

2016

RÈGLEMENT RELATIF AUX
PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (P.A.E.)

MUNICIPALITÉ DE
SAINTE-ANGÈLE-DE-PRÉMONT



AVANT-PROPOS

Le Plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme de la municipalité de Sainte-Angèle-de-Prémont ont été préparés par le Service d'aménagement et de développement du territoire de la MRC de Maskinongé.

Rédaction

Sarah Cuillier-Serre, géographe, M.Sc (aménagiste – chargée de projet en urbanisme, MRC de Maskinongé)

Karine Lacasse, géographe, M.Sc (aménagiste – chargée de projet en urbanisme, MRC de Maskinongé)

Cartographie

Yannick Clément, géographe (technicien à l'aménagement, MRC de Maskinongé)

Comité d'analyse

Barbara Paillé, mairesse

Denis Bergeron, conseiller

Pascal Lessard, conseiller

Georges Lysight, conseiller

Jean Charland, directeur général

Isabelle Demers, urbaniste (coordonnatrice à l'aménagement et au développement du territoire, MRC de Maskinongé)

Linguistique et mise en page

Lynda Gélina (MRC de Maskinongé)

Marielle Rivard (MRC de Maskinongé)

La rédaction du Plan et des règlements d'urbanisme s'est appuyée sur des rencontres de consultation avec les élus du conseil municipal, ainsi que le directeur général de la Municipalité et la coordonnatrice à l'aménagement et au développement du territoire de la MRC de Maskinongé. Nous remercions le comité nommé par le conseil municipal de Sainte-Angèle-de-Prémont pour leur précieuse collaboration et commentaires tout au long de la préparation et de la rédaction du Plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme.

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 1 : DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES	13
SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	13
1.1.1 Numéro et titre du règlement	13
1.1.2 Objet du règlement.....	13
1.1.3 Territoire assujetti	13
1.1.4 Domaine d'application	13
1.1.5 Invalidité partielle.....	14
1.1.6 Documents complémentaires au règlement	14
1.1.7 Respect des règlements	14
1.1.8 Entrée en vigueur.....	14
SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	14
1.2.1 Interprétation du texte	14
1.2.2 Interprétation des normes	14
1.2.3 Interprétation des mots et expressions	15
1.2.4 Interprétation d'autres formes d'expression que le texte	15
1.2.5 Incompatibilité entre les dispositions générales et particulières	15
1.2.6 Unité de mesure.....	15
SECTION 3 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	16
1.3.1 Application du règlement	16
1.3.2 Infractions, recours et sanctions.....	16
1.3.3 Frais exigibles.....	16
SECTION 4 – ZONES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION D'UN PAE	16
PARTIE 2 : PROCÉDURE REQUISE	17
SECTION 1 – PROCÉDURE DE TRANSMISSION, D'ANALYSE ET D'APPROBATION D'UN PROJET DE PAE	17
2.1.1 Transmission du projet de PAE à la Municipalité.....	17
2.1.2 Vérification du projet de PAE par le fonctionnaire désigné	17
2.1.3 Transmission du projet de PAE au comité consultatif d'urbanisme	17
2.1.4 Étude du projet de PAE par le comité consultatif d'urbanisme	17
2.1.5 Avis du comité consultatif d'urbanisme.....	18
2.1.6 Décision du Conseil.....	18
2.1.7 Transmission de la décision au propriétaire	18
2.1.8 Modification des règlements d'urbanisme	18
2.1.9 Conditions d'approbation d'un PAE.....	19
PARTIE 3 : ÉLÉMENTS DU PAE ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT	20
SECTION 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	20
3.1.1 Dispositions générales concernant la présentation du PAE.....	20
SECTION 2 – LE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	20
3.2.1 Contenu détaillé du PAE	20
SECTION 3 – AUTRES DOCUMENTS	22
3.3.1 Documents d'accompagnement.....	22

Règlement relatif aux P.A.E.

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES ET AUX DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE.....	24
SECTION 1 – USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES À LA ZONE 502Rs	24
4.1.1 Mise en contexte et objectifs.....	24
4.1.2 Usages autorisés.....	24
4.1.3 Densité d'occupation du sol.....	25
PARTIE 5 : CRITÈRES RELATIFS À L'ÉVALUATION DU PAE	26
SECTION 1- CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION	26
5.1.1 Critères normatifs.....	26
5.1.2 L'intégration au milieu naturel.....	26
5.1.3 Le respect des composantes du milieu naturel	26
5.1.4 L'intégration et le développement harmonieux des usages et constructions	26
5.1.5 L'accessibilité routière et l'atténuation des impacts associés au réseau routier	27
5.1.6 Autres critères généraux.....	27
SECTION 2 – CRITÈRES PARTICULIERS D'ÉVALUATION	27
5.2.1 Pour la zone 502 Rs.....	27
PARTIE 6 : AUTRES DISPOSITIONS.....	29
SECTION 1 : DISPOSITIONS FINALES	29
6.1.1 Effet de l'approbation d'un PAE	29

PARTIE 1 : DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

SECTION 1 – DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1.1.1 Numéro et titre du règlement

Le présent règlement porte le numéro 277-16 et a pour titre : « Règlement relatif aux Plans d'aménagements d'ensemble (P.A.E.) de la municipalité de Sainte-Angèle-de-Prémont ».

1.1.2 Objet du règlement

Le présent règlement est notamment adopté en vertu des articles 145.9 à 145.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.A.U.). Il vise à assujettir le développement de certaines zones du territoire de la Municipalité faisant l'objet de préoccupations particulières d'aménagement à l'obligation d'effectuer une planification d'ensemble détaillée et cohérente avec les orientations et objectifs que s'est donné la municipalité de Sainte-Angèle-de-Prémont. Cette planification permettra à la Municipalité de réaliser un développement durable, harmonieux et concerté du territoire, en tenant compte d'une vision globale du territoire à développer.

De ce fait, le présent règlement vise à exiger la production d'un plan d'aménagement d'ensemble préalablement à la modification des règlements d'urbanisme afin de permettre la réalisation de travaux dans les zones assujetties.

1.1.3 Territoire assujetti

Le présent règlement est applicable aux zones de plans d'aménagement d'ensemble (ci-après appelé PAE), illustrées au plan 2B, présenté à l'annexe D du règlement de zonage et identifiées à la Section 4 de la Partie 1 du présent règlement. Les zones assujetties sont également identifiées comme telles dans leurs grilles de spécifications respectives, à l'Annexe C Grilles de spécifications du règlement de zonage.

À l'intérieur de ces zones, toute modification aux règlements d'urbanisme afin de permettre la réalisation de constructions ou de travaux quelconques est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble, conformément aux exigences du présent règlement.

1.1.4 Domaine d'application

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, visant un terrain, une construction ou des travaux dans les zones de PAE, est assujettie à l'approbation préalable, par le conseil municipal, de plans relatifs à l'aménagement d'ensemble, suivant une recommandation du comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité.

Règlement relatif aux P.A.E.

1.1.5 Invalidité partielle

Le Conseil municipal adopte le présent règlement de lotissement dans son ensemble, article par article, section par section et partie par partie. Dans l'éventualité où une partie, section ou article du règlement est déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, il n'y aura aucun effet sur les autres parties, sections ou articles du présent règlement.

1.1.6 Documents complémentaires au règlement

Toutes figures, grilles, tous croquis, graphiques et tableaux inclus dans le présent règlement, de même que l'annexe A Terminologie du règlement de zonage, et les annexes du présent règlement, en font partie intégrante.

1.1.7 Respect des règlements

Tout propriétaire d'un immeuble est tenu de respecter l'ensemble des dispositions réglementaires prescrites en vertu des règlements d'urbanisme. Une telle obligation n'est pas levée par l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil, ni par l'intégration de celui-ci à l'intérieur des règlements d'urbanisme. De même, l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement adopté par les gouvernements du Canada ou du Québec.

1.1.8 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux délais et dispositions prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le présent règlement prend effet le jour de l'entrée en vigueur du règlement de zonage numéro 276-16 et du règlement de lotissement numéro 275-16.

SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Interprétation du texte

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la Loi d'interprétation (RLRQ, c. I-16).

1.2.2 Interprétation des normes

À moins d'indication précise et spécifiée dans les présents règlements, les normes prescrites pour une zone donnée s'appliquent pour chacun des terrains localisés dans cette zone.

1.2.3 Interprétation des mots et expressions

À moins que le texte ne s’y oppose, les expressions, les termes et les mots ont l’application et le sens qui leur est attribué dans l’annexe A Terminologie du règlement de zonage de la Municipalité de Sainte-Angèle-de-Prémont, à moins que le contexte ne spécifie un sens différent.

1.2.4 Interprétation d’autres formes d’expression que le texte

En cas de contradiction avec le texte proprement dit, ce dernier prévaut sur les tableaux, graphiques et symboles contenus dans le présent règlement. En cas de contradiction entre le texte et le contenu d’une carte ou d’un plan, le texte a préséance.

1.2.5 Incompatibilité entre les dispositions générales et particulières

En cas d’incompatibilité entre les dispositions générales applicables à toutes les zones ou à un groupe d’usages ou un type de construction, et les dispositions particulières à une zone ou un usage ou un type de construction spécifique, les dispositions particulières ont préséance.

1.2.6 Unité de mesure

Toutes dimensions ou mesures données dans le présent règlement respectent le système international (SI), soit le système métrique. Si les correspondances en mesures anglaises sont indiquées entre parenthèses, ce n’est qu’à titre indicatif. Toute conversion d’une donnée métrique en donnée du système anglais ou d’une donnée du système anglais en donnée du système métrique doit être faite selon la table de conversion suivante :

Table de conversion des dimensions et mesures		
1 acre	43 563 pieds carrés	0,405 hectare
1 acre	100 mètres carrés	0,02471 acre
1 hectare	10 000 mètres carrés	2,47105 acres
1 kilomètre	1 000 mètres	0,621388 mille
1 kilomètre carré	100 hectares	0,3861 mille carré
1 mètre	3,28084 pieds	39,3701 pouces
1 mille	5 280 pieds	1,60934 kilomètre
1 mille carré	640 acres	2,58999 kilomètres carrés
1 pied	12 pouces	0,30480 mètre
1 mégapascal (MPa)	145,03 livres/pouce carré	-
1 pied carré	0,0929 mètre carré	-
1 arpent	3 418,90 mètres carrés	-

Règlement relatif aux P.A.E.

SECTION 3 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 Application du règlement

L'application du présent règlement de lotissement est confiée au fonctionnaire désigné par la municipalité de Sainte-Angèle-de-Prémont.

Toutes dispositions relatives à l'application du règlement contenues dans les articles 1.3.1 à 1.3.3 de la partie 1 du Règlement administratif et relatif à l'émission des permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

1.3.2 Infractions, recours et sanctions

Toutes dispositions concernant les infractions, les recours et les sanctions contenues dans les articles 1.4.1 à 1.4.5 de la partie 1 du Règlement administratif et relatif à l'émission des permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

1.3.3 Frais exigibles

Le projet de PAE déposé doit être accompagné du paiement des frais d'étude dont le montant est de 300 \$. Cette somme n'est pas remboursable.

SECTION 4 – ZONES ASSUJETTIES A LA PRODUCTION D'UN PAE

Lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme dans la zone 502 Rs, telle qu'identifiée au plan 2 B, partie intégrante du règlement de zonage # , un plan d'aménagement d'ensemble doit être élaboré, en concertation avec l'ensemble des propriétaires de la zone touchée. Le PAE doit être produit et approuvé conformément aux exigences du présent règlement.

PARTIE 2 : PROCÉDURE REQUISE

SECTION 1 – PROCEDURE DE TRANSMISSION, D’ANALYSE ET D’APPROBATION D’UN PROJET DE PAE

2.1.1 Transmission du projet de PAE à la Municipalité

Le dépôt auprès du fonctionnaire désigné de la Municipalité d’un projet de plan d’aménagement d’ensemble doit être effectué préalablement à toute demande de modification des règlements d’urbanisme pour une zone visée par le présent règlement.

Deux exemplaires doivent être transmis en format papier à la Municipalité, en plus d’une version numérique.

2.1.2 Vérification du projet de PAE par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné doit s’assurer que le projet de plan d’aménagement d’ensemble comporte toutes les informations et tous les documents exigés par le présent règlement. Dans le cas contraire, le propriétaire devra fournir tout renseignement supplémentaire exigé pour le dossier. Le projet de PAE est considéré complet lorsque l’ensemble des informations requises en vertu du présent règlement et tous les documents requis sont déposés au fonctionnaire désigné.

Ce dernier doit vérifier si l’ensemble des dispositions concernant les usages autorisés ainsi que les densités d’occupation applicables en vertu du présent règlement sur les plans d’aménagement d’ensemble sont respectés. Dans le cas contraire, la demande est jugée irrecevable.

2.1.3 Transmission du projet de PAE au comité consultatif d’urbanisme

Lorsque le projet est jugé recevable, le fonctionnaire désigné doit, dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande complétée, convoquer les membres du comité consultatif d’urbanisme (CCU) afin de procéder à l’étude du projet.

2.1.4 Étude du projet de PAE par le comité consultatif d’urbanisme

Le comité consultatif d’urbanisme (CCU) doit analyser le projet de plan d’aménagement d’ensemble et peut, lorsque requis, convoquer le propriétaire afin que ce dernier explique le projet. Le CCU peut également requérir du propriétaire toute information supplémentaire afin de compléter l’étude du dossier. L’analyse du projet de plan d’aménagement d’ensemble doit tenir compte des critères d’évaluation prescrits au présent règlement.

Règlement relatif aux P.A.E.

2.1.5 Avis du comité consultatif d'urbanisme

Un avis écrit doit être préparé par le CCU à l'intention du conseil municipal. Cet avis doit être transmis au Conseil, à la première assemblée régulière ou spéciale suivant la recommandation formulée par le comité.

L'avis doit comprendre les recommandations quant à l'acceptation aux modifications ou au rejet du plan d'aménagement d'ensemble. Dans un tel cas, le refus doit être motivé. Le CCU peut également suggérer certaines conditions d'approbation au plan d'aménagement d'ensemble, telles que les conditions prévues à l'article 2.1.9 du présent règlement.

2.1.6 Décision du Conseil

Le Conseil prend connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et de tout autre comité auquel un avis est requis. Par résolution, le Conseil de la Municipalité approuve ou refuse le plan d'aménagement d'ensemble.

Si le plan est refusé, le Conseil peut suggérer au propriétaire d'apporter certaines modifications au projet, afin de ledit projet respecte les exigences du présent règlement. Le Conseil peut également établir des conditions pour l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble.

De même, dans le cas d'un refus, la décision doit être motivée.

2.1.7 Transmission de la décision au propriétaire

Dans les quinze (15) jours suivant la décision du Conseil, une copie de la résolution doit être transmise au propriétaire.

2.1.8 Modification des règlements d'urbanisme

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, à la suite de l'approbation par résolution d'un plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil peut entreprendre la modification de ses règlements d'urbanisme afin d'y inclure le PAE.

Le requérant doit informer la Municipalité, par écrit, de son accord par rapport aux dites conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet, tel que requis par le présent règlement et tel que précisé à l'article 2.1.9.

2.1.9 Conditions d'approbation d'un PAE

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil peut exiger, en tant que condition d'approbation d'un PAE, pour la zone visée par le plan :

- ❖ Que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- ❖ Que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan réalisent le plan dans le délai qu'il impartit;
- ❖ Que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan fournissent les garanties financières qu'il détermine.

PARTIE 3 : ÉLÉMENTS DU PAE ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

SECTION 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1.1 Dispositions générales concernant la présentation du PAE

Le plan d'aménagement d'ensemble déposé à la Municipalité doit être préparé par un membre d'un ordre professionnel compétent en la matière. Tous les plans doivent être réalisés à une échelle appropriée en fonction des superficies de terrain, de manière à ce que la lecture du projet soit facile et que les plans soient compréhensibles. Le fonctionnaire désigné peut requérir que l'échelle des plans soit modifiée s'il le juge nécessaire, afin d'assurer une meilleure analyse du projet.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit couvrir l'ensemble du territoire susceptible de faire l'objet d'un projet de développement et assurer l'intégration du futur développement au milieu environnant.

Le plan d'aménagement d'ensemble peut prévoir un développement par phases, selon les différents secteurs à développer. Le développement futur doit ainsi assurer une vision d'ensemble. Chacune des phases prévues doit être expressément décrite. L'ensemble des secteurs à développer ainsi que leur vocation respective doivent être clairement identifiés, en comprenant la planification des liens routiers.

SECTION 2 – LE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.2.1 Contenu détaillé du PAE

En plus des renseignements et documents exigés à la Partie 4 du présent règlement, toute demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter, pour être considérée complète, les renseignements et documents suivants en deux (2) exemplaires papier et un (1) exemplaire numérique :

- 1) Le ou les noms, adresse(s) et numéro(s) de téléphone du ou des propriétaires du ou des lots visés par le PAE, ou du mandataire, ainsi que des professionnels ayant collaboré à la préparation du PAE;
- 2) Le plan du cadastre actuel indiquant le nom des propriétaires, les dimensions de chacun des lots ainsi que les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot;
- 3) Un plan localisant les bâtiments existants, le cas échéant
- 4) Un ou plusieurs plans illustrant une caractérisation détaillée de la végétation du milieu environnant, ainsi que les milieux naturels et les territoires d'intérêt écologique, le cas échéant;

- 5) Un plan d'aménagement d'ensemble, préparé par un professionnel compétent en la matière, comprenant :
- a) Un plan illustrant la délimitation précise du projet, et chacune de ses phases, ainsi que sa localisation par rapport aux limites du territoire de la municipalité de Sainte-Angèle-de-Prémont;
 - b) Un plan concept général du projet d'aménagement comprenant et identifiant les éléments suivants :
 - i. Les limites du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents aux limites du projet;
 - ii. Le profil topographique du terrain visé;
 - iii. Le phasage du développement projeté, s'il y a lieu, et les délimitations spatiales et temporelles de chacune des phases du projet;
 - iv. La vocation dominante attribuée à chaque aire comprise dans le PAE, référant aux usages autorisés dans chacune des zones, ainsi que les densités projetées du développement;
 - v. L'identification et la localisation des différents usages prévus au projet incluant la typologie associée à chacun d'eux, correspondant à la terminologie employée dans le règlement de zonage en vigueur;
 - vi. Le plan du réseau routier projeté, avec ses caractéristiques (largeur d'emprise), de même que tous les autres réseaux (piétons, cyclables ou autres);
 - vii. L'identification des routes et rues environnantes du secteur à développer;
 - viii. L'intégration du projet dans le secteur environnant, non visé par le PAE;
 - ix. L'identification des secteurs où des zones tampons sont prévues et/ou requises;
 - x. L'identification des contraintes naturelles ou anthropiques s'il y a lieu;
 - xi. La localisation des équipements, infrastructures et bâtiments situés sur les lots ou parties de lots adjacents;
 - xii. L'implantation au sol et les dimensions approximatives des bâtiments principaux et infrastructures prévus.
 - c) Un plan de drainage des eaux de surface;
 - d) Les espaces naturels qui seront préservés et les terrains qui seront cédés à la Municipalité aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces verts;

Règlement relatif aux P.A.E.

- e) Les indications relatives aux matériaux de revêtements extérieurs privilégiés (type, forme, couleur, composantes, etc.) sur les murs et les toits des bâtiments projetés, ainsi que les agencements entre tous les matériaux;
 - f) Des esquisses architecturales des bâtiments et constructions projetés;
 - g) Tout autre élément nécessaire à l'évaluation du projet en fonction des critères établis.
- 6) Un échéancier des travaux projetés, comprenant :
- a) Le nombre de phases prévues au projet;
 - b) Le temps prévu pour la réalisation de chacune des phases;
 - c) L'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement.
- 7) Un tableau des affectations du sol et des dominantes prévues comprenant :
- a) La liste des usages prévus et leurs catégories respectives, correspondant au règlement de zonage en vigueur;
 - b) Les espaces de stationnement prévus pour chaque bâtiment;
 - c) La superficie affectée à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble, par usage, par classe de même que la superficie totale, calculée en mètres carrés et selon le coefficient d'emprise au sol.
- 8) Les documents et bordereaux suivants :
- a) L'estimation de l'évaluation foncière totale anticipée répartie par phase et par usage.

Tous les plans doivent être datés, être à l'échelle conformément au système international d'unité (SI), indiquer le nord astronomique et identifier la projection utilisée.

SECTION 3 – AUTRES DOCUMENTS

3.3.1 Documents d'accompagnement

Le requérant doit fournir tout autre document que l'inspecteur jugera pertinent à l'évaluation du projet de PAE.

Le PAE doit également être accompagné des rapports et études suivants :

- 1) Une démonstration de la disponibilité en eau pour l'alimentation en eau potable des usages projetés ou la faisabilité du raccordement des dits usages au réseau d'aqueduc en place;

Règlement relatif aux P.A.E.

- 2) Une démonstration de la faisabilité du traitement des eaux usées en respect avec la réglementation applicable;
- 3) Des propositions concernant certaines normes pouvant être prescrites par la Municipalité pour la réalisation du projet quant au respect du caractère naturel du milieu et afin d'assurer une intégration harmonieuse des usages et des constructions dans le paysage de Sainte-Angèle-de-Prémont.

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES ET AUX DENSITES D'OCCUPATION DU SOL SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

SECTION 1 – USAGES ET DENSITES APPLICABLES A LA ZONE 502Rs

4.1.1 Mise en contexte et objectifs

La zone 502 Rs a été délimitée en raison de son potentiel de développement résidentiel à long terme. Compte tenu de la vision et des orientations que la Municipalité s'est données dans son plan d'urbanisme, la zone 502 Rs est actuellement en réserve, et, lorsqu'elle sera ouverte au développement, la Municipalité cherche à s'assurer que son développement sera harmonieux, respectueux de l'environnement, du développement durable et que le développement urbain sera sain et mesuré. La proximité des services municipaux permet d'ores et déjà de croire que les investissements municipaux à cet égard seront optimisés.

La Municipalité ouvre également la porte, par la création de la zone 502 Rs, à l'implantation d'un parc de maisons mobiles, si le projet rencontre tous les critères énumérés dans la prochaine partie (5) du présent règlement.

Le plan d'aménagement d'ensemble devra proposer un découpage de la zone 502 Rs afin de circonscrire les espaces qui seront voués à chacun des usages projetés.

4.1.2 Usages autorisés

Les usages autorisés dans la zone 502 Rs sont les suivants :

Résidentiel

A-1 : Unifamiliale isolée

A-2 : Unifamiliale jumelée

A-4 : Intergénérationnelle

A-8 : Maison mobile

Commercial

Groupe A : Commerces et services domestiques

Utilité publique

B-1 : Route et voie de circulation

B-4 : Infrastructure de service public (électricité, gaz, aqueduc et égouts)

C-3 : Parc pour la récréation en général

4.1.3 Densité d'occupation du sol

Les lots devront avoir une superficie minimale de 750 mètres carrés et la densité résidentielle d'occupation au sol devra être de 10 à 25 logements à l'hectare. Les résidences implantées doivent comporter d'un (1) à deux (2) logements maximum.

Pour un parc de maison mobile, le parc devra être constitué d'un minimum de dix lots contigus, tel que prescrit au règlement de zonage.

PARTIE 5 : CRITERES RELATIFS A L'EVALUATION DU PAE

SECTION 1- CRITERES GENERAUX D'EVALUATION

5.1.1 Critères normatifs

Les dispositions réglementaires des règlements d'urbanisme, non traitées dans le présent règlement, s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

5.1.2 L'intégration au milieu naturel

Toutes les interventions projetées dans les zones assujetties à un PAE devront être réalisées dans le respect des principes du développement durable. L'un des défis consistera à concilier le développement tout en préservant le paysage. Le développement devra ainsi préserver l'intégrité de l'environnement tout en maintenant le caractère naturel du milieu. À cet effet, le déboisement aux fins de construction doit être minimal.

5.1.3 Le respect des composantes du milieu naturel

- ❖ Le PAE doit tenir compte des potentiels et des contraintes du milieu naturel tout en assurant sa protection et sa mise en valeur;
- ❖ Les aménagements devront bien s'intégrer à la topographie du milieu, en limitant les travaux de remblai et de déblai;
- ❖ Toute composante écologique sensible devra être protégée;
- ❖ Les aménagements devront être réalisés avec le souci de maintenir les arbres matures.

5.1.4 L'intégration et le développement harmonieux des usages et constructions

- ❖ L'orientation et l'implantation des bâtiments doivent favoriser l'ensoleillement des bâtiments et l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire;
- ❖ Le projet de développement résidentiel doit constituer un noyau de développement plutôt qu'une distribution linéaire de bâtiments;
- ❖ Le PAE devra privilégier les aménagements naturels des terrains, plutôt que des travaux artificiels tels que les murs de soutènement, les remblais et les déblais;

- ❖ Tous les bâtiments devront s'intégrer aux développements contigus tant en termes d'architecture, de gabarit, que de volume de construction;
- ❖ La disposition des constructions, des espaces verts et des équipements récréatifs doit être conçue de manière à optimiser l'utilisation du sol.

5.1.5 L'accessibilité routière et l'atténuation des impacts associés au réseau routier

- ❖ Le projet de développement devra être desservi par un réseau routier;
- ❖ Le réseau routier devra être conçu de manière à desservir efficacement l'ensemble des différentes zones à développer et devra assurer une bonne liaison avec les secteurs adjacents;
- ❖ Le réseau routier devra respecter les dispositions du règlement de lotissement prévues à cet effet;
- ❖ Le tracé des rues devra être localisé de manière à maximiser la protection des boisés d'intérêt et respecter le plus possible les courbes naturelles de la topographie locale.

5.1.6 Autres critères généraux

En plus des éléments présentés aux articles 5.1.1 à 5.1.5, le PAE devra respecter les critères suivants :

- ❖ Le PAE doit être conforme au contenu du plan d'urbanisme de la Municipalité;
- ❖ Le PAE assure une desserte en parcs et espaces verts.

SECTION 2 – CRITERES PARTICULIERS D'EVALUATION

5.2.1 Pour la zone 502 Rs

5.2.1.1 Les services et les espaces verts

Tout développement résidentiel, de quel type qu'il soit, doit prévoir l'accès aux réseaux d'aqueduc et d'égouts de la Municipalité, pour chacune des résidences. De même, le Plan doit prévoir au minimum un espace vert ou un parc pour la récréation.

Règlement relatif aux P.A.E.

5.2.1.2 Matériaux pour les revêtements extérieurs

L'utilisation de matériaux naturels, tels que le bois, dans le revêtement extérieur doit prédominer. Les couleurs des matériaux doivent s'harmoniser avec le paysage naturel. Les teintes éclatantes sont à éviter.

5.2.1.3 Parc de maisons mobiles

Lorsqu'un PAE concerne un projet de développement résidentiel d'un parc de maisons mobiles, celui-ci devra être constitué d'un minimum de dix (10) lots et d'un maximum de quinze (15) lots contigus pouvant accueillir le nombre de maisons mobiles correspondant.

Les maisons mobiles devront être implantées sur des fondations coulées, tel que prescrit à l'article 3.6.1 du règlement de construction.

Seules des maisons mobiles neuves pourront être implantées dans le parc de maisons mobiles. Elles devront minimalement mesurer 18,29 mètres de long (60 pieds) par 4,88 mètres (16 pieds) de profondeur.

Les normes d'implantation suivantes s'appliquent à une maison mobile :

- ❖ Les maisons mobiles doivent être implantées perpendiculairement ou parallèlement à la ligne avant avec un écart maximal de 15 degrés;
- ❖ La marge latérale doit être d'au moins 3 m, du côté où la porte d'entrée principale est située, et d'au moins 1,5 m pour l'autre côté sans être inférieure à la marge latérale minimale prescrite à la grille des usages et normes;
- ❖ La marge arrière doit être d'au moins 2,5 m sans être inférieure à la marge arrière minimale prescrite à la grille des usages et normes.

PARTIE 6 : AUTRES DISPOSITIONS

SECTION 1 : DISPOSITIONS FINALES

6.1.1 Effet de l'approbation d'un PAE

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil peut, lorsqu'un Plan d'aménagement d'ensemble est approuvé, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme afin d'y inclure ledit Plan d'aménagement d'ensemble.

Néanmoins, l'approbation d'un Plan d'aménagement d'ensemble n'engage pas le Conseil à entreprendre la modification réglementaire à l'intérieur de délais précis et l'approbation du Plan d'aménagement d'ensemble ne constitue en rien une permission d'amorcer la réalisation des éléments de ce Plan, dont la construction des bâtiments, avant la modification du règlement de zonage et de l'émission des permis nécessaires.

Le Conseil peut également, s'il le juge opportun, afin d'assurer une meilleure intégration des projets de construction, adopter un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), en vue d'assujettir les projets au respect de conditions particulières.