

Municipalité de
SAINT-EUGÈNE-D'ARGENTENAY

RÈGLEMENT NUMÉRO 140-2011
PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

ADOPTION : PREMIER PROJET – MARS 2011

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	6
1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	6
1.1. Préambule	6
1.2. Numéro et titre du règlement	6
1.3. Contexte.....	6
1.4. Champs d'application	6
1.5. Territoires assujettis	6
1.6. Validité	7
1.7. Le règlement et les lois	7
1.8. Amendements	7
CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	8
2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	8
2.1. Interprétation du texte.....	8
2.1.1. Numérotation	8
2.1.2. Titres.....	8
2.1.3. Temps du verbe.....	8
2.1.4. Usage du singulier	8
2.1.5. Genre.....	8
2.1.6. Usage du «Doit» et du «Peut».....	8
2.1.7. Usage du «Quiconque»	8
2.1.8. Unité de mesure	9
2.1.9. Pouvoirs ancillaires	9
2.2. Interprétation des tableaux, graphiques et symboles	9
2.3. Document de renvoi	9
2.3.1. Renseignements techniques.....	9
2.3.2. Divergences	9
2.4. Plan de zonage	9
2.5. Normes générales, particulières et spéciales	9
2.6. Terminologie	10
CHAPITRE III : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	11
3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	11
3.1. Pouvoir et devoirs du fonctionnaire désigné.....	11
3.2. Procédures relatives à une demande de plan d'aménagement d'ensemble.....	11
3.2.1. Transmission d'une proposition de P.A.E.	11
3.2.2. Vérification de la proposition par l'inspecteur en bâtiments.....	11
3.2.3. Accusé de réception.....	11
3.2.4. Transmission de la proposition au Comité consultatif d'urbanisme.....	11
3.2.5. Étude de la proposition par le Comité consultatif d'urbanisme.....	11
3.2.6. Avis du Comité consultatif d'urbanisme.....	12

3.2.7.	Décision du Conseil	12
3.2.8.	Transmission de la décision au propriétaire	12
3.2.9.	Modification des règlements d'urbanisme.....	12
3.3.	Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux	12
3.4.	Effets de l'approbation d'un P.A.E.	13
3.5.	Informations et documents requis pour effectuer une demande	13
3.5.1.	Renseignements généraux	13
3.5.2.	Localisation et description actuelle du territoire concerné.....	13
3.5.3.	La description du projet et de l'aménagement proposé.....	14
3.5.4.	Infrastructures et voies d'accès liées au projet.....	15
3.5.5.	Architecture et aménagements paysagers	15
3.5.6.	Tableau synthèse	16
3.5.7.	Études et analyses particulières	17
3.5.8.	Documents et plans additionnels requis	17
CHAPITRE IV : CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION DES P.A.E.....		19
4. CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION DES P.A.E.		19
4.1.	Groupe de critères généraux.....	19
4.2.	Environnement naturel et développement durable	19
4.3.	Image rurale et territoire d'intérêt.....	20
4.4.	Développement harmonieux des usages et constructions	20
CHAPITRE V : CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES ZONES.....		22
5. CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES ZONES		22
5.1.	Champs d'application	22
5.2.	Zones agricoles de l'affectation «Agriculture en dévitalisation».....	22
5.2.1.	Usages et densités applicables.....	22
5.2.2.	Objectif spécifique.....	23
5.2.3.	Documents et plans additionnels requis	23
5.2.4.	Critères particuliers d'évaluation normative	23
5.2.5.	Critères particuliers relatifs aux usages autorisés du groupe R (Récréation)	24
5.2.6.	Critères particuliers relatifs aux projets de résidences de villégiature concentrée ou aux résidences de villégiature situées sur un même lot	28
5.3.	Zones agro forestières de l'affectation «Agro forestière dynamique»	31
5.3.1.	Usages et densités applicables.....	31
5.3.2.	Objectif spécifique.....	31
5.3.3.	Documents et plans additionnels requis	32
5.3.4.	Critères particuliers d'évaluation normative	32
5.3.5.	Critères particuliers relatifs aux usages autorisés du groupe R (Récréation)	32
5.3.6.	Critères particuliers relatifs aux projets de résidences de villégiature concentrée ou aux résidences de villégiature situées sur un même lot	32
5.4.	Zones récréatives de l'affectation «Récréative en territoire municipalisé»	33
5.4.1.	Usages et densités applicables.....	33
5.4.2.	Objectif spécifique.....	34
5.4.3.	Document et plans additionnels requis	34
5.4.4.	Critères particuliers d'évaluation normative	34
5.4.5.	Critères particuliers relatifs aux usages autorisés du groupe R (Récréation)	35

5.4.6.	Critères particuliers relatifs aux projets de résidences de villégiature concentrée ou aux résidences de villégiature situées sur un même lot	35
5.5.	Zones de villégiature.....	35
5.5.1.	Usages et densités applicables.....	35
5.5.2.	Objectif spécifique	36
5.5.3.	Document et plans additionnels requis	36
5.5.4.	Critères particuliers d'évaluation normative	36
5.5.5.	Critères particuliers relatifs aux usages autorisés du groupe R (Récréation)	37
5.5.6.	Critères particuliers relatifs aux projets de résidences de villégiature concentrée ou aux résidences de villégiature situées sur un même lot	37
5.6.	Zone publique et institutionnelle	37
5.6.1.	Usages et densités applicables.....	37
5.6.2.	Objectif spécifique.....	38
5.6.3.	Documents et plans additionnels requis	38
5.6.4.	Critères particuliers d'évaluation normative	38
5.6.5.	Critères particuliers relatifs à la protection et la mise en valeur de l'intérêt culturel et patrimonial.....	39
5.6.6.	Critères particuliers relatifs au cadre bâti.....	39
5.6.7.	Critères particuliers relatifs à la qualité visuelle et paysagère du site	40
CHAPITRE VI : CRITÈRES PARTICULIERS RELATIFS AUX PROJETS DE CONSTRUCTION À MOYENNE OU À FORTE DENSITÉ .		41
6.	CRITÈRES PARTICULIERS RELATIFS AUX PROJETS DE CONSTRUCTION À MOYENNE OU À FORTE DENSITÉ	41
6.1.	Champs d'application	41
6.2.	Zones concernées	41
6.2.1.	Usages et densités applicables.....	41
6.2.2.	Objectif spécifique.....	41
6.2.3.	Critères particuliers d'évaluation normative	42
6.2.4.	Critères particuliers relatifs aux constructions visées à l'article 6.2.1	42
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES.....		46
7.	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	46
7.1.	Procédures, sanctions et recours	46
7.2.	Obtention de permis et certificats.....	46
7.3.	Abrogation et remplacement	46
7.4.	Dispositions transitoires	46
7.5.	Entrée en vigueur.....	47

RÉSOLUTION XXX-XX-XXXX

ADOPTION DU RÈGLEMENT NUMÉRO 140-2011 – PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Objet

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

Préambule

Considérant que la Municipalité de Saint-Eugène-d'Argentenay est régie par le Code municipal et assujettie aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

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

Considérant qu'en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement relatif à la production des plans d'aménagement d'ensemble;

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

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

Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du Conseil municipal tenu le XX XXX 2011.

Il est proposé

Par le(la) conseiller(e) M. XXX, et secondé par M(me) XXX, conseiller(e) et résolu à l'unanimité que le Conseil confirme par la présente résolution, l'adoption du règlement ci-après et portant le numéro 140-2011 – Plan d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. PRÉAMBULE

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

1.2. NUMÉRO ET TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est identifié par le numéro 140-2011 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 Saint-Eugène-d'Argentenay. Sur ce territoire, le présent règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.5. TERRITOIRES ASSUJETTIS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones suivantes telles qu'elles apparaissent au plan de zonage annexé au règlement de zonage numéro 135-2011 :

1. toutes les zones A «Agricole» incluses dans l'affectation «Agriculture en dévitalisation» en regard des résidences de villégiature concentrée ou de leur prolongement et des usages autorisés appartenant au groupe «Récréation» tels qu'identifiés au cahier des spécifications du règlement de zonage en vigueur;
2. toutes les zones AF «Agro forestière» incluses dans l'affectation «Agro forestière dynamique» en regard des résidences de villégiature concentrée ou de leur prolongement et des usages autorisés appartenant au groupe «Récréation» tels qu'identifiés au cahier des spécifications du règlement de zonage en vigueur;

3. toutes les zones R «Récréative» incluses dans l'affectation «Récréative en territoire municipalisé» en regard des résidences de villégiature concentrée et des usages autorisés appartenant au groupe «Récréation» tels qu'identifiés au cahier des spécifications du règlement de zonage en vigueur;
4. Toutes les zones P «Publique et institutionnelle » pour tous les usages autorisés dans ces zones tels qu'identifiés au cahier des spécifications du règlement de zonage en vigueur de même que pour tous les bâtiments et usages contigus à ces zones.

De plus, les dispositions du présent règlement s'appliquent aux projets de construction à moyenne ou à forte densité qui ne peuvent respecter la superficie minimale telle que prescrite dans le règlement de lotissement no 137-2011, article 5.5.1.

1.6. VALIDITÉ

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.

1.7. LE RÈGLEMENT 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.

1.8. AMENDEMENTS

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

CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1. INTERPRÉTATION DU TEXTE

2.1.1. 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.

2.0 chapitre;

2.4 section;

2.4.1 article.

2.1.2. 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.

2.1.3. 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.

2.1.4. 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.

2.1.5. Genre

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

2.1.6. Usage du «Doit» et du «Peut»

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

2.1.7. Usage du «Quiconque»

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

2.1.8. Unité de mesure

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

2.1.9. Pouvoirs ancillaires

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

2.2. INTERPRÉTATION 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.

2.3. DOCUMENT DE RENVOI

2.3.1. 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.

2.3.2. Divergences

Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de renvoi, les prescriptions du présent règlement prévalent.

2.4. PLAN DE ZONAGE

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 135-2011 de la Municipalité de Saint-Eugène-d'Argentenay.

2.5. NORMES GÉNÉRALES, PARTICULIÈRES ET SPÉCIALES

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.

2.6. TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 135-2011 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 III du Règlement sur les permis et certificats numéro 138-2011, 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 un P.A.E. et tous les documents s'y rattachant en deux exemplaires à l'inspecteur en bâtiment.

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 numéro 138-2011 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 3 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 de 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. un plan de localisation, effectué à une échelle de 1:5 000, identifiant le périmètre et la localisation du projet à l'intérieur du territoire de la Municipalité;
2. L'identification cadastrale des lots concernés et des lots adjacents aux limites du projet
3. Les dimensions et la superficie du site d'accueil;
4. L'utilisation actuelle du sol comprenant les éléments suivants :
 - la topographie du site exprimée par les classes de pente suivantes :
 - moins de cinq pour cent (5%), six à quinze pour cent (6-15%), seize à trente pour cent (16-30%), trente pour cent (30%) et plus;

- le réseau hydrographique comprenant les lacs, les étangs, les cours d'eau, les sources, les zones inondables, les marais, les bassins versants et la limite de la ligne des hautes eaux;
 - la nature et l'épaisseur des dépôts meubles, les affleurements rocheux, les zones à risques de glissement, d'éboulis, d'érosion et les zones à faible capacité portante;
 - la végétation, en indiquant les principales essences forestières et l'âge des peuplements;
 - l'occupation actuelle du sol, incluant les pistes de ski de fond, les chemins forestiers, les bâtiments et autres indices de la présence de l'homme.
5. La localisation et description des constructions existantes s'il y a lieu
 6. Les servitudes et droits de passage existants, s'il y a lieu;
 7. 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 ou à proximité, s'il y a lieu.

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

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

1. un plan de localisation générale à l'échelle (1:10 000, à titre indicatif) montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.) de même que les limites municipales à proximité.
2. un plan concept du plan d'aménagement d'ensemble, effectué à une échelle de 1 :500 à 1:2 500, identifiant et comprenant :
 - la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
 - la localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu;
 - l'identification et la répartition des fonctions (par exemple : récréatives, villégiature, résidentielles, commerciales, industrielles, etc.) affectées au projet, par phase;
 - la localisation et la dimension au sol approximatives de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages, la superficie de plancher et la largeur des façades des bâtiments;
 - le nombre d'unité de logement par bâtiment et par type d'usage;
 - 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. les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
4. la localisation des accès et des allées d'accès du projet;
5. les caractéristiques de toutes les intersections des allées d'accès qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
6. la localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
7. la localisation et l'aménagement des aires de chargement et déchargement, s'il y a lieu;
8. 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;
9. 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 projetés ou rénovés montrant le style architectural retenu ;
2. Les caractéristiques architecturales et les liens volumétriques entre les bâtiments, les murets, les clôtures et autres structures ou constructions qui seront érigés sur

l'emplacement, et en regard avec les zones adjacentes et l'environnement naturel du site;

3. Les matériaux de revêtement extérieur, leurs dimensions, leurs couleurs, les agencements entre lesdits matériaux et leur identification.
4. la localisation et la superficie des espaces naturels préservés et entretenus et leur rapport sur la superficie totale du site;
5. 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;
6. la localisation des clôtures architecturales, des murets, des haies denses, des luminaires extérieurs et des enseignes directionnelles, s'il y a lieu;
7. Les liens avec les réseaux publics des parcs, des pistes cyclables et des sentiers piétonniers existants;
8. la topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site;
9. les distances entre les bâtiments et aménagements projetés et les éléments particuliers du milieu (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, pentes fortes, percées visuelles, bâtiment d'intérêt culturel ou patrimonial, etc.);
10. la localisation des bandes tampon, incluant les essences d'arbres proposées et leur pourcentage, s'il y a lieu;
11. les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles;

3.5.6. Tableau synthèse

Le P.A.E. doit être accompagné d'un tableau qui présente :

1. la superficie totale du site;
2. les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
3. le nombre d'unités par type d'usage;
4. les phases de développement du projet incluant le nombre d'unités bâties à chaque phase.

3.5.7. Études et analyses particulières

Les études et analyses particulières suivantes sont requises :

1. une étude des possibilités, s'il y a lieu, de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires;
2. les expertises professionnelles relatives aux systèmes de traitement des eaux usées;
3. les expertises professionnelles relatives à l'approvisionnement en eau potable contenant, entre autres, les informations suivantes :
 - une localisation et une description de la zone de projet (milieu physique et humain, utilisation du territoire);
 - une description de la géologie locale des dépôts meubles et du roc (avec références);
 - une description de la géophysique (avec instrumentation utilisée, résultats et figures et cartes de localisation des sites de sondage, coupes stratigraphiques, granulométrie, venue d'eau...);
 - une description de l'hydrogéologie (information sur l'emplacement et l'écoulement de l'eau souterraine) et une caractérisation des paramètres hydrodynamiques (doit inclure test pompage 72 heures);
 - une description des impacts sur les autres usagers et sur l'environnement;
 - des recommandations.
 - des références
4. un rapport écrit indiquant :
 - une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet;
 - l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
 - tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la Municipalité et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du plan d'aménagement d'ensemble.

3.5.8. Documents et plans additionnels requis

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

1. exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du plan d'aménagement d'ensemble, lorsqu'il les juge appropriés aux fins de l'évaluation du projet;

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

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

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

4.1. GROUPE DE CRITÈRES GÉNÉRAUX

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

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

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

4.2. ENVIRONNEMENT NATUREL ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

1. la protection du réseau hydrique de manière à assurer l'intégrité des rives, des milieux humides et d'assurer une gestion environnementale du drainage de surface. Le drainage de surface et toute modification au profil général du développement doivent s'effectuer sans érosion et pollution des cours d'eau ;
2. la protection, la consolidation et la mise en valeur du corridor naturel distinctif du réseau hydrographique principal sur le territoire municipal;
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;
6. la démonstration de la compatibilité des usages prévus en fonction des contraintes généralement reconnues 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 conservation de l'eau et doit démontrer une gestion optimale de cette ressource;
9. la conception des unités d'habitation doit permettre une consommation optimale de l'énergie et aider à la réduction des gaz à effet de serre ;
10. 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 RURALE 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.
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 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 et l'aménagement des parcs et espaces communs doivent s'effectuer de manière à favoriser une utilisation par les différents groupes d'âge de la population (multi générationnel);

2. 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;
3. la planification des chemins doit favoriser l'interconnexion avec les chemins existants;
4. 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;
5. l'architecture des bâtiments doit être variée et les matériaux extérieurs doivent créer un ensemble harmonisé avec le paysage naturel.

CHAPITRE V : CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES ZONES

5. CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES ZONES

5.1. CHAMPS D'APPLICATION

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

5.2. ZONES AGRICOLES DE L'AFFECTATION «AGRICULTURE EN DÉVITALISATION»

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

- toutes les zones A «Agricole» incluses dans l'affectation «Agriculture en dévitalisation».

5.2.1. Usages et densités applicables

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

1. les projets de résidences de villégiature concentrée ainsi que les résidences de villégiature s'intégrant ou situées dans le prolongement de ceux existants;
2. les usages du groupe R (Récréation), classe Rc, alinéa 2 tels qu'identifiés au règlement de zonage en vigueur à savoir, les auberges;
3. les usages complémentaires à une auberge, tels qu'un restaurant, un bar, café-terrasse, la vente au détail de produits divers, la vente au détail de produit de l'alimentation, un bar laitier, une sandwicherie, la location et la réparation de vélo, situés dans le bâtiment principal pourvu que la superficie totale occupée par les usages complémentaires ne dépasse pas 25 % pour cent de la superficie totale de plancher du bâtiment principal ou une superficie totale de plancher de 175 mètres carrés et pourvu qu'il s'attache à l'usage principal «Auberge»;
4. l'usage location/réparation de vélo exercé dans un bâtiment complémentaire à l'usage principal «Auberge», les usages de location de véhicule récréatif (vélo, bateau de plaisance, chaloupe, pédalo, canot, VTT, motoneige), un restaurant à condition que la superficie de plancher totale de ces usages dans le bâtiment accessoire, excluant les usages de location de vélo et de véhicule récréatif, n'excède pas 40 mètres carrés et que ces usages ne soient pas exercés dans le bâtiment principal et pourvu que cet usage s'attache à l'usage principal «Auberge»;

5. un garage ou abri pour les motoneiges, véhicules récréatifs ou vélos des clients s'attachant à l'usage principal «Auberge»;
6. les bâtiments accessoires autorisés en vertu du règlement de zonage en vigueur.

Le coefficient d'occupation au sol est de 30 % et les projets doivent respecter la capacité de support biophysique du lac ou du cours d'eau : très faible densité (superficie minimale de terrain de 4 000 mètres carrés).

5.2.2. Objectif spécifique

Le plan d'aménagement d'ensemble dans les zones agricoles de l'affectation «Agriculture en dévitalisation» vise à encadrer et à gérer de façon efficace les développements à proximité des lacs et cours d'eau, 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.

5.2.3. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à la section 3.5 du présent règlement, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

1. une étude sur la qualité de l'eau, démontrant qu'elle est adéquate à des fins d'approvisionnement ou de consommation et adaptée selon l'usage à desservir;
2. une étude de caractérisation du couvert végétal existant et le déboisement prévu, s'il y a lieu, incluant un programme de reboisement, comprenant une description détaillée des mesures de reboisement proposées.

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 en vigueur, 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 de l'annexe B du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.
3. les dispositions et spécifications établies à la section 19.6 «Dispositions spécifiques dans les zones récréatives» du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

5.2.5. 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 des milieux naturels 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;
 - des ouvrages à l'intérieur de la zone d'inondation qui sont limités à ceux nécessaires.
3. au moins la moitié de la superficie demeure à l'état naturel;
4. 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.);
5. 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;
6. une proportion élevée d'espace naturel est conservée dans l'encadrement forestier du cours d'eau ou du lac;

7. 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 et le ou les bâtiments;
8. 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;
9. 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;
10. la planification du site mise sur les potentiels suivants :
 - la présence d'un lac ou cours d'eau;
 - les vues panoramiques;
 - les plantations et boisés naturels de qualité;
 - la proximité d'autres équipements récréatifs ou attrait naturels.
11. le développement est concentré afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel environnant;
12. les milieux naturels fragiles (ruisseaux, milieux humides, zone inondable, les sources d'eau potable, habitats fauniques, etc.) sont protégés;
13. les arbres matures existants sont intégrés dans la conception des projets;
14. la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées est respectée;
15. 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 en vigueur dont une marge de recul de 15 mètres de tout lac ou cours d'eau;
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. le parti architectural fait largement usage du bois;
6. les bâtiments accessoires s'harmonisent au bâtiment principal.
7. 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 touristiques, pistes cyclables et sentiers récréatifs;
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 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 de la Municipalité 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 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. l'accessibilité en tout temps au site est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique.

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.

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

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

Protection et la mise en valeur du milieu naturel

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

1. le développement est concentré afin de minimiser 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, en respectant les espèces indigènes à la forêt laurentienne;
4. les arbres matures existants sont intégrés 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.

Implantation

L'implantation est évaluée à partir des critères d'évaluation suivants :

1. la distance entre chacun des bâtiments est d'au minimum cinq (5,0) mètres à moins que les bâtiments soient construits en contiguïté, soit séparés par un mur mitoyen;
2. chacun des bâtiments est situé à une distance minimale de 4,5 mètres de toute limite de propriété et dispose d'une marge avant de 7,5 mètres;
3. chacun des bâtiments est situé à une distance minimale permettant de respecter les autres dispositions du règlement de zonage en vigueur s'appliquant;
4. à l'exception des aires définies comme l'assiette des bâtiments principaux ou les parties de lots exclusives, l'ensemble de la superficie du terrain doit être réservé à des fins communautaires (aire d'agrément, terrain de sport, station de pompage, équipement de cueillette des ordures, bâtiment accessoire, 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. le concept proposé par le plan d'aménagement d'ensemble constitue un projet de résidences de villégiature concentrée comprenant au moins cinq unités de logements ou s'intègre à un développement de villégiature existant portant à au moins cinq unités de logement le total de résidences de villégiature ou en constitue son prolongement;
3. l'architecture proposée s'harmonise aux éléments naturels du paysage et à l'environnement bâti existant situé dans le secteur;
4. le parti architectural fait largement usage du bois;
5. les bâtiments complémentaires s'harmonisent aux bâtiments principaux;
6. advenant que les bâtiments principaux érigés sur l'ensemble de résidences de villégiature concentrée soient réalisés en contiguïtés, ceux-ci 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, etc.

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 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. l'ensemble de villégiature concentrée 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. ZONES AGRO FORESTIÈRES DE L'AFFECTATION «AGRO FORESTIÈRE DYNAMIQUE»

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

1. toutes les zones AF «Agro forestière» incluses dans l'affectation «Agro forestière dynamique».

5.3.1. Usages et densités applicables

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

1. les projets de résidences de villégiature concentrée ainsi que le prolongement de ceux existants;
2. les usages appartenant au groupe R (Récréation) des classes Rb, Rc et Rd tels que décrits au chapitre 5 du règlement de zonage en vigueur;
3. les usages complémentaires à un usage appartenant à la classe Rc, tels qu'un restaurant, un bar, café-terrasse, la vente au détail de produits divers, la vente au détail de produit de l'alimentation, un bar laitier, une sandwicherie, la location et la réparation de vélo, situés dans le bâtiment principal pourvu que la superficie totale occupée par les usages complémentaires ne dépasse pas trente (30 %) pour cent de la superficie totale de plancher du bâtiment principal ou une superficie totale de plancher de 175 mètres carrés et pourvu qu'il s'attache à un usage principal d'hébergement public saisonnier;
4. l'usage location/réparation de vélo exercé dans un bâtiment accessoire, les usages de location de véhicule récréatif (vélo, bateau de plaisance, chaloupe, pédalo, canot, VTT, motoneige), un restaurant à condition que la superficie de plancher totale de ces usages dans le bâtiment accessoire, excluant les usages de location de vélo et de véhicule récréatif, n'excède pas 40 mètres carrés et que ces usages ne soient pas exercés dans le bâtiment principal et pourvu que cet usage s'attache à un usage principal d'hébergement public saisonnier;
5. un garage ou abri pour les motoneiges, véhicules récréatifs ou vélos des clients s'attachant à un usage principal d'hébergement public saisonnier;
6. les bâtiments accessoires autorisés en vertu du règlement de zonage en vigueur.

Le coefficient d'occupation au sol est de 30 % et les projets doivent respecter la capacité de support biophysique du lac ou du cours d'eau : très faible densité (superficie minimale de terrain de 4 000 mètres carrés).

5.3.2. Objectif spécifique

Le plan d'aménagement d'ensemble dans les zones agro forestières de l'affectation «Agro forestière dynamique» vise à encadrer et à gérer de façon efficace les développements à

proximité des lacs et cours d'eau, 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.

5.3.3. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à la section 3.5 du présent règlement, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

1. une étude sur la qualité de l'eau, démontrant qu'elle est adéquate à des fins d'approvisionnement ou de consommation et adaptée selon l'usage à desservir;
2. une étude de caractérisation du couvert végétal existant et le déboisement prévu, s'il y a lieu, incluant un programme de reboisement, comprenant une description détaillée des mesures de reboisement proposées.

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 en vigueur, 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 de l'annexe B du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.
3. les dispositions et spécifications établies à la section 19.6 «Dispositions spécifiques dans les zones récréatives» du règlement de zonage en vigueur 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 du groupe R (Récréation) sont ceux édictés à l'article 5.2.5 du présent règlement.

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

Les critères particuliers d'évaluation pour un P.A.E. sont ceux édictés à l'article 5.2.6 du présent règlement.

5.4. ZONES RÉCRÉATIVES DE L'AFFECTATION «RÉCRÉATIVE EN TERRITOIRE MUNICIPALISÉ»

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones récréatives faisant partie de l'affectation «Récréative en territoire municipalisé».

De plus, afin de compléter un projet de résidences de villégiature concentrée établi sur l'affectation récréative en territoire municipalisé, le plan d'aménagement d'ensemble pourra empiéter sur les zones agricoles et agro forestières avec les normes établies au sein de la zone récréative. Cependant, en aucun cas l'empiétement sur l'affectation contigüe ne peut être supérieur à la partie du terrain incluse dans l'affectation récréative en territoire municipalisé.

Nonobstant le paragraphe précédant, afin d'être autorisé, tout projet de construction contigu à une zone agricole devra préalablement être autorisé par la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ).

5.4.1. Usages et densités applicables

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

1. les projets de résidences de villégiature concentrée ainsi que le prolongement de ceux existants;
2. les usages appartenant au groupe R (Récréation) des classes Rc et Rd et Rb alinéas 1,5, 6 et 8 tels que décrits au chapitre 5 du règlement de zonage en vigueur. Toutefois, les usages appartenant à la classe Rc ne doivent pas comprendre plus de 50 unités de logements et l'hébergement doit être mis à la disposition du public un minimum de 40 semaines réparties entre les quatre saisons. En outre, les propriétaires et locataires doivent avoir accès gratuitement aux équipements récréatifs extensifs présents sur le site;
3. les usages complémentaires aux usages du groupe R (Récréation), tels qu'un restaurant, un bar, café-terrasse, la vente au détail de produits divers, la vente au détail de produit de l'alimentation, un bar laitier, une sandwicherie, la location et la réparation de vélo, situés dans le bâtiment principal pourvu que la superficie totale occupée par les usages complémentaires ne dépasse pas 25 % pour cent de la superficie totale de plancher du bâtiment principal ou une superficie totale de plancher de 175 mètres carrés;
4. les usages complémentaires à un usage du groupe R (Récréation) suivant : l'usage location/réparation de vélo exercé dans un bâtiment complémentaire, les usages de location de véhicule récréatif (vélo, bateau de plaisance, chaloupe, pédalo, canot, VTT, motoneige), un restaurant à condition que la superficie de plancher totale de ces usages dans le bâtiment complémentaire, excluant les usages de location de vélo et de véhicule

récréatif, n'excède pas 40 mètres carrés et que ces usages ne soient pas exercés dans le bâtiment principal;

5. un garage ou abri pour les motoneiges, véhicules récréatifs ou vélos des clients s'attachant à un usage principal du groupe R (Récréation);
6. les bâtiments accessoires autorisés en vertu du règlement de zonage en vigueur.

Le rapport bâti / terrain maximal pour les bâtiments principaux et accessoires commerciaux est de 15 % lorsque l'emplacement est contiguë en tout ou en partie à une zone agricole d'affectation «Agriculture dynamique» et de 30 % pour les autres emplacements.

5.4.2. Objectif spécifique

Le plan d'aménagement d'ensemble doit permettre d'encadrer l'implantation d'une construction à des fins récréatives ainsi qu'un projet de résidences de villégiature concentrée, incluant la possibilité d'exercer certains usages complémentaires tout en préservant l'intégrité environnementale, l'intérêt paysager de même que le caractère visuel esthétique et paisible des secteurs sis dans l'affectation récréative.

5.4.3. Document et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à la section 3.5 du présent règlement, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

1. une étude sur la qualité de l'eau, démontrant qu'elle est adéquate à des fins d'approvisionnement ou de consommation et adaptée selon l'usage à desservir;
2. une étude de caractérisation du couvert végétal existant et le déboisement prévu, s'il y a lieu, incluant un programme de reboisement, comprenant une description détaillée des mesures de reboisement proposées.

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 en vigueur, 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 de l'annexe B du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

3. les dispositions et spécifications établies à la section 19.6 «Dispositions spécifiques dans les zones récréatives» du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

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

Les critères particuliers d'évaluation pour un P.A.E. concernant les usages autorisés du groupe R (Récréation) sont ceux édictés à l'article 5.2.5 du présent règlement.

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

Les critères particuliers d'évaluation pour un P.A.E. sont ceux édictés à l'article 5.2.6 du présent règlement.

5.5. ZONES DE VILLÉGIATURE

Les dispositions de la présente section s'appliquent à toutes les zones de V «Villégiature».

5.5.1. Usages et densités applicables

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

1. les projets de résidences de villégiature concentrée ou le prolongement de ceux existant;
2. les résidences de villégiature privées saisonnières situées sur un même lot ou terrain;
3. les usages appartenant au groupe R (Récréation), de la classe Rc, alinéa 2, 3, 4 et 8 tels que décrits au chapitre 5 du règlement de zonage en vigueur à savoir, les auberges, terrains de camping, bases de plein air avec hébergement ainsi que les centres de santé avec hébergement;
4. les usages appartenant au groupe R (Récréation), de la classe Rc, alinéa 7 tels que décrits au chapitre 5 du règlement de zonage en vigueur seulement pour l'hébergement;
5. les usages complémentaires à un usage principal autorisé appartenant à la classe Rc du groupe R (Récréation) tels qu'un restaurant, un bar, café-terrasse, la vente au détail de produits divers, la vente au détail de produit de l'alimentation, un bar laitier, une sandwicherie, la location et la réparation de vélo, situés dans le bâtiment principal pourvu que la superficie totale occupée par les usages complémentaires ne dépasse pas 25 % pour cent de la superficie totale de plancher du bâtiment principal ou une superficie totale de plancher de 175 mètres carrés et pourvu qu'il s'attache à un usage principal autorisé de la classe Rc, groupe R (Récréation);

6. les usages complémentaires à un usage principal autorisé appartenant à la classe Rc du groupe R (Récréation) suivant : l'usage location/réparation de vélo exercé dans un bâtiment complémentaire, les usages de location de véhicule récréatif (vélo, bateau de plaisance, chaloupe, pédalo, canot, VTT, motoneige), un restaurant à condition que la superficie de plancher totale de ces usages dans le bâtiment accessoire, excluant les usages de location de vélo et de véhicule récréatif, n'excède pas 40 mètres carrés et que ces usages ne soient pas exercés dans le bâtiment principal et pourvu que cet usage s'attache à un usage principal d'hébergement public saisonnier;
7. un garage ou abri pour les motoneiges, véhicules récréatifs ou vélos des clients s'attachant à un usage principal autorisé de la classe Rc, groupe R (Récréation);
8. les bâtiments complémentaires autorisés en vertu du règlement de zonage en vigueur.

Le rapport bâti / terrain maximal pour les bâtiments principaux et accessoires est 30 %.

5.5.2. Objectif spécifique

L'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble pour ces secteurs vise à accueillir des projets de résidences de villégiature concentrée et des établissements d'hébergement public saisonniers de manière à assurer une intégration de tout développement dans l'environnement naturel et paysager. Les développements privilégiés qui s'inscrivent à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble s'effectuent suivant un mode de développement en projet intégré, c'est-à-dire plusieurs bâtiments implantés sur un même terrain et ayant une utilisation commune de certains espaces extérieurs, services ou équipements.

5.5.3. Document et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à la section 3.5 du présent règlement, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

1. une étude sur la qualité de l'eau, démontrant qu'elle est adéquate à des fins d'approvisionnement ou de consommation et adaptée selon l'usage à desservir;
2. une étude de caractérisation du couvert végétal existant et le déboisement prévu, s'il y a lieu, incluant un programme de reboisement, comprenant une description détaillée des mesures de reboisement proposées.

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 en vigueur, 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 de l'annexe B du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.
3. les dispositions et spécifications établies à la section 19.6 «Dispositions spécifiques dans les zones récréatives» du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

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

Les critères particuliers d'évaluation pour un P.A.E. concernant les usages autorisés du groupe R (Récréation) sont ceux édictés à l'article 5.2.5 du présent règlement.

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

Les critères particuliers d'évaluation pour un P.A.E. sont ceux édictés à l'article 5.2.6 du présent règlement.

5.6. ZONE PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE

Les dispositions de la présente section s'appliquent à toutes les zones à vocation dominante P «Publique et institutionnelle» ainsi qu'à toute construction ou usage situé sur un terrain contigüe aux zones P.

5.6.1. Usages et densités applicables

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

1. tous les usages autorisés pour les zones à vocation dominante P «Publique et institutionnelle» tels qu'identifiés au cahier des spécifications de l'annexe B du règlement de zonage en vigueur;
2. tous les usages et constructions contigüe à une zone de vocation dominante P «Publique et institutionnelle»;
3. les bâtiments accessoires autorisés en vertu du règlement de zonage en vigueur.

Le règlement s'applique tant pour les modifications, agrandissements, rénovations des bâtiments existants que pour l'ajout de nouveaux bâtiments à construire.

Le rapport bâti/terrain maximal pour les bâtiments principaux et accessoires est de 40 % à l'intérieur des zones à vocation dominante P «Publique et institutionnelle».

5.6.2. Objectif spécifique

L'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone visée et les usages et constructions adjacents doit permettre de préserver et mettre en valeur l'intérêt culturel et patrimonial des sites et bâtiments qui représentent une valeur d'intérêt pour la communauté, le tout afin de créer une unité d'ensemble harmonisé et de qualité.

5.6.3. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à la section 3.5 du présent règlement, un plan d'aménagement d'ensemble doit également comprendre les éléments suivants :

1. une proposition de concept d'affichage et d'éclairage pour le bâtiment ou l'usage faisant l'objet du P.A.E. illustrant :
 - tous les panneaux d'affichage et tous les éléments du mobilier d'éclairage pour l'ensemble du site;
 - la ligne directrice de design pour les enseignes et l'éclairage afin de donner une image intégrée au secteur et d'assurer une harmonie et une mise en valeur de l'intérêt culturel et patrimonial du secteur.
2. une étude d'impact par un professionnel habilité quant aux interventions proposées sur le ou les bâtiments concerné(s) par rapport aux éléments architecturaux, sa structure, la valeur patrimoniale de même que son intégration avec l'environnement immédiat du site d'accueil. Cette étude doit tenir compte de la trame urbaine et bâti dans un rayon d'au moins 500 mètres.

5.6.4. 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 en vigueur, 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 de l'annexe B du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.
3. les dispositions et spécifications établies à la section 19.2 «Dispositions spécifiques relatives aux territoires d'intérêt culturel» du règlement de zonage en vigueur

s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

5.6.5. Critères particuliers relatifs à la protection et la mise en valeur de l'intérêt culturel et patrimonial

La préservation et mise en valeur de l'intérêt culturel et patrimonial est évaluée à partir des critères suivants :

1. le style architectural et le choix des matériaux s'inspirent des bâtiments existants de l'environnement immédiat;
2. le carré, la forme, la hauteur et la toiture des bâtiments faisant l'objet d'une rénovation ou modification sont préservés pour au moins 60 % de son ensemble ou si cela n'est pas possible (démolition partielle), sont repris tels qu'ils étaient avant la rénovation pour au moins 80 % de l'ensemble du bâtiment;
3. s'il y a agrandissement, rénovation ou transformation, tels travaux respectent la valeur patrimoniale du bâtiment et s'effectue dans un esprit d'unité du style architectural;
4. la «mémoire» culturelle collective est rappelée que ce soit par un traitement paysager particulier, la présence d'un élément sculptural commémoratif, du mobilier spécifique, un affichage particulier ou autre élément de mise en valeur ornemental, environnemental ou architectural.

5.6.6. Critères particuliers relatifs au cadre bâti

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

1. les qualités architecturales des bâtiments sont préservées, incluant les éléments suivants :
 - le style et les matériaux de recouvrement extérieur s'apparentent à ceux des bâtiments existants environnant ou sont similaires;
 - le rythme et le style des ouvertures, les saillies et la toiture sont d'un genre similaire ou compatible aux bâtiments existants;
 - la dimension des façades, la symétrie, la hauteur et les volumes du bâtiment s'harmonisent avec les bâtiments avoisinants.
2. L'implantation des bâtiments favorise des aménagements paysagers en façade et des allées piétonnes;
3. le concept mise sur des bâtiments d'un gabarit semblable à celui des bâtiments existants et sur la mise en valeur des éléments d'intérêt culturel présents sur le site d'accueil et son environnement immédiat.

5.6.7. Critères particuliers relatifs à la qualité visuelle et paysagère du site

La qualité visuelle et paysagère du site est évaluée à partir des critères suivants :

1. les modifications apportées au(x) bâtiment(s) et à leurs accès ou l'implantation de nouveaux bâtiment et des accès permettent de conserver les arbres et la végétation existante;
2. des aménagements paysagers de qualité et du mobilier urbain de qualité sont prévus;
3. les espaces vagues non aménagés et les mers d'asphalte en façade pour le stationnement sont évités;
4. la topographie est conservée dans son intégrité, dans la mesure du possible;
5. un concept d'affichage et d'éclairage d'ensemble est prévu et mise sur une intégration et une mise en valeur du site et des bâtiments;
6. les espaces de stationnement, les conteneurs à déchets et les équipements mécaniques font l'objet de traitements particuliers visant à réduire leur impact visuel négatif et toute autre nuisance et ce, dans toutes les cours.

CHAPITRE VI : CRITÈRES PARTICULIERS RELATIFS AUX PROJETS DE CONSTRUCTION À MOYENNE OU À FORTE DENSITÉ

6. CRITÈRES PARTICULIERS RELATIFS AUX PROJETS DE CONSTRUCTION À MOYENNE OU À FORTE DENSITÉ

6.1. CHAMPS D'APPLICATION

En plus des critères généraux d'évaluation d'un P.A.E., les critères particuliers suivants s'appliquent aux projets de construction de moyenne ou de forte densité qui ne peuvent respecter la superficie minimale telle que prescrite dans le règlement de lotissement numéro 137-2011, article 5.5.1. Sont considérés comme de la moyenne et de la forte densité tout projet comprenant quatre logements ou plus.

6.2. ZONES CONCERNÉES

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

- toutes les zones sur le territoire de la Municipalité.

6.2.1. Usages et densités applicables

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

1. les projets de construction à moyenne densité et à forte densité qui ne peuvent respecter la superficie minimale telle que prescrite dans le règlement de lotissement numéro 137-2011, article 5.5.1.

Le coefficient d'occupation au sol est de 40 % à 50 % pour les projets de moyenne densité et de 60 % à 70 % pour les projets de forte densité. Les projets doivent respecter la capacité de support biophysique du lac ou du cours d'eau : très faible densité (superficie minimale de terrain de 4 000 mètres carrés).

6.2.2. Objectif spécifique

Le plan d'aménagement d'ensemble vise à permettre l'implantation de projets de construction de moyenne et de forte densité qui ne peuvent respecter les normes minimales de superficie de terrain du règlement de lotissement, tout en minimisant les répercussions négatives l'environnement, le cadre urbain, le milieu naturel et l'intérêt paysager des sites que peuvent avoir ces développements.

6.2.3. Critères particuliers d'évaluation normative

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

1. les dispositions réglementaires du règlement de zonage en vigueur, 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 de l'annexe B du règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

6.2.4. Critères particuliers relatifs aux constructions visées à l'article 6.2.1

Les critères particuliers d'évaluation pour un P.A.E. 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 des milieux naturels 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;
 - des ouvrages à l'intérieur de la zone d'inondation qui sont limités à ceux nécessaires.
3. en deçà d'une superficie à l'état naturel de 50 %, 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 forestier du cours d'eau ou du 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 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 (lorsqu'il y a lieu) :
 - la présence d'un lac ou cours d'eau;
 - les vues panoramiques;
 - les plantations et boisés naturels de qualité;
 - la proximité d'autres équipements récréatifs ou attrait 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 en vigueur dont une marge de recul de 15 mètres de tout lac ou cours d'eau;
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 au cadre naturel et bâti situé dans le secteur;
4. les bâtiments accessoires s'harmonisent au bâtiment principal.
5. 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 touristiques, pistes cyclables et sentiers récréatifs;
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 l'environnement immédiat. 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;

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;
5. le projet prévoit, lorsqu'il y a lieu, des installations septiques conformes aux lois et règlements en vigueur.

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.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

7. DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

7.1. 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 numéro 138-2011 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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 Saint-Eugène-d'Argentenay au cours de la séance tenue le XXX 2011.

Maire

Secrétaire-trésorier