



Ville de Dolbeau-Mistassini

Règlement sur les plans d'aménagement
d'ensemble (PAE)

Numéro 1940-24

RÈGLEMENT RÉALISÉ PAR :

La Ville de Dolbeau-Mistassini

Alain Mailloux, directeur de l'urbanisme

Raphaël Blackburn, inspecteur en bâtiment

Kim Pelletier, inspectrice en bâtiment



La Boîte d'urbanisme

Isabelle Laterreur, urbaniste

Maryse Gaudreault, urbaniste



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	7
1.1 Dispositions déclaratoires	7
1.1.1 Titre du règlement.....	7
1.1.2 But du règlement.....	7
1.1.3 Annulation	7
1.1.4 Territoire assujetti	7
1.1.5 Abrogation.....	7
1.1.6 Unité de mesure.....	7
1.1.7 Renvoi 7	
1.2 Dispositions interprétatives	8
1.2.1 Interprétation du texte	8
1.2.2 Interprétation des tableaux et figures	8
1.2.3 Terminologie	8
1.3 Dispositions administratives	9
1.3.1 Pouvoirs de l'officier responsable	9
CHAPITRE 2- DISPOSITIONS PORTANT SUR LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	10
2.1 Zones assujetties devant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.....	10
2.1.1 Zones assujetties	10
CHAPITRE 3- PROCÉDURE DE DEMANDE	11
3.1 Démarche administrative.....	11
3.1.1 Dépôt d'une demande.....	11
3.1.2 Frais d'étude	11
3.1.3 Documents requis	11
CHAPITRE 4- CHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	13
4.1 Cheminement d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble	13
4.1.1 Examen de la demande par l'officier responsable.....	13
4.1.2 Étude par le comité consultatif d'urbanisme	13
4.1.3 Décision du conseil.....	13
4.1.4 Transmission de la résolution au requérant.....	13
4.1.5 Modification des règlements d'urbanisme	14
4.1.6 Émission d'un permis et plan d'aménagement d'ensemble	14
4.1.7 Demande d'ouverture de phase	14
4.1.8 Modification d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé.....	14

CHAPITRE 5- OBJECTIFS ET CRITÈRES	15
5.1 Projet domiciliaire dans les zones R-102, R-125, R-205 et R-213.....	15
5.1.1 Objectifs généraux	15
5.1.2 Usages pouvant être autorisés	15
5.1.3 Réseau routier	15
5.1.4 Implantation et alignement des bâtiments	15
5.1.5 Architecture des bâtiments principaux.....	16
5.1.6 Architecture des bâtiments accessoires	16
5.1.7 Aménagement des terrains.....	16
5.1.8 Stationnements	17
5.2 Secteur commercial C-102	17
5.2.1 Objectifs généraux	17
5.2.2 Usages pouvant être autorisés	17
5.2.3 Implantation et alignement des bâtiments	17
5.2.4 Architecture des bâtiments principaux.....	18
5.2.5 Aménagement des terrains.....	18
5.2.6 Aires de stationnement et de chargement et déchargement.....	18
5.3 Projet de développement dans les zones P-110 et P-111	18
5.3.1 Objectifs généraux	18
5.3.2 Usages pouvant être autorisés	18
5.3.3 Réseau routier	19
5.3.4 Implantation et alignement des bâtiments	19
5.3.5 Architecture des bâtiments principaux.....	19
5.3.6 Architecture des bâtiments accessoires	20
5.3.7 Aménagement des terrains.....	20
5.3.8 Parcs et espaces verts.....	20
5.3.9 Stationnements	20
5.4 Secteur industriel I-107	21
5.4.1 Objectifs généraux	21
5.4.2 Usages pouvant être autorisés	21
5.4.3 Implantation et alignement des bâtiments	21
5.4.4 Architecture des bâtiments principaux.....	21
5.4.5 Aménagement des terrains.....	21
5.4.6 Aire de stationnement et de chargement et déchargement.....	22
5.5 Secteur industriel I-200.....	22
5.5.1 Objectifs généraux	22
5.5.2 Usages pouvant être autorisés	22
5.5.3 Implantation et alignement des bâtiments	22
5.5.4 Architecture des bâtiments principaux.....	23
5.5.5 Aménagement des terrains.....	23
5.5.6 Aires de stationnement et de chargement et déchargement.....	23
5.6 Secteurs récréatifs et villégiature.....	23
5.6.1 Objectifs généraux	23
5.6.2 Usages pouvant être autorisés	24
5.6.3 Réseau routier	24
5.6.4 Implantation et alignement des bâtiments	24
5.6.5 Architecture des bâtiments principaux.....	24
5.6.6 Aménagement des terrains.....	25

CHAPITRE 6- DISPOSITIONS FINALES	26
6.1 Dispositions finales.....	26
6.1.1 Amendes minimales et maximales	26
6.1.2 Ordonnances	26
6.1.3 Autres recours.....	26
6.1.4 Entrée en vigueur.....	27

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 **Dispositions déclaratoires**

1.1.1 **Titre du règlement**

Le présent règlement numéro 1940-24 est désigné sous le nom de *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble*.

1.1.2 **But du règlement**

Ce règlement vise à permettre un développement concilié avec les particularités du territoire visé par le règlement selon certains critères.

1.1.3 **Annulation**

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, sections, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, sections, articles ou paragraphes du présent règlement.

1.1.4 **Territoire assujetti**

Le règlement s'applique aux zones décrites au chapitre 2 du présent règlement, sur le territoire de la ville de Dolbeau-Mistassini et touche toute personne.

1.1.5 **Abrogation**

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur portant sur le même objet, plus particulièrement le *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 1430-10* entré en vigueur le 15 juillet 2010 ainsi que ses modifications.

1.1.6 **Unité de mesure**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du système international (système métrique).

1.1.7 **Renvoi**

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Interprétation du texte

En cas d'incompatibilité entre certaines dispositions contenues dans le présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique à moins d'indications contraires et les dispositions particulières prévalent sur les dispositions générales. De plus, à l'intérieur du présent règlement :

- 1° Les titres en sont partie intégrante à toutes fins que de droit; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- 2° L'emploi de verbes au présent inclut le futur;
- 3° Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le sens de la phrase n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- 4° Avec l'emploi du mot « DOIT » ou « SERA », l'obligation est absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif sauf pour l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 5° Le mot « PERSONNE » désigne toute personne physique ou morale, de droit privé ou public;
- 6° Le mot « CONSEIL » désigne le conseil municipal de la Ville de Dolbeau-Mistassini;
- 7° Le genre masculin comprend les deux sexes à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.2.2 Interprétation des tableaux et figures

Les tableaux et figures font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ceux-ci et le texte du règlement, le texte du règlement prévaut.

1.2.3 Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens contraire, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 1 sur la terminologie au *Règlement de zonage*.

Une expression ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage* s'emploie selon le sens, l'expression, le terme ou le mot tel que défini dans le *Grand dictionnaire terminologique* de l'Office québécois de la langue française.

1.3 Dispositions administratives

1.3.1 Pouvoirs de l'officier responsable

Nommé par le conseil, l'officier responsable dispose des pouvoirs suivants :

- 1° L'officier responsable veille à l'application des règlements d'urbanisme ainsi que tous autres lois, règlements et codes applicables pour lesquels les pouvoirs ont été délégués aux municipalités. Il reçoit et analyse toute demande de permis ou de certificat d'autorisation, vérifie leur conformité et délivre tout permis ou certificat d'autorisation conformes;
- 2° L'officier responsable peut visiter et examiner toute propriété mobilière ou immobilière, tout terrain ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment pour constater si les dispositions du présent règlement sont respectées. Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir l'officier responsable, pouvant être assisté par un professionnel ou un autre employé de la Ville, le cas échéant, et de répondre aux questions qu'ils peuvent leur poser relativement à l'application des règlements;
- 3° L'officier responsable peut émettre un avis d'infraction, selon les circonstances, au propriétaire impliqué, à son représentant, à l'occupant ou à la personne qui commet une infraction au présent règlement en exposant les faits de l'infraction et en lui ordonnant de prendre les moyens nécessaires pour corriger la situation, dans un délai donné. Il peut aussi délivrer des constats d'infraction en conformité de la loi.

CHAPITRE 2- DISPOSITIONS PORTANT SUR LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

2.1 **Zones assujetties devant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble**

2.1.1 Zones assujetties

Les zones suivantes sont assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) :

- 1° R-102;
- 2° R-125;
- 3° R-205;
- 4° R-213;
- 5° C-102;
- 6° P-110;
- 7° P-111;
- 8° I-107;
- 9° I-200;
- 10° Zones récréatives;
- 11° Zones villégiature.

CHAPITRE 3- PROCÉDURE DE DEMANDE

3.1 Démarche administrative

3.1.1 Dépôt d'une demande

Toute demande de plan d'aménagement d'ensemble doit être présentée par écrit à l'officier responsable en utilisant le formulaire prévu à cette fin, être dûment signée et comprendre les documents requis énoncés au présent règlement.

3.1.2 Frais d'étude

Le requérant n'a pas de frais à acquitter au moment du dépôt de sa demande à l'officier responsable. Cependant, advenant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble par le conseil et que des modifications réglementaires à un ou des règlements d'urbanisme doivent être réalisées, les tarifs d'honoraires prévus au chapitre 5 du *Règlement sur les permis et certificats* s'appliqueront.

3.1.3 Documents requis

Les documents ci-dessous doivent être fournis pour toute demande de plan d'aménagement d'ensemble :

- 1° Le formulaire de demande de plan d'aménagement d'ensemble comprenant les renseignements suivants :
 - a) l'adresse de la propriété visée par la demande;
 - b) l'identification du requérant et ses coordonnées;
 - c) l'objet de la demande.

- 2° Un plan réalisé par un professionnel identifiant :
 - a) le cadastre du terrain actuel, ses dimensions et sa superficie;
 - b) les terrains proposés, leurs dimensions et leurs superficies;
 - c) les servitudes actuelles et projetées;
 - d) le tracé et l'emprise des voies de circulation existantes et projetées;
 - e) l'implantation des bâtiments, constructions, équipements, aires de stationnement, allées de circulation et entrées charretières existants et projetés;
 - f) la répartition des différents types d'usage résidentiel, la densité proposée et l'identification des marges de recul applicables, le cas échéant;
 - g) la densité exprimée par le coefficient d'occupation au sol, pour des usages autres que résidentiels, le cas échéant;
 - h) l'intégration proposée avec les aires avoisinantes (réseau routier, parcs, espaces verts, zones tampons, etc.);
 - i) les aménagements proposés en vue d'agréments le site;
 - j) la localisation des services d'utilité publique existants et projetés (aqueduc, égouts, électricité, télécommunication, etc.);

- k) les talus et les élévations géodésiques, le cas échéant;
 - l) les milieux humides et hydriques et les bandes de protection;
 - m) les zones de contraintes (glissement de terrain, zones inondables, etc.) et les bandes de protections applicables;
 - n) les différentes phases de développement, le cas échéant.
- 3° Un document d'accompagnement comprenant les études et renseignements suivants :
- a) la vision d'aménagement, les grandes orientations et le concept d'aménagement proposé tenant compte des caractéristiques, des défis et des potentiels du site;
 - b) une étude de caractérisation des milieux naturels réalisée par un professionnel;
 - c) une étude de la circulation du projet et de ses impacts sur l'ensemble du périmètre urbain, réalisée par un professionnel;
 - d) la réalisation d'esquisses par un professionnel illustrant les caractéristiques architecturales des différentes typologies résidentielles proposées (volumétrie, gabarit, forme de toit, matériaux de revêtement extérieur, ouvertures, saillies et ornements, couleurs, etc.);
 - e) un tableau présentant le nombre de terrains et leur superficie, le nombre d'unités de construction et de logements, les dimensions des bâtiments (superficie et hauteur), les marges de recul des bâtiments par typologie, le nombre de cases de stationnement pour chaque typologie, le rapport bâti/terrain de chaque unité de construction, etc.;
 - f) une description des aménagements de terrain proposés, autant pour les propriétés privées que pour les aires partagées;
 - g) la justification des différentes phases de réalisation du projet, s'il y a lieu, les échéanciers de réalisation ainsi que l'estimation du coût de réalisation par phases et pour l'ensemble du projet;
 - h) une modélisation 3D (images d'ambiance du projet) de chaque phase du projet.
- 4° Tout autre document contenant des renseignements utiles à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble selon les objectifs et critères d'évaluation;
- 5° Une procuration dûment signée, lorsque le requérant n'est pas propriétaire, mais agit à titre de mandataire pour celui-ci, l'habilitant à présenter une telle demande;
- 6° Tout autre document ou renseignement additionnel jugé nécessaire par l'officier responsable pour la bonne compréhension de la demande par le Service de l'urbanisme, le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal.

CHAPITRE 4- CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

4.1 **Cheminement d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble**

4.1.1 **Examen de la demande par l'officier responsable**

Dans les 30 jours suivant la réception de la demande, l'officier responsable procède à une vérification du contenu de la demande et à son analyse préliminaire, en regard de sa conformité au présent règlement, de même qu'à l'ensemble des règlements d'urbanisme ainsi qu'aux objectifs du *Plan d'urbanisme*. Lorsque la demande est complète, l'officier responsable la transmet au comité consultatif d'urbanisme.

4.1.2 **Étude par le comité consultatif d'urbanisme**

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande lors d'une réunion prévue au calendrier adopté par le conseil, à moins d'une exception, et peut demander à l'officier responsable ou au requérant des renseignements additionnels afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble visé par la demande de plan d'aménagement d'ensemble après en avoir avisé verbalement ou par écrit le requérant. Le comité peut reporter l'étude de la demande à une réunion ultérieure.

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des objectifs et critères applicables aux plans d'aménagement d'ensemble énoncés au chapitre 5 du présent règlement.

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil une recommandation à l'égard de la demande. Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions d'approbation.

4.1.3 **Décision du conseil**

Après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil approuve ou refuse la demande de plan d'aménagement d'ensemble et peut prévoir, comme condition d'approbation, que les propriétaires des lots situés dans le site visé par le plan :

- 1° Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- 2° Réalisent le plan dans le délai qu'il impartit;
- 3° Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

4.1.4 **Transmission de la résolution au requérant**

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision est transmise par le greffier, via le Service de l'urbanisme, au requérant.

4.1.5 Modification des règlements d'urbanisme

Le conseil municipal peut débiter la procédure de modification réglementaire en adoptant un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble approuvé.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble et les modifications réglementaires en découlant ne dégagent nullement le requérant qui l'a présenté à l'obligation de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme.

4.1.6 Émission d'un permis et plan d'aménagement d'ensemble

Dans toute zone où la production d'un plan d'aménagement d'ensemble est requise au présent règlement, aucun permis ou certificat d'autorisation ne sera délivré avant que le conseil ait approuvé le plan d'aménagement d'ensemble, que les règlements d'urbanisme aient été modifiés, le cas échéant, conformément à ce plan d'aménagement d'ensemble approuvé, et que les règlements modifiant les règlements d'urbanisme soient entrés en vigueur.

4.1.7 Demande d'ouverture de phase

Suite à l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil, le requérant devra déposer, au Service de l'urbanisme, une demande d'ouverture de phase afin qu'un protocole d'entente relatif au développement soit réalisé, le cas échéant, et signé par le requérant et des représentants de la Ville selon le *Règlement concernant les ententes relatives aux travaux municipaux*, portant entre autres sur les travaux à réaliser, les coûts engendrés, la cession des voies de circulation, les infrastructures, les superstructures, la garantie financière, l'échéancier, le lotissement des terrains et les frais de parc.

4.1.8 Modification d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé

Suivant son approbation par le conseil, un plan d'aménagement d'ensemble ne peut pas être modifié substantiellement. Des modifications mineures peuvent être apportées seulement si elles n'ont pas d'impact sur le plan d'aménagement d'ensemble dans son ensemble. À défaut, si le requérant souhaite apporter des changements majeurs, une nouvelle demande de plan d'aménagement d'ensemble doit être déposée et le processus de cheminement prévu au présent règlement doit être repris.

CHAPITRE 5- OBJECTIFS ET CRITÈRES

5.1 **Projet domiciliaire dans les zones R-102, R-125, R-205 et R-213**

5.1.1 Objectifs généraux

Les objectifs généraux du PAE dans les zones R-102, R-125, R-205 et R-213 sont les suivants :

- 1° Assurer un projet résidentiel intégré au paysage environnant;
- 2° Favoriser un développement harmonieux et de qualité;
- 3° Concevoir un développement afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel;
- 4° Limiter les îlots de chaleur et favoriser les espaces verts.

5.1.2 Usages pouvant être autorisés

Les usages suivants peuvent être autorisés dans le projet de PAE :

- 1° Résidence unifamiliale;
- 2° Résidence bifamiliale;
- 3° Résidence trifamiliale;
- 4° Résidence multifamiliale.

5.1.3 Réseau routier

Les critères d'évaluation concernant le réseau routier sont les suivants :

- 1° La largeur des voies de circulation permet à la fois l'aménagement de cases de stationnement ainsi qu'un apaisement de la circulation tout en tenant compte des conditions de déneigement;
- 2° Le nouveau réseau routier doit être accessible par un minimum de 2 accès routiers;
- 3° Le réseau routier assure une circulation automobile restreinte et minimise la circulation de transit;
- 4° Un réseau de sentiers est aménagé afin d'interrelier les différents secteurs existants;
- 5° Le réseau permet de favoriser les déplacements actifs à l'intérieur de l'aire assujettie.

5.1.4 Implantation et alignement des bâtiments

Les critères d'évaluation concernant l'implantation et l'alignement des bâtiments sont les suivants :

- 1° La volumétrie des bâtiments s'intègre au secteur environnant;
- 2° Les bâtiments ont le même alignement sur rue, afin d'assurer une continuité et une cohérence paysagère;

- 3° Les marges latérales des bâtiments sont régulières et contribuent à l'intégration des bâtiments les uns aux autres;
- 4° L'implantation des bâtiments tient compte des caractéristiques naturelles du site.

5.1.5 Architecture des bâtiments principaux

Les critères d'évaluation concernant l'architecture des bâtiments principaux sont les suivants :

- 1° Des bâtiments de 3 étages maximum sont autorisés, s'ils sont localisés à un endroit permettant une intégration sensible au paysage;
- 2° Le même type de bâtiment, présentant la même architecture sur une même rue, est prohibé afin d'éviter la monotonie architecturale;
- 3° Les bâtiments s'inspirent des caractéristiques architecturales du secteur environnant, tout en innovant dans le style;
- 4° Les matériaux de recouvrement de qualité sont privilégiés pour le revêtement extérieur des murs en façade des bâtiments;
- 5° Les murs en façade des bâtiments sont composés de 2 revêtements différents;
- 6° L'ensemble d'un bâtiment est composé d'un maximum de 3 couleurs différentes, en excluant la toiture, les garde-corps et les corniches.

5.1.6 Architecture des bâtiments accessoires

Les critères d'évaluation concernant l'architecture des bâtiments accessoires sont les suivants :

- 1° Un bâtiment accessoire reprend la forme et la volumétrie du bâtiment principal sans le dépasser;
- 2° Un bâtiment accessoire s'intègre au bâtiment principal au niveau des matériaux et des couleurs;
- 3° Les bâtiments accessoires se retrouvent en cour arrière afin de limiter les impacts visuels vus de la rue.

5.1.7 Aménagement des terrains

Les critères d'évaluation concernant l'aménagement des terrains sont les suivants :

- 1° La topographie naturelle du site est respectée;
- 2° Des arbres sont plantés tôt dans le projet, en cour avant ainsi qu'en cours latérales et arrière des bâtiments;
- 3° Les espaces plantés favorisent des végétaux indigènes et des aménagements simples, sans remblai ni talus;
- 4° Les végétaux et couvre-sols qui nécessitent une consommation d'eau responsable et durable sont priorisés;
- 5° Des îlots plantés d'arbres et de végétaux sont aménagés pour dissimuler à partir de la rue les bâtiments.

5.1.8 Stationnements

Les critères d'évaluation concernant le stationnement sont les suivants :

- 1° Des matériaux perméables pour le recouvrement des allées de circulation, des entrées charretières et des aires de stationnement sont favorisés afin de permettre une meilleure gestion des eaux de pluie;
- 2° Des îlots plantés d'arbres et de végétaux sont aménagés pour dissimuler les aires de stationnement desservant des bâtiments;
- 3° Des passages piétonniers doivent être aménagés permettant un meilleur accès aux stationnements.

5.2 Secteur commercial C-102

5.2.1 Objectifs généraux

Les objectifs généraux du PAE dans la zone C-102 sont les suivants :

- 1° Assurer un projet commercial intégré au paysage environnant;
- 2° Limiter les nuisances sonores et visuelles à proximité des secteurs résidentiels;
- 3° Favoriser une diversité d'offres commerciales;
- 4° Favoriser des commerces à rayonnement régional.

5.2.2 Usages pouvant être autorisés

Les usages suivants peuvent être autorisés dans le projet de PAE :

- 1° Commerce de vente au détail;
- 2° Commerce de service;
- 3° Commerce de gros;
- 4° Commerce lourd;
- 5° Commerce axé sur les véhicules;
- 6° Commerce de divertissement.

5.2.3 Implantation et alignement des bâtiments

Les critères d'évaluation concernant l'implantation et l'alignement des bâtiments sont les suivants :

- 1° La volumétrie des bâtiments s'intègre au secteur environnant;
- 2° Les bâtiments ont le même alignement sur rue afin d'assurer une continuité et une cohérence paysagère;
- 3° Les marges latérales des bâtiments sont régulières et contribuent à l'intégration des bâtiments les uns aux autres;
- 4° L'implantation des bâtiments tient compte des caractéristiques naturelles du site.

5.2.4 Architecture des bâtiments principaux

Les critères d'évaluation concernant l'architecture des bâtiments principaux sont les suivants :

- 1° Le projet assure une intégration paysagère par son style architectural et par l'utilisation de matériaux naturels de qualité;
- 2° Les toitures plates sont privilégiées;
- 3° Les matériaux de recouvrement sont de couleurs neutres et un maximum de 3 revêtements est priorisé.

5.2.5 Aménagement des terrains

Les critères d'évaluation concernant l'aménagement des terrains sont les suivants :

- 1° Des arbres sont ajoutés pour limiter les îlots de chaleur;
- 2° La topographie naturelle du site est respectée;
- 3° Une bande végétale est aménagée en façade de bâtiment.

5.2.6 Aires de stationnement et de chargement et déchargement

Les critères d'évaluation concernant les aires de stationnement et de chargement et déchargement sont les suivants :

- 1° Les aires de stationnement sont camouflées par des aménagements paysagers;
- 2° Les aires de chargement et déchargement sont situées en cours latérales ou arrière afin de réduire les impacts visuels à partir de la rue;
- 3° Des îlots de verdure sont ajoutés afin de réduire les impacts des îlots de chaleur;
- 4° Le drainage des aires de stationnement est autonome et sans impact sur le réseau existant.

5.3 Projet de développement dans les zones P-110 et P-111

5.3.1 Objectifs généraux

Les objectifs généraux du PAE dans les zones P-110 et P-111 sont les suivants :

- 1° Assurer un projet résidentiel intégré au paysage environnant;
- 2° Favoriser un développement mixte harmonieux et de qualité;
- 3° Concevoir un développement afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel;
- 4° Favoriser des accès publics au plan d'eau.

5.3.2 Usages pouvant être autorisés

Les usages suivants peuvent être autorisés dans le projet de PAE :

- 1° Résidence unifamiliale;
- 2° Résidence bifamiliale;

- 3° Résidence trifamiliale;
- 4° Résidence multifamiliale;
- 5° Commerce de vente au détail, exclusivement les détaillants d'alimentation.

5.3.3 Réseau routier

Les critères d'évaluation concernant le réseau routier sont les suivants :

- 1° La largeur des voies de circulation permet à la fois l'aménagement de cases de stationnement ainsi qu'un apaisement de la circulation tout en tenant compte des conditions de déneigement;
- 2° Le nouveau réseau routier doit être accessible par un minimum de 2 accès routiers;
- 3° Le réseau routier assure une circulation automobile restreinte et minimise la circulation de transit;
- 4° Un réseau de sentiers est aménagé afin d'interrelier les différents secteurs existants;
- 5° Le réseau permet de favoriser les déplacements actifs à l'intérieur de l'aire assujettie;
- 6° Une bande plantée d'arbres disposée au centre des allées de circulation est favorisée ainsi que l'aménagement de trottoir.

5.3.4 Implantation et alignement des bâtiments

Les critères d'évaluation concernant l'implantation et l'alignement des bâtiments sont les suivants :

- 1° La volumétrie des bâtiments s'intègre au secteur environnant;
- 2° Les bâtiments ont le même alignement sur rue, afin d'assurer une continuité et une cohérence paysagère;
- 3° Les marges latérales des bâtiments sont régulières et contribuent à l'intégration des bâtiments les uns aux autres;
- 4° L'implantation des bâtiments tient compte des caractéristiques naturelles du site;
- 5° L'implantation des bâtiments principaux est limitée en bordure de rivière pour éviter la privatisation des lieux.

5.3.5 Architecture des bâtiments principaux

Les critères d'évaluation concernant l'architecture des bâtiments principaux sont les suivants :

- 1° Des bâtiments de 3 étages maximum sont autorisés si localisés à un endroit permettant une intégration sensible au paysage;
- 2° Le même type de bâtiment, présentant la même architecture sur une même rue, est prohibé afin d'éviter la monotonie architecturale;
- 3° Les bâtiments commerciaux ont des vitrines au rez-de-chaussée et sont dotés de logement aux étages.

5.3.6 Architecture des bâtiments accessoires

Les critères d'évaluation concernant l'architecture des bâtiments accessoires sont les suivants :

- 1° Un bâtiment accessoire reprend la forme et la volumétrie du bâtiment principal sans le dépasser;
- 2° Un bâtiment accessoire s'intègre au bâtiment principal au niveau des matériaux et des couleurs;
- 3° Les bâtiments accessoires se retrouvent en cour arrière afin de limiter les impacts visuels à partir de la rue.

5.3.7 Aménagement des terrains

Les critères d'évaluation concernant l'aménagement des terrains sont les suivants :

- 1° La topographie naturelle du site est respectée;
- 2° Des arbres sont plantés tôt dans le projet, en cour avant ainsi qu'en cours latérales et arrière des bâtiments;
- 3° Les espaces plantés favorisent des végétaux indigènes et des aménagements simples, sans remblai ni talus;
- 4° Les végétaux et couvre-sols qui nécessitent une consommation d'eau responsable et durable sont priorisés;
- 5° Des îlots plantés d'arbres et de végétaux sont aménagés pour dissimuler à partir de la rue les bâtiments.

5.3.8 Parcs et espaces verts

Les critères d'évaluation concernant les parcs et espaces verts sont les suivants :

- 1° Les parcs et espaces verts se situent en bordure de rivière;
- 2° Des liens et des passages entre les différents parcs et espaces verts sont aménagés afin de favoriser les déplacements actifs dans le secteur.

5.3.9 Stationnements

Les critères d'évaluation concernant le stationnement sont les suivants :

- 1° Les aires de stationnement partagées et publiques sont privilégiées;
- 2° Des matériaux perméables pour le recouvrement des allées d'accès et des aires de stationnement sont favorisés afin de permettre une meilleure gestion des eaux de pluie;
- 3° Des îlots plantés d'arbres et de végétaux sont aménagés pour dissimuler les aires de stationnement desservant des bâtiments;
- 4° Des passages piétonniers doivent être aménagés permettant un meilleur accès aux stationnements.

5.4 Secteur industriel I-107

5.4.1 Objectifs généraux

Les objectifs généraux du PAE dans la zone I-107 sont les suivants :

- 1° Assurer un projet industriel intégré au paysage environnant;
- 2° Limiter les nuisances sonores et visuelles à proximité des secteurs résidentiels;
- 3° Favoriser un développement harmonieux et de qualité;
- 4° Privilégier des entreprises technologiques et de fabrication à valeur ajoutée.

5.4.2 Usages pouvant être autorisés

Les usages suivants peuvent être autorisés dans le projet de PAE :

- 1° Industrie légère;
- 2° Industrie lourde;
- 3° Bureau et service professionnel;
- 4° Commerce lourd.

5.4.3 Implantation et alignement des bâtiments

Les critères d'évaluation concernant l'implantation et l'alignement des bâtiments sont les suivants :

- 1° La volumétrie des bâtiments s'intègre au secteur environnant;
- 2° Les bâtiments ont le même alignement sur rue afin d'assurer une continuité et une cohérence paysagère;
- 3° Les marges latérales des bâtiments sont régulières et contribuent à l'intégration des bâtiments les uns aux autres;
- 4° L'implantation des bâtiments tient compte des caractéristiques naturelles du site.

5.4.4 Architecture des bâtiments principaux

Les critères d'évaluation concernant l'architecture des bâtiments principaux sont les suivants :

- 1° Le projet assure une intégration paysagère par son style architectural et par l'utilisation de matériaux naturels de qualité;
- 2° Les toitures plates sont privilégiées;
- 3° Les matériaux de recouvrement sont de couleurs neutres et un maximum de 3 revêtements est priorisé.

5.4.5 Aménagement des terrains

Les critères d'évaluation concernant l'aménagement des terrains sont les suivants :

- 1° La coupe d'arbres est limitée au maximum afin de conserver un couvert forestier naturel;

- 2° La topographie naturelle du site est respectée;
- 3° Une bande végétale est aménagée en façade de bâtiment.

5.4.6 Aire de stationnement et de chargement et déchargement

Les critères d'évaluation concernant les aires de stationnement et de chargement et déchargement sont les suivants :

- 1° Les aires de stationnement sont camouflées par des aménagements paysagers;
- 2° Les aires de chargement et déchargement sont situées en cours latérales ou arrière afin de réduire les impacts visuels à partir de la rue;
- 3° Des îlots de verdure sont ajoutés afin de réduire les impacts des îlots de chaleur;
- 4° Le drainage des aires de stationnement est autonome et sans impact sur le réseau existant.

5.5 Secteur industriel I-200

5.5.1 Objectifs généraux

Les objectifs généraux du PAE dans la zone I-200 sont les suivants :

- 1° Assurer un projet industriel intégré au paysage environnant;
- 2° Limiter les nuisances sonores et visuelles à proximité des secteurs résidentiels;
- 3° Favoriser un développement harmonieux et de qualité;
- 4° Privilégier des industries en lien avec l'industrie forestière ainsi qu'à l'entreposage extérieur.

5.5.2 Usages pouvant être autorisés

Les usages suivants peuvent être autorisés dans le projet de PAE :

- 1° Industrie légère;
- 2° Industrie lourde;
- 3° Commerce lourd;
- 4° Foresterie, exclusivement les activités de soutien à la foresterie.

5.5.3 Implantation et alignement des bâtiments

Les critères d'évaluation concernant l'implantation et l'alignement des bâtiments sont les suivants :

- 1° La volumétrie des bâtiments s'intègre au secteur environnant;
- 2° Les bâtiments ont le même alignement sur rue afin d'assurer une continuité et une cohérence paysagère;
- 3° Les marges latérales des bâtiments sont régulières et contribuent à l'intégration des bâtiments les uns aux autres;
- 4° L'implantation des bâtiments tient compte des caractéristiques naturelles du site.

5.5.4 Architecture des bâtiments principaux

Les critères d'évaluation concernant l'architecture des bâtiments principaux sont les suivants :

- 1° Le projet assure une intégration paysagère par son style architectural et par l'utilisation de matériaux naturels de qualité;
- 2° Les toitures plates sont privilégiées;
- 3° Les matériaux de recouvrement sont de couleurs neutres et un maximum de 3 revêtements est priorisé.

5.5.5 Aménagement des terrains

Les critères d'évaluation concernant l'aménagement des terrains sont les suivants :

- 1° La coupe d'arbres est limitée au maximum afin de conserver un couvert forestier naturel;
- 2° La topographie naturelle du site est respectée;
- 3° Une bande végétale est aménagée en façade de bâtiment;
- 4° Les espaces d'entreposage sont camouflés par une bande végétalisée, le cas échéant.

5.5.6 Aires de stationnement et de chargement et déchargement

Les critères d'évaluation concernant les aires de stationnement et de chargement et déchargement sont les suivants :

- 1° Les aires de stationnement sont camouflées par des aménagements paysagers;
- 2° Les aires de chargement et déchargement sont situées en cours latérales et arrière afin de réduire les impacts visuels à partir de la rue;
- 3° Des îlots de verdure sont ajoutés afin de réduire les impacts des îlots de chaleur;
- 4° Le drainage des aires de stationnement est autonome et sans impact sur le réseau existant.

5.6 Secteurs récréatifs et villégiature

5.6.1 Objectifs généraux

Les objectifs généraux du PAE dans les zones récréatives et les zones villégiature sont les suivants :

- 1° Assurer une implantation harmonieuse avec l'environnement d'un hébergement touristique saisonnier et d'une résidence de villégiature privée saisonnière;
- 2° Favoriser une implantation harmonieuse d'un regroupement de 5 résidences de villégiature et plus en cohérence avec l'environnement immédiat et respectueuse des composantes naturelles présentes;
- 3° Concevoir un développement afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel.

5.6.2 Usages pouvant être autorisés

Les usages suivants peuvent être autorisés dans le projet de PAE :

- 1° Résidence de villégiature;
- 2° Récréative intensive et extensive;
- 3° Hébergement public saisonnier;
- 4° Conservation.

5.6.3 Réseau routier

Les critères d'évaluation concernant le réseau routier sont les suivants :

- 1° Le réseau routier assure une circulation automobile restreinte et minimise la circulation de transit;
- 2° Un réseau de sentiers est aménagé afin d'interrelier les différents secteurs existants.

5.6.4 Implantation et alignement des bâtiments

Les critères d'évaluation concernant l'implantation et l'alignement des bâtiments sont les suivants :

- 1° La volumétrie des bâtiments s'intègre au secteur environnant;
- 2° Les bâtiments ont le même alignement sur rue, afin d'assurer une continuité et une cohérence paysagère;
- 3° Les marges latérales des bâtiments sont régulières et contribuent à l'intégration des bâtiments les uns aux autres;
- 4° L'implantation des bâtiments tient compte des caractéristiques naturelles du site;
- 5° Une faible densité d'occupation du territoire est proposée de manière à conserver l'intérêt paysager.

5.6.5 Architecture des bâtiments principaux

Les critères d'évaluation concernant l'architecture des bâtiments principaux sont les suivants :

- 1° Le projet assure une intégration paysagère par son style architectural et par l'utilisation de matériaux naturels de qualité;
- 2° Des bâtiments de 2 étages maximum sont autorisés s'ils sont localisés à un endroit permettant une intégration sensible au paysage;
- 3° Les toitures à 2 versants sont privilégiées;
- 4° Les matériaux de recouvrement de clin de bois ou de fibre de bois de haute densité sont privilégiés pour le revêtement extérieur des murs;
- 5° Les murs extérieurs sont composés d'un maximum de 2 revêtements différents.

5.6.6 Aménagement des terrains

Les critères d'évaluation concernant l'aménagement des terrains sont les suivants :

- 1° La coupe d'arbres est limitée au maximum afin de conserver un couvert forestier naturel;
- 2° La topographie naturelle du site est respectée;
- 3° Les espaces plantés favorisent des végétaux indigènes et des aménagements simples, sans remblai ni talus;
- 4° Les plans d'eau sont accessibles et mis en valeur.

CHAPITRE 6- DISPOSITIONS FINALES

6.1 Dispositions finales

6.1.1 Amendes minimales et maximales

Toute personne qui agit en contravention du *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 400 \$ et maximale de 1 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 750 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

6.1.2 Ordonnances

Lors du prononcé d'un jugement, le tribunal compétent peut, outre condamner le contrevenant au paiement de l'amende susmentionnée, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires pour se conformer au présent règlement et qu'à défaut d'exécution dans le délai prescrit, de telles dispositions soient prises par la Ville aux frais de ce contrevenant.

6.1.3 Autres recours

En plus des recours de nature pénale, le conseil peut entreprendre tout recours de droit civil prévu par la loi, dont les procédures nécessaires prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), pour ordonner la cessation de toute utilisation du sol ou de toute construction incompatible avec le présent règlement. Il peut également obtenir un jugement ordonnant l'exécution de travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conformes et, le cas échéant, exiger la démolition de la construction ou la remise en état du terrain, le tout aux frais du propriétaire.

6.1.4 Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Adopté par le conseil municipal, le 20 janvier 2025.



André Guy, maire



M^e André Côté, greffier