Municipalité de L'ANSE-SAINT-JEAN

RÈGLEMENT NUMÉRO 19-358

PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

EN VIGUEUR LE 15 AOÛT 2019

Amendement	Entré en vigueur	Mis à jour	Amendement	Entré en vigueur	Mis à jour
21-378	11 janv. 2022	01 avril 2022			
23-418	14 mai 2024	30 mai 2024			

Julie Simard, urb. mgp, mba - Services conseils ● 243 Dubuc, Saguenay Qué. CAN. G7J 1W7 ©
(418) 698-2749 ● julie.4.simard@hec.ca

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 9

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 9

1.1. Préambule 9
1.2. Numéro et titre du règlement 9
1.3. Contexte 9
1.4. Champs d'application 9
1.5. Terrains et emplacements affectés 9
1.6. Territoires et usages assujettis 10
1.7. Validité 10
1.8. Le règlement et les lois 10
1.9. Application du règlement de zonage 10
1.10. Amendements 10

CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 11

2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 11

2.1. L'application des règles d'interprétation 11
2.2. L'objet présumé 11
2.3. Interprétation du texte 11
2.3.1. Numérotation 11
2.3.2. Titres 11
2.3.3. Temps du verbe 11
2.3.4. Usage du singulier 11
2.3.5. Genre 12
2.3.6. Usage du «Doit» et du «Peut» 12
2.3.7. Usage du «Quiconque» 12
2.3.8. Unité de mesure 12
2.3.9. Pouvoirs ancillaires 12
2.4. Interprétation des tableaux, graphiques et symboles 12
2.5. Document de renvoi 12
2.5.1. Le renvoi à un article 12
2.5.2. Le renvoi à une série d'articles 12
2.5.3. Les renvois au règlement de zonage, de construction, de lotissement ou sur les permis et certificats 13
2.5.4. Les renvois abrégés à une Loi 13
2.5.5. Renseignements techniques 13
2.6. Le délai expirant un jour férié 13
2.7. Plan de zonage, identification des limites de zones et cahier des spécifications 13
2.8. Normes générales, particulières et spéciales 13
2.9. Divergence 14
2.10. Terminologie 14

CHAPITRE III : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 15

3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 15

3.1. Pouvoir et devoirs du fonctionnaire désigné 15
3.2. Procédures relatives à une demande de plan d'aménagement d'ensemble 15
3.2.1. Transmission d'une proposition de P.A.E. 15
3.2.2. Vérification de la proposition par l'inspecteur en bâtiments 15
3.2.3. Accusé de réception 15
3.2.4. Transmission de la proposition au Comité consultatif d'urbanisme 15
3.2.5. Étude de la proposition par le Comité consultatif d'urbanisme 16
3.2.6. Avis du Comité consultatif d'urbanisme 16
3.2.7. Décision du Conseil 16
3.2.8. Transmission de la décision au propriétaire 16
3.2.9. Modification des règlements d'urbanisme 16
3.3. Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux 16
3.4. Effets de l'approbation d'un P.A.E. 17
3.5. Informations et documents requis pour effectuer une demande 17
3.5.1. Renseignements généraux 17
3.5.2. Localisation et description actuelle du territoire concerné 17
3.5.3. La description du projet et de l'aménagement proposé 18
3.5.4. Infrastructures et voies d'accès liées au projet 19
3.5.5. Architecture et aménagements paysagers 20
3.5.6. Document écrit et tableau synthèse 20
3.5.7. Études et analyses particulières 21
3.5.8. Documents et plans additionnels requis 21
3.5.9. Lettre d'engagement 22

CHAPITRE IV : CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION DES P.A.E. 23

4. CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION DES P.A.E. 23

4.1. Groupe de critères généraux 23
4.2. Environnement naturel et développement durable 23
4.3. Image "une qualité de vie à portée de la nature" et territoire d'intérêt 24
4.4. Développement harmonieux des usages et constructions 25

CHAPITRE V : CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES USAGES ET LES ZONES 27

5. CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES USAGES ET LES ZONES 27

5.1. Champs d'application 27
5.2. Habitations et résidences de villégiatures 27
5.2.1. Zones visées selon les usages pouvant faire l'objet d'un PAE 27
5.2.2. Densités applicables 28
5.2.3. Objectif spécifique 28
5.2.4. Critères particuliers d'évaluation normative 28
5.2.5. Critères particuliers relatifs aux projets résidentiels ou aux résidences situées sur un même lot 29
5.3. Activités et usages récréotouristiques 31
5.3.1. Zones visées selon les usages pouvant faire l'objet d'un PAE 31
5.3.2. Densité applicable 31
5.3.3. Objectif spécifique 32
5.3.4. Critères particuliers d'évaluation normative 32

5.3.5. Critères particuliers relatifs aux usages autorisés du groupe R (Récréation) 32
5.4. Usages autorisés soumis à un PAE dans les zones RT98 et RT99 et critères d'évaluation 37
5.4.1. Zones visées 37
5.4.2. Usages et densités applicables 37
5.4.3. Objectif spécifique 37
5.4.4. Critères particuliers d'évaluation normative 38
5.4.5. Critères particuliers relatifs aux usages autorisés à la grille des spécifications 38
5.5. Usages autorisés soumis à un PAE dans certaines zones d'affectation habitation et critères d'évaluation 44
5.5.1. Zones visées 44
5.5.2. Usages et densités applicables 44
5.5.3. Objectif spécifique 45
5.5.4. 5.5.4 Critères particuliers d'évaluation normative 45
5.5.5. Critères particuliers relatifs aux usages autorisés à la grille des spécifications 45

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES 51

6. DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES 51

6.1. Procédures, sanctions et recours 51
6.2. Obtention de permis et certificats 51
6.3. Abrogation et remplacement 51
6.4. Dispositions transitoires 51
6.5. Entrée en vigueur 52

L'ANSE-SAINT-JEAN
-1838-

PROVINCE DE QUÉBEC

M.R.C. DU FJORD-DU-SAGUENAY

MUNICIPALE DE L'ANSE-SAINT-JEAN

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL de la séance extraordinaire des membres du conseil de la municipalité de L'Anse-Saint-Jean tenue le 23 avril 2019 à 19h00.

Étaient présents à cette réunion :

M. Anicet Gagné	conseiller
M. Richard Perron	conseiller
M. Yvan Côté,	conseiller
M. Victor Boudreault	conseiller
M. Éric Thibeault	conseiller
Mme Chloé Bonnette	conseillère

177-2019
ADOPTION DU RÈGLEMENT 19-358 - PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité doit adopter pour l'ensemble de son territoire un règlement de plan d'aménagement d'ensemble conformément à l'article 102 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.);

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement abroge le règlement plan d'aménagement d'ensemble en vigueur et tout autre règlement portant sur le même objet en vue de le remplacer par le présent règlement;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement 19-358 plan d'aménagement d'ensemble a été donné à la séance extraordinaire du conseil le 25 février 2019;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique a été tenue le 28 mars 2019 conformément à la Loi;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion a été donné à la séance extraordinaire du conseil le 15 avril 2019;

CONSIDÉRANT QUE les membres du Conseil présents déclarent avoir reçu le règlement numéro 19-358 au moins deux jours juridiques avant la présente séance, l'avoir lu et renoncer à sa lecture;

Il est proposé par Monsieur Anicet Gagné, appuyé par Monsieur Éric Thibeault et résolu à l'unanimité des conseillers que le règlement 19-358 plan d'aménagement d'ensemble soit adopté et transmis à la MRC du Fjord-du-Saguenay en vue de vérifier sa conformité avec le schéma d'aménagement et déposé au Livre des annexes sous la cote 204.

Adopté à la séance extraordinaire du 23 avril 2019

Copie certifiée conforme.

Donné à L'Anse-Saint-Jean ce 8 mai 2019

_____

Annick Boudreault, secrétaire trésorière adjointe

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 19-358 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 L'Anse-Saint-Jean. 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 telles que spécifiées au chapitre 5 de ce règlement, selon les usages et projets assujettis 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 L'Anse-Saint-Jean 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 L'Anse-Saint-Jean, 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 m = 1 pi et 0,0929 m^2 = 1 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 19-353;
- construction numéro 19-354;
- au règlement de lotissement numéro 19-355;
- au règlement sur les permis et certificats numéro 19-356.

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 récitées, 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 récité 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;

Parg remplacé : Règl. # 23-418 (14 mai 2024)

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.

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.

Par. ajouté : Règl. # 23-418 (14 mai 2024)

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.

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 tire 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 entres 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 bâti 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.

Modiffé: Règl. no 23-418 (14 mai 2024)

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 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;
2. la localisation de la zone de crue dans la plaine inondable en respect des dispositions du règlement de zonage, section 17.3, 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.

Ajouté: Règl. no 23-418 (14 mai 2024)

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.

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 et la Rivière Saint-Jean;
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, sur le mont Édouard, 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 USAGES ET LES ZONES

5. CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES USAGES ET 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 aux usages et selon les zones spécifiques.

5.2. HABITATIONS ET RÉSIDENCES DE VILLÉGIATURES

5.2.1. Zones visées selon les usages pouvant faire l'objet d'un PAE

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

1. dans toutes les zones d'affectation dominante Récréative (R), Agricole (A) et dans toutes les zones d'affectation dominante Villégiature (V), lorsque la classe d'usage Hh "résidence de villégiature" est autorisée au cahier des spécifications, 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.

Modifié: Règl. no 21-378 (11 janv. 2022)

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. modifié : Règl. # 23-418 (14 mai 2024)

3. dans toutes les zones d'affectation dominante agroforestière (AF), 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 isolées ou plus situés en bordure d'un chemin entretenu à l'année;
   - les projets comprenant 5 bifamiliales isolées ou plus (classe Hb) situés en bordure d'un chemin entretenu à l'année;
   - les projets de résidences de villégiature comportant cinq résidences ou plus.

Par. ajouté Règl. no 21-378 (11 janv. 2022)

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.

Par. ajouté : Règl. # 23-418 (14 mai 2024)

5. Dans toutes les zones, lorsqu'il s'agit d'un projet intégré d'habitation comptant trois bâtiments principaux ou plus.

5.2.2. Densités applicables

Dans les zones visées, le coefficient d'occupation au sol pour les projets assujettis est de 50 %.

5.2.3. Objectif spécifique

Le plan d'aménagement d'ensemble dans les zones visées à la présente section, a pour objectif d'encadrer et de gérer de façon efficace les projets résidentiels dans ces territoires et de générer des projets de qualité qui s'harmoniseront et s'intègreront 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.

5.2.4. 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;

5.2.5. Critères particuliers relatifs aux projets résidentiels ou aux résidences 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'attraits naturels (rivière Saguenay et autres cours d'eau, lacs, mont Édouard, montagnes, falaises, agglomération urbaine, 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.

5.3. ACTIVITÉS ET USAGES RÉCRÉOTOURISTIQUES

Modiffé: Règl. no 23-418 (14 mai 2024)

5.3.1. Zones visées selon les usages pouvant faire l'objet d'un PAE

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

1. dans toutes les zones d'affectation dominante Forestière (F) et Agricole (A), lorsqu'un usage appartenant à la classe Rb "Récréation à déploiement" ou Rc "Récréation et hébergement touristique" est autorisé au cahier des spécifications, les projets suivants sont assujettis à un dépôt de plan d'aménagement d'ensemble :
   - tout projet utilisant un espace de terrain de 5 000 mètres carrés ou plus et dont l'usage principal appartient à la classe d'usage Rb "Récréation à déploiement" ou à la classe d'usage Rc "Récréation et hébergement touristique".
2. dans toutes les zones d'affectation dominante Récréative (R) situées à l'extérieur du périmètre urbain principal, lorsqu'un usage appartenant à la classe Rb "Récréation à déploiement" ou Rc "Récréation et hébergement touristique" est autorisé au cahier des spécifications, les projets suivants sont assujettis à un dépôt de plan d'aménagement d'ensemble :
   - tout projet utilisant un espace de terrain de 5 000 mètres carrés ou plus et dont l'usage principal appartient à la classe d'usage Rb "Récréation à déploiement" ou à la classe d'usage Rc "Récréation et hébergement touristique".
3. dans les zones V24 et AF77, tout projet dont l'usage principal appartient à la classe d'usage Rb "Récréation à déploiement" ou à la classe d'usage Rc "Récréation et hébergement touristique" est assujetti à un dépôt de plan d'aménagement d'ensemble.

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.

5.3.2. Densité applicable

Dans les zones visées, le coefficient d'occupation au sol pour les projets est de :

- 30 % dans les zones à vocation dominante Forestière (F), Agricole (A) ou Récréative (R);
- 40 % dans les zones V24 et AF77.

5.3.3. Objectif spécifique

Le plan d'aménagement d'ensemble vise à encadrer et à gérer de façon efficace les développements, tout en minimisant les répercussions négatives sur la qualité de l'eau, le milieu naturel et l'intérêt paysager des sites que peuvent avoir ces développements.

5.3.4. 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.

5.3.5. Critères particuliers relatifs aux usages autorisés du groupe R (Récréation)

Les critères particuliers d'évaluation pour un P.A.E. concernant les usages autorisés appartenant au groupe R (Récréation) sont les suivants :

Protection et mise en valeur du milieu naturel

La protection et mise en valeur du milieu naturel est évaluée à partir des critères d'évaluation suivants :

1. la planification de tout développement doit être subordonnée au respect du milieu et de l'équilibre des écosystèmes;
2. la protection des rives, du littoral et des plaines inondables est assurée par le contrôle :
   - de la dimension et la superficie des terrains situés à moins de 300 m d'un lac ou à moins de 100 m d'un cours d'eau qui sont égales ou supérieures à la norme;
   - de la distance entre une rue, un lac et un cours d'eau qui est égale ou supérieure à la norme;
   - des constructions, ouvrages ou travaux sur les rives et le littoral qui sont limités et si possible, regroupés;
   - de la rénovation, de la reconstruction, de l'entretien, de la réparation, de la démolition, la modification de la pente du toit ou le remplacement d'une fondation d'un bâtiment principal sur une rive;

- de la végétation sur une rive, notamment les mesures de régénération si celle-ci est dégradée.

3. dans les zones à dominance Récréative (R), Agricole (A) et Forestière (F) :
   - au moins le tiers de la superficie demeure à l'état naturel;
   - en deçà de cette superficie à l'état naturel, des mesures de compensation environnementales sont proposées (ex. reboisement, restauration de l'environnement, mise en valeur de la faune et de la flore, etc.);
4. chaque terrain individuel compris à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble n'a pas à respecter une proportion minimale d'espace naturel lorsqu'il est démontré que la proportion minimale d'espaces naturels à préserver est respectée sur l'ensemble du territoire visé par le plan d'aménagement d'ensemble;
5. une proportion élevée d'espace naturel est conservée dans l'encadrement d'un cours d'eau ou d'un lac;
6. pour chaque terrain, le maximum d'espaces boisés est conservé, pour les portions de terrain situées :
   - entre une voie de circulation ou une allée d'accès et le ou les bâtiment(s);
   - entre le cours d'eau ou le lac et le ou les bâtiments;
   - entre un sentier récréatif régional ou local et le ou les bâtiments;
7. les qualités naturelles du site sont intégrées, dans la mesure du possible, à la planification du site, notamment les éléments suivants :
   - la topographie;
   - la végétation existante;
   - les abords des rivières et des lacs;
8. le concept du plan d'aménagement d'ensemble est réalisé en fonction des éléments contraignants, soit :
   - les milieux humides;
   - les plaines inondables;
   - les secteurs à risque de mouvement de terrain;
9. la planification du site mise sur les potentiels suivants :
   - la présence d'un lac ou cours d'eau;
   - les vues panoramiques sur un plan d'eau, des monts, etc.;

- les plantations et boisés naturels de qualité;
- la proximité d'autres équipements récréatifs ou attraits naturels.

10. le développement est concentré afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel environnant;
11. les milieux naturels fragiles (ruisseaux, milieux humides, zone inondable, les sources d'eau potable, habitats fauniques, etc.) sont protégés;
12. les arbres matures existants sont intégrés dans la conception des projets;
13. la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées est respectée;
14. la présence de ruisseaux permanents et de leurs affluents, les ruisseaux intermittents qui coulent à la fonte des neiges ou lors de fortes pluies sont considérés dans le cadre du concept de développement, de manière à maintenir leurs cours et d'assurer la qualité des eaux.

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. les constructions, équipements ou usages complémentaires ou accessoires générant des nuisances potentielles comme du bruit ou un impact visuel négatif sont camouflés et éloignés autant que possible du bâtiment principal et des espaces esthétiques et récréatifs avoisinants;
3. l'architecture proposée s'harmonise aux éléments naturels du paysage et à l'environnement bâti existant situé dans le secteur;
4. l'architecture proposée valorise une image de marque compatible à une destination touristique de calibre international;
5. les bâtiments accessoires s'harmonisent au bâtiment principal;
6. l'environnement bâti est convivial pour le piéton, notamment par une densité d'organisation physique de l'ensemble conçue à une échelle humaine.

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, pistes cyclables et sentiers récréatifs dans les zones récréatives et forestières;
2. 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 sommets de montagne, 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;
3. 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;
4. les caractéristiques essentielles des corridors de signature et des paysages les plus remarquables sont conservées;
5. la compatibilité des usages est assurée ou des aménagements particuliers sont prévus en bordure des pistes de motoneiges, bruyantes durant l'hiver;
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 panoramas vers les lacs ou cours d'eau, plaines, monts ou tout autre élément esthétique ou percée visuelle sont protégés;
8. 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;
9. les aménagements proposés privilégient l'utilisation de matériaux nobles, surtout le bois et la pierre;
10. 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;

11. l'aménagement du site, de grande qualité, est convivial pour le piéton, notamment :
    - des aménagements qui sont réservés à l'usage exclusif des piétons;
    - l'aménagement de zones de cohabitation entre piétons, automobilistes et véhicules récréatifs de manière à maximiser le confort et la sécurité des piétons;
    - un parcours piétonnier qui stimule le sens de la découverte;
    - des aménagements qui sont adaptés autant que possible aux aînés et aux personnes handicapées;
    - des aménagements qui assurent la sécurité des personnes et des biens;
12. les besoins en stationnement de la clientèle récréotouristique, en plus des besoins de stationnement de courte durée, sont disponibles sur le site;
13. le site possède une signalisation directionnelle adéquate.

Réseaux récréatifs

Les sentiers piétonniers, les 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 régional et local, ou en permet le raccordement éventuel, le cas échéant;
3. un réseau récréatif quatre saisons favorise des liens entre les pôles de services, les attraits et les établissements d'hébergement;
4. la planification du site propose des liens avec d'autres équipements ou sites récréatifs présents sur le territoire.

Voies d'accès et infrastructures

Les voies d'accès et infrastructures sont évalués 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. l'accessibilité en tout temps au site est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique.

Section 5.4 ajoutée : Règl. no 21-378 (11 janv. 2022)

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.

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 grâces 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'attraits 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.

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

Section ajoutée : Règl. no 23-418 (14 mai 2024)

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. 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'aménagment 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 grâces 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 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 préférablement 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.

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 L'Anse-Saint-Jean «au cours de la séance tenue le 23 avril 2019.





Lucien Martel, Maire

Jonathan Desbiens, Secrétaire-trésorier