....	9
2.3.7. Usage du «Quiconque»	9
2.3.8. Unité de mesure	9
2.3.9. Pouvoirs ancillaires	9
2.4. Interprétation des tableaux, graphiques et symboles	9
2.5. Document de renvoi	9
2.5.1. Le renvoi à un article	9
2.5.2. Le renvoi à une série d'articles.....	9
2.5.3. Les renvois au règlement de zonage, de construction, de lotissement ou sur les permis et certificats.....	10
2.5.4. Les renvois abrégés à une Loi	10
2.5.5. Renseignements techniques.....	10
2.6. Le délai expirant un jour férié.....	10
2.7. Plan de zonage, identification des limites de zones et cahier des spécifications.....	10
2.8. Normes générales, particulières et spéciales.....	10
2.9. Divergence	11
2.10. Terminologie	11
CHAPITRE III : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	12

3.	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	12
3.1.	Pouvoir et devoirs du fonctionnaire désigné.....	12
3.2.	Procédures relatives à une demande de plan d'aménagement d'ensemble	12
3.2.1.	Transmission d'une proposition de P.A.E.	12
3.2.2.	Vérification de la proposition par l'inspecteur en bâtiments.....	12
3.2.3.	Accusé de réception.....	12
3.2.4.	Transmission de la proposition au Comité consultatif d'urbanisme.....	12
3.2.5.	Étude de la proposition par le Comité consultatif d'urbanisme.....	12
3.2.6.	Avis du Comité consultatif d'urbanisme.....	13
3.2.7.	Décision du Conseil	13
3.2.8.	Transmission de la décision au propriétaire	13
3.2.9.	Modification des règlements d'urbanisme.....	13
3.3.	Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux	13
3.4.	Effets de l'approbation d'un P.A.E.	13
3.5.	Informations et documents requis pour effectuer une demande	14
3.5.1.	Renseignements généraux	14
3.5.2.	Localisation et description actuelle du territoire concerné	14
3.5.3.	La description du projet et de l'aménagement proposé.....	15
3.5.4.	Infrastructures et voies d'accès liées au projet	15
3.5.5.	Architecture et aménagements paysagers	16
3.5.6.	Document écrit et tableau synthèse	17
3.5.7.	Études et analyses particulières	17
3.5.8.	Documents et plans additionnels requis	18
	CHAPITRE IV : CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION DES P.A.E.....	19
4.	CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION DES P.A.E.	19
4.1.	Groupe de critères généraux.....	19
4.2.	Environnement naturel et développement durable	19
4.3.	Image "une qualité de vie à portée de la nature" et territoire d'intérêt.....	20
4.4.	Développement harmonieux des usages et constructions	21
	CHAPITRE V : CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES ZONES.....	22
5.	CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES ZONES	22
5.1.	Champs d'application	22
5.2.	Zones récréatives de l'affectation «Récréatives»	22
5.2.1.	Usages et densités applicables.....	22
5.2.2.	Objectif spécifique	22
5.2.3.	Critères particuliers d'évaluation normative	22
5.2.4.	Critères particuliers relatifs aux projets de résidences de villégiature ou aux résidences de villégiature situées sur un même lot	23
	CHAPITRE VII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES.....	26
6.	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	26
6.1.	Procédures, sanctions et recours	26
6.2.	Obtention de permis et certificats	26

6.3. Abrogation et remplacement	26
6.4. Dispositions transitoires	26
6.5. Entrée en vigueur.....	27

RÉSOLUTION 115-2016

ADOPTION DU RÈGLEMENT NUMÉRO 255-2015 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Objet

Régir les zones assujetties au règlement de plan d'aménagement d'ensemble pour tenir compte de particularités sectorielles comprises sur le territoire de la Municipalité de Sainte-Rose-du-Nord, le tout suivant les orientations et objectifs énoncés à cet effet au règlement sur le plan d'urbanisme.

Préambule

Considérant que la Municipalité de Sainte-Rose-du-Nord est régie par le Code municipal et assujettie aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Considérant que le plan d'urbanisme prévoit des aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble;

Considérant 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 à la production des plans d'aménagement d'ensemble;

Considérant qu'un tel règlement permet d'assurer une planification adéquate du développement à l'intérieur d'une zone, seulement lorsque la mise en valeur de cette zone est imminente;

Considérant qu'un tel règlement permet à la Municipalité de fixer les paramètres de développement avant de recevoir des propositions de modification des règlements d'urbanisme de la part des promoteurs;

Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du Conseil municipal tenue le 12 janvier 2015.

Il est proposé

Par la conseillère Mme Annie Girard, et appuyé par M. Richard Pedneault, conseiller et résolu à l'unanimité que le Conseil confirme par la présente résolution, l'adoption du règlement ci-après et portant le numéro 255-2015 - Plan d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. PREAMBULE

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante et sert à en expliquer l'objet et la portée.

1.2. NUMERO ET TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement est identifié par le numéro 255-2015 et porte le titre de «Règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble».

1.3. CONTEXTE

Le présent règlement vise à exiger dans certaines zones, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.). À cette fin, le présent règlement indique : les zones à l'égard desquelles une modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble; les usages et les densités d'occupation du sol applicables à un P.A.E. pour chacune de ces zones; la procédure relative à une demande de modification des règlements d'urbanisme; les éléments du P.A.E. et les documents qui doivent l'accompagner; et les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'un P.A.E..

1.4. CHAMPS D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Sainte-Rose-du-Nord. Sur ce territoire, le présent règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.5. TERRAINS ET EMPLACEMENTS AFFECTÉS

Tous les terrains ou parties de terrain, de même que tous les emplacements ou parties d'emplacements ne peuvent être édifiés ou occupés dans les zones concernées où est prescrite la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble pour les usages assujettis, à moins qu'un plan d'aménagement d'ensemble n'ait été soumis au comité consultatif d'urbanisme et approuvé par le conseil en conformité du présent règlement et à moins que le règlement de zonage n'ait été modifié, le cas échéant, pour faire en sorte que les usages autorisés et les normes applicables soient conformes aux dispositions du présent règlement et conformes aux objectifs du plan d'urbanisme.

1.6. TERRITOIRES ET USAGES ASSUJETTIS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones suivantes telles qu'elles apparaissent au plan de zonage et telles qu'identifiées au cahier des spécifications du règlement de zonage :

1. toutes les zones R «Récréative» incluses dans l'affectation «Récréative» en regard des usages appartenant à la classe d'usages Hh "résidences de villégiature" tels que décrits au chapitre 5 du règlement de zonage, lorsqu'autorisés au cahier des spécifications;
2. toutes les zones F «Forestière» incluses dans l'affectation «Forestière» en regard des usages appartenant au groupe «Récréation» tels que décrits au chapitre 5 du règlement de zonage, lorsqu'autorisés au cahier des spécifications;

1.7. VALIDITE

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

1.8. LE REGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article de ce règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une Loi du Canada ou du Québec ou règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

Rien dans le présent règlement ne doit s'entendre comme dispensant une personne de se conformer aux exigences de tout autre règlement de la Municipalité de Sainte-Rose-du-Nord en vigueur ou d'obtenir aucun permis, certificat, autorisation ou approbation requis par le présent règlement ou par tout autre règlement de la Municipalité de Sainte-Rose-du-Nord, à moins de dispositions expresses contenues dans le présent règlement.

1.9. APPLICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

L'application du règlement de zonage est confiée à l'inspecteur en bâtiments. Il est nommé au sein du règlement sur les permis et certificats et le Conseil peut nommer un ou plusieurs inspecteurs des bâtiments adjoints, chargés de l'assister ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir. Les conditions d'émission des permis et certificats en vertu du présent règlement sont prévues au règlement sur les permis et certificats.

1.10. AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1. L'APPLICATION DES RÈGLES D'INTERPRÉTATION

Ce règlement n'est pas soustrait à l'application d'une règle d'interprétation qui lui est applicable et qui, d'ailleurs n'est pas incompatible avec ce chapitre, parce que celui-ci ne la contient pas.

2.2. L'OBJET PRÉSUMÉ

Toute disposition de ce règlement, qu'elle soit impérative, prohibitive ou pénale, est réputée avoir pour objet de remédier à quelque abus ou procurer quelques avantages.

2.3. INTERPRÉTATION DU TEXTE

2.3.1. Numérotation

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour tout le présent règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième chiffre, la section de ce chapitre, le troisième chiffre, l'article de la section en question. Certains articles sont subdivisés en paragraphes thématique distincts marqués par un caractère gras, italique et souligné:

2.0 chapitre;

2.4 section;

2.4.1 article.

2.3.2. Titres

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction, entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

2.3.3. Temps du verbe

Quelque soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

2.3.4. Usage du singulier

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

2.3.5. Genre

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

2.3.6. Usage du «Doit» et du «Peut»

Avec l'emploi du "Doit", l'obligation est absolue; le mot "Peut" conserve un sens facultatif,

2.3.7. Usage du «Quiconque»

Le mot "Quiconque" inclut toute personne morale ou physique.

2.3.8. Unité de mesure

Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, est exprimée en unités du système international (S.I.). Comme indice de conversion, on pourra se servir des équivalences suivantes : $0,3048 \text{ m} = 1 \text{ pi}$ et $0,0929 \text{ m}^2 = 1 \text{ pi}^2$.

2.3.9. Pouvoirs ancillaires

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.4. INTERPRETATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

2.5. DOCUMENT DE RENVOI

2.5.1. Le renvoi à un article

Tout renvoi à un article, sans mention du règlement dont cet article fait partie, est un renvoi à un article de ce règlement.

2.5.2. Le renvoi à une série d'articles

Toute série d'articles à laquelle une disposition réglementaire se réfère comprend les articles dont les numéros servent à déterminer le commencement et la fin de cette série.

2.5.3. Les renvois au règlement de zonage, de construction, de lotissement ou sur les permis et certificats

À moins d'indications contraires, tout renvoi au règlement de zonage, construction, lotissement ou sur les permis et certificats est un renvoi au règlement en vigueur, soit :

- au règlement de zonage numéro 249-2015;
- construction numéro 250-2015;
- au règlement de lotissement numéro 251-2015;
- au règlement sur les permis et certificats numéro 252-2015.

2.5.4. Les renvois abrégés à une Loi

Toute formule abrégée de renvoi à une Loi ou à un règlement est suffisante si elle est intelligible et nulle formule particulière n'est de rigueur.

2.5.5. Renseignements techniques

Lorsque des renseignements techniques détaillés concernant les matériaux, l'équipement et les méthodes de calcul de charpente sont nécessaires afin de s'assurer de leur conformité aux exigences prescrites au présent règlement et que le texte renvoie à un document de référence, un tel document fait partie intégrante du présent règlement.

2.6. LE DELAI EXPIRANT UN JOUR FERIE

Si un délai fixé pour une procédure ou pour l'accomplissement d'une chose expire un jour férié, ce délai est prolongé jusqu'au jour non férié suivant.

2.7. PLAN DE ZONAGE, IDENTIFICATION DES LIMITES DE ZONES ET CAHIER DES SPECIFICATIONS

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.

Lorsque, pour fins d'application, le présent règlement réfère au cahier des spécifications, il réfère au cahier des spécifications faisant partie intégrante du règlement de zonage.

L'identification des zones, l'interprétation des limites de zones, le fonctionnement du cahier des spécifications et toutes autres dispositions relatives aux zones et usages autorisés par zones s'effectuent selon les dispositions du règlement de zonage.

2.8. NORMES GENERALES, PARTICULIERES ET SPECIALES

Dans le présent règlement, les normes générales, particulières et spéciales s'appliquant à une zone, un emplacement, un bâtiment ou un usage, sont cumulatives. Dans le cas où il ne peut logiquement en être ainsi, les dispositions particulières et spéciales prévalent sur les dispositions générales.

2.9. DIVERGENCE

Le cahier des spécifications identifie les usages autorisés dans la zone en vertu de l'application du règlement de zonage, ceux spécifiquement autorisés en vertu du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble dans le strict cas où est approuvé par le conseil un tel plan, de même que, lorsqu'opportun, les normes d'implantation, d'aménagement, de lotissement et de construction prescrites pour chacune des zones. En cas de non correspondance entre les normes indiquées au cahier des spécifications et le texte du présent règlement, le cahier des spécifications prévaut.

2.10. TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long réécrites, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1. POUVOIR ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le chapitre 3 du Règlement sur les permis et certificats, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long récit en faisant les adaptations nécessaires.

3.2. PROCÉDURES RELATIVES À UNE DEMANDE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.2.1. Transmission d'une proposition de P.A.E.

Tout propriétaire désirant obtenir une modification de la réglementation d'urbanisme dans une des zones assujetties doit transmettre à l'inspecteur en bâtiment un P.A.E. et tous les documents s'y rattachant tels que prescrits à la section 3.5.

3.2.2. Vérification de la proposition par l'inspecteur en bâtiments

L'inspecteur en bâtiments s'assure que toutes les informations exigées par le présent règlement sont incluses dans la proposition du P.A.E. De plus, il vérifie si les dispositions concernant les usages et les densités sont respectées.

3.2.3. Accusé de réception

Après vérification du contenu de la proposition, la Municipalité fait parvenir au propriétaire, dans les 15 jours suivant le dépôt du P.A.E., un accusé de réception indiquant que ledit plan a été reçu, la date de sa réception ainsi que sa conformité ou sa non conformité quant aux informations exigées.

3.2.4. Transmission de la proposition au Comité consultatif d'urbanisme

Dans les 15 jours suivant l'accusé de réception, l'inspecteur en bâtiments transmet une copie de la proposition au Comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandations.

3.2.5. Étude de la proposition par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme analyse la proposition du P.A.E. et peut demander au propriétaire des informations additionnelles, afin de compléter l'étude. Cette analyse doit tenir compte des critères d'évaluation prescrits dans le présent règlement.

3.2.6. Avis du Comité consultatif d'urbanisme

Dans les 30 jours qui suivent la date de sa transmission par l'inspecteur en bâtiments, le Comité consultatif d'urbanisme doit transmettre son avis au Conseil. Cet avis doit comprendre les recommandations expliquant l'acceptation, les modifications ou le rejet du P.A.E. Le Comité peut aussi suggérer des conditions d'approbation du P.A.E.

3.2.7. Décision du Conseil

Le Conseil prend connaissance de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme. Il approuve ou refuse, par résolution, le P.A.E. qui lui est présenté. Si le Conseil refuse le plan, il peut alors suggérer au propriétaire d'apporter des modifications au projet, afin de le rendre conforme au présent règlement.

3.2.8. Transmission de la décision au propriétaire

Une copie de cette résolution est transmise au propriétaire dans les dix jours suivant la décision du Conseil.

3.2.9. Modification des règlements d'urbanisme

Lorsque le Conseil approuve par résolution un P.A.E., il peut alors entreprendre la modification des règlements d'urbanisme concernés, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

3.3. DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux ou de services sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats auxquels s'ajoutent les devoirs suivants, le cas échéant :

1. suivant la réception de la résolution faisant état de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le requérant doit informer la Municipalité, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet et ce, le plus tôt possible avant l'adoption finale du règlement nécessaire à la mise en place de la planification d'ensemble retenue;
2. le requérant doit aussi soumettre les détails d'un protocole d'entente avec la Municipalité relatif au suivi des engagements convenus dans le cadre de l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble (par exemple, engagements relatifs à la construction des infrastructures, engagements relatifs au paiement des infrastructures, montant et échéances relatives aux garanties financières demandées, délais de réalisation du plan, etc.).

3.4. EFFETS DE L'APPROBATION D'UN P.A.E.

Les effets de l'approbation d'un P.A.E. par le Conseil sont les suivants :

1. L'approbation d'un P.A.E. par le Conseil ne peut constituer pour la Municipalité une obligation d'accepter une demande d'opération cadastrale, une demande de permis de construction, ni d'accepter la cession des chemins proposés paraissant au plan, ni de décréter leurs ouvertures, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.
2. L'approbation d'un P.A.E. ne peut constituer une autorisation du Conseil pour le ministre de L'Énergie et Ressources de prendre en considération les plans d'une subdivision ou redivision.

3.5. INFORMATIONS ET DOCUMENTS REQUIS POUR EFFECTUER UNE DEMANDE

Un plan d'aménagement d'ensemble soumis pour recommandation au comité consultatif d'urbanisme et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté en deux exemplaires dont une en version numérique.

3.5.1. Renseignements généraux

Le P.A.E. doit comprendre les informations générales suivantes :

1. le nom, le prénom, l'adresse et numéro de téléphone du ou des propriétaires ou de son ou leurs mandataires autorisés;
2. une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
3. le nom, le prénom et l'adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la présentation des plans et documents;

3.5.2. Localisation et description actuelle du territoire concerné

Le P.A.E. doit comprendre les informations et documents suivants :

1. l'identification cadastrale des lots concernés et des lots adjacents aux limites du projet
2. les dimensions et la superficie du site d'accueil;
3. les descriptions actuelles du site comprenant les éléments suivants :
 - la topographie du site exprimée par les classes de pente suivantes : moins de 5%, 6 % à 24 %, 25%), trente pour cent (30%) et plus;
 - le réseau hydrographique comprenant les lacs, les cours d'eau, les étangs et marécages;
 - la nature des dépôts meubles, les affleurements rocheux;
 - les zones de contraintes (plaines inondables, zones à risques de mouvement de sol identifié au schéma d'aménagement de la MRC, etc.);
 - la végétation incluant les boisés, les essences et l'âge approximatif des

peuplements;

- l'utilisation actuelle du sol du site et des terrains voisins, incluant les pistes de ski de fond, les chemins forestiers, les bâtiments et autres indices de la présence de l'homme.
4. La localisation et description des constructions existantes s'il y a lieu sur le site et sur les terrains voisins du site;
 5. Les servitudes et droits de passage existants, s'il y a lieu;
 6. Les services publics tels que les lignes électriques, les infrastructures et superstructures existantes, incluant l'emprise des rues et réseaux d'aqueduc et d'égout situés sur le site et sur les terrains voisins.

3.5.3. La description du projet et de l'aménagement proposé

Le P.A.E. doit inclure la description détaillée du projet et de l'aménagement proposé, dont les éléments suivants :

1. un plan de localisation générale à l'échelle (1:10 000, à titre indicatif) montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.) de même que les limites municipales à proximité.
2. un plan concept du plan d'aménagement d'ensemble, effectué à une échelle de 1 :500 à 1:2 500, identifiant et comprenant :
 - la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
 - la localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu;
 - l'identification et la répartition des usages et fonctions (par exemple : récréatives, villégiature, résidentielles, récréotouristiques, etc.) affectées au projet et les phases, s'il y a lieu;
 - les marges avant, latérales et arrière;
 - la localisation et la superficie des espaces communs et des espaces libres individuels.

3.5.4. Infrastructures et voies d'accès liées au projet

Le P.A.E. doit inclure, sur le plan concept décrit à l'article 3.5.3, ou sur un autre plan, ou encore sur croquis ou esquisses exécutés à l'échelle, toutes les informations et documents suivants concernant les infrastructures et superstructures :

1. le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent;
2. les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, pavage, plan de drainage avec bassin versant, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposés;
3. la localisation des accès et des allées d'accès du projet;
4. la localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
5. la localisation et l'aménagement des aires de chargement et déchargement, s'il y a lieu;
6. la localisation des équipements et infrastructures requis (égout, aqueduc, prise d'eau potable, réseau de télécommunication, électricité et autres) situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble;
7. les servitudes et les droits de passages requis, s'il y a lieu;

3.5.5. Architecture et aménagements paysagers

Le P.A.E. doit inclure, sur le plan concept décrit à l'article 3.5.3, ou sur un autre plan, ou encore sur croquis ou esquisses exécutés à l'échelle, toutes les informations et documents suivants concernant l'architecture et les aménagements paysagers :

1. Les plans d'élévation des bâtiments principaux et complémentaires projetés ou rénovés montrant le style architectural retenu ;
2. Les matériaux de revêtement extérieur, leurs couleurs, les agencements entre lesdits matériaux et leur identification.
3. la localisation et la superficie des espaces naturels et des boisés ou arbres préservés et entretenus et leur rapport sur la superficie totale du site;
4. le concept d'aménagement paysager, incluant les arbres de toutes tailles (dans le cas d'un bosquet d'arbres ou d'une forêt, l'identification de l'aire déboisée), situés sur le terrain visé ou sur l'emprise des voies publiques adjacentes, la localisation et la largeur des allées de piétons, la superficie des aires d'agrément, des aires de jeux et des aires privées, s'il y a lieu;
5. la localisation des clôtures architecturales, des murets, des haies denses, des luminaires extérieurs et des enseignes directionnelles, s'il y a lieu;
6. Les liens avec les réseaux publics des parcs, des pistes cyclables et des sentiers piétonniers existants;

7. la topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site;
8. les distances entre les bâtiments et aménagements projetés et les éléments particuliers du milieu (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, pentes fortes, percées visuelles, bâtiment d'intérêt culturel ou patrimonial, etc.);
9. la localisation des bandes tampon, incluant les essences d'arbres proposées et leur pourcentage, s'il y a lieu;
10. les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles;

3.5.6. Document écrit et tableau synthèse

Le P.A.E. doit être accompagné :

1. d'un tableau qui présente :
 - la superficie totale du site;
 - les superficies de terrain affectées à chaque usage (incluant les espaces verts) et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
 - le nombre d'unités par type de bâtiment et types d'usage;
 - les phases de développement du projet incluant le nombre d'unités bâties à chaque phase, s'il y a lieu.
2. d'un document écrit comprenant les éléments suivants :
 - un argumentaire permettant de comprendre comment les critères généraux et particuliers sont rencontrés, pour chaque cas applicable;
 - une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet;
 - l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
 - tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la Municipalité et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du plan d'aménagement d'ensemble.

3.5.7. Études et analyses particulières

Les études et analyses particulières suivantes sont requises lorsque le cas s'applique selon les caractéristiques du projet ou du milieu physique du site :

1. une expertise géotechnique identifiant les bandes de protection par catégorie de pente

conformément à la section 17.4 du règlement de zonage, dans le cas où le site comprend des talus à risque de mouvement de sol;

2. la localisation de la zone de crue dans la plaine inondable en respect des dispositions du règlement de zonage, chapitre 17, dans le cas où le site présentes des risques d'inondation;
3. une étude des possibilités, s'il y a lieu, de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires;
4. les expertises professionnelles relatives aux systèmes de traitement des eaux usées dans les cas où des difficultés aux respects des Lois et règlements afférents sont pressenties;
5. les expertises professionnelles relatives à l'approvisionnement en eau potable dans les cas où des difficultés aux respects des Lois et règlements afférents sont pressenties;

3.5.8. Documents et plans additionnels requis

En plus des plans et documents requis en vertu du présent règlement, le fonctionnaire désigné peut également :

1. exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du plan d'aménagement d'ensemble, lorsqu'il les juge appropriés aux fins de l'évaluation du projet;
2. exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande, pour s'assurer du parfait respect des différentes dispositions de tout règlement pertinent ou pour expliquer les impacts sur la sécurité publique, les infrastructures et l'environnement;
3. dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiées dans le présent règlement lorsque de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, le respect des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

CHAPITRE IV : CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION DES P.A.E.

4. CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION DES P.A.E.

4.1. GROUPE DE CRITÈRES GÉNÉRAUX

Tout P.A.E doit démontrer que le projet de développement respecte ou consolide les objectifs d'aménagement énumérés à la présente section.

Le présent règlement établit trois groupes de critères d'évaluation reposants sur :

1. la protection de l'intégrité environnementale dans un esprit de développement durable;
2. le respect de l'image rurale et la mise en valeur des territoires d'intérêt de la Municipalité;
3. Le développement harmonieux des usages et constructions.

4.2. ENVIRONNEMENT NATUREL ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les critères généraux d'évaluation d'un P.A.E. en regard de la protection et préservation de l'intégrité environnementale dans un esprit de développement durable sont les suivants :

1. la protection du réseau hydrique de manière à assurer l'intégrité des rives, des milieux humides et d'assurer une gestion environnementale du drainage de surface. Le drainage de surface et toute modification au profil général du développement doivent s'effectuer sans érosion et pollution des cours d'eau ;
2. la protection, la consolidation et la mise en valeur du corridor naturel distinctif du réseau hydrographique principal sur le territoire municipal notamment, la Rivière Saguenay;
3. la préservation de l'intégrité écologique. Également, le projet doit limiter les impacts négatifs de l'occupation humaine sur le milieu naturel;
4. la préservation des boisés existants ou prévoir le reboisement afin d'assurer l'harmonisation du projet avec le milieu. Également, l'emprise des chemins devra prévoir la plantation et la présence d'arbres, lorsque possible;
5. la démonstration de la disponibilité de l'eau souterraine afin de desservir les usages prévus au projet tout en limitant les impacts sur les usages existants en périphérie. Plus précisément, on devra démontrer que le projet n'entraîne pas une réduction du niveau de l'eau souterraine pour le site visé et pour les propriétés adjacentes au site lorsqu'une problématique particulière dans le secteur est décelée à cet égard;

6. la démonstration de la compatibilité des usages prévus en fonction des contraintes généralement reconnues, lorsqu'il y a lieu, quant à l'occupation humaine notamment, les zones de mouvement du sol, les plaines inondables et la contamination des sols;
7. la démonstration de la faisabilité du traitement des eaux usées en respect avec l'environnement;
8. la conception des unités d'habitation doit favoriser une consommation optimale de l'énergie et aider à la réduction des gaz à effet de serre. À cet effet, les projets éco-responsables ou écologiques (énergie solaire ou autres) son encouragés;
9. l'éclairage extérieur doit optimiser l'utilisation de l'énergie et être conçu de façon à respecter le caractère privé des propriétés en limitant toute pollution visuelle, notamment nocturne.

4.3. IMAGE "UNE QUALITÉ DE VIE À PORTÉE DE LA NATURE" ET TERRITOIRE D'INTÉRÊT

Les critères généraux d'évaluation d'un P.A.E. en regard du respect de l'image rurale et la mise en valeur des territoires d'intérêt de la Municipalité sont les suivants :

1. tout projet de développement doit s'effectuer de manière à respecter l'image rurale et les territoires d'intérêt de la Municipalité comme autant d'éléments distinctifs de son territoire;
2. tout projet doit conserver et consolider cette image perceptible des axes visuels aux abords des chemins publics, pistes cyclables et autres voies d'accès;
3. une attention particulière doit être apportée aux caractéristiques des bâtiments et construction afin de prévoir une architecture, une échelle et une densité cohérentes avec cette vision du développement d'une qualité de vie dans un milieu naturel;
4. le paysage construit doit comporter une couverture boisée de façon à maintenir une image de faible densité dans les zones à l'extérieur de l'affectation urbaine;
5. le revêtement extérieur et le style architectural retenu doit s'harmoniser avec son environnement immédiat.
6. tout projet doit viser la mise en valeur des paysages, des percées visuelles sur les territoires d'intérêt notamment sur la Rivière Saguenay, les lacs, les points de vue panoramiques, et préserver autant que possible l'unité paysagère d'ensemble afin de conserver l'intérêt paysager;
7. les concepts d'affichage et d'éclairage doivent permettre une intégration avec l'environnement de par la forme, les dimensions, la structure et les matériaux choisis.

4.4. DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DES USAGES ET CONSTRUCTIONS

Les critères généraux d'évaluation d'un P.A.E. en regard du développement harmonieux des usages et constructions sont les suivants :

1. la planification des chemins, sentiers et aménagements doit s'effectuer de manière à favoriser les déplacements non motorisés et ainsi prévoir une emprise adéquate à ces fins;
2. la planification des chemins et sentiers doit favoriser l'interconnexion avec ceux existants;
3. l'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent préférablement être implantées dans les cours latérales et arrières, morcelées et séparées par des îlots boisés;
4. dans le cas où des usages contraignants ou perturbateurs sont présents dans le voisinage du site (usine, scierie, carrière ou sablière, etc.), le projet doit prévoir des mesures de mitigation permettant l'harmonie et l'intégration du projet malgré la présence de telles contraintes anthropiques s'il y a lieu;
5. l'architecture des bâtiments doit être variée tout en présentant une constante dans ses éléments architecturaux afin de préserver une unité d'ensemble et les matériaux extérieurs doivent créer un ensemble harmonisé et intégré avec le paysage naturel.

CHAPITRE V : CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES ZONES

5. CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES ZONES

5.1. CHAMPS D'APPLICATION

En plus des critères généraux d'évaluation d'un P.A.E., les critères particuliers suivants s'appliquent selon les zones spécifiques.

5.2. ZONES RÉCRÉATIVES DE L'AFFECTATION «RÉCRÉATIVES»

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones suivantes :

- toutes les zones R «Récréative» incluses dans l'affectation «Récréative».

5.2.1. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le Conseil sont :

1. les projets de résidences de villégiature comportant trois unités de chalet ou plus.

Le coefficient d'occupation au sol est de 30 %.

5.2.2. Objectif spécifique

Le plan d'aménagement d'ensemble dans les zones récréatives de l'affectation «Récréative» vise à encadrer et à gérer de façon efficace les développements de villégiature dans ces territoires et de générer des projets de qualité qui s'harmoniseront et s'intégreront au milieu naturel et récréatif tout en minimisant les répercussions négatives sur la qualité de l'eau, l'environnement et l'intérêt paysager de ces secteurs.

5.2.3. Critères particuliers d'évaluation normative

Les critères d'évaluation normative d'un P.A.E. pour les zones assujetties à la présente section sont les suivants :

1. les dispositions réglementaires du règlement de zonage, non traitées dans le présent règlement, s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites;
2. les dispositions et spécifications établies pour les zones assujetties dans le cahier des spécifications du règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites;

5.2.4. Critères particuliers relatifs aux projets de résidences de villégiature ou aux résidences de villégiature situées sur un même lot

Les critères particuliers d'évaluation pour un P.A.E. sont ceux énumérés aux items suivants :

Protection et la mise en valeur du milieu naturel

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères d'évaluation suivants :

1. le développement minimise les impacts sur le milieu naturel environnant;
2. 80 % des espaces naturels de chaque terrain, non requis pour la construction de bâtiments, est protégé et conservé à l'état naturel;
3. les secteurs dénudés, s'il y a lieu, sont renaturalisés par la mise en œuvre d'un programme de reboisement extensif de plantation;
4. les arbres matures existants sont intégrés autant que possible dans la conception des projets;
5. la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées, est respectée;
6. le projet met en valeur et optimise les percées visuelles et les panoramas sur les sites d'attrait naturels (Saguenay, lacs, cours d'eau, agglomération urbaine, montagnes, falaises, etc.).

Lotissement et cadre bâti

Le cadre bâti est évalué à partir des critères d'évaluation suivants :

1. le projet de subdivision est conçu de manière à valoriser et à intégrer les composantes naturelles du secteur;
2. l'architecture proposée s'harmonise aux éléments naturels du paysage et à l'environnement bâti existant situé dans le secteur;
3. les bâtiments complémentaires s'harmonisent aux bâtiments principaux;
4. les bâtiments doivent montrer une homogénéité architecturale entre chacun des bâtiments d'un même ensemble, soit :
 - une même architecture ou, à tout le moins un rappel architectural entre les bâtiments d'un même ensemble;

- des bâtiments peuvent être de dimensions différentes, mais ils doivent comporter des formes architecturales similaires pour les toitures, murs, ouvertures, saillies, galeries, même revêtement pour les murs extérieurs, bien qu'il puisse être de couleur ou de teinte différente.

Paysage et aménagement des terrains

Le paysage et l'aménagement des terrains sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

1. une bande paysagère, à l'état naturel ou constituée d'aménagements reprenant l'état naturel, est maintenue en bordure des corridors panoramiques identifiés au plan d'urbanisme et des corridors touristiques des pistes cyclables et sentiers récréatifs;
2. les points de vues sont préservés, en minimisant l'impact visuel de tout ouvrage dont l'insertion est réalisée en respect avec la morphologie du site d'accueil;
3. les caractéristiques essentielles des corridors de signature et des paysages les plus remarquables sont conservées.
4. les panoramas vers les lacs et cours d'eau, plaines, monts ou tout autre élément d'intérêt esthétique ou percée visuelle sont protégés.

Réseaux récréatifs

Les sentiers piétonniers, pistes cyclables et autres sentiers récréatifs sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

1. des sentiers piétonniers sont aménagés afin de permettre l'accès aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux aires de stationnement et aux voies publiques et afin de les relier aux réseaux récréatifs, piétonniers et cyclables existants, le cas échéant;
2. le réseau proposé assure la continuité du réseau récréatif de la Municipalité ou en permet le raccordement éventuel, le cas échéant.

Voies d'accès et infrastructures

Les voies d'accès et infrastructures sont évaluées à partir des critères d'évaluation suivants :

1. le tracé du réseau routier tient compte de la topographie naturelle du site, de manière à prévenir toute érosion excessive du sol;
2. les accès aux plans d'eau sont limités et mis en commun;

3. la gestion des neiges usées et des matières résiduelles est assurée sur un site particulier;
4. le site est muni d'installations septiques conformes aux lois et règlements en vigueur;
5. l'accessibilité en tout temps au site est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

6. DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

6.1. PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et se rend passible aux amendes prévues du règlement sur les permis et certificats. En outre, les dispositions sur les procédures, sanctions et recours du règlement sur les permis et certificat s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

6.2. OBTENTION DE PERMIS ET CERTIFICATS

L'approbation d'un P.A.E. ne dispense pas le requérant d'obtenir tout permis ou certificat requis par une Loi ou un règlement.

6.3. ABROGATION ET REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec ce règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble et qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs de la Municipalité.

6.4. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution.

6.5. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

FAIT et adopté par le Conseil de la Municipalité de Sainte-Rose-du-Nord au cours de la séance ordinaire tenue le 6 juin 2016. La MRC du Fjord-du-Saguenay a émis le certificat de conformité le 25 octobre 2016.

Laurent Thibeault
Maire

Maryse Girard, gma
Directrice générale et Secrétaire-trésorière