

**PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT D'AMENDEMENT N° 21-378
MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
NUMÉRO 19-358**

relativement à l'application d'un PAE dans les zones V27 et V28 ainsi que dans les nouvelles zones créées R95, R96, V97, RT98, RT99 et RT100 en concordance avec l'amendement au règlement de zonage 21-377

Préambule

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de L'Anse-Saint-Jean est régie par le Code municipal et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU);

CONSIDÉRANT QUE le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 19-358 de L'Anse-Saint-Jean est entré en vigueur le 15 août 2019;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal de L'Anse-Saint-Jean a le pouvoir, en vertu des articles 123 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1), d'amender son règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage fait l'objet d'une modification par le biais du règlement numéro 21-377 relativement au changement d'affectation dans les zones CE27 et CE28 pour devenir les zones V27 et V28 ainsi qu'à la création des zones R95, R96, V97, RT98, RT99 et RT100;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de L'Anse-Saint-Jean doit mettre en concordance les dispositions du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble avec la modification à son règlement de zonage visée par le règlement numéro 21-377;

CONSIDÉRANT QUE cette modification permettra de soumettre les projets de développement dans les zones visées, à l'application de critères d'évaluation garantissant l'harmonisation et le respect de l'environnement bâti et naturel avec le milieu d'insertion ainsi que la qualité des projets sur le plan fonctionnel, opérationnel, architectural et sur le plan des aménagements paysagers;

CONSIDÉRANT QU' un dépôt de projet de règlement a été donné à une séance ordinaire du conseil de la municipalité de L'Anse-Saint-Jean tenue le 7 juin 2021.

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance ordinaire du conseil de la municipalité de L'Anse-Saint-Jean tenue le 7 juin 2021;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Yvan Côté, appuyé par monsieur Richard Perron et adopté à l'unanimité des conseillers présents :

Que le projet de règlement portant le numéro 21-378 soit et est adopté, lequel décrète et statue ce qui suit :

ARTICLE 1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 5.2.1 – ZONES VISÉES SELON LES USAGES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PAE

L'article 5.2.1 du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 19-358 est modifié de la manière suivante :

- par le remplacement du paragraphe 2. par le suivant, pour se lire comme suit :
 - "2. dans les zones V22, V23, V24, V25, V26, **V27, V28**, A32 et **V97**, pour toutes les classes d'usage appartenant au groupe Habitation (H) autorisées au cahier des spécifications, les projets suivants sont assujettis à un dépôt de plan d'aménagement d'ensemble :
 - les projets comprenant 5 unifamiliales ou plus (classe Ha) selon toutes formes et typologies (isolée, jumelée, en rangée);
 - les projets comprenant 5 bifamiliales ou plus (classe Hb) selon toutes formes et typologies (isolée, jumelée, en rangée) ;
 - les projets comprenant 2 ou plus d'habitations de trois à six logements (classe Hc);
 - tout projet d'habitation de plus de six logements;
 - tout projet d'habitation communautaire et collective comprenant plus de 10 unités de logement ou chambres."
- par l'ajout, après le paragraphe 3., du paragraphe 4. suivant, pour se lire comme suit :
 - "4. dans la zone RT100, pour les usages Hh et Rc autorisés, les projets suivants sont assujettis à un dépôt de plan d'aménagement d'ensemble :
 - les projets de résidences de villégiature comportant cinq résidences ou plus;
 - les résidences de tourisme comportant 4 unités de logement ou plus;
 - les auberges, établissements hôteliers ou un centre d'hébergement de santé avec hébergement comportant plus de 4 unités."

ARTICLE 2 AJOUT DE LA SECTION 5.4 – USAGES AUTORISÉS SOUMIS À UN PAE DANS LES ZONES RT98 ET RT99 ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 19-358 est modifié par l'ajout, après l'article 5.3.5, de la section 5.4 pour se lire comme suit :

"5.4 Usages autorisés soumis à un PAE dans les zones RT98 et RT99 et critères d'évaluation

5.4.1 Zones visées

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

- les zones RT98 et RT99.

5.4.2 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 usages principaux appartenant au groupe Commerce de détail (C) ainsi qu'au groupe Service (S) lorsqu'ils sont autorisés au cahier des spécifications du règlement de zonage;
2. les projets intégrés comprenant plus d'un usage appartenant au même groupe ou incluant une combinaison d'usages dans les groupes Commerce (C), de Service (S) ou Récréation (R);
3. les projets de résidences de villégiature, lorsque l'usage est autorisé au cahier des spécifications, comprenant cinq résidences ou plus.

Le coefficient d'occupation au sol est de 60 %.

5.4.3 Objectif spécifique

Le plan d'aménagement d'ensemble dans les zones visées à la présente section, a pour objectif d'encadrer adéquatement les usages autorisés au cahier des spécifications afin d'assurer une implantation harmonieuse et respectueuse des nouvelles constructions et des aménagements avec le milieu d'insertion en visant une intégration des projets qui mettra en valeur le cadre bâti existant, notamment la station touristique du Mont-Édouard, les paysages et les perspectives visuelles sur la montagne, la dynamique du milieu environnant et les liens d'interconnexion avec les autres activités sur les terrains avoisinants.

5.4.4 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.

5.4.5 Critères particuliers relatifs aux usages autorisés à la grille des spécifications

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

Protection et mise en valeur du milieu naturel d'insertion et des perspectives visuelles sur la montagne

La protection et mise en valeur du milieu naturel d'insertion et des perspectives visuelles sur la montagne est évaluée à partir des critères d'évaluation suivants :

1. la planification de tout développement doit être subordonnée au respect du milieu naturel et de l'équilibre des écosystèmes. À ce titre, le projet minimise les impacts sur le milieu environnant;
2. les secteurs dénudés et non utilisés pour l'opérationnalisation d'un usage principal sur le site, sont renaturalisés par la plantation, l'engazonnement ou des aménagements qui mettent en valeur les paysages ou un élément d'attrait récréotouristique;
3. l'aire de stationnement desservant la station touristique du Mont-Édouard est aménagée en vertu des critères associés à une attestation de stationnement écoresponsable (îlots de verdure, aménagements végétaux, fossé de rétention, gestion des eaux pluviales, revêtement perméable, aménagements piétonniers, offre de cases réservées aux véhicules "verts", encouragement à la mobilité durable, etc.);
4. le concept du plan d'aménagement d'ensemble est réalisé en s'assurant de la préservation et de la mise en valeur de percées visuelles de qualité en traçant un cône de vue à partir du site à aménager, vers les pentes de ski;
5. les secteurs non constructibles à proximité sont aménagés afin de mettre le milieu naturel en valeur : aménagement de sentiers d'accès, parc extensif quatre saisons ou ornemental, zone de conservation, etc.;
6. la planification du site mise sur les potentiels suivants :
 - la proximité de la station touristique du Mont-Édouard ainsi que des développements de villégiature tout autour du site;
 - la présence de la montagne, des pentes de ski et des sentiers récréatifs dans le milieu environnant;
 - les vues panoramiques;
 - les plantations et boisés naturels déjà présents;

- tout autre élément d'attraits naturels qui pourrait être présent à proximité (un ruisseau, un lac, une chute, un point d'observation, un belvédère, un parc, des boisées, etc.);
7. les arbres matures et les boisés existants sont intégrés autant que possible dans la conception des projets;
 8. la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées, est respectée.

Cadre bâti

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

1. les bâtiments respectent les normes d'implantation édictées par le règlement de zonage;
2. l'implantation, la typologie et le gabarit des constructions favorisent la mise en valeur des percées visuelles sur la montagne ainsi que des aménagements à échelle humaine sur le site en tenant compte du tracé d'un cône de vu à partir du site vers les pentes de ski. Si nécessaire, les bâtiments forment une gradation quant à leur hauteur et gabarit afin de préserver des percées visuelles de qualité;
3. la trame bâtie favorise les liens d'interconnexion notamment avec la station touristique du Mont-Édouard mais également avec les sentiers récréatifs à proximité et tout autre équipement récréatif, de même qu'avec les secteurs de villégiature voisins (tissu urbain perméable);
4. les nuisances potentielles comme du bruit ou un impact visuel négatif (entrepôt, garage, espace de chargement / déchargement, allée d'accès), générées par les constructions, équipements ou usages complémentaires ou accessoires, sont atténuées grâce à l'aménagement d'un écran, de préférence végétal, et éloignées autant que possible du bâtiment principal et des espaces d'attraits récréotouristiques avoisinants;
5. l'architecture proposée peut être moderne et offrir une signature distinctive mais le concept doit démontrer des éléments d'harmonisation avec la station touristique du Mont-Édouard (rappel architectural dans la forme, un détail d'ornementation, le revêtement extérieur, etc.). Par ailleurs, toutes les nouvelles constructions doivent être d'une architecture similaire sur le site d'accueil, avec la même signature distinctive, s'il y a lieu;
6. l'architecture proposée valorise une image de marque compatible avec une destination touristique de calibre national et international et représentative d'une ambiance dynamique propre à une station de ski ainsi qu'à un milieu de villégiature en montagne;
7. les bâtiments accessoires s'harmonisent au bâtiment principal en empruntant le même style architectural ainsi que des matériaux et des couleurs similaires;
8. l'environnement bâti est convivial pour le piéton, notamment par une densité et une organisation spatiale de l'ensemble favorisant l'échelle humaine et permettant des liens de connectivité avec le milieu d'insertion;
9. de manière générale, les bâtiments principaux démontrent des qualités architecturales s'intégrant avec son milieu d'insertion, notamment :
 - l'architecture met en valeur la façade principale du bâtiment (en front de la voie d'accès principale) de par les volumes, les détails architecturaux, les éléments ornementaux, les ouvertures et la fenestration, l'aire principale d'accueil et de service, l'organisation des accès au bâtiment, la présence d'une marquise ou d'une terrasse ou autres constructions annexes, etc.;
 - l'architecture des bâtiments commerciaux ou d'hébergement récréotouristique permet d'accentuer le caractère commercial de par la fenestration en façade, l'entrée principale et l'aménagement d'une aire d'accueil distinctive en front de l'accès principal;

- le revêtement extérieur se compose au 2/3 ou plus de matériaux nobles. L'aluminium ou la tôle ornementale ne sont pas autorisés en façade. Ces matériaux, s'ils sont utilisés, ne doivent pas occuper plus de 30% du revêtement extérieur de chacun des autres murs.

Paysage et aménagement des terrains

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

1. la qualité environnementale générale de tout projet est maintenue en assurant une densité de développement et un lotissement en harmonie avec la nature, la topographie, la couverture végétale, les patrons naturels de drainage, les conditions d'ensoleillement et de vent, etc., le tout afin d'atténuer l'impact visuel, les problèmes d'érosion, de stabilisation des sols et de déboisement excessif dans les milieux à plus fortes pentes;
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. À cet effet, le projet doit démontrer que des percées visuelles de qualité sont conservées et mises en valeur à l'aide du tracé de cônes de vue à partir du site du projet vers les pentes de ski;
3. les caractéristiques essentielles des corridors de signature et des paysages les plus remarquables sont conservées notamment, les perspectives visuelles sur la montagne et les pentes de ski ainsi que, si l'on se trouve dans la zone RT99, sur le chalet de ski;
4. la compatibilité des usages est assurée et des aménagements particuliers sont prévus afin d'assurer un accès permanent et continu aux sentiers de randonnées pédestres, pistes de ski de fond ou de raquette, liens cyclables et liens piétons, piste de motoneige ou de VTT, s'il y a lieu;
5. les aménagements sur le site d'implantation d'un usage d'hébergement récréotouristique ou commercial ou d'un projet intégré, sont bonifiés par des éléments d'accueil pour les visiteurs tels que l'aménagement d'une placette, bancs, aire de repos et de détente, tables à pique-nique, bancs publics, terrasse, gloriette, comptoir de service, aire pour l'étalage extérieur, s'il y a lieu, etc.;
6. l'éclairage des lieux répond à des impératifs de sécurité et permet de maintenir l'impression d'harmonie avec la nature. L'éclairage des bâtiments, des espaces publics et des éléments remarquables du milieu naturel est limité, afin que la luminosité n'altère pas le paysage diurne et nocturne;
7. les aménagements proposés pour l'ensemble du site d'accueil sont d'une grande qualité et une attention particulière est accordée à l'entrée du site et aux éléments relatifs à l'accueil préservant une échelle humaine;
8. les aménagements paysagers privilégient l'utilisation de matériaux nobles ou naturels, surtout le bois, la pierre ou le fer forgé;
9. le concept d'aménagement paysager privilégie l'utilisation de végétaux qui requièrent peu d'eau et qui peuvent résister à des périodes de sécheresse ou de canicules prolongées;
10. les besoins en stationnement de la clientèle récréotouristique, en plus des besoins de stationnement de courte durée, sont disponibles sur le site;
11. le site possède une signalisation directionnelle adéquate.

Voies d'accès, infrastructures et réseaux récréatifs

Les voies d'accès, infrastructures et réseaux récréatifs, sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

1. une attention particulière est apportée à l'aire de stationnement desservant la station touristique de ski du Mont-Édouard :
 - les normes relatives au stationnement hors rue édictées à la section 15.3 du règlement de zonage sont respectées et dépassent même les

standards notamment en ce qui concerne les aménagements paysagers, îlots de verdure, bandes gazonnées, etc.;

- l'aire de stationnement se démarque par une conception utilisant les critères d'aménagement éco-responsables édictés à la sous-section précédente " Protection et mise en valeur du milieu naturel d'insertion et des perspectives visuelles sur la montagne";
 - le mobilier utilisé (éclairage, bornes, signalisation directionnelle, panneaux d'affichage, débarcadères, etc.) est harmonieux et favorise l'échelle humaine;
 - la circulation est fluide et permet des déplacements faciles pour les piétons (trottoirs, liens piétons, raccourcis, etc.).
2. de manière générale, pour tous les usages sur le site, les accès, entrées et sorties ainsi que les aires de stationnement sont bien définis physiquement et distincts grâce à des bordures, des allées piétonnes et des bandes séparatrices naturelles ou gazonnées et agrémentées d'arbres par comparaison à des aménagements confus et prépondérants qui ne permettent pas une circulation ordonnée sur le site :
- les aires de stationnement et d'entreposage doivent être aménagées distinctement des allées d'accès. Celles-ci doivent être localisées préférablement dans les cours latérales ou la cour arrière et définies physiquement grâce à des bordures séparatrices, des allées piétonnes et des bandes gazonnées agrémentées d'arbres ou d'arbustes;
 - les aires de stationnement ne doivent pas constituer une dominance visuelle pour l'aménagement du terrain. Des cases de stationnement localisées dans la cour avant peuvent exceptionnellement être autorisées dans les cas où il y aurait présence d'obstacles difficilement contournables compte tenu des coûts d'aménagement (topographie, autres éléments naturels, infrastructures ou bâtiments existants ou projetés pour la fonctionnalité du site, etc.);
 - dans le cas où des cases de stationnement doivent être localisées dans la cour avant, la démonstration doit être faite que les impacts visuels seront amoindris par des aménagements ornementaux et paysagers. Les aménagements paysagers naturels doivent être prédominants (arbres, arbustes, rocailles) et peuvent s'accompagner d'éléments ornementaux ou ouvrés tels qu'un muret ou une clôture ornementale de pierres, en bois ou en fer forgé, etc.
3. des liens de mobilité active (piétons, cyclistes) sont aménagés sur le site de manière à faciliter l'accès aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux sites récréotouristiques, aires de stationnement et aux voies publiques et afin de les relier aux réseaux récréatifs, piétonniers et cyclables existants, le cas échéant;
4. le réseau proposé assure la continuité du réseau récréatif régional et local, ou en permet le raccordement éventuel, le cas échéant;
5. les liens créés sont préférablement aménagés pour les quatre saisons et favorisent des interconnexions entre les pôles récréotouristiques et de services (notamment le chalet de ski, les quartiers voisins), les sites d'attrait et les autres établissements d'hébergement et de service;
6. de manière générale, l'aménagement du site, de grande qualité, est convivial pour la mobilité active (piéton, cycliste), notamment :
- des aménagements sont réservés à l'usage exclusif des piétons;
 - des aménagements de zones de cohabitation entre piétons, cyclistes, automobilistes et véhicules récréatifs maximisent le confort et la sécurité des piétons;
 - un parcours piétonnier stimule le sens de la découverte;
 - des aménagements favorisent l'accessibilité universelle en étant notamment, adaptés aux aînés et aux personnes handicapées;

- des aménagements assurent la sécurité des personnes et des biens;
 - le site possède une signalisation directionnelle adéquate.
7. l'accessibilité en tout temps au site est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique;
 8. l'implantation d'un équipement de traitement des eaux usées se fait en évitant d'empiéter dans les milieux sensibles tels les milieux humides et la zone inondable. Celui-ci s'intègre au paysage et minimise son impact visuel grâce à l'aménagement d'un écran, préférablement végétal."

ARTICLE 3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement de modification entrera en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion donné le :	13 ^e jour de septembre 2021
Adoption du premier projet de règlement :	7 ^e jour de juin 2021
Assemblée publique de consultation :	30 ^e jour de septembre 2021
Adoption du second projet de règlement :	XX ^e jour de XX 2021
Adoption finale:	4 ^e jour de octobre 2021
Certificat de conformité de la MRC :	XX ^e jour de XX 2021
Avis de promulgation :	XX ^e jour de XX 2021

Lucien Martel, maire

Jonathan Desbiens, directeur général et secrétaire-trésorier