

**DEUXIÈME PROJET DE RÈGLEMENT D'AMENDEMENT N° 23-418  
MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT  
D'ENSEMBLE (PAE) NUMÉRO 19-358**

**relativement à l'application d'un PAE relatif à l'habitation et aux activités et usages récréotouristiques dans certaines zones d'affectation Habitation (H) et d'autres zones sur le territoire de L'Anse-Saint-Jean**

---

**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* (L.R.Q. chap. A-19.1);

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement sur les PAE 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 (PAE);

**CONSIDÉRANT QUE** le territoire de L'Anse-Saint-Jean revêt un grand potentiel de développement compte tenu des paysages, des milieux naturels et des nombreux éléments d'attrait et percées visuelles d'intérêt;

**CONSIDÉRANT QUE** les projets de plans d'aménagement d'ensemble visent à mettre en valeur les éléments d'attrait sur le territoire et à protéger le cadre naturel et environnemental en favorisant des développements de qualité qui tiennent compte des contraintes, des atouts du site, des paysages et globalement, des caractéristiques du milieu d'accueil;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de L'Anse-Saint-Jean souhaite assujettir certains types de projets de développement au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble dans certains secteurs au sein du périmètre d'urbanisation principal ainsi que dans des zones d'affectation Agroforestière (AF) propices au développement de tels projets ;

**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 **Jr mois 2023**;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par **le(la) conseiller(ère), nom et prénom** et adopté à l'unanimité des conseillers présents :

Que le projet de règlement portant le numéro 23-418 soit et est adopté, lequel décrète et statue ce qui suit :

## **ARTICLE 1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.5.2 – LOCALISATION ET DESCRIPTION ACTUELLE DU TERRITOIRE CONCERNÉ**

---

L'article 3.5.2 du règlement sur les PAE numéro 19-358 est modifié de la manière suivante :

- par le remplacement du 3ième paragraphe qui se lira dorénavant comme suit :
  - « 3. les descriptions actuelles du site également illustrées sur un plan à l'échelle, comprenant les éléments suivants :
    - la description de l'utilisation actuelle du sol du site et des terrains voisins, incluant les sentiers, pistes de ski de fond, activités récréatives, les chemins forestiers, les bâtiments et autres indices de la présence de l'homme;
    - la topographie du site exprimée par les classes de pente suivantes : moins de 5%, 6 % à 24 %, 25% ), trente pour cent (30%) et plus;
    - la nature des dépôts meubles, les affleurements rocheux;
    - la délimitation des zones de contraintes (pentes fortes, plaines inondables, milieux humides, zones à risques de mouvement de sol, etc.);
    - la végétation incluant les boisés, les essences et l'âge approximatif des peuplements;
    - l'identification de la largeur des rives par un arpenteur-géomètre ou un autre professionnel habilité en la matière;
    - les bandes de restrictions en fonction des hauts et des bas de talus des pentes fortes présentes sur le site identifiées par un ingénieur dans le cadre d'une étude géotechnique du site et permettant d'apprécier les aires constructibles sur l'emplacement. »
  - par l'ajout, après le paragraphe 6., du paragraphe 7. qui se lit comme suit :
    - « 7. une caractérisation écologique réalisée par un biologiste ou un autre professionnel habilité en la matière permettant d'identifier la nature des sols, la présence des milieux humides et hydriques ainsi que leur valeur écologique de même que les espèces à statut précaire, menacées, vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées et les habitats fauniques. »

## **ARTICLE 2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.5.7 – ÉTUDES ET ANALYSES PARTICULIÈRES**

---

Le premier paragraphe de l'article 3.5.7 du règlement sur les PAE numéro 19-358 est remplacé. Le premier paragraphe de l'article 3.5.7 se lira dorénavant comme suit :

- « 1. Une étude géotechnique réalisée par un ingénieur permettant d'identifier les bandes de restriction pour les hauts et les bas de talus lorsqu'il y a présence de pentes fortes sur le site ainsi que dans les cas où des secteurs à risques de mouvement sol sont identifiés ou dans les cas où il y a présence de secteurs à risque d'éboulements rocheux tel que stipulé aux sections 17.6, 17.7 et 17.8 du règlement de zonage; »

### **ARTICLE 3 AJOUT DE L'ARTICLE 3.5.9 – LETTRE D'ENGAGEMENT**

---

Le règlement sur les PAE numéro 19-358 est modifié par l'ajout, après l'article 3.5.8, de l'article 3.5.9 qui se lit comme suit :

#### **« 3.5.9 Lettre d'engagement**

Le document de PAE doit être accompagné d'une lettre dans laquelle le(s) propriétaire(s) s'engage(nt) à :

1. Céder à la municipalité pour bonnes et valables considérations, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan concept d'aménagement et destinées à être publiques;
2. Céder à la municipalité pour bonnes et valables considérations, à des fins de parcs ou terrain de jeux, une superficie de terrain équivalente à 10 % du terrain compris dans le plan d'aménagement et située à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, ou effectuer, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme équivalente à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain compris dans le plan d'aménagement d'ensemble;
3. Ne pas s'opposer, s'il y a lieu, à l'enregistrement de servitudes sur le terrain visé par le plan d'aménagement, de plus, advenant la vente de terrain par le propriétaire, celui-ci devra s'assurer que cette condition soit transférée et fasse partie intégrante du contrat de vente à intervenir entre le propriétaire actuel des lieux et le nouvel acquéreur, et de même pour toute transaction subséquente;
4. Réaliser le projet de plan d'aménagement d'ensemble tel qu'approuvé par le Conseil municipal. »

### **ARTICLE 4 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 PAE numéro 19-358 est modifié de la manière suivante :

- par la modification de la première phrase du 3ième paragraphe qui se lira dorénavant comme suit :
  - « 3. Dans **toutes** les zones **d'affectation dominante agroforestière (AF)**, pour toutes les classes d'usages appartenant au groupe Habitation (H) autorisées au cahier des spécifications, les projets suivants sont assujettis à un dépôt de plan d'aménagement d'ensemble : »
- par l'ajout, après le paragraphe 4., du paragraphe 5. qui se lit comme suit :
  - « 5. Dans toutes les zones, lorsqu'il s'agit d'un projet intégré d'habitation comptant trois bâtiments principaux ou plus. ».

### **ARTICLE 5 MODIFICATION DE L'ARTICLE 5.3.1 – ZONES VISÉES SELON LES USAGES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PAE**

---

L'article 5.3.1 du règlement sur les PAE numéro 19-358 est modifié de la manière suivante :

- par la modification du premier picot du paragraphe 1. qui se lira dorénavant comme suit :
  - « tout projet utilisant un espace de terrain de **5 000** mètres carrés ou plus

et dont l'usage principal appartient à la classe d'usages Rb « Récréation à déploiement » ou à la classe d'usages Rc « Récréation et hébergement touristique. »

- par la modification du premier picot du paragraphe 2. qui se lira dorénavant comme suit :
  - « tout projet utilisant un espace de terrain de **5 000** mètres carrés ou plus et dont l'usage principal appartient à la classe d'usages Rb « Récréation à déploiement » ou à la classe d'usages Rc « Récréation et hébergement touristique. »
- par l'ajout, après le paragraphe 3., du paragraphe suivant qui se lit comme suit :

« Nonobstant ce qui précède, les usages de la classe d'usages Rb « Récréation à déploiement » décrits aux paragraphes 1., 5. et 15. ainsi que les usages de la classe d'usages Rc « Récréation et hébergement touristique » décrits aux paragraphes 1., 3. et 4., ne sont pas assujettis au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble lorsque le projet compte moins de trois bâtiments principaux. ».

## **ARTICLE 6 AJOUT DE LA SECTION 5.5 –USAGES AUTORISÉS SOUMIS À UN PAE DANS CERTAINES ZONES D'AFFECTATION HABITATION ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

---

Le règlement sur les PAE numéro 19-358 est modifié par l'ajout, après l'article 5.4.5, de la section 5.5 suivante qui se lit comme suit :

### **« 5.5 USAGES AUTORISÉS SOUMIS À UN PAE DANS CERTAINES ZONES D'AFFECTATION HABITATION ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

#### **5.5.1 Zones visées**

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

- les zones H12, H13, H16, H17, H18 et H20.
- 

#### **5.5.2 Usages et densités applicables**

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

1. Tous les projets immobiliers résidentiels ou se combinant avec d'autres usages principaux autorisés au cahier des spécifications comportant trois bâtiments principaux ou plus et qui nécessitent l'ouverture d'une rue ou d'un chemin d'accès, qu'il soit privé ou public ;
2. Les projets comprenant au moins deux bâtiments résidentiels appartenant à la classe d'usages Hc ou les projets comptant au moins un bâtiment résidentiel appartenant à la classe d'usage Hd lorsque qu'au moins un des bâtiments concernés ne peut être directement accessible à partir d'une rue déjà existante ;
3. Tous les projets comptant au moins un usage principal autorisé à la grille appartenant à la classe d'usages la « Industrie artisanale » ou encore à une classe d'usages du groupe commerce de détail (C) et dont l'accès ne peut s'effectuer directement à partir de la rue Saint-Jean-Baptiste;
4. Tous les projets comptant au moins un usage principal autorisé à la grille appartenant à la classe d'usages Rc « Récréation et hébergement touristiques ».

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

### 5.5.3 Objectif spécifique

Le plan d'aménagement d'ensemble dans les zones visées à la présente section a pour objectif spécifique d'assurer une implantation harmonieuse et respectueuse du milieu d'insertion tant dans ses composantes naturelles que bâties de manière à les mettre en valeur et de créer des développements immobiliers à la fois attractifs, intégrés et en synergie avec la dynamique du cœur du village.

### 5.5.4 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.

### 5.5.5 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 et plus particulièrement de la rivière Saint-Jean ainsi que des perspectives visuelles sur le paysage**

La protection et la mise en valeur du milieu naturel et plus particulièrement de la rivière Saint-Jean ainsi que des perspectives visuelles sur le paysage 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 et tient compte des contraintes particulières telles que les secteurs potentiels de mouvement de sol, la plaine inondable, les rives, les milieux humides ainsi que le milieu hydrique en général ;
2. les secteurs dénudés pour les fins de construction et non utilisés pour un usage principal sur le site, sont renaturalisés par la plantation, l'engazonnement ou des aménagements qui mettent en valeur le site;
3. les aires de stationnement ne constituent pas une dominance visuelle et sont préférablement aménagées en cours latérales, sans empiètement dans la cour avant. Dans le cas d'un usage autre que résidentiel, l'aire de stationnement doit privilégier un aménagement en vertu des critères associés à un stationnement écoresponsable (îlots de verdure, aménagement végétalisé, fossé de rétention, gestion des eaux pluviales, revêtement perméable, aménagements piétonniers, offre de cases réservées aux véhicules « verts », etc.);
4. le concept du plan d'aménagement d'ensemble est réalisé en s'assurant de la préservation et de la mise en valeur des percées visuelles de qualité sur les éléments d'intérêt à proximité tels que

- la rivière et les montagnes;
5. les secteurs non constructibles pour des fins de protection des milieux naturels (rives, plaine inondable, milieux humides, secteur à risque de mouvement de sol, bandes de restriction relatives aux pentes fortes) font l'objet d'une servitude environnementale afin de garantir leur protection et leur préservation à long terme;
  6. les aires d'aménagement communes mettent le milieu naturel en valeur : aménagement de sentiers d'accès, aire de repos, placette, parc extensif quatre saisons ou ornemental, zone de conservation, etc.;
  7. la planification du site tient compte des potentiels suivants et propose des stratégies d'aménagement pour leur mise en valeur :
    - l'accessibilité ou la proximité de la rivière Saint-Jean, le cas échéant;
    - la proximité des services et des commerces sur la rue Saint-Jean-Baptiste;
    - les vues panoramiques sur la rivière Saguenay ainsi que sur les montagnes, selon le cas;
    - la cadre bâti patrimonial présent dans le cœur du village ainsi que la proximité des attraits touristiques, s'il y a lieu.
  8. les arbres matures et les boisés existants sont intégrés autant que possible dans la conception des projets;
  9. 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 éléments d'attrait naturel notamment, la rivière Saint-Jean, lorsque le site y est mitoyen ainsi que la mise en valeur des percées visuelles sur les éléments d'attrait environnant qu'il s'agisse d'un site ou d'un bâtiment d'attrait patrimonial ou d'un paysage;
3. la trame bâtie favorise une continuité avec les secteurs construits existants ainsi que les liens d'interconnexion notamment avec la rue principale Saint-Jean-Baptiste, les services et commerces à proximité ainsi que les sites d'attrait touristique (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, s'il y a lieu, sont atténuées grâce à l'aménagement d'un écran, de préférence végétal, et éloignées autant que possible des bâtiments résidentiels et des espaces communs avoisinants;
5. l'architecture proposée peut être moderne et offrir une signature distinctive mais le concept doit démontrer des éléments d'harmonisation avec le cœur du village et les secteurs patrimoniaux mitoyens, s'il y a lieu. Par ailleurs, 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. les bâtiments accessoires s'harmonisent au bâtiment principal en empruntant le même style architectural ainsi que des matériaux et des couleurs similaires;
  7. 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 village, les services, les commerces et les sites d'attrait à proximité;
  8. 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, etc.;
    - l'architecture des bâtiments commerciaux ou d'hébergement récréotouristique, s'il y a lieu, 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.

### **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, les contraintes naturelles (rives, milieux humides, plaines inondables, etc.), le tout afin d'atténuer l'impact visuel, les problèmes d'érosion, de stabilisation des sols et de déboisement excessif dans les milieux plus fragiles;
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 sur les éléments d'attrait du site (rivière) ou sur les paysages (montagnes, fjord, etc.);
3. 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 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.;
4. l'éclairage des lieux répond à des impératifs de sécurité et permet de maintenir l'impression d'harmonie avec le site. L'éclairage des bâtiments, des espaces publics et des éléments remarquables du milieu est limité, afin que la luminosité n'altère pas le paysage diurne et nocturne;
5. les aménagements paysagers privilégient l'utilisation de matériaux nobles ou naturels, tels que le bois, la pierre ou le fer forgé;
6. 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.

### **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. 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 préférentiellement 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 en partie 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.
2. des liens de mobilité active (piétons, cyclistes) sont prévus sur le site de manière à faciliter l'accès aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux sites d'attrait touristiques, aux services et commerces à proximité et aux voies publiques principales telle que la rue Saint-Jean-Baptiste;
3. le site est relié aux réseaux récréatifs, piétonniers et cyclables existants, le cas échéant;
4. le réseau récréatif ou de mobilité active proposé assure la continuité du réseau récréatif régional et local, ou en permet le raccordement éventuel, le cas échéant, lorsqu'un tel réseau se trouve à proximité du site visé par le plan d'ensemble;
5. les liens créés sont préférentiellement aménagés pour les quatre saisons et favorisent des interconnexions entre les pôles récréotouristiques et de services (notamment le pôle institutionnel, le cœur du village), les sites d'attrait et les autres établissements commerciaux, de service ou d'hébergement;
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;
  - les aménagements de zones de cohabitation entre piétons, cyclistes, automobilistes et véhicules récréatifs maximisent le confort et la sécurité des piétons;



- un parcours piétonnier stimule les liens avec les secteurs de services et les attraits environnants;
  - 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 plaine inondable. Celui-ci s'intègre au paysage et minimise son impact visuel grâce à l'aménagement d'un écran, préférablement végétal, s'il y a lieu. »

## **ARTICLE 7    ENTRÉE EN VIGUEUR**

---

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

Avis de motion donné le :                    XX<sup>e</sup> jour de XX 2023  
Adoption du premier projet de règlement :    XX<sup>e</sup> jour de XX 2023  
Assemblée publique de consultation :        XX<sup>e</sup> jour de XX 2023  
Adoption finale:                                XX<sup>e</sup> jour de XX 2023  
Certificat de conformité de la MRC :        XX<sup>e</sup> jour de XX 2023  
Avis de promulgation :                        XX<sup>e</sup> jour de XX 2023

---

Richard Perron, maire

---

Annick Boudreault, directrice générale et greffière-trésorière