

SECTION VII

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.) ET PORTANT LE NUMÉRO 971

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) et portant le numéro 971 .

1.2 Administration du règlement

Le contenu du règlement numéro 965 relatif aux permis et certificats et à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction et le contenu du règlement numéro 966 relatif à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme font partie intégrante, à toutes fins que de droit, du présent règlement.

1.3 Portée du règlement

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble s'applique dans les aires spécifiées au chapitre 3 du présent règlement et vise à identifier de façon générale les objectifs, la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement de ces aires.

Dans les aires d'application, un plan d'aménagement d'ensemble de cette aire en conformité avec les spécifications définies par le présent règlement doit être préparé préalablement à toute demande de modification des règlements d'urbanisme actuels et ce, suivant les dispositions prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le conseil de la Ville de Beaupré peut exiger sous forme d'entente, comme conditions d'approbation du plan, que le promoteur prenne à sa charge le coût des infrastructures, de déterminer les phases de développement et les échéanciers à respecter et peut exiger des garanties financières, sous forme de dépôts ou de lettres de crédit.

1.4 Règlement abrogé

Le présent règlement remplace et abroge à toutes fins que de droit le règlement numéro 945.

1.5 Interprétation du texte

Les mots "personne", "requérant" et "promoteur" signifient une personne physique ou morale.

Le mot "zone" désigne une ou plusieurs partie(s) du territoire de la ville, contiguë(s) ou non, dans laquelle ou lesquelles sont autorisés les mêmes usages prévus à ce règlement et conformément au chapitre 2 du règlement de zonage numéro 967.

Le mot "aire" signifie une partie du territoire assujettie au présent règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, tel que défini au chapitre 3, et pour lesquelles des usages sont spécifiquement autorisés, une densité est prescrite et des critères d'évaluation sont définis.

L'expression "plan d'aménagement d'ensemble" signifie un plan d'aménagement d'ensemble faisant partie intégrante de la réglementation d'urbanisme de la Ville de Beaupré.

L'expression "réglementation d'urbanisme" désigne l'ensemble et chacun des règlements relatifs aux permis et certificats et à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction, à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, au zonage, au lotissement et au règlement de construction adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.6 Interprétation des usages et des densités d'occupation du sol autorisés

Doivent se retrouver dans un plan d'aménagement d'ensemble les groupes d'usages autorisés à la grille des spécifications du règlement de zonage en regard des zones devant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Pour chaque aire définie au chapitre 3, seuls sont autorisés, dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble, les usages autorisés pour cette aire tel que décrit au chapitre 4 du présent règlement tout en respectant les critères spécifiques définies à ce même chapitre.

1.7 Règle d'interprétation

Lorsqu'il est fait référence à la réglementation actuellement en vigueur ou lorsque le plan d'aménagement d'ensemble ne prévoit pas de dispositions spécifiques, les dispositions conciliables de la réglementation d'urbanisme de la Ville de Beaupré s'appliquent.

1.8 Dispositions intérimaires

Dans l'attente de la présentation du plan d'aménagement d'ensemble, la réglementation d'urbanisme actuellement en vigueur continue de s'appliquer dans les aires touchées, en totalité ou en partie.

Les constructions, les usages et les lotissements existants à l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent continuer, être rénovés, restaurés ou agrandis à condition que cette modification soit faite sur le même terrain qui existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Les normes prescrites à la grille des spécifications et les normes particulières applicables à certaines zones doivent être observées.

CHAPITRE 2

PROCÉDURES ADMINISTRATIVES POUR LA SOUMISSION D'UN PAE

2.1 Présentation d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble

Un projet de plan d'aménagement d'ensemble doit être présenté par écrit, à la municipalité pour approbation au Comité consultatif d'urbanisme et au Conseil municipal. Cette demande doit être accompagnée d'au moins deux (2) exemplaires des plans à une échelle minimale de 1:2 500 (sauf lorsque contre-indiqué) du projet comprenant les informations exigées à l'article 2.2 du présent règlement.

2.2 Éléments d'un plan d'aménagement d'ensemble et les documents d'accompagnement exigés

- 1) *nom, prénom et adresse du propriétaire ou de son représentant autorisé.*

Dans le cas où un mandataire agit au lieu et place d'un ou plusieurs propriétaire(s), un document autorisant ladite personne à agir en son nom ou leurs noms doit accompagner cette demande.

De même dans le cas où une corporation, une compagnie ou une société est propriétaire, cette même exigence s'applique quant aux mandataires de la demande;

- 2) *nom, prénom et adresse du (des) professionnel(s) ayant travaillé(s) à la préparation*

des plans et documents;

- 3) *un plan image de l'ensemble de la propriété concernée et donnant les informations suivantes:*
 - a) *la localisation des bâtiments existants et les infrastructures existantes, la topographie en indiquant les lignes d'altitude à au moins dix (10) mètres d'intervalle, les cours d'eau et les fossés de drainage, la végétation actuelle de l'aire et les rues et lots adjacents;*
 - b) *le cadastre actuel dans l'aire d'application 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, les servitudes, les droits de passage, hypothèques ou autres charges qui grèvent chaque lot;*
 - c) *le projet de morcellement de terrain indiquant le tracé projeté des rues publiques ou privées en conformité au règlement de lotissement, des sentiers piétonniers, cyclables ou de motoneiges, les parcs et espaces publics et les aires de conservation. Le plan de morcellement du terrain, doit porter sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation;*
 - d) *un tableau indiquant les superficies réservées pour chacun des usages par rapport à la superficie totale de l'aire et le nombre d'unités par type d'usage;*
 - e) *l'emplacement et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés gratuitement pour fins de parc et de terrain de jeux;*
 - f) *les réseaux des infrastructures et services (aqueduc, égouts, télécommunication, gaz et électricité);*
- 4) *le plan concept d'aménagement indiquant l'affectation du sol, les corridors de circulation véhiculaire et piétonnier, les espaces publics, les aires de services et les aires récréatives;*
- 5) *la localisation au sol des bâtiments projetés et les distances entre chaque bâtiment et les lignes de l'emplacement, le réseau de voirie public, les aires de circulation piétonnière, les pistes et sentiers récréatifs avec un tableau indiquant les superficies réservées pour chacun des usages par rapport à la superficie totale de l'aire;*
- 6) *les élévations à une échelle minimale de 1:50 des bâtiments projetés et la superficie de plancher pour chaque usage d'un bâtiment (si requis au chapitre 4);*
- 7) *le plan des réseaux des infrastructures et services (aqueduc, égouts, télécommunication, gaz et électricité);*

- 8) *l'estimation de l'évaluation foncière anticipée répartie par phase et au total;*
- 9) *l'estimation des coûts des infrastructures et services sur le site et hors site directement relié au projet;*
- 10) *les phases de développement prévues;*
- 11) *une étude de rentabilité fiscale pour chaque projet;*
- 12) *tout autre renseignement que le fonctionnaire désigné, le comité consultatif d'urbanisme ou le conseil de la Ville de Beaupré jugent opportun pour une parfaite compréhension du projet.*

2.3 Dépôt au fonctionnaire désigné d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble

Lorsque les documents exigés à l'article 2.2 de ce règlement sont complets, le requérant en transmet deux (2) exemplaires au fonctionnaire désigné.

2.4 Étude par le Comité consultatif d'urbanisme

La demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme qui doit émettre un avis au Conseil.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut suggérer aux requérants les modifications à faire s'il y a lieu.

2.5 Étude par le Conseil de la Ville de Beaupré

Après avoir pris connaissance de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou refuse par résolution le projet de plan d'aménagement d'ensemble à l'étude.

Dans le cas d'un refus, le Conseil peut suggérer des modifications possibles en vue de la présentation d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble révisé.

Le secrétaire-trésorier de la Ville de Beaupré doit transmettre, dans un délai de dix (10) jours, une copie de la résolution au requérant et au secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme.

2.6 Adoption d'un règlement de modification des règlements d'urbanisme

Le Conseil qui a approuvé un plan d'aménagement d'ensemble par résolution peut, sous réserve des articles 58 à 60 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme de manière à y inclure ce projet de plan d'aménagement d'ensemble.

Ce règlement doit être soumis à la consultation publique selon les articles 124 à 130 inclusivement de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Suite à la consultation publique, le règlement sera approuvé par le Conseil conformément aux articles 131 à 137 inclusivement de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et n'entrer en vigueur que conformément à la loi.

Toute modification au plan d'aménagement d'ensemble, approuvé par le Conseil, nécessite la présentation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble qui sera soumis à nouveau aux dispositions du présent règlement.

2.7 Demande des permis

Tout permis de construction, de lotissement ou certificat d'autorisation visé pour un plan d'aménagement d'ensemble, approuvé par le Conseil, doit être conforme à ce plan d'aménagement d'ensemble.

Lorsque la demande d'un plan d'aménagement d'ensemble est approuvée par le Conseil, le requérant doit obtenir tous les permis et certificats requis dans la réglementation d'urbanisme de la Ville de Beauré.

Les permis ne peuvent cependant être émis par le fonctionnaire désigné que s'il y a eu engagement du propriétaire à céder l'assiette des voies de circulation destinées à être publiques de même que s'il y a eu cession des superficies de terrains et/ou paiement en argent nécessaires pour fins de parcs ou de terrains de jeux, conformément aux dispositions de l'article 4.6. du règlement de lotissement.

Les permis ne peuvent également être émis par le fonctionnaire désigné que si le propriétaire a payé en entier les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

CHAPITRE 3

AIRES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.1 Règle générale

Les dispositions déclaratoires et administratives du présent règlement (Chapitre 1 et 2) sur

les plans d'aménagement d'ensemble s'appliquent à toute aire définie par le présent règlement.

Toute aire identifiée comme devant faire l'objet d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) doit respecter les dispositions applicables contenues dans le présent règlement suivant les usages autorisés, les densités prescrites et les critères d'évaluation déterminés spécifiquement pour chaque aire tels que décrits au chapitre 4 de ce règlement.

La délimitation des aires qui font l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble est identifiée au plan de zonage du règlement de zonage numéro 967.

3.2 Aires assujetties

Aire PAE-1.1 "Village Touristique"

L'aire PAE-1.1 "Village Touristique" couvre la zone 54-RI.

Aire PAE-1.2

L'aire PAE-1.2 couvre la zone 56-RI.

Aire PAE-1.3 "Flanc Sud-Ouest"

L'aire PAE-1.3 "Flanc Sud-Ouest" couvre la zone 57-RI.

Aire PAE-1.4 « Le Golf »

L'aire PAE-1.4 « Le Golf » couvre la zone 58-RI.

Aire PAE-2.1

Aire PAE-2.2

Aire PAE-2.3

L'aire PAE-2.3 couvre les parties de lot 15 et 16 comprises dans la zone 44-H.

Aire PAE-2.4

Aire PAE-2.5

L'aire PAE-2.5 couvre les parties de lot 30 et 32 comprises dans la zone 43-H.

Aire PAE-2.6

L'aire PAE-2.6 couvre les parties de lot 32, 33, 34 et 35 comprises dans la zone 43-H.

Aire PAE-3.1

L'aire PAE-3.1 couvre les parties de lot 24, 27 et 29 comprises dans la zone 36-H.

Aire PAE-3.2

L'aire PAE-3.2 couvre les parties de lot 24, 27 et 29 comprises dans la zone 36-H.

Aire PAE-3.3

L'aire PAE-3.3 couvre les parties de lot 30 et 32 comprises dans la zone 36-H.

Aire PAE-3.4

L'aire PAE-3.4 couvre les parties de lot 32, 33, 34 et 35 comprises dans la zone 36-H.

Aire PAE-4.1

L'aire PAE-4.1 couvre les parties de lot 29,30, 32, 33 et 34 comprises dans la zone 34-H.

Aire PAE-5.1

L'aire PAE-5.1 couvre les parties de lot 637, 639 et 640 comprises dans la zone 41-H.

Aire PAE-5.2

L'aire PAE-5.2 couvre les parties de lot 620 à 624 comprises dans la zone 41-H.

Aire PAE-5.3

L'aire PAE-5.3 couvre la partie de lot 619 comprise dans la zone 41-H.

Aire PAE-5.4

L'aire PAE-5.4 couvre la partie de lot 618 comprise dans la zone 41-H.

Aire PAE-6.1

L'aire PAE-6.1 couvre la partie de lot 637 comprise dans la zone 48-H.

Aire PAE-6.2

L'aire PAE-6.2 couvre les parties de lot 620 à 624 comprises dans la zone 48-H.

Aire PAE-6.3

L'aire PAE-6.3 couvre la partie de lot 619 comprise dans la zone 48-H.

Aire PAE-6.4

L'aire PAE-6.4 couvre les parties de lot 612 à 618 comprises dans la zone 48-H.

Aire PAE-6.5

L'aire PAE-6.5 couvre la partie de lot 648 comprise dans la zone 48-H.

CHAPITRE 4

CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À CHAQUE AIRE

4.1 ***Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble PAE-1.1, PAE-1.2, PAE-1.3, PAE-1.4, PAE-2.3, PAE-2.5, PAE-2.6, PAE-3.1, PAE-3.2, PAE-3.3, PAE-3.4, PAE-5.1, PAE-5.2, PAE-5.3, PAE-5.4, PAE-6.1, PAE-6.2, PAE-6.3, PAE-6.4 et PAE-6.5,***

4.1.1 ***Usages et densité d'occupation du sol autorisés***

Les usages autorisés qui doivent se retrouver dans un plan d'aménagement d'ensemble

sont ceux énumérés à la grille des spécifications du règlement de zonage numéro 967 en regard des zones où les aires PAE-1.1, PAE-1.2, PAE-1.3 et PAE-1.4 doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

À l'égard des, PAE-2.3, PAE-2.5, PAE-2.6, PAE-3.1, PAE-3.2, PAE-3.3, PAE-3.4, PAE-5.1, PAE-5.2, PAE-5.3, PAE-5.4, PAE-6.1, PAE-6.2, PAE-6.3, PAE-6.4 et PAE-6.5, les usages autorisés qui doivent se retrouver dans un plan d'aménagement d'ensemble sont ceux énumérés à la grille des spécifications du règlement de zonage numéro 967, à l'exception de la construction d'une habitation unifamiliale isolée.

La densité d'occupation du sol applicable à un plan d'aménagement d'ensemble doit, s'il y a lieu, correspondre à la forme d'expression spécifiée dans le présent règlement sans toutefois dépasser le maximum autorisé à la grille des spécifications du règlement de zonage numéro 967 en regard de la zone concernée.

Toutefois, il faudra respecter une densité d'occupation décroissante à mesure que la pente s'accroît suivant le tableau ci-après. La densité ne doit cependant pas être supérieure à la norme édictée à la grille des spécifications pour la zone concernée.

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE NETTE EN FONCTION DE LA PENTE
(en nombre d'unités de logements par hectare, log/ha).

% moyen de la pente	Densité nette logement/hectares
de 0 ≤ 20	aucune exigence
>20 ≤ 25	5
>25 ≤ 30	2
>30	pas de construction

4.1.2 Objectifs généraux applicables aux aires PAE-1.1, PAE-1.2 , PAE-1.3 et PAE-1.4

Le développement du territoire du Mont Ste-Anne doit accentuer la vocation récréotouristique et doit s'articuler autour d'un aménagement d'une station touristique de

destination quatre-saisons de haute qualité.

L'aménagement de ce territoire devra s'articuler autour d'un réseau piétonnier et favoriser un développement à l'échelle humaine de façon à créer une atmosphère chaleureuse et à donner une âme au milieu.

Les développements contigus au village actuel (aire PAE-1.1) devront tendre vers une architecture traditionnelle de la région de la Côte-de-Beaupré et du Québec en prévoyant une transition graduelle entre le bâti actuel et les nouveaux bâtiments qui viendront s'y greffer.

Le développement devra prévoir une diversité des affectations du sol qui appuieront la vocation primaire du territoire du Mont Ste-Anne, soit le ski alpin et le golf. De plus, il devra être prévu une augmentation de l'offre et de la diversification d'équipements récréo-touristiques.

Les projets de développement dans les différentes aires d'application devront être raccordés afin de les intégrer et de les relier pour former un ensemble cohérent et harmonieux.

Favoriser les phases d'un développement qui permet d'optimiser la rentabilisation des investissements déjà réalisés par la Ville dans le réseau d'infrastructures (égout et aqueduc) en consolidant l'aire PAE-1.1.

Le développement doit s'inscrire dans le respect total de l'environnement du territoire et favoriser la mise en valeur des nombreux attraits naturels qui lui confèrent son caractère unique et particulier.

4.1.3 Critères d'évaluation généraux applicables à l'ensemble des aires PAE-1.1, PAE-1.2, PAE-1.3, PAE-1.4, PAE-2.3, PAE-2.5, PAE-2.6, PAE-3.1, PAE-3.2, PAE-3.3, PAE-3.4, PAE-5.1, PAE-5.2, PAE-5.3, PAE-5.4, PAE-6.1, PAE-6.2, PAE-6.3, PAE-6.4 et PAE-6.5,

4.1.3.1 Le lotissement

- a- Les lots peuvent avoir une forme irrégulière;*
- b- la forme et la limite des lots doivent être adaptées à la topographie et aux caractéristiques du terrain en prévoyant une surface constructible suffisante sur chaque lot;*
- c- le lotissement doit réduire au strict minimum le nombre de lot ayant accès directement à une route collectrice ou régionale.*

4.1.3.2 Les modifications et le drainage des terrains

- a- *Le développement doit respecter le relief et les éléments naturels du milieu au détriment de travaux artificiels tels les murs de soutènement, les remblais et déblais, le déboisement excessif;*
- b- *la modification de la topographie, si nécessaire à l'implantation du bâtiment, doit être limitée le plus possible à la partie de la marge avant située en façade du bâtiment;*
- c- *la modification de la topographie, si nécessaire à la mise en valeur de certains éléments du site, doit prévoir un système de drainage planifié et une stabilisation du terrain préférablement par l'application d'une couche végétale de terre (entre 150 et 300 mm.) et la plantation de semis de reboisement ou par des moyens appropriés;*
- d- *limiter le déboisement uniquement pour les fins des constructions et minimiser le déboisement dans les talus de forte pente ($\geq 30\%$). Si aucune construction ou équipement récréatif ne sont prévus dans les talus de forte pente ($\geq 30\%$) aucun déboisement n'est autorisé;*
- e- *les travaux d'aménagement du terrain doivent favoriser le plus possible le rétablissement des conditions de drainage et de naturalisation du milieu perturbé dans leur état naturel préexistant.*

4.1.3.3 Implantation et intégration des bâtiments

- a- *l'implantation des bâtiments doit respecter et mettre en valeur les attraits du site, tels la topographie existante, le drainage naturel du sol et les boisés;*
- b- *les constructions doivent épouser le plus possible le relief naturel. Ainsi, les bâtiments peuvent être implanté sur plus d'un niveau en suivant la pente, telle l'implantation en escalier;*

à favoriser

à éviter

à favoriser

- c- *la modification de la topographie, si nécessaire à l'implantation du bâtiment, doit être limitée le plus possible à la partie de la marge avant située en façade du bâtiment.*

4.1.3.4 Les infrastructures routières

4.1.3.4.1 Le réseau routier

- a- *le tracé des rues doit tenir compte de la topographie des lieux. De plus, un réseau routier sinueux suivant la topographie longitudinale des pentes devrait être favorisé afin de renforcer le caractère naturel du milieu;*
- b- *préciser et distinguer l'importance et le rôle de chacune des voies de circulation (route, rue, trottoir, place publique, ruelle, piste cyclable, sentier piétonnier, etc). De plus, dans un terrain en pente, les rues de moindre pente devraient être privilégiées comme routes collectrices;*
- c- *l'emplacement et l'intersection de la route d'accès et d'une rue locale doit être choisi de manière à assurer une visibilité maximale et à avoir une pente minimale de part et d'autre de l'intersection;*
- d- *lorsque des travaux de remblai et de déblai sont nécessaires, ils doivent se faire dans le même sens que les lignes de niveau et il est important de ramener le talus selon la pente naturelle du terrain. Si possible, la pente du talus ne doit pas excéder 30% afin de favoriser la régénération de la végétation. De plus, lors de ces travaux,*

il est recommandé d'encaver les pentes en escalier afin de mieux asseoir le remblai et d'assurer une meilleure stabilité;

- e- favoriser des aménagements paysagers le long des réseaux routiers;*
- f- limiter le déboisement à la plate-forme de la rue et aux fossés de drainage;*
- g- nonobstant toutes dispositions contraires prévues au chapitre 2 du règlement de lotissement concernant les voies de circulation, le conseil, sur recommandation du comité consultatif d'urbanisme et des ingénieurs peut modifier les normes de tracé des rues, de l'emprise des rues et des virages qui tiennent compte de la nature des lieux lors de la réalisation d'un projet intégré.*

4.1.3.4.2 Les réseaux piétonnier, cyclable et de ski de fond

- a- favoriser l'implantation d'un réseau polyvalent, permettant une utilisation maximale en fonction des diverses activités pratiquées telles la marche, le ski de fond, la bicyclette, le patin à roulettes, la motoneige, les traîneaux à chiens, etc.;*
- b- intégrer le réseau afin de relier les différentes affectations entre elles tout en communiquant aux réseaux des zones adjacentes;*
- c- limiter la coupe des arbres uniquement pour la réalisation des infrastructures.*

Ces critères ne sont pas applicables aux aires PAE-2.3, PAE-3.1, PAE-3.2, PAE-3.3, PAE-3.4, PAE-5.1 et PAE-5.2.

4.1.3.4.3 Les espaces de stationnement

- a- créer des aménagements paysagers autour et à l'intérieur des stationnements pour les usages commerciaux, de services, de loisirs et les projets intégrés d'habitation;*
- b- dans le cas d'un développement résidentiel de forte densité (projet intégré d'habitations, multifamiliales, etc.) ou dans le cas d'un bâtiment d'affectation commerciale, s'il y a lieu, des espaces paysagers d'une profondeur minimale de 1.5 mètre doivent être prévus sur le pourtour du terrain, partout où les aires de stationnement sont adjacentes à une ligne de lot;*
- c- en référence aux deux derniers critères énumérés ci-haut, les aménagements paysagers doivent être conçus pour conserver au terrain un aspect aussi naturel que possible en conservant un maximum de végétation existante, en favorisant l'utilisation d'espèces végétales déjà présentes sur le site ainsi que des plantations*

qui s'intègrent à la végétation naturelle, en évitant des plantations symétriques, en variant la hauteur des arbres et des arbustes ou être agrémentés d'un ou plusieurs des éléments suivants: arbre ornemental, fleurs, rocaille, sculpture, jeu d'eau, talus;

- d- favoriser les stationnements par paliers en tenant compte de la topographie naturelle des lieux et en minimisant les travaux de remblai et de déblai;*
- e- minimiser l'impact visuel des stationnements depuis la rue en prévoyant des écrans tels talus, plantation d'arbres.*

4.1.3.4 Les réseaux d'aqueduc et d'égouts

- a- l'emplacement général des principaux services d'aqueduc et d'égouts et des raccordements de canalisation doivent tenir compte de la topographie de manière à réduire la profondeur d'implantation et la nécessité de pompage. Le plan d'aménagement devrait prévoir la localisation et les dimensions des infrastructures de même que les réseaux mineurs et majeurs de canalisation des eaux de pluie.*

4.1.3.5 Les aménagements paysagers

- a- l'aménagement du site doit respecter et mettre en valeur les attraits du site, tels la topographie existante, le drainage naturel du milieu, les boisés, la flore et la faune;*
- b- le site doit demeurer à l'état naturel à l'exception des espaces pour fins de construction relative aux bâtiments, à tout ouvrage nécessaire au fonctionnement de l'usage, aux espaces de repos, aux aménagements paysagers intégrés ou aux sentiers piétons. Ce critère vise à protéger souvent plus de 40% du site à l'état naturel;*
- c- favoriser l'intégration des espaces naturels extérieurs aux bâtiments;*
- d- prévoir des mesures de protection pour les arbres existants lors des travaux de construction;*
- e- préserver la nature des sols (humus, végétation), sauf pour les espaces aux fins des constructions;*
- f- dans le cas des terrains nécessitant des remblais et des déblais, favoriser une intégration au couvert forestier par la stabilisation des pentes à l'aide d'un couvert végétal;*
- g- les espaces libres de tout ouvrage peuvent être gazonnés ou laissés à l'état naturel, mais entretenus;*

- h- dans le cas d'un développement résidentiel de forte densité (projet intégré d'habitations, multifamiliales, etc.) ou dans le cas d'un terrain occupé par un usage commercial, s'il y a lieu, prévoir des contenants à déchet fermés et localisés dans les cours arrières ou en un endroit peu visible de la rue en toute saison. De plus, prévoir un écran protecteur en privilégiant les matériaux naturels ceinturant les contenants et que la hauteur minimum de l'écran protecteur soit au moins égale à celle du contenant. Toutefois, la hauteur du contenant et de l'écran protecteur ne doivent pas excéder 1.9 mètre.*

4.1.4 Critères d'évaluation spécifiques applicables pour chacune des aires PAE-1.1, PAE-1.2, PAE-1.3, PAE-1.4, PAE-2.3, PAE-2.5, PAE-2.6, PAE-3.1, PAE-3.2, PAE-3.3, PAE-3.4, PAE-5.1, PAE-5.2, PAE-5.3, PAE-5.4, PAE-6.1, PAE-6.2, PAE-6.3, PAE-6.4 et PAE-6.5,

4.1.4.1 Aire PAE-1.1 "Village touristique"

- a- Développement d'un village récréo-touristique articulé autour d'un réseau piétonnier;*
- b- implanter les bâtiments de façon à créer un noyau villageois en favorisant la concentration, la cohérence et la mixité des différents usages autorisés dans la zone. Le noyau villageois doit privilégier des usages commerciaux au rez-de-chaussée de part et d'autre d'un cheminement piétonnier;*
- c- l'implantation des bâtiments doit respecter et mettre en valeur les attraits du site, tels la topographie existante, le drainage naturel du sol et les boisés;*
- d- prévoir des percées visuelles qui mettent en valeur la montagne;*
- e- le développement doit favoriser la concentration et non l'étalement et que les phases de développement doivent soutenir ce critère.*

4.1.4.2 Aires PAE-1.2, PAE-1.3, PAE-1.4, PAE-2.3, PAE-2.5, PAE-2.6, PAE-3.1, PAE-3.2, PAE-3.3, PAE-3.4, PAE-5.1, PAE-5.2, PAE-5.3, PAE-5.4, PAE-6.1, PAE-6.2, PAE-6.3, PAE-6.4 et PAE-6.5,

Les critères établis à l'article 4.1.3 s'appliquent intégralement pour ces aires d'application en plus des critères suivants:

- a- *favoriser une implantation des bâtiments qui protège les vues, les perspectives et qui met en valeur des percées visuelles donnant sur des attraits naturels du milieu;*
- b- *éviter l'implantation de bâtiments qui bloquent la vue à d'autres bâtiments par un alignement des façades trop rigide;*
- c- *l'implantation des bâtiments doit tenir compte des vues et des percées visuelles à protéger autant à partir du site que vers le site;*
- d- *les bâtiments devraient être orientés de façon à mettre en valeur un point de vue intéressant;*
- e- *les bâtiments devraient être implantés de façon à favoriser l'ensoleillement maximal des résidences et des espaces privés et publics.*

à privilégier

à éviter

4.1.4.3 Éléments complémentaires d'un plan d'aménagement d'ensemble (paragraphe 6) de l'article 2.2) pour les aires PAE-2.3, PAE-2.5, PAE-2.6, PAE-3.1, PAE-3.2, PAE-3.3, PAE-3.4, PAE-5.1, PAE-5.2, PAE-5.3, PAE-5.4, PAE-6.1, PAE-6.2, PAE-6.3, PAE-6.4 et PAE-6.5,

Pour les aires d'application, des élévations, à une échelle minimale de 1:50 des bâtiments projetés et la superficie de plancher pour chaque usage d'un bâtiment doivent accompagner la demande de plan d'aménagement d'ensemble.

4.1.4.3.1 Critères d'évaluation

- 1) *L'architecture d'un bâtiment doit assurer la modulation des plans verticaux pour éviter la monotonie par l'utilisation d'avancés, retraits, superpositions, alternances de plan, changement d'angle perceptibles;*
- 2) *les habitations en rangée, comprendront au maximum cinq (5) unités; il doit y avoir un décalage d'au moins un (1) mètre à toutes les deux (2) unités. De plus, la largeur maximale d'un ensemble de bâtiments contigus est de quarante (40) mètres;*
- 3) *un même alignement de façade principale ne peut avoir plus de quinze (15) mètres;*
- 4) *favoriser les toits en pente, avec un minimum de deux (2) versants et ayant une pente minimale de vingt-cinq degré (25°) avec un degré de précision de plus ou moins dix pour cent (10%);*
- 5) *favoriser l'utilisation des matériaux nobles pour les revêtements extérieurs afin d'harmoniser les bâtiments avec le paysage, telle:*
 - *le bois ainsi que les composés imitant le déclin de bois;*
 - *la brique;*
 - *la pierre naturelle et reconstituée;*

- le stucco, le crépi ou l'agrégat;
- finition de maçonnerie architecturale;
- ou tout autre matériau similaire et respectant l'objectif d'harmonisation;

6) les matériaux de revêtement des bâtiments accessoires doivent être de qualité et de nature comparable à ceux des bâtiments principaux.

4.2 Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble PAE-4.1

4.2.1 Usages et densités d'occupation du sol autorisés

Les constructions et usages pouvant faire l'objet d'une évaluation par le Conseil sont:

- 1) les projets d'habitations autorisés autre que la construction d'une seule unité d'habitation (unifamiliale isolée) ou les habitations communautaires ayant plus de 9 chambres;
- 2) les usages commerce et service et public, institutionnel et communautaire autorisés.

La densité d'occupation du sol applicable à un plan d'aménagement d'ensemble doit, s'il y a lieu, correspondre à la forme d'expression spécifiée dans le présent règlement sans toutefois dépasser le maximum autorisé à la grille des spécifications du règlement de zonage numéro 967 en regard de la zone concernée.

Toutefois, il faudra respecter une densité d'occupation décroissante à mesure que la pente s'accroît suivant le tableau ci-après. La densité ne doit cependant pas être supérieure à la norme édictée à la grille des spécifications pour la zone concernée.

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE NETTE EN FONCTION DE LA PENTE (en nombre d'unités de logements par hectare, log/ha.).

% moyen de la pente	Densité nette logement/hectares
de 0 ≤ 20	aucune exigence
20 ≤ 25	5
25 ≤ 30	2

>30	<i>pas de construction</i>
-----	----------------------------

4.2.2 Critères d'évaluation généraux applicables à l'aire PAE-4.1

4.2.2.1 Le lotissement

- a- *Les lots peuvent avoir une forme irrégulière;*
- b- *la forme et la limite des lots doivent être adaptées à la topographie et aux caractéristiques du terrain en prévoyant une surface constructible suffisante sur chaque lot.*

4.2.2.2 Les modifications et le drainage des terrains

- a- *Le développement doit respecter le relief et les éléments naturels du milieu au détriment de travaux artificiels tels les murs de soutènement, les remblais et déblais, le déboisement excessif;*
- b- *la modification de la topographie, si nécessaire à l'implantation du bâtiment, doit être limitée le plus possible à la partie de la marge avant située en façade du bâtiment;*
- c- *la modification de la topographie, si nécessaire à la mise en valeur de certains éléments du site, doit prévoir un système de drainage planifié et une stabilisation du terrain préférablement par l'application d'une couche végétale de terre (entre 150 et 300 mm.) et la plantation de semis de reboisement ou par des moyens appropriés;*
- d- *limiter le déboisement uniquement pour les fins des constructions et minimiser le déboisement dans les talus de forte pente ($\geq 30\%$). Si aucune construction ou équipement récréatif ne sont prévus dans les talus de forte pente ($\geq 30\%$) aucun déboisement n'est autorisé;*
- e- *les travaux d'aménagement du terrain doivent favoriser le plus possible le rétablissement des conditions de drainage et de naturalisation du milieu perturbé dans leur état naturel préexistant.*

4.2.2.3 Implantation et intégration des bâtiments

- a- *l'implantation des bâtiments doit respecter et mettre en valeur les attraits du site, tels la topographie existante, le drainage naturel du sol et les boisés;*
- b- *les constructions doivent épouser le plus possible le relief naturel. Ainsi, les bâtiments peuvent être implanté sur plus d'un niveau en suivant la pente, telle l'implantation en escalier.*

à favoriser

à éviter

à favoriser

4.2.2.4 Les infrastructures routières

4.2.2.4.1 Le réseau routier

- a- *le tracé des rues doit tenir compte de la topographie des lieux. De plus, un réseau routier sinueux suivant la topographie longitudinale des pentes devrait être favorisé afin de renforcer le caractère naturel du milieu;*

- b- *préciser et distinguer l'importance et le rôle de chacune des voies de circulation (route, rue, trottoir, place publique, ruelle, piste cyclable, sentier piétonnier, etc). De plus, dans un terrain en pente, les rues de moindre pente devraient être privilégiées comme routes collectrices;*
- c- *il doit être prévu une ou plusieurs dessertes (accès) reliant le projet à une route principale ou collectrice afin de ne pas créer d'impact par l'augmentation du flux de circulation dans des rues locales à l'intérieur des secteurs déjà développés;*
- d- *l'emplacement et l'intersection de la route d'accès et d'une rue locale doit être choisi de manière à assurer une visibilité maximale et à avoir une pente minimale de part et d'autre de l'intersection;*
- e- *lorsque des travaux de remblai et de déblai sont nécessaires, ils doivent se faire dans le même sens que les lignes de niveau et il est important de ramener le talus selon la pente naturelle du terrain. Si possible, la pente du talus ne doit pas excéder 30% afin de favoriser la régénération de la végétation. De plus, lors de ces travaux, il est recommandé d'encaver les pentes en escalier afin de mieux asseoir le remblai et d'assurer une meilleure stabilité;*
- f- *favoriser des aménagements paysagers le long des réseaux routiers;*
- g- *limiter le déboisement à la plate-forme de la rue et aux fossés de drainage;*
- h- *nonobstant toutes dispositions contraires prévues à l'article 6.1.1. et suivant de la réglementation d'urbanisme concernant la voirie, le conseil, sur recommandation du comité consultatif d'urbanisme et des ingénieurs peut modifier les normes de tracé des rues, de l'emprise des rues et des virages qui tiennent compte de la nature des lieux lors de la réalisation d'un projet intégré.*

4.2.2.4.2 Les espaces de stationnement

- a- *créer des aménagements paysagers autour et à l'intérieur des stationnements pour les usages commerciaux, de services, de loisirs et les projets intégrés d'habitations résidentiels;*
- b- *dans le cas d'un développement résidentiel de forte densité (projet intégré d'habitations, etc.) ou dans le cas d'un bâtiment d'affectation commerciale, s'il y a lieu, des espaces paysagers d'une profondeur minimale de 2 mètres doivent être prévus sur le pourtour du terrain, partout où les aires de stationnement sont adjacentes à une ligne de lot;*
- c- *en référence aux deux derniers critères énumérés ci-haut, les aménagements*

- paysagers doivent être conçu pour conserver au terrain un aspect aussi naturel que possible en conservant un maximum de végétation existante, en favorisant l'utilisation d'espèces végétales déjà présentes sur le site ainsi que des plantations qui s'intègrent à la végétation naturelle, en évitant des plantations symétriques, en variant la hauteur des arbres et des arbustes ou être agrémentés d'un ou plusieurs des éléments suivants: arbre ornemental, fleurs, rocaille, sculpture, jeu d'eau, talus;*
- d- favoriser les stationnements par paliers en tenant compte de la topographie naturelle des lieux et en minimisant les travaux de remblai et de déblai;*
 - e- minimiser l'impact visuel des stationnements depuis la rue en prévoyant des écrans tels talus, plantation d'arbres.*

4.2.2.4.3 Les réseaux d'aqueduc et d'égouts

- a- l'emplacement général des principaux services d'aqueduc et d'égouts et des raccordements de canalisation doivent tenir compte de la topographie de manière à réduire la profondeur d'implantation et la nécessité de pompage. Le plan d'aménagement devrait prévoir la localisation et les dimensions des infrastructures de même que les réseaux mineurs et majeurs de canalisation des eaux de pluie.*

4.2.2.4.4 Les aménagements paysagers

- a- l'aménagement du site doit respecter et mettre en valeur les attraits du site, tels la topographie existante, le drainage naturel du milieu, les boisés, la flore et la faune;*
- b- favoriser l'intégration des espaces naturels extérieurs aux bâtiments;*
- c- dans le cas des terrains nécessitant des remblais et des déblais, favoriser une intégration au couvert forestier par la stabilisation des pentes à l'aide d'un couvert végétal;*
- d- les espaces libres de tout ouvrage peuvent être gazonnés ou laissés à l'état naturel, mais entretenus;*
- e- dans le cas d'un développement résidentiel de forte densité (projet intégré d'habitations, multifamiliales, etc.) ou dans le cas d'un terrain occupé par un usage commercial, prévoir des contenants à déchet fermés et localisés dans les cours arrières ou en un endroit peu visible de la rue en toute saison. De plus, prévoir un écran protecteur en privilégiant les matériaux naturels ceinturant les contenants et que la hauteur minimum de l'écran protecteur soit au moins égale à celle du contenant. Toutefois, la hauteur du contenant et de l'écran protecteur ne doivent pas excéder 1.9 mètre.*

CHAPITRE 5

ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

ADOPTÉ LE: _____

ENTRÉE EN VIGUEUR LE: _____

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ LE: _____

Maire

Greffier