

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT
Règlement 1012-2023 relatif aux plans d'implantation
et intégration architecturale

ATTENDU l'article 110.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

ATTENDU l'article 145.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

ATTENDU l'avis de motion et dépôt d'un projet de règlement par monsieur Louis Dupuis, conseiller le 10 octobre 2023;

ATTENDU l'adoption du premier projet de règlement le 10 octobre 2023

ATTENDU la consultation publique sur le premier projet de règlement le

A l'assemblée municipale du _____, le conseil municipal décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et intégration architecturale (P.I.I.A.) de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs ».

2. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs.

3. Annexes

Font partie intégrante du présent règlement et y sont intégrés en annexe, les documents suivants :

1. Le plan de zonage comme annexe « A »
2. Les grilles des usages, des normes et des dimensions de terrain comme annexe « B »

SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. Interprétation du texte

a) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;

b) l'emploi des verbes au présent inclut le futur;

c) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

d) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;

e) l'emploi du terme « quiconque » désigne toute personne morale ou physique;

h) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;

5. Interprétation des tableaux, figures, symboles

Les tableaux, figures, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, figures, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

6. Interprétation des limites des secteurs

Lorsqu'un secteur assujéti vise les terrains localisés de part et d'autre d'une voie de circulation, sur un plan, la délimitation d'un tel secteur ne doit pas être interprétée de manière limitative, en ce sens qu'il doit comprendre tous les lots, peu importe leur forme, leur profondeur et leur superficie, qui sont contigus à la voie de circulation.

7. Mesures

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI).

8. Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au règlement de zonage en vigueur aux dispositions portant sur la terminologie. Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

9. Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée au directeur du Service de l'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs.

10. Procédure

a) Le requérant d'un permis ou certificat visé au Chapitre II du présent règlement doit joindre à sa demande tous les documents relatifs à l'étude d'un P.I.I.A. énumérés à l'article 12 et l'adresser au directeur.

b) Saisi de la demande, le directeur s'assure que les documents et les renseignements requis sont complets sinon, voit à ce qu'ils soient complétés.

c) Le directeur étudie la conformité de la demande en regard des dispositions des règlements applicables. Si la demande ne respecte pas l'une ou l'autre des dispositions de ces règlements, il en informe le requérant qui doit y apporter les modifications nécessaires.

d) Lorsque la demande est dûment complétée et conforme, le directeur transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme et en informe le requérant. À l'aide des objectifs applicables et des critères d'évaluation mentionnés au Chapitre V, le comité consultatif d'urbanisme étudie et évalue le projet.

e) Suite à son évaluation, le comité consultatif d'urbanisme peut recommander au conseil que le projet soit accepté, que des modifications y soient apportées ou qu'il soit rejeté. Le comité consultatif d'urbanisme peut recommander au conseil que le requérant fournisse des garanties financières.

f) Après avoir pris l'avis du comité consultatif d'urbanisme et si la demande est conforme à la réglementation, le conseil, par résolution, approuve ou rejette le projet en indiquant les motifs de ce refus.

g) Le conseil peut, dans sa résolution, exiger que le requérant fournisse des garanties financières.

h) Le conseil peut décréter que le projet soit soumis à une consultation publique selon les modalités prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*. Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision est transmise au requérant.

i) Le fonctionnaire désigné suspend la délivrance de tout permis ou certificat visé au Chapitre 2 du présent règlement en l'attente de la résolution du conseil municipal portant sur les plans.

11. Modification

Toute modification à un P.I.I.A. déjà approuvé par le conseil nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

12. Documents

En plus des exigences relatives aux documents et plans exigés lors d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation par le règlement concernant les permis et les certificats, lorsque la demande est assujettie à l'approbation d'un P.I.I.A., le requérant doit fournir le cas échéant en deux (2) copies de format papier et une copie de format électronique approprié aux pièces, les documents et renseignements supplémentaires suivants :

1o des plans d'aménagement du terrain illustrant notamment l'implantation des constructions existantes et projetées, l'aménagement des espaces extérieurs et les plantations, l'aménagement des espaces de stationnement et de chargement et les aires de circulation et de service;

2o des élévations cotées des constructions à ériger ou à modifier sur lesquelles la couleur et les types de revêtements sont identifiés;

3o des dessins, des photographies et, s'il y a lieu, des photomontages ou perspectives illustrant la relation des constructions projetées avec les constructions voisines;

4 ° Un plan contextuel illustrant l'insertion du projet en rapport avec son environnement (implantation et hauteur hors-toit des bâtiments adjacents à la propriété).

5 ° Des documents photographiques du bâtiment et de la propriété dans son état actuel;

6° Une esquisse préliminaire illustrant l'implantation d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement, à l'inclusion des voies de circulation, des entrées charretières et des communications piétonnes;

7 ° Des esquisses préliminaires fournissant une image détaillée de l'apparence du bâtiment à construire ou à rénover;

8 ° Des références graphiques (brochure ou dépliant publicitaires / échantillons) illustrant les différents matériaux et couleurs proposés;

9 ° Le détail des constituantes accessoires à l'aménagement du site, tels les remises, enclos à déchets, clôtures et murets, couvre-sols, luminaires ainsi que des équipements mécaniques accessoires au bâtiment;

10 ° Une esquisse préliminaire illustrant les intentions de paysagement préalablement à la réalisation d'un plan détaillé d'aménagement paysager;

11 ° Dans les cas spécifiques, le positionnement, l'essence et le calibre de l'arbre de remplacement;

12 ° Un devis d'affichage indiquant le positionnement, les dimensions, la nature, le design, les couleurs, le mode d'éclairage des enseignes,

13 ° Un plan illustrant les aires de manœuvres véhiculaires, justifiant l'aménagement d'un stationnement.

14o des échantillons de matériaux des revêtements extérieurs;

15o toute information utile pour permettre l'évaluation du projet selon les critères applicables;

16o des études spécifiques qui peuvent être requises pour la présentation ou l'approbation d'un tel projet;

17o une analyse de la circulation identifiant les impacts de l'implantation d'un projet sur le milieu d'insertion et les moyens de les pallier ou de les atténuer.

Outre les renseignements prévus au premier alinéa, le directeur peut exiger du requérant une étude ou expertise complémentaire portant sur un aspect du projet. Il doit fixer pour la production d'une telle étude ou expertise un délai d'au plus 120 jours, délai qui commence à courir à la date à laquelle le directeur avise le requérant de cette exigence.

13. Contraventions et sanctions

Toute personne qui occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à un plan approuvé conformément au présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité suivante :

Contrevenant	Amendes	
	1 ^{ère} infraction	récidive
Personne physique	1 000 \$	2 000 \$
Personne morale	2 000 \$	4 000 \$

CHAPITRE 2 - ZONES, CATÉGORIES DE TRAVAUX ET CONSTRUCTIONS

14. Approbation

La délivrance de tout permis ou certificat décrit à la présente section est assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et intégration architecturale (P.I.I.A.) par le conseil municipal.

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

15. Application

Sur l'ensemble du territoire de la municipalité :

- a) Tout permis d'opération cadastrale impliquant la création de 5 lots ou plus;

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLAN DE ZONAGE

16. Application

À l'intérieur d'une zone du plan de zonage spécifiquement identifiée en annexe pour l'application du présent règlement :

- a) (réservé)

SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE P.I.I.A

17. Application

À l'intérieur d'un secteur spécifiquement identifié en annexe pour l'application du présent règlement :

- a) (réservé)

CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX PROJETS ASSUJETTIS

SECTION 1 - LOTISSEMENT

17. Permis d'opération cadastrale impliquant la création de 5 lots ou plus

Une intervention visée à l'article 15 doit répondre aux objectifs suivants :

18. Objectifs généraux

Les objectifs énoncés ci-après permettent une appréciation uniformisée des P.I.I.A. et une intervention énumérée à l'article 15 est assujettie à un examen selon ces objectifs:

1) Thème : Qualité du paysage

- a) Maintenir la qualité environnementale générale du bassin visuel du secteur
- b) Préserver les paysages naturels et la canopée
- c) Favoriser la préservation des points de vue existants à l'intérieur du bassin visuel du secteur
- d) Concevoir le lotissement de façon à minimiser l'impact visuel des constructions et des ouvrages

2) Thème : Milieu d'insertion

- e) Concevoir le lotissement en fonction des potentiels et contraintes physiques naturelles du site, notamment eu égard à la topographie, la végétation et la gestion de l'eau par bassins versants
- f) Préserver et mettre en valeur les caractéristiques naturelles du site et les intégrer au concept de développement et d'aménagement
- g) Réduire les interventions et les impacts associés au développement sur le milieu d'accueil
- h) Prévoir une implantation des constructions et ouvrages en respect de la topographie du milieu d'accueil
- i) limiter le déboisement;
- j)

3) Thème : Eau et environnement

- k) Lorsque possible, favoriser un accès public au réseau hydrique;
- l) Préserver les cours d'eau, les milieux humides et autres milieux sensibles
- m) Limiter la fragmentation des habitats fauniques et du réseau hydrique
- n) Favoriser la connectivité des milieux naturels, sensibles, hydriques

19. Objectifs spécifiques

Lorsque l'opération cadastrale comprend une cession pour fins de parcs et terrains de jeux et que, de la volonté du conseil municipal, celle-ci doit être réalisée en terrain, les objectifs qui suivent s'ajoutent:

Objectifs :

- a) Développer un réseau de sentiers récréatifs non motorisés et de parcs de qualité
- b) Assurer la pérennité des sentiers
- c) Favoriser la connectivité des divers espaces verts, naturels et récréatifs

20. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation énoncés ci-après permettent une appréciation uniformisée des P.I.I.A. et une intervention énumérée à l'article 15 est assujettie à un examen selon ces critères :

- a) Le projet de lotissement permet la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ils sont destinés selon les dispositions du règlement de zonage;
- b) la forme et la limite des lots sont définies par les courbes de niveau et les caractéristiques naturelles du site
- c) la forme et la limite des lots sont planifiées de manière à conserver des espaces boisés entre les constructions projetées tant à l'horizontale entre les lots latéraux qu'à la verticale entre les lots avant et arrière, particulièrement lorsque les constructions se succèdent dans un plan paysager;
- d) l'orientation des lots permet d'implanter les constructions projetées afin de tirer avantage d'abord de l'exposition au sud et ensuite des perspectives visuelles intéressantes.
- e) Le couvert végétal existant est protégé à proximité d'un sommet ou d'une forte pente, au haut ou au bas d'un talus et dans la forte pente;
- f) le projet favorise le partage d'allées d'accès;
- g) le projet limite les longues allées d'accès ne desservant que peu d'unités;
- h) le projet limite les traverses et les constructions à proximité des milieux sensibles et de secteurs de forte pente;
- i) le projet permet de réaliser des constructions et ouvrages adaptés à la topographie du site;
- j) le projet permet le maintien et la création d'espaces susceptibles de faciliter le déplacement de la faune
- k) le projet respecte et complémente la topographie et le milieu naturel pour la gestion des eaux de ruissellement
- l) prévoit des mesures qui permettent l'infiltration
- m) le projet évite et minimise le transport de l'eau et de sédiments

21. Critères d'évaluation relatifs aux projets comprenant une cession pour fins de parcs et terrains de jeux

Lorsque l'opération cadastrale comprend une cession pour fins de parcs et terrains de jeux et que, de la volonté du conseil municipal, celle-ci doit être réalisée en terrain, les critères d'évaluation qui suivent s'ajoutent:

- a) La topographie est considérée pour l'emplacement des sentiers ou des parcs, notamment pour leur accès et desserte;

- b) Lorsqu'un sentier existant est situé à proximité du site, la cession comprend les espaces requis à son entretien, son développement et sa connectivité, même éventuelle;
- c) Lorsque requis par la municipalité, des espaces de stationnement pour les utilisateurs des sentiers et des parcs sont prévus.

CHAPITRE 4 MISE EN VIGUEUR

22. Mise en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Catherine Hamé
Mairesse

Anne-Claire Robert
Directrice générale et
greffière-trésorière

Avis de motion :	10 octobre 2023
Adoption du projet de règlement :	10 octobre 2023
Consultation publique	26 octobre 2023
Adoption du règlement :	_____ 2023
Certificat MRC des Laurentides	_____ 2023
Avis public (entrée en vigueur) :	_____ 2023