

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE MONTCALM

RÈGLEMENT NUMÉRO 252-2008

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

- CONSIDÉRANT** que la municipalité de Montcalm est régie par le *Code municipal* et soumise à l'application de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;
- CONSIDÉRANT** que le développement des milieux de villégiature connaît un essor sans précédent, particulièrement sur les territoires qui présentent les plus grandes qualités paysagères ;
- CONSIDÉRANT** que le développement de la villégiature, s'il est mal encadré, peut entraîner la multiplication d'ouvrages et de constructions qui s'intégreront mal au paysage et le dégraderont;
- CONSIDÉRANT** que le Conseil municipal de Montcalm juge opportun d'adopter un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble, afin de contrôler le développement de secteurs de villégiature ;
- CONSIDÉRANT** les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), notamment ses articles 59, 110.4 et 145.15 ;
- CONSIDÉRANT** que le Conseil doit, à ces fins, adopter le projet de règlement numéro 252-2008 ;

EN CONSÉQUENCE,

**LE PRÉSENT RÈGLEMENT NUMÉRO 252-2008 DE LA MUNICIPALITÉ DE MONTCALM,
ORDONNE CE QUI SUIT :**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
1.1 ZONES VISÉES.....	3
1.2 OBJET DU RÈGLEMENT	3
1.3 RÈGLES INTERPRÉTATION.....	3
1.4 TERMINOLOGIE	3
1.5 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	3
CHAPITRE II: NORMES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	4
2.1 USAGES ET DENSITÉS	4
2.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION	4
2.2.1 <u>Critères généraux</u>	4
2.2.2 <u>Critères spécifiques</u>	5
CHAPITRE III: ÉLÉMENTS DE CONTENU ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT	6
3.1 ÉLÉMENTS DE CONTENU	6
3.2 DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT	6
CHAPITRE IV: PROCÉDURE PRESCRITE.....	8
4.1 FORME DE LA DEMANDE	8
4.2 ÉTUDE DE LA DEMANDE	8
4.2.1 <u>Transmission au Comité consultatif d'urbanisme</u>	8
4.2.2 <u>Évaluation de la demande et pondération des critères</u>	8
4.2.3 <u>Avis du Comité</u>	8
4.2.4 <u>Exigences supplémentaires du Conseil</u>	8
4.2.5 <u>L'approbation par le Conseil municipal</u>	8
4.3 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	9
4.3.1 <u>Le règlement de modification</u>	9
4.3.2 <u>La consultation publique et l'approbation référendaire</u>	9
CHAPITRE V: DISPOSITIONS FINALES	10
5.1 ADOPTION	10
5.2 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	10

CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 ZONES VISÉES

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute demande de modification des règlements de zonage et de lotissement s'appliquant dans la zone 3-F identifiée sur le plan de zonage qui font parties intégrantes du Règlement de zonage numéro 193-2002.

1.2 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet d'exiger, de la part du requérant qui demande la modification d'une disposition des règlements d'urbanisme, la présentation d'un plan d'aménagement de l'ensemble du territoire par la demande de modification.

1.3 RÈGLES INTERPRÉTATION

Les règles d'interprétation prescrites à l'article 1.2 du Règlement sur les permis et les certificats numéro 192-2002 font partie intégrale du présent règlement.

1.4 TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article 1.3 "Terminologie" du Règlement sur les permis et certificats numéro 192-2002 font partie intégrale du présent règlement sauf si celles-ci sont incompatibles ou si le contexte indique un sens différent.

À partir de son entrée en vigueur, toute modification à l'article 1.3 du Règlement sur les permis et certificats numéro 192-2002 s'appliquera comme si elle était ici au long récitée.

1.5 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le chapitre II du Règlement sur les permis et certificats numéro 192-2002, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrale du présent règlement.

CHAPITRE II: NORMES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

2.1 USAGES ET DENSITÉS

Tout plan d'aménagement d'ensemble, soumis à l'appui d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, doit prévoir l'implantation d'habitations unifamiliales respectant une densité d'occupation du sol semblable à celle découlant des normes de lotissement prescrites.

2.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Tout plan d'aménagement d'ensemble sera évalué selon les critères généraux et spécifiques énoncés ci-après :

2.2.1 Critères généraux

- Le respect des usages permis à l'article 2.1.
- La présence des éléments de contenu, des informations et des documents d'accompagnement énoncés au chapitre III.
- La qualité, la précision et la clarté d'interprétation des documents soumis.
- La qualité esthétique et architecturale du projet.
- La préservation des caractéristiques naturelles du site, notamment en ce qui concerne les arbres.
- L'intégration harmonieuse du projet dans le milieu environnant, notamment par des lots de dimensions suffisantes.
- La contribution du projet à l'amélioration du caractère esthétique du milieu.
- L'intégration fonctionnelle des usages prévus aux secteurs voisins existants.
- L'efficacité du réseau routier et du stationnement.
- La sécurité des accès routiers, de la circulation véhiculaire et de l'accès aux espaces de stationnement.
- La discrétion et l'harmonie de l'affichage et de l'éclairage.
- L'absence de perturbations visuelles, sonores, olfactives et écologiques.
- Le drainage des eaux pluviales, dans le cas d'un réaménagement du terrain.
- La quantité et la qualité de l'aménagement paysager, des espaces verts, de l'éclairage et du réseau piétonnier.
- L'adéquation aux services publics existants.

5

- Les bénéfices collectifs à retirer du projet.
- Les coûts à être supportés par la Municipalité.
- L'impact du projet sur les secteurs voisins et, s'il y a lieu, sur l'ensemble du territoire municipal.
- Le respect des normes d'implantation générales prévues au règlement de zonage.

2.2.2 Critères spécifiques

Tout plan d'aménagement d'ensemble sera de plus évalué selon les critères prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, en les adaptant au contexte, lesquels critères font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'ils étaient ici au long récités.

CHAPITRE III: ÉLÉMENTS DE CONTENU ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

3.1 ÉLÉMENTS DE CONTENU

Tout plan d'aménagement d'ensemble doit présenter sur une ou plusieurs cartes dressées à une échelle non inférieure à 1:500 et remises en 2 copies, et par des photographies et des croquis, les éléments de contenu suivants:

- l'état des terrains, leurs caractéristiques naturelles (topographie, végétation, drainage, aménagement paysager);
- l'affectation détaillée du sol;
- l'emplacement, les dimensions, l'orientation et l'usage des bâtiments existants et projetés;
- les élévations des bâtiments et leurs caractéristiques architecturales; les ouvertures, les matériaux de revêtements extérieurs et leurs couleurs, la forme des toits, la volumétrie, les dimensions;
- les densités d'occupation sous la forme d'indices d'occupation du sol;
- les espaces de stationnement;
- les aires de chargement et de déchargement;
- les caractéristiques de l'aménagement paysager;
- le réseau piétonnier;
- le réseau routier;
- l'éclairage;
- l'affichage;
- les équipements et accessoires localisés dans cours avant et latérales, dont les équipements d'éclairage, les conteneurs à déchets, les enseignes, etc.

3.2 DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Tout plan d'aménagement d'ensemble doit être accompagné d'un ou plusieurs documents cartographiques ou écrits décrivant ou montrant, selon le cas:

- l'opportunité et les bénéfices collectifs à retirer du projet et des équipements prévus;
- les modalités de participation du promoteur à la mise en place des infrastructures;

- les différentes phases de réalisation, l'échéancier à respecter et les garanties d'exécution;
- l'impact que le projet générera sur la circulation environnante et sur les services et réseaux publics existants;
- les moyens de mitigation proposés pour éviter que le projet ne constitue une source de nuisance pour les zones adjacentes;
- les qualités architecturales et le design du projet;
- un projet de délimitation des nouvelles zones devant au besoin remplacer la zone délimitée au plan de zonage.

CHAPITRE IV: PROCÉDURE PRESCRITE

4.1 FORME DE LA DEMANDE

Le requérant qui désire obtenir une modification aux règlements d'urbanisme, doit transmettre sa demande au fonctionnaire désigné en fournissant les documents exigés au chapitre III du présent règlement.

Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire responsable, le requérant doit fournir toutes les informations supplémentaires exigées par ce dernier.

4.2 ÉTUDE DE LA DEMANDE

4.2.1 Transmission au Comité consultatif d'urbanisme

Après vérification de la demande et des documents exigés, le fonctionnaire désigné transmet la demande et le plan d'aménagement d'ensemble au Comité consultatif d'urbanisme, accompagnés, s'il y a lieu, de ses commentaires sur la nature et la qualité du projet.

4.2.2 Évaluation de la demande et pondération des critères

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande et le plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation qui, parmi ceux spécifiés à l'article 2.2, sont applicables au projet concerné.

Les critères retenus peuvent être pondérés par le Comité, de façon ordinale ou cardinale, afin de permettre l'évaluation la plus judicieuse possible compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques du milieu récepteur.

Le Comité peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude.

4.2.3 Avis du Comité

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis relatif au plan d'aménagement d'ensemble en recommandant l'acceptation, la modification ou le rejet. Cet avis est transmis au Conseil municipal.

4.2.4 Exigences supplémentaires du Conseil

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements; réalisent le plan dans le délai que le Conseil impartit; fournissent les garanties financières que le Conseil détermine.

4.2.5 L'approbation par le Conseil municipal

Après avoir considéré l'ensemble du dossier et l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou refuse, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble présenté.

Dans le cas d'un refus, la résolution doit faire état des motifs expliquant cette décision. Une copie de cette résolution est transmise au requérant qui a présenté le plan à l'appui de sa demande de modification.

4.3 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

4.3.1 Le règlement de modification

Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil, ce dernier peut adopter, dans les délais qu'il juge opportuns, un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

4.3.2 La consultation publique et l'approbation référendaire

Tout règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme doit être soumis à la consultation publique et, le cas échéant, à l'approbation référendaire, selon les dispositions de la section V du chapitre IV de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE V: DISPOSITIONS FINALES**5.1 ADOPTION**

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, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

(Signé) Steven Larose, maire

(Signé) Lucie Côté, directrice générale et secrétaire-trésorière

Avis de motion le 9 décembre 2008

Adopté le 9 février 2009

Entrée en vigueur le 20 mars 2009