

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

AVIS DE MOTION : 19 mars 1997

ADOPTION : 12 mai 1997

ENTRÉE EN VIGUEUR : 15 mai 1997

Modifications incluses dans ce document

| Numéro du règlement | Date d'entrée en vigueur | Numéro de mise à jour |
|---------------------|--------------------------|-----------------------|
| 2003-29-02 | 15 mai 2003 | |
| 2009-29-03 | 11 décembre 2009 | |

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE MONT-SAINT-GRÉGOIRE DÉCRÈTE CE QUI
SUIT :

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

| | | Article |
|-------------------|--|----------------|
| Partie I | Dispositions déclaratoires et interprétatives | |
| | Section 1 Dispositions déclaratoires | 1 |
| | Section 2 Dispositions interprétatives..... | 6 |
| Partie II | Dispositions administratives | 10 |
| Partie III | Usages et densité d'occupation | 15 |
| Partie IV | Objectifs et critères | |
| | Section 1 Zones PN-1 et PN-2..... | 18 |
| | Section 2 Zone RE-2 | 19 |
| | Section 3 Zone Rp-4 | 20 |
| Partie V | Le plan et les documents d'accompagnement | 21 |
| Partie VI | Procédure d'analyse des demandes | 22 |
| Partie VII | Dispositions finales..... | 30 |

PARTIE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1 Dispositions déclaratoires

1. **Titre du règlement.** Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble ».
2. **Objectif.** Le principal objectif du présent règlement est de coordonner et d'évaluer les demandes de modification de zonage pour certaines parties du territoire de la municipalité, afin de s'assurer que les projets de développement s'intègrent aux caractéristiques du milieu concerné, conformément au plan d'urbanisme.
3. **Zones.** Les zones identifiées à l'intérieur du présent règlement font référence au plan de zonage du règlement relatif au zonage de la municipalité.
4. **Amendement.** Le règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
5. **Préséance.** Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

Section 2 Dispositions interprétatives

6. **Dispositions générales.** Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
 - 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
 - 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
 - 3° Le masculin comprend les deux genres;
 - 4° L'emploi du mot « doit » indique une obligation absolue, le mot « peut » indique un sens facultatif;
 - 5° Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.
7. **Unités de mesure.** Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.
8. **Validité.** Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.

9. Terminologie. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Agriculture - La culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des résidences, des industries, des commerces et de leurs activités.

Aire de chargement et de déchargement - Espace requis pour le stationnement et les manoeuvres des véhicules lors des opérations de chargement et de déchargement de marchandises.

Auvent - Petit toit en saillie au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre pour protéger des intempéries et du soleil.

Avant-toit - Partie d'un toit qui fait saillie au-delà de la face d'un mur.

Balcon - Plate-forme en saillie sur la face d'un mur, en porte-à-faux ou appuyée sur des poteaux ou des consoles et entourée d'une balustrade ou d'un garde-corps.

Bâtiment - Construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes, et destiné à abriter des personnes, des animaux ou des objets matériels, excluant les roulottes, les véhicules ou les sections de véhicules.

Bâtiment accessoire - Bâtiment détaché du bâtiment principal, utilisé pour un usage accessoire à l'usage du bâtiment principal et construit sur le même terrain que ce dernier.

Bâtiment isolé - Un bâtiment principal érigé en retrait des limites latérales d'un terrain.

Bâtiment jumelé - Bâtiment principal relié en tout ou en partie à un autre bâtiment principal par un mur latéral mitoyen.

Bâtiment principal - Le bâtiment où s'exercent les usages principaux du terrain sur lequel il est érigé.

Boisé - Étendue de terrain de plus de 2500 mètres carrés, plantée d'arbres.

Certificat de localisation - Texte et plan certifiés par un arpenteur-géomètre, indiquant la situation précise d'une ou de plusieurs constructions par rapport aux limites du ou des lots.

Coefficient d'emprise au sol (c.e.s.) - Rapport entre la superficie occupée au sol par un ou plusieurs bâtiments et celle du terrain.

Comité - Désigne le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire.

Conseil - Désigne le Conseil municipal de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire.

Enseigne - Tout écrit, toute représentation picturale, emblème ou drapeau, accessoire à un usage et installé sur le lieu de l'établissement ou de l'immeuble annoncé.

Essence noble - Désigne les essences d'arbre suivantes : l'érable, le chêne, le hêtre, le bouleau, le pin, les résineux et les bois durs.

Établissement de production animale - Un bâtiment ou une cour d'exercice destiné à l'élevage de bovidés, équidés, gallinacés, anatidés, suidés, léporidés ou d'animaux à fourrure.

Façade principale - Mur d'un bâtiment principal faisant face à une voie de circulation et pour lequel un numéro civique est émis par la municipalité.

Façade secondaire - Mur face à une voie de circulation, mais ne portant pas de numéro civique.

Fonctionnaire désigné - Personne nommée par le Conseil pour assurer l'application des règlements d'urbanisme municipaux.

Ligne de lot - Ligne déterminant les limites d'un terrain.

Lot - Fond de terre identifié et délimité sur un plan cadastral et déposé conformément à la Loi sur le cadastre ou au Code civil du Québec.

Mont Saint-Grégoire (la montagne) - Elle se situe à l'intérieur des zones identifiées PN-1 et PN-2 au plan de zonage du règlement de zonage.

Municipalité - Désigne la municipalité de Mont-Saint-Grégoire.

PAE - Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble.

Plan d'implantation - Plan indiquant la situation projetée d'un ou de plusieurs bâtiments par rapport aux limites du ou des terrains et des rues adjacentes.

Stationnement hors rue - Espace de stationnement aménagé à l'extérieur de toute emprise d'une rue ou d'une voie publique.

Terrasse - Espace extérieur contigu à un bâtiment principal, aménagé avec des tables et des chaises, où peut s'effectuer la consommation de boissons et d'aliments.

Tour de télécommunication - Structure d'antenne fixe et verticale, supérieure à 5 mètres de hauteur, et servant à la transmission ou à la retransmission de communications.

Unité animale - Unité de référence établie en fonction de l'espèce animale, telle que définie à l'annexe B du règlement sur la prévention de la pollution des eaux par des établissements de production animale (Q-2, r.18).

Usage - Affectation d'un bâtiment, d'une construction, d'un terrain, ou d'une de leurs parties, occupé ou destiné à l'être.

Zone agricole - Partie du territoire de la municipalité identifiée à titre de zone agricole, en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole.

PARTIE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 10. Application du règlement.** L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal.
- 11. Fonctionnaire désigné.** La personne désignée à l'article 10 est identifiée au présent règlement par le terme de « *fonctionnaire désigné* » .
- 12. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné.** Les fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement relatif aux permis et certificats de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire.
- 13. Domaine d'application.** Le présent règlement a pour objet d'exiger, comme condition préalable à une demande de modification de zonage à l'intérieur des zones identifiées à l'article 14, la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone concernée.
- 14. Zones concernées. (modifié par 2009-29-03)** Les zones PN-1, PN-2, et Ra-2, telles que définies au plan de zonage du règlement de zonage, sont assujetties à la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

PARTIE III USAGES ET DENSITÉ D'OCCUPATION

15. **Zones PN-1 et PN-2.** À l'intérieur de ces zones, le plan d'aménagement d'ensemble peut proposer les usages suivants : des établissements d'hébergement, de restauration, une base de plein-air, un camping, et d'autres usages de nature récréo-touristique. Les usages doivent prendre en considération le potentiel récréo-touristique du mont Saint-Grégoire, les caractéristiques de ce milieu naturel et la capacité de support de cette montagne. Le coefficient d'emprise au sol pour les bâtiments principaux est de 0,25 (25 %).
16. **(Abrogé par 2009-29-03)**
17. **Zone Ra-2. (modifié par 20003-29-02) (modifié par 2009-29-03)**
À l'intérieur de cette zone, le plan d'aménagement d'ensemble peut proposer les usages suivants : des habitations unifamiliales isolées sur des terrain **d'au moins 1 500 mètres carrés**, avec un service, des habitations bifamiliales isolées ou unifamiliales jumelées sur des terrains **d'au moins 1 500 mètres carrés**, avec un service.

PARTIE IV OBJECTIFS ET CRITÈRES

Section 1 Zones PN-1 et PN-2

18. Objectifs et critères - Zones PN-1 et PN-2. À l'intérieur de ces zones, les plans d'aménagement d'ensemble seront évalués en considérant les objectifs et les critères suivants :

1° Objectifs :

- Préserver l'environnement naturel du mont Saint-Grégoire et respecter sa capacité de support relativement aux activités de nature récréo-touristique;
- Améliorer la qualité du paysage du mont Saint-Grégoire.

2° Critères :

- Le plan d'aménagement d'ensemble respecte le caractère naturel du mont Saint-Grégoire, et les activités s'intègrent au potentiel récréo-touristique du mont Saint-Grégoire;
- Le plan d'aménagement d'ensemble ne nécessite pas de coupe de boisés;
- Le plan d'aménagement d'ensemble permet d'améliorer la situation actuelle du site, notamment au niveau de l'ensemble des aménagements extérieurs;
- Le plan d'aménagement d'ensemble contribue à l'amélioration du paysage du mont Saint-Grégoire;
- Le plan d'aménagement d'ensemble doit proposer des aires de protection afin de préserver la tranquillité et la qualité de vie des usages résidentiels;
- Le plan d'aménagement d'ensemble contribue directement à la protection du milieu naturel du mont Saint-Grégoire.

19. (Abrogé par 2009-29-03)

Section 3 Zone Ra-2 (modifié par 2009-29-03)

20. Objectifs et critères - Zone Ra-2. (modifié par 2003-29-02) (modifié par 2009-29-03) À l'intérieur de cette zone, les plans d'aménagement d'ensemble seront évalués en considérant les objectifs et les critères suivants :

1° Objectifs :

- Orienter le développement de cette zone en harmonie avec les secteurs adjacents;
- Privilégier un développement résidentiel orienté principalement vers l'habitation de faible densité, et préserver l'image de milieu rural de la municipalité.

2° Critères :

- Le plan d'aménagement d'ensemble favorise la qualité de vie et le sentiment de vie de quartier;
- Le plan d'aménagement d'ensemble maintient la prédominance des habitations unifamiliales isolées;
- Le plan d'aménagement d'ensemble met en valeur le milieu naturel et il favorise l'aménagement de percées visuelles en direction du mont Saint-Grégoire;
- Le plan d'aménagement d'ensemble permet de définir des unités de voisinage;
- Le réseau routier est élaboré afin de favoriser la quiétude et la sécurité des citoyens [...];
- Le plan d'aménagement d'ensemble doit proposer le prolongement du réseau d'égout sanitaire de la municipalité, **l'implantation d'un système d'égout pluvial canalisé et l'installation d'un système d'éclairage de rue avec fils enfouis**;
- Le requérant doit démontrer la rentabilité fiscale pour la municipalité du plan d'aménagement d'ensemble qu'il propose;
- Le requérant doit démontrer que la nappe d'eau souterraine est en mesure de desservir adéquatement, par des puits, le projet résidentiel et présenter les résultats des tests de la qualité de l'eau (minéralogique et bactériologique);
- Le réseau de distribution électrique doit être planifié à l'intérieur des cours arrière.

PARTIE V LE PLAN ET LES DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

21. Plan et documents d'accompagnement. Toute demande d'approbation pour un plan d'aménagement d'ensemble peut, pour être analysée, contenir les plans, documents et informations suivants :

- 1° le nom et l'adresse du ou des requérants;
- 2° le nom et l'adresse du ou des propriétaires du ou des terrains à l'intérieur de l'aire sujette au plan d'aménagement d'ensemble;
- 3° un plan illustrant l'utilisation actuelle du sol, l'affectation des bâtiments existants, la localisation des infrastructures existantes, la topographie et la végétation, un relevé des arbres d'essence noble le long des rues et lots adjacents;
- 4° le plan du cadastre actuel dans l'aire avec un tableau indiquant le nom des propriétaires, les dimensions et la superficie de chaque lot et le total pour l'ensemble de l'aire, l'évaluation foncière de chaque lot et les servitudes, hypothèques ou autres charges qui grèvent chaque lot;
- 5° le plan-projet de subdivision indiquant notamment le tracé des rues publiques ou privées et des sentiers piétonniers, les parcs, les promenades publiques et les aires de conservation;
- 6° un plan indiquant l'affectation du sol, les rues, les espaces publics et les aires de services, selon la nature du projet;
- 7° un plan de tous les bâtiments, des aires de stationnement, des accès des véhicules et des piétons, des dimensions des bâtiments, des marges, de l'emprise des rues, de la surface asphaltée, des sentiers, et de tout autre élément nécessaire à la compréhension du plan d'aménagement d'ensemble;
- 8° les caractéristiques des infrastructures et des services (chaussée, égouts sanitaire et pluvial, réseau de distribution d'électricité);
- 9° les caractéristiques architecturales et le design des aménagements extérieurs, selon la nature du projet;
- 10° Un échéancier des travaux projetés, selon la nature du projet;
- 11° Toute autre information, autorisation ou déclaration, selon la nature du projet.

PARTIE VI PROCÉDURE D'ANALYSE DES DEMANDES

- 22. Transmission au fonctionnaire désigné.** Toute demande de permis ou de certificat assujettie au présent règlement doit être déposée auprès du fonctionnaire désigné, et être accompagnée des plans et des documents exigés en vertu de l'article 21.
- 23. Transmission au Comité consultatif d'urbanisme.** Lorsque la demande est réputée conforme au présent règlement et qu'elle est accompagnée des plans et documents exigés, le fonctionnaire désigné transmet cette demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours de la présentation de la demande.
- 24. Évaluation de la demande.** Le Comité consultatif d'urbanisme évalue cette demande en fonction des objectifs et des critères identifiés au présent règlement.
- 25. Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme.** Le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit sa recommandation au Conseil municipal, et le secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme la transmet. Cette recommandation est à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis. La recommandation désapprouvant les plans doit être motivée.
- 26. Recommandation de modification.** La recommandation du Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement.
- 27. Résolution du Conseil municipal.** Suite à la consultation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal, par résolution, approuve les plans soumis s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve, dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée. Le Conseil peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement.
- 28. Émission du permis ou du certificat.** Suite à l'adoption de la résolution du Conseil municipal approuvant les plans soumis, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat pertinent, dans la mesure où la demande est également conforme aux règlements de zonage, de lotissement, de construction, et des permis et certificats.
- 29. Nouvelle demande ou modification à un projet déjà présenté.** La modification d'un plan d'aménagement d'ensemble des constructions ou de l'aménagement des terrains ou des travaux qui y sont reliés requiert, s'il a déjà fait l'objet d'une approbation par le Conseil, la présentation et

l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble, conformément au présent règlement.

version administrative

PARTIE VII DISPOSITIONS FINALES

- 30. Frais d'étude de la demande.** Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude de la demande fixés à 150 \$.
- 31. Autres conditions.** Le Conseil municipal peut, avant de se prononcer sur l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble, exiger que les documents produits soient soumis à une consultation publique. Le Conseil municipal peut également exiger que le requérant fournisse des garanties financières pour la réalisation de son projet.
- 32. Autre condition d'approbation.** Le Conseil peut exiger, comme autre condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que le requérant (le propriétaire des immeubles concernés) assume le coût de certains éléments du plan, notamment les infrastructures, et qu'il réalise le plan dans le délai imparti.
- 33. Modification des règlements.** Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil, ce dernier peut, conformément à 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.
- 34. Recours et sanctions.** Dans le cadre de l'application du présent règlement, le Conseil municipal peut utiliser les recours et sanctions nécessaires, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ou tout autre recours ou sanction qui lui est reconnu.
- 35. Entrée en vigueur.** Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

André Barrière, maire

Christianne Pouliot, secrétaire-trésorière