



MUNICIPALITÉ DE SAINT-GÉDÉON

**RÈGLEMENT SUR LES
PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**



Règlement 2018-469

Février 2019



CODIFICATION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

MUNICIPALITÉ DE SAINT-GÉDÉON

Règlement numéro 18-469

Le présent document constitue une codification administrative du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 2018-469 adopté par le conseil municipal de la municipalité de Saint-Gédéon. Cette codification intègre les modifications apportées à ce règlement par amendement en vigueur qui sont inscrites au tableau qui suit.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 2018-469 ou de ses amendements en vigueur, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

Liste des règlements d'amendement en vigueur modifiant le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble intégrés à cette codification administrative:

NO DU RÈGLEMENT	AVIS DE MOTION	ADOPTION	ENTRÉE EN VIGUEUR	MODIFICATION			MISE À JOUR
				TEXTE	PLAN	GRILLE	

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES	3
1.1	Préambule..... 3
1.2	Titre du règlement..... 3
1.3	Entrée en vigueur 3
1.4	Abrogation des règlements antérieurs..... 3
1.5	Territoire et personnes assujettis..... 3
1.6	Terrains affectés 3
1.7	Annulation 4
1.8	Amendements 4
1.9	Règlements et lois..... 4
1.10	Application du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble 4
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
SECTION I GÉNÉRALITÉS.....	5
2.1	Structure du règlement 5
2.2	Incompatibilité des dispositions générales et particulières 5
2.3	Plan de zonage et cahier des spécifications 5
2.4	Interprétation du texte..... 6
2.5	Unité de mesure 6
SECTION II CAHIER DES SPÉCIFICATIONS	6
2.6	Généralités..... 6
SECTION III INTERPRÉTATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS	6
2.7	Terminologie..... 6
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ÉLABORATION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	7
SECTION I GÉNÉRALITÉS.....	7
3.1	Généralités..... 7
3.2	Nécessité d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation 7
SECTION II PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	8
3.3	Information, pièces et documents requis lors d'une demande de permis de lotissement ou de certificat d'autorisation 8
3.3.1	<i>Informations générales</i> 8
3.3.2	<i>Plan d'aménagement d'ensemble concernant des usages résidentiels autres que de villégiature.....</i> 8
3.3.3	<i>Plan d'aménagement d'ensemble concernant des usages résidentiels de villégiature ou terrains de camping.....</i> 10
3.3.4	<i>Projet de plan d'aménagement d'ensemble relié à un site touristique ou récréatif</i> 10
3.3.5	<i>Projet de plan d'aménagement d'ensemble relié à une infrastructure récréative.....</i> 11

SECTION III CONDITION PARTICULIÈRE À L'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	11
3.4 Coûts des infrastructures, équipements et services publics	11
SECTION IV CONDITION PARTICULIÈRE À L'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	12
3.5 Nombre d'unités minimales pouvant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble	12
3.6 Évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble	12
SECTION V ENSEMBLE RÉSIDENTIEL	12
3.7 Plans d'aménagement d'ensemble s'appliquant aux résidences autres que de villégiature	12
3.7.1 Objectifs.....	12
3.7.2 Critères d'évaluation	13
SECTION VI ENSEMBLE RÉSIDENTIEL DE VILLÉGIATURE	13
3.8 Dispositions particulières s'appliquant aux résidences de villégiature	13
3.8.1 Application	13
3.8.2 Objectifs.....	14
3.8.3 Critère d'évaluation	14
SECTION VII PLANS D'AMÉNAGEMENT D'UN ENSEMBLE TOURISTIQUE OU RÉCRÉATIF	15
3.9 Dispositions particulières s'appliquant aux ensembles touristiques ou récréatifs.....	15
3.9.1 Objectifs.....	15
3.9.2 Critères d'évaluation	16
SECTION VIII PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE RELATIF À UNE INFRASTRUCTURE OU UN ÉQUIPEMENT	16
3.10 Infrastructures, équipements et autres.....	16
3.10.1 Objectif	16
3.10.2 Critères d'évaluation	17
SECTION IX CHEMINEMENT DU PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	17
3.11 Analyse par l'inspecteur municipal.....	17
3.12 Étude par le comité consultatif d'urbanisme	18
3.13 Étude par le conseil.....	18
SECTION X PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DÉFINITIF	18
3.14 Dépôt du plan d'aménagement d'ensemble définitif	18
3.15 Approbation du plan d'aménagement d'ensemble définitif	19
3.16 Limitation des droits	19

SECTION XI OPÉRATION CADASTRALE.....	19
3.17 Conformité.....	19
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS FINALES.....	21
4.1 Contravention au règlement et dispositions applicables	21
4.2 Pénalité	22
4.3 Recours de droit civil	22
4.4 Entrée en vigueur	22

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Règlement numéro 2018-469

OBJET

Établir les dispositions applicables à l'élaboration de plans d'aménagement d'ensemble, dans le cas des zones concernées identifiées au plan d'urbanisme et au cahier des spécifications à l'intérieur de la municipalité de Saint-Gédéon.

PRÉAMBULE

Attendu qu'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal a adopté un plan d'urbanisme sous le règlement 2018-463;

Attendu qu'en vertu des articles 145.9 à 145.14 de cette même loi, le conseil municipal peut adopter un règlement régissant l'élaboration de plans d'aménagement d'ensemble et la modification du règlement de zonage pour faire droit à de tels plans;

Attendu qu'il y a lieu d'abroger le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble 2006-353 et ses amendements en vigueur adopté par la municipalité de Saint-Gédéon et tout autre règlement portant sur le même objet et de le remplacer par le présent règlement;

Attendu qu'un comité consultatif d'urbanisme agit sur le territoire de la municipalité;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été adopté à la séance de ce conseil tenue le Date Séance 2019.

À ces causes :

Tel que proposé par Nom Conseiller, et secondé par Nom Conseiller, il est résolu qu'il soit et est ordonné et statué par le Conseil ce qui suit :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

1.2 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé : « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la municipalité de Saint-Gédéon ».

1.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.4 Abrogation des règlements antérieurs

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, s'il y a lieu, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur adopté par le conseil de la municipalité de Saint-Gédéon et portant sur le même objet plus particulièrement le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble 2006-353 et ses amendements en vigueur. Telle abrogation n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ci-abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements, jusqu'à jugement final et exécution.

1.5 Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des zones pour lesquelles le cahier des spécifications prescrit l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble et touche tout citoyen, soit notamment et sans restriction toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 Terrains affectés

Tous les terrains ou parties de terrain ne peuvent être édifiés ou occupés dans les zones concernées où est prescrite la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, à moins qu'un plan d'aménagement d'ensemble n'ait été soumis au comité consultatif d'urbanisme et approuvé par le conseil en conformité du présent règlement et à moins que le règlement de zonage n'ait été modifié, le cas échéant, pour faire en sorte que les usages autorisés et les normes applicables

soient conformes aux dispositions du présent règlement et conformes aux objectifs du plan d'urbanisme adopté sous le numéro 2018-463 et ses amendements en vigueur, le cas échéant.

1.7 Annulation

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, articles, alinéas ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'a pas pour effet d'annuler les autres chapitres, articles, alinéas ou paragraphes du présent règlement.

1.8 Amendements

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

1.9 Règlements et lois

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.10 Application du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

L'application du règlement de plan d'aménagement d'ensemble est confiée à l'inspecteur municipal. Il est nommé par résolution du Conseil. Ses pouvoirs et attributions sont déterminés au règlement sur les permis et certificats.

Toutefois, l'émission par ce dernier d'un permis ou certificat est assujettie à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil, après avis du Comité consultatif d'urbanisme, et à une modification du règlement de zonage pour y faire droit, le cas échéant.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

SECTION I GÉNÉRALITÉS

2.1 Structure du règlement

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des chiffres romains commençant à « I » au début de chaque chapitre. Dans chaque chapitre, les articles sont identifiés par des numéros allant jusqu'à deux décimales et commençant avec le numéro de référence du chapitre concerné. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres allant jusqu'à une décimale. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée.

L'exemple suivant illustre la structure générale du règlement :

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

SECTION I TITRE DE LA SECTION

ARTICLE 1.1 Titre de l'article

Texte Alinéa

1° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

2.2 Incompatibilité des dispositions générales et particulières

En cas d'incompatibilité entre des dispositions générales et les dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les bâtiments ou à un bâtiment en particulier, à toutes les constructions ou à une construction en particulier, à tous les ouvrages ou à un ouvrage en particulier, les dispositions particulières prévalent.

2.3 Plan de zonage et cahier des spécifications

Le plan de zonage est composé de deux (2) planches portant les numéros 2018464-1 et 2018464-2 et un cahier des spécifications formé d'un feuillet par zone au plan de zonage, authentifiés par le maire et le secrétaire-trésorier, le cas échéant. Ils font partie intégrante de ce règlement portant sur les plans d'aménagement d'ensemble et plus généralement des règlements d'urbanisme à toutes fins que de droit.

2.4 Interprétation du texte

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

2.5 Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.).

SECTION II CAHIER DES SPÉCIFICATIONS

2.6 Généralités

Le cahier des spécifications du règlement de zonage peut identifier des usages spécifiquement autorisés en vertu du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, dans le strict cas où un tel plan doit être approuvé par le conseil.

SECTION III INTERPRÉTATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS

2.7 Terminologie

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les mots, termes et expressions contenus dans ce règlement et qui sont définis au chapitre 2 du règlement de zonage ont le sens et la signification qui leur sont accordés au dit règlement. Les mots, termes et expressions non définis par ce chapitre conservent leur signification habituelle.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ÉLABORATION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

SECTION I GÉNÉRALITÉS

3.1 Généralités

Le développement d'un terrain situé dans une zone où est spécifié, à l'intérieur du cahier des spécifications, la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être effectué en conformité des dispositions du présent règlement, des dispositions applicables des autres règlements d'urbanisme et plus particulièrement des conditions énoncées au règlement sur les permis et certificats.

Dans une zone où il est spécifié l'obligation de réaliser d'un plan d'aménagement d'ensemble, en vertu du plan d'urbanisme, du règlement de zonage et/ou du présent règlement, aucun permis de construction ne peut être émis à l'égard d'un usage qui n'est autorisé au cahier des spécifications que dans le cas de la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, avant qu'un tel plan d'aménagement d'ensemble n'ait été approuvé conformément aux dispositions du présent règlement, ni avant que le plan et les règlements d'urbanisme n'aient été modifiés, le cas échéant, en conformité et pour assurer la mise en œuvre dudit plan d'aménagement d'ensemble.

Un plan de lotissement ou une opération cadastrale ne constituent pas un plan d'aménagement d'ensemble au sens de ce règlement.

3.2 Nécessité d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation

Quiconque projette d'élaborer un plan d'aménagement d'ensemble doit obtenir au préalable un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation de l'inspecteur municipal, en conformité des dispositions du règlement sur les permis et certificats. L'éventualité de l'un ou l'autre dépend de l'intention du requérant de procéder à une opération cadastrale simultanément.

SECTION II PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.3 Information, pièces et documents requis lors d'une demande de permis de lotissement ou de certificat d'autorisation

3.3.1 Informations générales

Dans le cas où un plan d'aménagement d'ensemble est requis, en vertu de l'application des règlements d'urbanisme, les informations, pièces et documents requis sont les suivants dans tous les cas, en plus des composantes spécifiques énoncés dans les articles qui suivent :

- 1° Le nom, l'adresse et les coordonnées téléphoniques et courriel du requérant. Si le requérant n'est pas le propriétaire du terrain visé, le nom l'adresse et les coordonnées téléphoniques et courriel du propriétaire du terrain et une autorisation formelle et écrite par ce dernier à procéder à l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble sur le terrain visé;
- 2° L'identification du terrain visé par le plan d'aménagement d'ensemble, soit sa description et son illustration par un plan permettant de le localiser;
- 3° Un document écrit décrivant le projet faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble, sa nature, le type d'affectation projeté, la superficie visée et/ou le nombre d'unités proposées selon la nature du projet et autres informations permettant aux instances municipales de comprendre la portée du projet.
- 4° Les droits de propriété, de passage ou autres droits fonciers concernés.

3.3.2 Plan d'aménagement d'ensemble concernant des usages résidentiels autres que de villégiature

Un projet de plan d'aménagement d'ensemble doit être soumis à une échelle qui permet de concevoir et de comprendre l'aménagement proposé. Le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre :

- 1° L'identification cadastrale des lots concernés;
- 2° Le relief du sol exprimé par des lignes de niveau dont les intervalles sont suffisants pour la bonne compréhension de la topographie du site;
- 3° Les caractéristiques naturelles du terrain (cours d'eau, marécages, roc de surface, zones boisées, zones d'inondation, milieux humides, etc.);
- 4° Les structures et les services d'utilité publique existants, le cas échéant;
- 5° L'implantation des bâtiments existants dans l'aire concernée, le cas échéant;

- 6° Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes homologuées ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent, de même que le tracé des voies piétonnes ou autres;
- 7° L'identification des usages proposés en conformité de ceux autorisés pour la zone concernée dans le cadre d'un tel plan d'aménagement d'ensemble à l'intérieur du cahier des spécifications;
- 8° Les lignes des terrains et leurs dimensions;
- 9° Les servitudes ou droits de passage;
- 10° L'espace réservé aux différents usages proposés, en conformité des usages autorisés par zone par le règlement de zonage;
- 11° Une indication nette de l'intégration proposée avec les aires avoisinantes: organisation du réseau routier, parcs, espaces verts, zones-tampons, etc.;
- 12° La densité exprimée par le coefficient d'occupation au sol, dans le cas d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble autre que résidentiel et l'identification exprimée comme la densité résidentielle nette dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble à caractère résidentiel, selon les catégories formellement prévues au règlement de zonage ou selon les catégories suivantes, au choix :
 - a) densité faible : moins de 40 logements/hectare
 - b) densité moyenne : de 30 à 70 logements/hectare
 - c) densité forte : plus de 70 logements/hectare
- 13° La localisation et le gabarit des services d'utilité publique d'aqueduc et d'égout projetées, s'ils doivent être mis en place par le requérant;
- 14° La localisation proposée des services d'utilité publique d'électricité, de téléphone et de câblodistribution;
- 15° L'identification et le tracé des infrastructures associées à l'inter mobilité (ex. station d'autobus, abri, stationnement incitatif...);
- 16° L'implantation des bâtiments techniques et des équipements proposés;
- 17° Les différentes phases de développement, s'il y a lieu;
- 18° Une description de l'intégration architecturale proposée, soit par une architecture commune, par les formes, le gabarit des constructions, les matériaux et constructions accessoires;
- 19° La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les nom(s) et adresse(s) du ou des propriétaire(s) du fonds de terre, du requérant, de même que ceux des personnes qui ont collaboré à la préparation du projet de plan d'aménagement d'ensemble.

3.3.3 Plan d'aménagement d'ensemble concernant des usages résidentiels de villégiature ou terrains de camping

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble portant sur des usages résidentiels de villégiature ou un terrain de camping, en plus des composantes énoncées à l'article 3.3.2, le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit :

- 1° Préciser si le terrain n'a pas accès à un lac un cours d'eau, comment le requérant compte y donner accès directement par un parc ou une fenêtre aménagée à l'intention des occupants des résidences concernées par le plan. Il doit aussi faire état de son intégration paysagère.
- 2° Décrire comment le requérant entend desservir l'ensemble proposé au plan de son approvisionnement en eau potable et de la gestion des eaux usées.

3.3.4 Projet de plan d'aménagement d'ensemble relié à un site touristique ou récréatif

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble relatif à un site touristique ou récréatif, en plus des conditions énoncées à l'article 3.3.1 en les adaptant, le requérant doit :

- 1° Décrire le projet, les liens avec un équipement touristique ou récréatif existant, le cas échéant, et comment l'aménagement du terrain visé contribuera au rehaussement du site touristique ou récréatif dans son ensemble;
- 2° Décrire la vocation particulière accordée à chacun des espaces, permettant de saisir son projet en texte et en plan;
- 2° Illustrer l'implantation des bâtiments principaux et accessoires proposés et leur relation avec le site touristique existant, le cas échéant
- 3° Préciser l'architecture, de même que les matériaux proposés, de préférence le bois;
- 4° Prévoir l'organisation des aires de stationnement, le cas échéant, de même que leur aménagement en y recherchant une réduction des îlots de chaleur;
- 5° Assurer l'intégration des nouveaux aménagements avec le site touristique existant, le cas échéant et avec son milieu environnant;
- 6° Intégrer l'aménagement paysager dans l'ensemble du terrain faisant l'objet du plan;
- 7° Prévoir un affichage en conformité des dispositions du règlement de zonage, lequel doit présenter un accord particulier avec la vocation touristique du site ou au plan des formes et des matériaux;
- 8° Identifier les contraintes particulières au plan de la sécurité publique (ex. aires à risque de mouvement de sol ou d'inondation);

- 9° Préciser l'organisation des cheminements proposés pour les rues, les sentiers, les voies cyclables et l'ensemble des infrastructures associées à l'éco mobilité et leur lien avec les réseaux existants ;
- 10° Préciser et localiser les infrastructures et équipements destinés à desservir le site.

3.3.5 Projet de plan d'aménagement d'ensemble relié à une infrastructure récréative

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble relatif à une infrastructure reliée aux transports récréatifs, soit sentier de motoneige ou de tous-terrains, le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre les éléments prévus à l'article 3.3.2 en les adaptant, ainsi que les éléments suivants :

- 1° Un plan de localisation illustrant les faits d'occupation du territoire et permettant de mesurer les contraintes de cohabitation;
- 2° Une copie des autorisations éventuellement requises au regard des Lois et règlements en vigueur, notamment une autorisation à la Commission de protection du territoire agricole et des activités agricoles (CPTAQ) et copie de ce certificat ou une autorisation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, le cas échéant;
- 3° Les croquis, plans et devis permettant d'apprécier la construction projetée et sa conformité aux normes reconnues ou applicables;
- 4° L'engagement du requérant à assurer l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure.

SECTION III CONDITION PARTICULIÈRE À L'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.4 Coûts des infrastructures, équipements et services publics

L'acceptation par le conseil d'un plan d'aménagement d'ensemble est soumis à une entente sur le partage des coûts entre le requérant et la municipalité et approuvée par le Conseil.

SECTION IV CONDITION PARTICULIÈRE À L'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.5 Nombre d'unités minimales pouvant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble

Pour se prévaloir des dispositions du présent règlement, dans le cas d'usages résidentiels, le nombre d'unités minimal sur un même terrain est établi comme suit selon les classes d'usages prévues au règlement de zonage:

- 1° Résidences unifamiliales et bifamiliales : 15 logements
- 2° Résidences bifamiliales jumelées et contigus : 15 logements
- 3° Résidences multifamiliales et communautaires :
 - a) Unités de 4 et 6 logements : 12 logements
 - b) Unités de 8, 12 et 16 logements : 16 logements
 - c) Résidences communautaires : 10 logements ou chambres

Dans le cas des deux premières catégories, elles peuvent être jumelées et comprendre globalement 15 logements.

En ce qui a trait aux usages autres que résidentiels, un plan d'aménagement d'ensemble doit porter sur au moins un (1) hectare de terrain.

3.6 Évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble

L'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble est fondée sur les critères établis à ce règlement. Ces critères permettent de rencontrer les objectifs poursuivis par la municipalité de Saint-Gédéon. Ils sont énoncés pour chacun des ensembles visés.

SECTION V ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

3.7 Plans d'aménagement d'ensemble s'appliquant aux résidences autres que de villégiature

3.7.1 Objectifs

Un plan d'aménagement d'ensemble à caractère résidentiel a pour objectif de répondre à la demande, en assurant une offre appropriée aux besoins, de diversifier l'offre résidentielle, d'assurer un développement harmonieux du territoire par la densité d'occupation, l'organisation des infrastructures et équipements, par les volumes, l'architecture et les matériaux, par une organisation sensible au développement

durable, notamment par la gestion de l'eau, les transports actifs et généralement le bien-être des citoyens.

3.7.2 Critères d'évaluation

- 1° Profil de l'offre
Assurer une offre répondant adéquatement aux besoins, en faisant la démonstration de ce besoin.
- 2° Accès aux lieux centraux
Les infrastructures et équipements doivent assurer une fonctionnalité optimale au plan des accès aux lieux centraux.
- 3° Transports durables et gestion de l'eau
Les infrastructures et équipements doivent intégrer les transports durables (écomobilité) et la gestion des eaux pluviales sur le site du projet ou proposer une solution naturelle à cette gestion.
- 4° Gestion des eaux usées
En l'absence d'un système d'égout, les équipements proposés doivent présenter une faible empreinte écologique et être implantés là où ils risquent le moins d'affecter des ressources sensibles (ex. captages d'eau potable).
- 5° Intégration architecturale
Les bâtiments principaux et accessoires devraient présenter une configuration architecturale qui les intègre, une image d'ensemble, par les formes, les matériaux, la symétrie, la couleur et l'aménagement du terrain.
- 6° Intégration générale
Le projet doit faire preuve d'une intégration au milieu et en particulier à ses centres d'activités, par la densité, l'organisation des communications et l'offre résidentielle proposée.

SECTION VI ENSEMBLE RÉSIDENTIEL DE VILLÉGIATURE

3.8 Dispositions particulières s'appliquant aux résidences de villégiature

3.8.1 Application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux résidences de villégiature situées à l'intérieur d'une zone de villégiature identifiée au plan de zonage et soumise à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, tel qu'identifié au cahier des spécifications.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs d'un plan d'aménagement d'ensemble est de favoriser un rehaussement de la qualité générale des zones de villégiature, d'assurer un accès formel à un lac ou un cours d'eau destiné aux villégiateurs et d'assurer un aménagement approprié des rives.

3.8.3 Critère d'évaluation

Lors de l'évaluation, les critères suivants devraient être considérés pour l'analyse du plan d'aménagement d'ensemble en vue de son approbation. Ainsi, un ensemble de villégiature devrait :

- 1° Nombre de résidences ou terrains
Comprendre un minimum de cinq (5) résidences ou terrains.
- 2° Implantation en grappes
Être implanté sous forme de «grappe» au pourtour d'un chemin commun ou si le développement prévu est linéaire, réserver 20 % du front sur le plan d'eau en accès public, en accès commun ou en conservation.
- 3° Accessibilité
Être situé en bordure d'un chemin public ou d'un chemin privé existant conforme aux normes du règlement de lotissement et du règlement de construction.
- 4° Infrastructures eau potable et eaux usées
Les infrastructures doivent être mises en place en tenant compte des normes de contingentement prévues au règlement de zonage et devraient présenter une empreinte environnementale la plus réduite possible.
- 5° Accès à la rive
Dans le cas d'un développement en grappe, permettre un accès à la rive à chacune des résidences par une aire commune permettant la prise en place d'un quai commun et comprenant une aire permettant les activités de plage et de baignade. Aucun bâtiment servant à l'habitation ne devrait être situé à l'intérieur de cette bande riveraine desservant l'ensemble de villégiature.

6° Intégration architecturale

L'ensemble de villégiature devrait prévoir une intégration architecturale du bâti dans une perspective d'ajout de valeur et de paysage, par les formes, le gabarit des constructions et les matériaux qui devraient privilégier le bois.

Les bâtiments accessoires devraient être intégrés aux bâtiments principaux au plan de leur architecture.

7° Déboisement

Le déboisement devrait se limiter, le cas échéant, aux aires requises pour les constructions, les accès et les aires d'agrément.

8° Aire libre en front du plan d'eau dans un développement linéaire

Dans le cas d'un développement linéaire, l'aménagement proposé devrait inclure une aire libre en front du plan d'eau (20 %) et faire état de l'engagement à le réaliser dans le délai de mise en œuvre proposée du plan d'aménagement d'ensemble.

9° Superficie du terrain

L'ensemble du terrain doit présenter une superficie conforme globalement aux normes du règlement de lotissement et doit être un multiple du nombre de bâtiments principaux. Par exemple, pour un terrain non desservi et riverain, cinq (5) bâtiments principaux requièrent 20 000 mètres carrés. Pour le reste, l'organisation des propriétés et copropriétés doit permettre d'assurer leur pérennité. Les autres normes d'implantation sont prévues au règlement de zonage et de lotissement.

SECTION VII PLANS D'AMÉNAGEMENT D'UN ENSEMBLE TOURISTIQUE OU RÉCRÉATIF

3.9 Dispositions particulières s'appliquant aux ensembles touristiques ou récréatifs

3.9.1 Objectifs

Les objectifs poursuivis par la municipalité sont de favoriser le développement de ses grands équipements récréatifs et touristiques en y permettant un développement en harmonie avec le territoire et les activités proposées, de rehausser leur rapport à l'économie et aux services offerts à la communauté. Ils sont aussi de faire en sorte que leur développement rayonne dans leur environnement en donnant le ton à l'aménagement par l'image et les aménagements paysagers notamment.

3.9.2 Critères d'évaluation

1° Intégration

L'aménagement proposé s'intègre aux aménagements existants et contribue à les rehausser. Dans le cas d'un nouveau site, il s'intègre harmonieusement à son environnement au plan visuel, au niveau de l'ambiance sonore et à ses composantes sensibles, le cas échéant.

2° Qualité de l'architecture et des matériaux

Le projet doit présenter une intégration de l'architecture et des matériaux, notamment en privilégiant le bois comme matériau de structure et de parement.

3° Contribution au développement économique

Le projet contribue à l'affirmation du site touristique ou récréatif, à son environnement et leur apport à l'économie de la municipalité et de la région.

4° Environnement et durabilité

Le projet fait en sorte de s'intégrer à l'environnement, de s'accorder avec la protection des ressources sensibles et d'intégrer les ressources locales et régionales à son déploiement, dans la mesure du possible.

5° Effets dans le milieu environnant

Le projet favorise ou intègre une amélioration de la facture d'ensemble de son milieu environnant.

6° Signalisation et affichage

La signalisation et l'affichage sont harmonisés avec le milieu en y recherchant une signature.

SECTION VIII PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE RELATIF À UNE INFRASTRUCTURE OU UN ÉQUIPEMENT

3.10 Infrastructures, équipements et autres

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble relatif à une grande infrastructure ou un équipement important (ex. barrage), ou à une infrastructure liée aux transports récréatifs, un plan d'aménagement d'ensemble doit répondre aux objectifs et critères suivants :

3.10.1 Objectif

L'objectif poursuivi par la municipalité est de favoriser la meilleure cohabitation avec les autres utilisations du territoire, avec la protection de ressources sensibles éventuelles dans une perspective de durabilité.

3.10.2 Critères d'évaluation

- 1° Mise en valeur du territoire et milieu naturel
De façon à affecter minimalement la mise en valeur du territoire et les composantes du milieu naturel.
- 2° Intégration paysagère
L'infrastructure ou équipement doit offrir la meilleure intégration paysagère.
- 3° Retombées économiques
La construction éventuelle de l'infrastructure ou équipement démontre une préoccupation de retombées économiques locales ou régionales.
- 4° Mesures d'intégration au milieu
Le cas échéant des mesures d'atténuation des impacts ou de compensation sont proposées.
- 5° Communications
Au besoin, le requérant s'engage à réaliser les communications opportunes avec la municipalité et les citoyens.
- 6° Exploitation et entretien
Les responsabilités relatives à l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure ou équipement sont bien assurées, à la satisfaction de la municipalité.
- 7° Cohabitation des usages
Le projet prend en compte la cohabitation des usages par les mesures appropriées.

SECTION IX CHEMINEMENT DU PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.11 Analyse par l'inspecteur municipal

À la suite d'une demande de certificat d'autorisation ou de permis de lotissement, le projet de plan d'aménagement d'ensemble est analysé par l'inspecteur municipal en ce qui a trait au contenu déposé par le requérant et sa correspondance aux informations, pièces et documents requis en vertu du présent règlement.

3.12 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

Le projet de plan d'aménagement d'ensemble, s'il remplit les conditions énoncées au règlement sur les permis et certificats et s'il est conforme aux dispositions du présent règlement, est soumis par l'inspecteur municipal au comité consultatif d'urbanisme.

Dans les trente (30) jours de la présentation d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble et de la demande de certificat d'autorisation, le comité consultatif d'urbanisme doit avoir pris position sur ledit projet de plan d'aménagement d'ensemble et formulé une résolution à l'intention du conseil en ce sens.

Dans la mesure où le projet de plan d'aménagement d'ensemble est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme, qu'il respecte les dispositions du présent règlement, du règlement sur les permis et certificats et du règlement de lotissement, le comité consultatif d'urbanisme doit rendre un avis favorable au projet. Il peut aussi formuler à l'intention du demandeur et du conseil les recommandations qu'il juge pertinentes.

3.13 Étude par le conseil

Une fois qu'il a été jugé conforme et acceptable par le comité consultatif d'urbanisme, l'inspecteur municipal appose sa signature sur trois (3) exemplaires du projet de plan d'aménagement d'ensemble, avec mention "recommandé pour approbation" et le soumet au conseil avec la résolution et les recommandations éventuelles du comité consultatif d'urbanisme.

Après étude dudit rapport, le conseil, s'il en est satisfait, approuve le projet de plan d'aménagement d'ensemble en autorisant, par résolution, le secrétaire-trésorier à signer les trois (3) exemplaires du projet de plan d'aménagement d'ensemble avec la mention "accepté au conseil".

Un exemplaire du projet de plan d'aménagement d'ensemble, portant les mentions "recommandé pour approbation" et "accepté au conseil" est remis au requérant qui peut alors procéder à la préparation d'un plan d'aménagement d'ensemble définitif. Un exemplaire est versé aux archives de la municipalité, l'autre est remis au fonctionnaire responsable.

SECTION X PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DÉFINITIF

3.14 Dépôt du plan d'aménagement d'ensemble définitif

Par la suite, le requérant soumet, en trois (3) exemplaires, un plan d'aménagement d'ensemble définitif qui, s'il y a lieu, comporte des modifications pour tenir compte des recommandations du comité consultatif d'urbanisme et du conseil.

3.15 Approbation du plan d'aménagement d'ensemble définitif

À moins qu'il juge à propos de soumettre le plan d'aménagement d'ensemble définitif au comité consultatif d'urbanisme, l'inspecteur municipal procède à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble définitif en signant les trois (3) exemplaires et en y appose la mention "accepté au conseil".

3.16 Limitation des droits

Ni l'approbation de principe du projet de plan d'aménagement d'ensemble, ni l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble définitif ne peuvent constituer une autorisation du Conseil pour le ministre des Ressources Naturelles de prendre en considération les plans et livre de renvoi d'une subdivision ou redivision. Ces approbations ne peuvent non plus constituer pour la municipalité une obligation d'approuver les plans et livre de renvoi, ni d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles. Elles ne peuvent non plus constituer pour la municipalité une obligation d'émettre des permis de construction.

SECTION XI OPÉRATION CADASTRALE

3.17 Conformité

Lorsqu'une opération cadastrale est réalisée à l'égard des terrains concernés par un plan d'aménagement d'ensemble, soit en tout, soit en partie, elle doit se conformer au plan d'aménagement d'ensemble accepté par le conseil.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS FINALES

4.1 Contravention au règlement et dispositions applicables

Dans le cas où une contravention au présent règlement est constatée, les dispositions qui suivent s'appliquent :

- 1° Un avis d'infraction doit être signifié à la personne concernée en conformité de l'application du présent règlement. Cet avis fait état de l'infraction et réfère à la disposition et au règlement concerné. Il fait aussi état du délai accordé pour la résolution de la contravention. Ce délai ne doit pas être inférieur à quinze (15) jours. Toutefois, dans le cas de travaux en cours ou si une contravention peut avoir des effets sur la sécurité des personnes ou des biens, l'avis doit avoir un effet immédiat.
- 2° Dans le délai indiqué à l'avis d'infraction, le citoyen concerné doit avoir résolu la contravention observée, ou s'il ne lui est pas possible de la résoudre dans le délai imparti, avoir indiqué dans une communication écrite et à la satisfaction de l'inspecteur municipal comment il entend la résoudre et dans quel délai.
- 3° Si le citoyen n'a pas réagi en conformité des dispositions des alinéas 1 et 2 qui précèdent, un second avis d'infraction doit lui être signifié. Cet avis doit être analogue au premier avis avec indication qu'il s'agit d'un second avis et que le citoyen s'expose à un constat d'infraction.
- 4° Si le citoyen n'a pas réagi dans les délais indiqués aux alinéas 1, 2 et 3 qui précèdent, l'inspecteur municipal peut émettre un constat d'infraction, lequel indique la nature de l'infraction et réfère à la disposition et au règlement concerné, de même que l'amende à verser. Ce constat d'infraction doit être accompagné d'une copie du second avis produit au citoyen concerné aux fins de résoudre l'infraction.
- 5° À défaut par la personne visée de donner suite aux avis d'infraction et à l'éventuel constat d'infraction dont il est fait état aux alinéas 1 à 4, le procureur de la ville peut prendre les mesures prévues à la loi pour faire cesser la contravention ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction ou contravention au présent règlement.

Une prescription pénale pour une infraction à une disposition du présent règlement se prescrit par un an, à compter de la date de la connaissance par la municipalité, de la perpétration de l'infraction.

4.2 Pénalité

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible, outre les frais, d'une amende selon les montants indiqués au tableau suivant :

Tableau 1: Tableau des amendes

Première infraction		Récidive	
Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$

L'exécution du jugement contre le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions du présent règlement. Toute infraction continue au présent règlement constitue jour par jour une infraction séparée. Les frais mentionnés au présent article ne comprennent pas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

4.3 Recours de droit civil

Le Conseil peut aussi, sans préjudice et en sus des recours ci-dessus mentionnés, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi, dont ceux prévus au titre III de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19-1), aux frais du propriétaire, pour que cesse toute occupation ou construction incompatible avec ce règlement.

4.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur en conformité des dispositions de la loi.

Adopté à la réunion du Conseil tenue le DATE 2019.

Monsieur Émile Hudon,
maire

Monsieur Dany Dallaire, directeur
général et secrétaire-trésorier