

Règlement n° 2017-018

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

Avis de motion :

Adoption du projet de règlement :

Avis de l'assemblée publique de consultation :

Assemblée publique de consultation :

Adoption du règlement :

Avis du recours possible à la CMQ :

Avis de la CMQ (si demandé) :

Approbation par la MRC :

Certificat de conformité :

Entrée en vigueur :

Avis de l'entrée en vigueur :

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT	
Numéro de l'amendement	Entrée en vigueur

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
1. TITRE DU RÈGLEMENT	4
2. TRAVAUX, CONSTRUCTIONS ET TERRAINS ASSUJETTIS	4
3. OBJET DU RÈGLEMENT	4
4. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
5. TERMINOLOGIE	4
6. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	4
CHAPITRE II : NORMES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	5
7. USAGE ET DENSITÉ	5
8. CRITÈRES D'ÉVALUATION DE BASE	5
9. CRITÈRES SUPPLÉMENTAIRES D'ÉVALUATION POUR LA PROTECTION DE L'HABITAT DU CERF DE VIRGINIE	6
10. CRITÈRES SUPPLÉMENTAIRES D'ÉVALUATION POUR LE STYLE ARCHITECTURAL CHAMPÊTRE DES RÉSIDENCES	6
CHAPITRE III : ÉLÉMENTS DE CONTENU ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT	8
11. ÉLÉMENTS DE CONTENU	8
12. DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT	8
CHAPITRE IV : PROCÉDURE PRESCRITE	10
13. FORME DE LA DEMANDE	10
14. ÉTUDE DE LA DEMANDE	10
15. RÈGLEMENT DE MODIFICATION	11
16. CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION RÉFÉRENDATAIRE	11
CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES	12
17. ADOPTION	12
18. ENTRÉE EN VIGUEUR	12

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE MULGRAVE-ET-DERRY**

Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble n° 2017-018

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal de Mulgrave-et-Derry juge opportun d'adopter un nouveau règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble et devant s'appliquer dans certaines zones du territoire municipal;

CONSIDÉRANT les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), notamment ses articles 59, 110.4 et 145.9;

CONSIDÉRANT QU' un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE MULGRAVE-ET-DERRY DÉCRÈTE CE QUI SUIV, À SAVOIR :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.

2. TRAVAUX, CONSTRUCTIONS ET TERRAINS ASSUJETTIS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute demande de modification d'un règlement d'urbanisme applicable à la zone 27-R, délimitée sur le plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

3. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet d'exiger la présentation d'un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone 27-R, de la part du requérant d'un permis ou d'un certificat, lorsque ce requérant demande la modification d'un règlement d'urbanisme afin de pouvoir réaliser un projet de lotissement, de construction ou d'usage qui est prohibé par le règlement en vigueur dans ladite zone 27-R.

4. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Les dispositions interprétatives prescrites au chapitre III du règlement sur les permis et les certificats font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

5. TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article 12 « Terminologie » du règlement sur les permis et certificats font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent. À partir de son entrée en vigueur, toute modification à l'article 12 du règlement sur les permis et certificats s'appliquera pour valoir comme si elle était ici au long récitée.

6. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le chapitre II du règlement sur les permis et certificats, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long ré cité.

CHAPITRE II : NORMES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

7. USAGE ET DENSITÉ

Tout plan d'aménagement d'ensemble, soumis à l'appui d'une demande de modification d'un règlement d'urbanisme s'appliquant dans la zone 27-R, doit prévoir un usage de la classe « *Résidence unifamiliale isolée* » et une très faible densité d'occupation du sol.

8. CRITÈRES D'ÉVALUATION DE BASE

Tout plan d'aménagement d'ensemble doit contribuer à bonifier l'environnement naturel et bâti de la municipalité.

Afin que cet objectif soit atteint, tout plan d'aménagement d'ensemble sera évalué selon les critères de base énoncés ci-après et qui, selon le Comité consultatif d'urbanisme, sont pertinents à la nature et à la localisation de l'ouvrage concerné :

- 1) Les documents soumis doivent être précis, clairs et compréhensibles;
- 2) les caractéristiques naturelles du site devraient être intégralement protégées et exempts de toute perturbation écologique, notamment la végétation et le couvert forestier (particulièrement sur les fortes pentes), les habitats fauniques (particulièrement l'habitat du Cerf de Virginie), les cours d'eau et les lacs, les milieux humides et la nappe phréatique;
- 3) aucun foyer d'érosion ne devrait être créé et l'efficacité du drainage des eaux pluviales et de ruissellement devrait être optimale;
- 4) le projet devrait afficher des qualités esthétiques assurant son intégration architecturale harmonieuse dans l'environnement bâti de la municipalité;
- 5) l'aménagement paysager et les espaces verts devraient s'intégrer parfaitement à l'environnement boisé et le bonifier ;
- 6) les bénéfices collectifs à retirer du projet devraient être maximisés;
- 7) les coûts à être supportés par la municipalité devraient être minimisés;
- 8) le projet devrait exercer un impact bénéfique sur les secteurs voisins et, s'il y a lieu, sur l'ensemble du territoire municipal.

9. CRITÈRES SUPPLÉMENTAIRES D'ÉVALUATION POUR LA PROTECTION DE L'HABITAT DU CERF DE VIRGINIE

Tout projet de lotissement, de construction ou d'usage, inclus dans un plan d'aménagement d'ensemble visant la zone 27-R, ne devrait causer aucun préjudice à la pérennité de l'habitat du Cerf de Virginie, dont les espaces « d'abri », « de nourriture-abri » et « de nourriture » sont identifiés sur les trois (3) cartes intitulées « Description du ravage du Cerf de Virginie – Municipalité de Mulgrave et Derry », produites le 2016-07-11 par le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs, lesquelles font partie du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

Afin que cet objectif soit atteint, tout plan d'aménagement d'ensemble sera évalué selon les critères supplémentaires énoncés ci-après et qui, selon le Comité consultatif d'urbanisme, sont pertinents à la nature et à la localisation de l'ouvrage concerné :

- 1) Les terrains doivent être aussi grands que possible, de façon à ce que les bâtiments projetés en occupent la plus faible proportion et que soit maintenue la plus faible densité d'occupation du sol possible;
- 2) les espaces d'abri et de nourriture-abri devraient demeurer intacts;
- 3) une bande intensive d'alimentation de quinze (15) mètres autour des espaces d'abri devrait demeurer intacte;
- 4) les pertes d'espaces de nourriture devraient être minimisées ou compensées;
- 5) les grands conifères matures devraient être conservés, mais des coupes par trouées peuvent être pratiquées;
- 6) le couvert forestier devrait être préservé à au moins 60%;
- 7) les corridors de déplacement des animaux devraient être préservés;
- 8) aucun arbre fruitier, potager ou mangeoire ne devrait être implanté;
- 9) aucune activité de chasse avec appât ne devrait être prévue;
- 10) un rapport d'expert devrait attester de l'absence de toute mesure préjudiciable à la pérennité de l'habitat faunique, que ce soit avant, pendant ou après la réalisation du projet.

10. CRITÈRES SUPPLÉMENTAIRES D'ÉVALUATION POUR LE STYLE ARCHITECTURAL CHAMPÊTRE DES RÉSIDENCES

Tout projet de construction d'une résidence, inclus dans un plan d'aménagement d'ensemble visant la zone 27-R, devrait prévoir que les maisons auront un style

architectural d'inspiration champêtre s'intégrant harmonieusement au paysage campagnard de la municipalité.

Afin que cet objectif soit atteint, tout plan d'aménagement d'ensemble sera évalué selon les critères supplémentaires énoncés ci-après et qui, selon le Comité consultatif d'urbanisme, sont pertinents à la nature et à la localisation de l'ouvrage concerné :

- 1) le revêtement extérieur devrait reprendre une couleur sobre de l'environnement naturel, comme le gris, le vert, le brun ou le rouille;
- 2) le revêtement extérieur devrait être fait de matériaux naturels, comme le clin de bois, la brique ou la pierre, ou de matériaux de qualité les imitant;
- 3) Les résidences devraient être de forme rectangulaire, avec une façade plus longue que les murs latéraux;
- 4) les résidences devraient un deuxième plancher habitable situé dans les combles du toit;
- 5) les toits devraient être à pignon à deux (2) versants.

CHAPITRE III : ÉLÉMENTS DE CONTENU ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

11. ÉLÉMENTS DE CONTENU

Sous réserve des caractéristiques particulières du projet et du territoire concerné et que le fonctionnaire désigné n'estime que certaines informations sont superflues à l'évaluation de la conformité réglementaire du projet, tout plan d'aménagement d'ensemble doit présenter, sur une ou plusieurs cartes dressées à une échelle non inférieure à 1:600 et remises en deux (2) copies, ainsi que par des photographies et des croquis, les éléments de contenu suivants :

- 1) les caractéristiques naturelles du site (végétation, couvert forestier, topographie, habitats fauniques, milieu hydrique);
- 2) le patron de drainage des eaux de ruissellement;
- 3) les lots actuels et les lots projetés;
- 4) le tracé des voies de circulation prévues;
- 5) l'utilisation actuelle du sol et l'utilisation projetée;
- 6) l'emplacement, les dimensions et l'usage des bâtiments existants et projetés;
- 7) les densités d'occupation du sol prévues;
- 8) les élévations des bâtiments projetés, leurs caractéristiques architecturales, les pentes des toits, les ouvertures, les matériaux de revêtements extérieurs et leurs couleurs ;
- 9) les caractéristiques de l'aménagement paysager et des espaces verts prévus.

12. DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

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

- 1) l'impact que le projet générera sur l'environnement biophysique et les habitats fauniques;
- 2) les moyens de mitigation proposés pour éviter que le projet ne porte préjudice à l'environnement biophysique et aux habitats fauniques;
- 3) les modalités de participation du promoteur à la mise en place des infrastructures;

- 4) les différentes phases de réalisation, l'échéancier à respecter et les garanties d'exécution;
- 5) les bénéfices collectifs à retirer du projet;
- 6) les coûts à être supportés par la municipalité;
- 7) l'impact que le projet générera sur les secteurs voisins et, s'il y a lieu, sur l'ensemble du territoire municipal.

CHAPITRE IV : PROCÉDURE PRESCRITE

13. FORME DE LA DEMANDE

Le requérant qui désire obtenir une modification aux règlements d'urbanisme s'appliquant dans une zone visée par l'article 2 du présent règlement doit transmettre sa demande au fonctionnaire désigné en respectant les dispositions du règlement sur les permis et certificats et en fournissant, à l'appui de sa demande, 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.

14. ÉTUDE DE LA DEMANDE

1) Transmission de la demande 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.

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 aux article 8, 9 et 10 du présent règlement, sont jugés pertinents à la nature ou à la localisation de l'ouvrage 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, incluant des tests, des essais ou des certifications, afin de compléter l'étude;

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) Exigences supplémentaires du Conseil municipal

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que le requérant prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan (notamment des infrastructures et des équipements), réalise le plan dans le délai que le Conseil impartit et fournisse les garanties financières que le Conseil détermine.

5) Approbation ou refus 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.

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.

15. 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.

16. CONSULTATION PUBLIQUE ET 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

17. ADOPTION

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre et article par article, de manière à ce que si un chapitre ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

18. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À MULGRAVE-ET-DERRY, ce (date) (2017).

Michael Kane, maire

Isabelle Cusson, directrice générale