

**Ayant pour objet de modifier le règlement sur les plans d'aménagement
d'ensemble (PAE) no 2006-353**

Considérant que la municipalité de Saint-Gédéon est régie par le code municipal et par la loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

Considérant que le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) no 2006-353 est en vigueur depuis le 31 juillet 2007;

Considérant qu'il y a lieu de modifier les dispositions relatives à la préparation et l'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE);

Considérant qu'il y a lieu de modifier les dispositions relatives aux critères d'évaluation des plans d'aménagement d'ensemble résidentiels ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier les dispositions relatives aux documents, plans et attestations professionnels exigés pour l'étude d'un plan d'aménagement d'ensemble résidentiel ;

Considérant qu'avis de motion a été régulièrement donné lors d'une séance tenue le 14 décembre 2009 ;

Considérant que le comité consultatif d'urbanisme a recommandé les divers amendements contenus au présent règlement au conseil municipal;

Considérant que le conseil municipal a jugé à propos et essentiel d'établir le présent règlement ;

Pour ces motifs, il est proposé par M. Nicolas Côté, appuyé par M. Magella Lavoie et résolu à l'unanimité des conseillers d'adopter le présent règlement portant le numéro 2010-389, lequel décrit et statue ce qui suit :

Article I

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

Article II

Le chapitre 2 du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble 2006-353, est entièrement modifié. Ce chapitre se lira dorénavant comme suit, à savoir :

2. PRÉPARATION ET ADOPTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

2.1 PROCÉDURE

La procédure de préparation et d'adoption des plans d'aménagement d'ensemble est établie comme suit :

2.1.1 Préparation et présentation du PAE

Lorsqu'un ou des propriétaires souhaiteront mettre en valeur une ou des propriété(s) dans une zone visée par le présent règlement, ils doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour la totalité de l'aire, le tout en conformité avec les spécifications définies par le présent règlement.

Le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit être transmis à l'autorité compétente de la municipalité. Celle-ci vérifie si le projet ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation. Dans la négative, le projet est transmis au Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité qui doit donner son avis sur le projet.

2.1.2 Avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité doit étudier le projet de plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation fixés par les dispositions du présent règlement. Celui-ci doit produire un avis écrit relatif à chaque demande de P.A.E. Dans cet avis, le Comité recommande l'acceptation, les modifications ou le rejet d'un P.A.E. et il peut également recommander des conditions d'approbation.

Aux fins de la préparation d'une recommandation, le C.C.U. peut s'adjoindre tout comité du Conseil et/ou ressource externe jugé pertinente par le comité.

2.1.3 Approbation du PAE par le Conseil

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil peut approuver, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis si celui-ci est conforme au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan.

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, un ou plusieurs des éléments suivants :

Le paiement, par le requérant, du coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;

La réalisation des travaux relatifs aux plans soumis dans un délai pré-établi;

Le dépôt de garanties financières visant à assurer l'exécution fidèle des travaux approuvés en vertu du présent règlement, et ce, pour chaque phase de construction;

Toutes autres conditions jugées raisonnables par le Conseil municipal;

2.1.4 Signature d'un protocole d'entente

À la demande du promoteur et si le conseil municipal le juge à propos, le promoteur et ledit conseil municipal signent le protocole d'entente contenant toutes les conditions exigées par le conseil pour la réalisation du PAE et ce, tant au niveau normatif qu'en ce qui a trait à la réalisation du projet et aux participations financières des parties.

2.1.5 Désapprobation par le Conseil

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil peut désapprouver par résolution le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis, si celui-ci n'est pas conforme au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan.

2.1.6 Modification des règlements d'urbanisme

Pour faire suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil, celui-ci peut, sous réserve des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

2.1.7 Émission des permis et certificats

Dès l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme modifiés, le promoteur peut demander à la Municipalité, l'émission des permis et certificats relatifs à chacun des projets au sein de chacun des secteurs, le tout conformément aux dispositions édictées au règlement municipal des permis et certificats.

2.1.8 Modification du plan d'aménagement d'ensemble

Si pour quelque raison que ce soit, le plan d'aménagement d'ensemble définitif approuvé devrait être subséquemment modifié, de quelque manière que ce soit, il ne peut l'être que par un nouveau plan approuvé selon les procédures susdites.

Article III

Le chapitre 4 du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble 2006-353, est entièrement modifié. Ce chapitre se lira dorénavant comme suit, à savoir :

4. PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE RÉSIDENTIELS

Chacun des plans d'aménagement d'ensemble résidentiels devra être élaboré d'une part, en fonction des critères ci-après et d'autre part, en suivant les procédures d'adoption du chapitre 2 du présent règlement :

4.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'ENSEMBLE

Les critères d'évaluation d'un plan d'ensemble résidentiels s'énoncent comme suit :

4.1.1 Critères généraux de l'évaluation d'un PAE

Les plans d'ensemble devront en tous points être conformes au contenu du plan d'urbanisme de la municipalité.

Les plans d'aménagement d'ensemble soumis devront refléter la prise en considération des impacts de la croissance démographique qu'ils génèrent, des impacts sur la fiscalité municipale, des contraintes technologiques et des impacts environnementaux associés à leur réalisation, ainsi que l'évolution du marché immobilier.

Les plans d'aménagement d'ensemble prévus à proximité de secteurs de villégiature existant devront s'effectuer de manière à respecter, conserver et consolider l'image de villégiature de ces secteurs. Ainsi une attention particulière devra être apportée aux caractéristiques des bâtiments et construction afin de prévoir une architecture, une échelle et une densité cohérentes avec cette vision du développement.

Le paysage résidentiel doit comporter une couverture boisée de façon à maintenir une image de faible densité.

Les plans d'aménagements d'ensemble soumis devront de plus refléter la prise en considération des éléments suivants :

- 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 ;
- La préservation de l'intégrité écologique. Également, le projet doit limiter les impacts négatifs de l'occupation humaine sur le milieu naturel;
- 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 ;

- La démonstration de la faisabilité du traitement des eaux usées en respect avec l'environnement ;

4.1.2 Critères s'appliquant aux tracés des voies de circulation

Le tracé et dimension des artères, des rues collectrices et des voies de circulation publiques ou privées devront être conforme aux dispositions contenues au règlement de lotissement 2006-351 ou au règlement de zonage 2006-350.

Le tracé des rues locales prévues au plan d'ensemble doit concilier les deux objectifs suivants: privilégier les perspectives courbes et respecter le plus possible les courbes naturelles de la topographie locale.

Les plans d'ensemble pour des secteurs traversés par le réseau récréatif, ou adjacents à ce dernier, doivent comprendre des passages piétonniers ou cyclables y donnant accès.

La planification des voies de circulation publiques ou privées doit favoriser l'interconnexion avec les voies de circulation existantes qu'elles soient publiques ou privées;

4.1.3 Critères s'appliquant aux usages et constructions

Seuls les usages suivants peuvent être inclus au plan d'aménagement d'ensemble d'une zone Rv :

- habitation unifamiliale isolée;
- habitation bifamiliale isolée jumelée ou superposée;

Les bâtiments doivent s'intégrer le plus possible au relief naturel;

Les bâtiments doivent s'intégrer aux développements contigus tant en termes d'architecture, de gabarit que de volumes de construction;

La disposition des bâtiments doit être conçue de façon à optimiser les vues panoramiques de chacun des futurs résidents;

Les dispositions contenues au règlement de construction 2006-352 et plus particulièrement, celles ayant trait aux matériaux et formes de bâtiments prohibés dans tous les secteurs, devront être appliquées.

4.1.4 Critères s'appliquant à la protection du couvert forestier

Les critères qui s'appliquent à la protection du couvert forestier sont les suivants:

La conservation de lisières boisées et d'îlots d'arbres matures de qualité est privilégiée afin de veiller à la conservation adéquate du couvert forestier dans les boisés d'intérêt.

L'implantation des bâtiments, aménagements, équipements et infrastructures se fait de façon à limiter l'étendue des aires de déboisement, et ce, en prenant en considération les caractéristiques du couvert forestier existant. L'aménagement du site favorise la conservation de lisières boisées ou d'îlots naturels.

L'étendue du déboisement d'un seul tenant se limite aux besoins générés pour la construction des bâtiments, équipements et l'aménagement des entrées charretières et

des aires de stationnement. Le déboisement à des fins d'empilement et d'entreposage de matériaux ou de remisage de machineries est prohibé.

En prévision des travaux d'excavation et de construction, des mesures de protection de la flore sont prévues et identifiées afin d'assurer la survie des arbres à conserver. Dans les îlots d'arbres matures de qualité, une plus grande superficie des lots à construire est favorisée.

4.2 DOCUMENTS, PLANS ET ATTESTATIONS PROFESSIONNELS EXIGÉS POUR UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute demande d'approbation adressée au Comité consultatif d'urbanisme et au Conseil municipal pour un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter, pour être validée, les renseignements, plans et documents suivants en trois (3) exemplaires :

- 1° Les renseignements généraux comprenant :
 - le nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire - requérant ou de son mandataire de même que ceux des spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans et documents ;
 - la date et l'échelle à laquelle les plans ayant été préparés. Les plans soumis devront de plus être faits à partir d'un procédé indélébile ;
 - le plan du cadastre actuel à une échelle variant de 1:500 à 1:2 500, indiquant le nom des propriétaires, les dimensions et superficies de chaque lot et les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot ;
 - l'identification des bâtiments existants.
- 2° Les renseignements sur le milieu physique : un plan, à une échelle pouvant varier entre 1:500 et 1:2 500 et donnant les informations suivantes :
 - la topographie du terrain avec indications des types de pentes exprimées en pourcentage, selon les classes suivantes :
 - a) moins de 3 %;
 - b) de 3 % à 10 %;
 - c) de 11 % à 25 %;
 - d) 26 % et plus.
 - le réseau hydrographique (s'il y a lieu) et le niveau de la nappe phréatique;
 - la direction d'écoulement des eaux;
 - la nature et l'épaisseur des dépôts meubles et des affleurements rocheux;
 - la végétation existante;
 - la capacité portante du sol.
- 3° Un plan d'aménagement d'ensemble préparé par un urbaniste ou un arpenteur-géomètre et comprenant:
 - un plan d'ensemble effectué à une échelle de 1:5 000 identifiant le périmètre du projet et le localisant à l'intérieur du territoire de la municipalité de Saint-Gédéon;
 - un plan concept du projet d'aménagement effectué à une échelle de 1:1000, identifiant et comprenant:

- a) le périmètre du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents aux limites dudit projet;
- b) un profil topographique du terrain, actuel et projeté s'il y a lieu, montré par des cotes géodésiques et des courbes de niveaux à intervalles de deux (2) mètres, fait par un arpenteur-géomètre;
- c) les différentes phases du projet s'il y a lieu et les limites territoriales leur étant associées;
- d) l'identification et la localisation des différents usages affectés au projet de même que la typologie associée à chacun d'entre eux;
- e) l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens routiers (incluant les stationnements), piétons, cyclables ou autres de même nature proposés;
- f) l'identification, la localisation et la typologie des accès au site;
- g) l'identification et la localisation des principales routes environnantes du secteur à développer;
- h) l'identification et la localisation des contraintes et potentiels principaux (ex.: cours d'eau, boisé) existants sur le site;
- i) l'identification des arbres conservés et des arbres enlevés;
- j) l'identification des servitudes requises;
- k) l'identification et la localisation de tout secteur où des zones tampons devront être aménagées;
- l) l'identification de tout secteur existant et son rattachement (intégration) au plan d'aménagement proposé;
- m) la localisation exacte des équipements, infrastructures et bâtiments situés sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble;
- n) l'identification du drainage de l'emplacement.

4° Une étude accompagnant le plan concept d'aménagement et portant au minimum mais de façon non limitative sur:

- le contexte, comprenant la localisation et l'environnement immédiat du projet;
- les caractéristiques physico-spatiales et naturelles, comprenant l'utilisation du sol, les caractéristiques du sol, la topographie, les vents dominants et la végétation;
- les contraintes et potentiels du site et leurs impacts sur le concept d'aménagement;
- le projet d'aménagement, comprenant les prémisses de base, les orientations et le concept d'aménagement;
- un tableau de l'affectation des sols comprenant:
 - a) l'ensemble des usages prévus au plan d'aménagement et leurs sous-groupes respectifs (ex.: résidentiel: unifamilial isolé, unifamilial jumelé, condominium, etc; parcs et espaces verts: parcs de voisinage, parcs de quartier, zones tampons, etc; rues: collectrices, locales, passages piétonniers, pistes cyclables, servitudes, etc, et ainsi de suite) en corrélation avec la terminologie employée dans le règlement de zonage 2006-350 de la municipalité de Saint-Gédéon;

- b) le nombre d'unités de construction de logements et de locaux prévu par usage et par sous-groupe;
- c) le nombre de cases de stationnement extérieur et intérieur de chaque bâtiment;
- d) la superficie affectée à l'intérieur du plan d'aménagement, par usage, par sous-groupe de même que totale, calculée en mètres carrés et en pourcentage;
- e) les dimensions des bâtiments, des marges et la hauteur des bâtiments;
- f) le rapport plancher/terrain et bâti/terrain de chaque unité de construction;
 - une description de l'aménagement paysager proposé par usage et par sous-groupe;
 - les documents, plans et bordereaux suivants:
 - a) pour tous les types de constructions, un bordereau des matériaux de revêtement extérieur indiquant l'utilisation maximale et minimale des divers types de matériaux pour chacun des murs;
 - b) l'estimation de l'évaluation foncière totale anticipée répartie par phase;
 - c) les plans et l'estimation des coûts des infrastructures et services sur le site et hors site directement reliés au projet, signés et scellés par un ingénieur membre de l'ordre des ingénieurs du Québec;
 - d) les plans et l'estimation des coûts des travaux que le promoteur souhaite voir assurer par la municipalité de Saint-Gédéon, signés et scellés par un ingénieur membre de l'ordre des ingénieurs du Québec;
- Un échéancier des travaux projetés, comprenant:
 - a) le nombre de phases prévu au projet;
 - b) le temps projeté pour la réalisation de chacune de ces phases;
 - c) l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement;
 - d) un plan-projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé par la présente requête ou adjacent à ce dernier et appartenant au même propriétaire.

5° Une lettre dans laquelle le(s) propriétaire(s) s'engage(nt) :

- à céder à la municipalité, s'il y a lieu, l'assiette des rues ainsi que l'ensemble des infrastructures installées de même que tous les droits d'accès et/ou toute autre servitude nécessaire à l'exercice du droit de propriété de toute infrastructure publique s'il y a lieu pour la somme de 1 \$ et à payer les frais inhérents à la transaction (honoraires, enregistrement, autres);
- pour chaque lot à bâtir, à obtenir un permis de lotissement conformément aux conditions d'émission d'un permis de lotissement contenues au règlement de permis et certificats numéro 2006-356 et à faire cadastrer de façon distincte par un arpenteur-géomètre les rues comprises dans le projet de plan d'aménagement d'ensemble;

- à réaliser le projet de plan d'aménagement d'ensemble tel qu'approuvé par le Conseil municipal;
- advenant la vente de terrain par le propriétaire, celui-ci devra s'assurer que ces conditions soient transférées et fassent partie intégrante du contrat de vente à intervenir entre le propriétaire actuel des lieux et le nouvel acquéreur, et de même pour toute transaction subséquente.

6° Autres détails et attestations professionnelles exigés:

- Tous les plans d'aménagement d'ensemble, concept d'aménagement et tout autre document requis devront être réalisés par une personne membre d'un ordre compétent en la matière (ingénieur, arpenteur-géomètre, architecte, urbaniste, évaluateur etc.).

Le tout conformément aux critères d'évaluation énoncés au sein du présent règlement.

Article IV

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

*(Signé) : Jean-Paul Boucher
Maire*

*(Signé) : Dany Dallaire
Directeur général*

*Adopté le 6 avril 2010
Publié le 19 mai 2010
Entré en vigueur le 19 mai 2010*