

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DU CANTON ARUNDEL

RÈGLEMENT DE CONCORDANCE NO 284 SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU RÈGLEMENT NO 271 MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME

ATTENDU QUE le conseil de la municipalité a modifié son plan d'urbanisme no 110 en vertu de son Règlement no 271 et que suivant son entrée en vigueur, il doit adopter tout règlement de concordance nécessaire pour assurer la conformité au plan d'urbanisme modifié ;

ATTENDU QU'il est nécessaire d'adopter un *Règlement de concordance no 284 sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)*, afin d'assurer la « conformité locale » au plan d'urbanisme modifié en vertu du Règlement no 271, par l'adoption d'un règlement de concordance à cet effet ;

ATTENDU QUE le règlement no 271 modifiant le plan d'urbanisme règlement no 271, a réduit de façon significative les variations de densités d'occupation du sol de ses grandes affectations rurale (RU), paysage-agricole (PA), villégiature (VA) et forestières (FOR) ainsi que la compatibilité des groupes d'usages H-1 et H-2 relativement au niveau de densité dans les affectations VA et PA et celle relative à l'usage C-11, et que, par conséquent, la superficie et les dimensions, incluant la densité d'occupation des terrains des zones correspondantes des règlements d'urbanisme de la Municipalité, devront être modifiées afin d'être conformes à ces nouvelles normes ;

ATTENDU QUE le règlement no 271 modifiant le plan d'urbanisme règlement no 271 a également modifié l'un des objectifs de sa grande orientation no 2 intitulée «*Considération de l'importance d'une intégration entre les activités rurale et les activités récréo-touristique*» relativement aux villégiatures et activités récréatives, afin de lui permettre de *développer de façon planifiée le potentiel pour la villégiature et certaines des activités récréatives*, plutôt que d'en le promouvoir le potentiel;

ATTENDU QUE le règlement no 271 modifiant le plan d'urbanisme règlement no 271 a aussi prévu l'ajout de nouveaux outils urbanistiques de planification et d'aménagement du territoire, dont les PAE et PIIA, pour la réalisation de l'ensemble de ses grandes orientations d'origines : l'intégration des usages agricoles et agro forestiers, la préservation de la qualité attractives de ses paysages, incluant la protection de la qualité de l'eau par la conservation du couvert forestier dans les bassins versants et autres milieu sensibles et comportant des contraintes, la protection des peuples exceptionnels et la consolidation et l'amélioration du réseau routier;

ATTENDU QUE le règlement no 271 modifiant le plan d'urbanisme règlement no 271, vise ultimement à adapter voire à moderniser sommairement le plan d'urbanisme adopté en 2002, afin de lui permettre de réaliser l'orientation # 5 du conseil en matière de développement du territoire et de préservation de son patrimoine naturel incluant ses paysages, dans un contexte de nouvelles pressions de développement post-pandémie importantes, avant l'entrée en vigueur du nouveau SADR 3^e génération de la MRC des Laurentides qui prévoit de nouveaux outils de planification mais qui tarde à être adopté;

ATTENDU QUE le présent règlement pour fin de concordance s'applique aux zones numéros FOR-3, FOR-4, FOR-5, FOR-6, FOR-7, MB-8, PA-9, PA-10, PA-12, PA-14, RU-15, RU-16, RU-19, PA-21, EX-22, RU-23, FOR-28, PA-32, PA-43, VA-44, VA-45, RU-46, VA-47, FOR-48 et FOR-49, concerne les catégories d'usages h1, h2, h3, h4, h5, h6,

h7 et c11 et vise certaines demandes de modification du règlement de zonage ou de lotissement et offre des mesures d'assouplissement des superficies et densité d'occupation pour des projets mineurs et majeurs selon certaines normes et critères;

ATTENDU QUE le projet a été modifié pour assurer une plus grande concordance, pour y apporter des précisions et modulations quant aux critères et documents demandés ;

ATTENDU QU'un avis de motion relatif au présent règlement a été donné par la conseillère Tamara Rathwell lors de la présente séance et que le projet dudit règlement a été présenté sommairement par la mairesse Pascale Blais, lors de cette même séance ;

Il est proposé par la conseillère Tamara Rathwell et résolu à la majorité des membres présents :

QUE, le conseil décrète l'adoption du *Règlement de concordance no 284 sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) afin d'assurer la concordance au règlement no 271 modifiant le plan d'urbanisme*, comme suit :

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de concordance no 284 sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) afin d'assurer la concordance au règlement no 271 modifiant le plan d'urbanisme* ».

1.1.2 Champ d'application

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique lors d'une demande de modification du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de lotissement* et ses amendements, relativement à une ou des zones visées par le présent règlement et dans laquelle se situe la propriété à développer.

Dans ce cas, un plan d'aménagement d'ensemble doit être produit par le requérant pour l'ensemble de la zone visée par la demande de modification selon les critères énoncés au présent règlement. Les zones font référence aux zones définies au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage*.

1.1.3 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicable en l'espèce.

1.1.4 Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Municipalité du Canton d'Arundel déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du conseil municipal.

1.2.2 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur l'application des règlements d'urbanisme*.

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.3 : Terminologie

Exception faite des mots définis ci-après, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage no 112 et ses amendements, incluant notamment le Règlement no 144 concernant les normes de construction et de municipalisation de chemins* et le *Règlement no 209 modifiant le règlement de zonage visant à mettre à jour les normes concernant les projets intégrés et à intégrer la contribution pour fins de parcs*. Sinon, tous les mots utilisés dans cette réglementation conserveront leur signification habituelle

Caractérisation environnementale : étude réalisée par un professionnel compétent en la matière, qui inventorie et localise les caractéristiques naturelles d'un terrain ou d'une propriété, notamment :

- La topographie (courbes de niveaux et taux de pentes) ;
- Les types et épaisseur de sols, affleurements rocheux ;
- Les espèces végétales, floristiques ou fauniques menacées ou vulnérables ;
- Les écosystèmes forestiers exceptionnels (EFE) et/ou forêts matures ou anciennes ;
- Les habitats fauniques tels ravage de cerfs, héronnière, frayère ou autre ;
- Les milieux hydriques et riverains tels lacs, cours d'eau permanents et intermittents, milieux humides connectés ou non au réseau hydrique ;
- Les contraintes naturelles telles zones de glissement de terrain, zone inondable ;
- Les milieux naturels perturbés tels *chablis*, infestation par des insectes, feu, déboisement.

Et qui, en conséquence, identifie les potentiels et contraintes du site à l'égard du développement »

Plan de gestion des eaux de ruissellement : document préparé par un professionnel compétent en la matière, avant la réalisation d'un projet, pour planifier la gestion des eaux pluviales, dans le but de limiter les impacts sur l'environnement, et en milieu urbain, d'éviter le surdimensionnement des infrastructures existantes.

Rue existante : À la date d'entrée en vigueur du présent règlement, le _____, toute rue (publique ou privée) cadastrée et construite, desservant des terrains qui en dépendent, ou si elle ne l'était pas, tout droit de passage ou une servitude d'accès ayant été utilisée ou prévue, à des fins de circulation publique avant le 2 avril 1984.

CHAPITRE 2 :

Contenu et cheminement de la demande

Section 2.1 : Contenu de la demande

2.1.1 Contenu de la demande de modification du Règlement de zonage ou du Règlement de lotissement

Toute personne désirant effectuer une modification au règlement de zonage ou de lotissement et des amendements qui en découlent, relativement à un changement d'usage, de densité, de dimensions des terrains, de pourcentage d'espace naturel ou de superficie de bâtiment, dans une des zones visées au chapitre 3 du présent règlement, doit soumettre à la Municipalité du Canton d'Arundel un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour l'ensemble de cette zone, conformément à la présente section du règlement.

La demande de modification du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de lotissement* doit être accompagnée d'un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone visée.

2.1.2 Contenu du plan d'aménagement d'ensemble

Un plan d'aménagement d'ensemble doit être transmis au fonctionnaire désigné et doit comprendre les éléments suivants et être accompagné des documents suivants, en deux copies papier et une version informatique PDF :

1. Un document écrit présentant les informations suivantes sur le projet :
 - a) Le nom et les coordonnées du ou des propriétaires visés ou de leurs mandataires autorisés ;
 - b) Une procuration signée par le ou les propriétaires dans le cas d'une demande faite par un mandataire ;
 - c) Le nom et les coordonnées des professionnels travaillant sur le projet et leur rôle respectif ;
 - d) La superficie du site et de chacun des lots à créer ;
 - e) Les objectifs poursuivis ;
 - f) La répartition du site en fonction des usages souhaités ;
 - g) La densité d'occupation au sol actuelle et projetée (logement par hectare et taux d'implantation) ;
 - h) Un argumentaire démontrant l'atteinte des critères applicables du présent règlement ;
 - i) Les autorisations gouvernementales requises dans le cadre du projet, selon l'ampleur du projet ;
 - j) L'investissement, le phasage et l'échéancier des travaux prévu ;
 - k) Selon l'ampleur du projet, une proposition d'entente avec la Municipalité pour le suivi de l'exécution des travaux afin d'assurer leur conformité au plan proposé et comprenant les frais de parcs, de l'échéancier, du phasages et garanties financières.

2. Selon l'ampleur du projet, un plan de localisation de la zone ou des zones visées par la demande présentant, de façon non limitative :
 - a) Le réseau routier existant et projeté ;
 - b) Le milieu hydrique ;
 - c) La topographie du site et les sommets de montagne, avec des courbes de niveau aux intervalles de 2 mètres ;
 - d) Les composantes naturelles, fauniques ainsi que les ensembles paysagers tels que déterminés à la réglementation d'urbanisme ;
 - e) Les zones de zonage et les limites municipales ;
 - f) L'utilisation du sol actuelle ainsi que les constructions existantes et leur distance des limites du site ;
 - g) Les contraintes anthropiques (ex : sonores) ;
 - h) Tout autre élément permettant de comprendre l'insertion du projet dans la ou les zones visées et le territoire municipal ;

3. Un plan de localisation exécuté à une échelle raisonnable montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, sentiers piétonniers, ski de fond et pistes cyclables, les limites municipales à proximité, etc.) ;
4. Selon l'ampleur du projet, un plan du projet de lotissement avec les dimensions et la superficie des terrains projetés, l'usage projeté par terrain, le tracé, l'emprise et la pente des rues, des sentiers, pistes cyclables, parc, aires de stationnement, d'agrément, le caractère public ou privé des rues, la superficie et la localisation des espaces naturels préservés, de mise en valeur du milieu naturel, les accès au lac et les réseaux de sentiers s'il y a lieu, les différentes phases du projet ;
5. Des photographies récentes, comprenant notamment des photos aériennes, prises dans les 3 mois qui précèdent la demande pour les projets majeurs, des constructions, des ensembles paysagers et naturels ainsi que du site visé par la demande de la et des zones visées aux fins d'obtenir une image globale du territoire d'intervention ;
6. Des photographies montrant les éléments du milieu naturel avoisinant ;
7. Selon l'ampleur du projet, un plan concept d'aménagement d'ensemble du site visé comprenant, de façon non limitative, les éléments suivants (existants et projetés) :
 - a) L'identification cadastrale du projet et des lots avoisinants et des rues existantes ;
 - b) Le milieu hydrique, incluant les bandes de protection riveraine et le drainage du site ;
 - c) Les composantes naturelles et fauniques ;
 - d) La topographie du site et les sommets de montagne, avec des courbes de niveau aux intervalles de 2 mètres. Cependant, dans le cas d'un projet entraînant des travaux de génie civil, les courbes de niveau devront être minimalement aux intervalles de 1 mètre ;
 - e) Le réseau routier et les réseaux récréatifs ;
 - f) Les équipements et les infrastructures aériennes et souterraines ;
 - g) Les servitudes ;
 - h) La répartition des usages et fonctions ;
 - i) L'implantation de toutes constructions existantes et projetées ;
 - j) La localisation des constructions principales et leurs distances par rapports aux rues et allées véhiculaires existantes et projetées, ainsi que du milieu bâti existant environnant ;
 - k) Les aménagements paysagers, illustrés sommairement.
 - l) La conception géométrique des rues, leurs raccordements en fonction des rues existantes et la sécurité des déplacements et de la circulation ;
 - m) Le type d'infrastructure retenu au niveau de l'épuration des eaux usées et de l'alimentation en eau potable ;
 - n) Le sens du drainage naturel ;
 - o) Les éléments sensibles qui méritent une protection, tels qu'identifiés par la caractérisation écologique apparaissent sur ledit plan (milieux humides, rives, cours d'eau, boisés de forêt mature, etc.) ;
 - p) L'emplacement et la superficie totale des aires dédiées aux éléments sensibles et à la mise en valeur du milieu naturel ;
 - q) Les exigences du déneigement ;
 - r) S'il y a lieu, les voies cyclables, sentier piétonnier ou les parcs, piste de ski de fond ;

8. Selon l'ampleur du projet, les études et analyses suivantes, selon le contexte :
 - a) L'impact du projet sur le réseau routier local et régional ;
 - b) La capacité de support du milieu hydrique ;
 - c) La desserte en services : intégration des systèmes de traitement des eaux usées et des ouvrages de captage des eaux souterraines ;
 - d) L'impact sur les composantes naturelles du site et de la zone ;
 - e) Le potentiel acéricole du site ;
 - f) L'intégration paysagère des composantes du projet (réseau routier, constructions, infrastructures, etc.), incluant un minimum de trois simulations visuelles ;
 - g) Une analyse identifiant les impacts du projet sur la circulation actuelle et la sécurité et les contraintes anthropiques (ex : sonores) générées par le projet ;

9. Selon l'ampleur du projet, la caractérisation écologique, laquelle doit être signée par un biologiste membre de l'Association des biologistes du Québec, doit minimalement comprendre :
 - a) Sur un plan à l'échelle, les attributs naturels suivants (non limitatif):
 - i. Les données longitude, latitude, altitude ;
 - ii. Les données décrivant le versant, l'exposition, la pente principale des stations ;
 - iii. Les courbes de niveau topographiques en mètres ;
 - iv. Les lacs ainsi que les cours d'eau permanents et intermittents et leurs bandes riveraines (rive) en utilisant la méthodologie de la fiche technique intitulée identification et délimitation des milieux hydriques et riverains (MDDELCC, 2015) et/ou dernière version;
 - v. Les milieux humides et leurs bandes riveraines en utilisant la méthodologie du guide identification et délimitation des milieux humides du Québec méridional (MDDELCC, juillet 2014) et/ou dernière version ;
 - vi. Les fossés anthropiques et les cours d'eau verbalisés ;
 - vii. Les peuplements forestiers décrits selon les normes de cartographie écoforestière incluant les vieilles forêts de plus de 70 ans, les forêts rares et exceptionnelles ;
 - viii. Les habitats fauniques reconnus ;
 - ix. Les espèces à statut précaire et en péril`
 - x. La présence d'espèces d'intérêt et les indices de qualité de leur habitat ;
 - xi. Lorsque des travaux sont prévus dans la rive et/ou le littoral, les obstructions à la libre circulation du poisson et un détail de l'habitat du poisson.

 - b) Sur un plan à l'échelle l'intérêt écologique en suivant les thématiques suivantes lorsqu'applicables :
 - i. Les zones de concentration de biodiversité ;
 - ii. Les perturbations naturelles et anthropiques répertoriées sur le terrain à l'étude ;
 - iii. Le drainage naturel et anthropique ;
 - iv. Une évaluation de la valeur écologique des milieux humides selon les critères d'analyse de la MRC ainsi qu'une approche d'atténuation s'inspirant du guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides (MDDELCC, juillet 2008) et/ou dernière version;
 - v. Une évaluation des habitats potentiels pour les espèces floristiques à statut précaire en fonction des résultats du Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec (CDPNQ) et/ou dernière version;

- vi. Le potentiel de connectivité écologique avec des milieux naturels périphériques.
- c) Un rapport décrivant la méthodologie utilisée suivant les points suivants, lorsqu'applicables :
- vii. La période de réalisation ;
 - viii. Le plan sondage et les méthodes de transect ;
 - ix. Les stations d'échantillonnage et points d'observation représentatifs ;
 - x. Les fiches descriptives de chaque station ;
 - xi. Les résultats de la demande d'occurrences floristiques et fauniques en situation précaire au CDPNQ sur un rayon de 10 km ;
 - xii. Une évaluation des indicateurs hydrologiques pour déterminer la présence de sols hydromorphes en utilisant la méthode du guide identification et de délimitation des milieux humides du Québec méridional (MDDELCC, juillet 2014).

10. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

11. Les plans et documents déposés dans le cadre du PAE doivent être réalisés selon les règles de l'art, par les professionnels habilités, et présenter, au minimum, le titre du plan, le nom du concepteur l'échelle du plan, la direction nord ainsi que la date de réalisation du plan et ses modifications, s'il y a lieu. Le système de mesure est métrique. Les plans et documents doivent être remis en 2 exemplaires sous format papier et 1 exemplaire électronique.

2.1.3 Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont fixés à **500\$**.

Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat et, le cas échéant, pour la modification au Règlement de zonage ou au Règlement de lotissement.

2.1.4 Dispense de fournir certains documents ou plans requis

Malgré toute autre disposition contraire, la Municipalité d'Arundel peut dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiées dans le présent règlement lorsque, de l'avis de la Municipalité, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, l'observance des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

Section 2.2 : Cheminement de la demande

2.2.1 Demande complète

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis au présent règlement ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2.2.2 Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et sa conformité aux règlements d'urbanisme ainsi qu'au présent règlement relativement aux normes applicables. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque la demande n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme ou au présent règlement, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

2.2.3 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de la demande, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les 60 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande.

2.2.4 Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement. Le secrétaire du comité transmet cet avis au conseil municipal.

2.2.5 Étude et recommandation d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble

Le fonctionnaire désigné peut exiger, considérant l'ampleur du plan d'aménagement d'ensemble, que le requérant dépose un projet de plan d'aménagement d'ensemble pour avis préliminaire au comité consultatif d'urbanisme ou qu'il lui (au fonctionnaire désigné) soit soumis pour avis préliminaire préalable.

2.2.6 Approbation par le conseil municipal

Après l'étude du plan d'aménagement d'ensemble et de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble. La résolution désapprouvant le plan doit être motivée. Une copie de la résolution est transmise au requérant

2.2.7 Conditions d'approbation

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan s'engagent à :

1. Prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements ;
2. Réaliser le projet dans un délai fixé ;
3. Fournir des garanties financières pour l'exécution du contenu du plan.

2.2.8 Modification au Règlement de zonage ou au Règlement de lotissement

Suivant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier le Règlement de zonage ou le Règlement de lotissement pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble. Cependant, l'approbation du plan d'aménagement n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification au Règlement de zonage ou au

Règlement de lotissement.

2.2.9 Modification au plan d'aménagement d'ensemble

Une fois approuvé par le conseil municipal, le plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne peut être modifié avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée au plan après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande complète et les frais exigés à l'article 2.1.3 s'appliquent.

2.2.10 Consultation publique et approbation

Le règlement de modification doit être soumis à la consultation selon les articles de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et n'entre en vigueur qu'après son approbation prévue selon les procédures prévues à cette même Loi.

CHAPITRE 3 :

Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble

Section 3.1 Projets mineurs et majeurs

3.1 Interventions et territoire assujettis

La présente section s'applique à tous **projets mineurs** et à tous **projets majeurs**.

Elle s'applique aux zones suivantes identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage* : FOR-3, FOR-4, FOR-5, FOR-6, FOR-7, MB-8, PA-9, PA-10, PA-12, PA-14, RU-15, RU-16, RU-19, PA-21, EX-22, RU-23, FOR-28, PA-32, PA-43, VA-44, VA-45, RU-46, VA-47, FOR-48 et FOR-49, relativement aux catégories d'usages h1, h2, h3, h4, h5, h6, h7 et c11.

3.2 Normes donnant ouverture aux mesures d'assouplissement

Dans le cadre d'une demande de PAE en vertu du présent règlement, des mesures d'assouplissement relativement à la superficie et à la densité des terrains du projet, dans les zones et concernant les usages mentionnés à l'article 3.1, sont offertes à l'égard de projets dont les terrains sont adjacents à une rue existante situés à l'intérieur du **secteur prioritaire de développement** de la Municipalité du Canton d'Arundel.

Le secteur prioritaire de développement de la Municipalité est situé à l'intérieur d'un rayon maximal de 300 mètres *de l'emprise* d'une rue existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, sur l'ensemble du territoire de la Municipalité.

De plus, la municipalité priorise le développement sur son territoire selon les 2 **phases prioritaires de développement** suivantes :

- **Phase 1** : Les bâtiments principaux sont localisés en bordure ou à proximité de la rue existante et adjacents à un milieu bâti ;
- **Phase 2** : Les bâtiments principaux sont localisés en bordure ou à proximité de la rue existante mais non adjacents à un milieu bâti.

Afin de remplir la condition relative à un milieu bâti, le site du projet devra

être adjacent à plus de 5 lots bâtis au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, date _____, et les 5 bâtiments principaux qui s'y trouvent, devront être localisés dans un rayon de **300** mètres des limites du site du projet.

Tableau 1: Mesures d'assouplissement (normes minimales) dans le secteur prioritaire de développement

Usages	Superficie minimum (sans mesure d'assouplissement)	Superficie avec mesure d'assouplissement	Superficie avec mesure d'assouplissement
		Phase 1	Phase 2
h1 (hab. unifamiliale) (projet de lotissement d'un (1) seul lot)	33 000 m ² /l (densité maximale : 0,3 l/h)	15 000 m ² /l (densité maximale : 0,6666 l/h)	20 000 m ² /l (densité maximale : 0,5 l/h)
h1 (hab. unifamiliale) (Projet de lotissement de plus d'un (1) lot) h6 (maison mobile) h7 (groupe mm)	33 000 m ² /l (densité maximale : 0,3 l/h)	20 000 m ² /l (densité maximale : 0,5 l/h)	25 000 m ² /l (densité maximale : 0,4 l/h)
h2 (hab. bifamiliale et trifamiliale) h3 (hab multifamiliale) h4 (hab. en commun) c-11 (commerce d'hébergement)	33 000 m ² +16 500 m ² /logement suppl. à 2 logements (densité maximale : 0,6 l/h)	20 000 m ² +10 000 m ² /logement suppl. à 2 logements (densité maximale :1 l/h)	25 000 m ² +12 500 m ² /logement suppl. à 2 logements (densité maximale : 0,8 l/h)
h5 (projet intégré)	h1 :30 000 m ² /l 150 000 m ² superficie minimale du projet intégré (densité maximale :0,3333 l/h)	h1 :15 000 m ² /l 75 000 m ² superficie minimale du projet intégré (densité maximale :0,6666 l/h)	h1 :20 000 m ² /l 100 000 m ² superficie minimale du projet intégré (densité maximale : 0,5 l/h)

Ainsi, à l'intérieur d'un rayon maximal de **300** mètres de l'emprise d'une rue existante, les phases de priorisation de l'ensemble du développement de la municipalité, sujettes à des mesures d'assouplissement, sont les suivantes :

- **Phase 1** : La localisation des bâtiments principaux est prévue en bordure des rues existantes ou à proximité et est adjacente à un milieu bâti*.
- **Phase 2** : La localisation des bâtiments principaux est prévue en bordure des rues existantes ou à proximité mais non adjacente à un milieu bâti.

3.3 Objectifs poursuivis

Le présent règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), a pour objectif principal de consolider la communauté et renforcer le sentiment d'appartenance de ses membres, selon les principes de l'urbanisme durable – collectivités viables (*Smart Growth*)¹, par la préservation du caractère rural distinctif de la municipalité du Canton d'Arundel : ses territoires et paysages agricoles et agro-forestiers, ses milieux et habitats naturels et sensibles, sa communauté résidentielle principalement permanente et son patrimoine culturel mixte et architectural d'origine anglo-saxonne.

Ainsi, il poursuit les objectifs spécifiques suivants :

1. **Une intégration progressive, à petite échelle du développement** et répartie sur l'ensemble du territoire de la

¹ Urbanisme durable - collectivités viables ou de Smart Growth , dans BLAIS, Pierre, Isabelle BOUCHER et Alain CARON (2012). L'urbanisme durable : Enjeux, pratiques et outils d'intervention, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 93 p, (page 6) [www.mamrot.gouv.qc.ca]

Municipalité, par la mise en place d'une priorisation ou de phases du développement via des mesures d'assouplissement des normes règlements de densités et de superficies ;

2. **La prévention de l'étalement urbain** engendré par la création de secteurs densifiés qui décentraliserait la communauté (déjà décentralisée hors du noyau villageois, lequel aurait besoin de revitalisation/consolidation).
3. **Une consolidation des infrastructures routières et du milieu bâti existants** (et non une insertion dans un milieu non développé), préférablement dans des zones visées les plus rapprochées du noyau villageois, pour une plus grande continuité du milieu bâti ou développé, une intégration des usages et contraintes et une réduction de la fragmentation du milieu naturel ;
4. **La préservation des qualités attractives du paysage** eu égard aux contraintes liées au développement ;
5. **Un lotissement de conservation** axé prioritairement sur la conservation des milieux naturels et sensibles et continuités écologiques en évitant leur fragmentation ;
6. **Un développement qui contribue au bien-être de la communauté et à l'économie locale** ; qui tient compte de ses besoins et qui favorise la consolidation de la communauté et le renforcement du sentiment d'appartenance de ses membres ;
7. **Un développement qui contribue à renforcer le sentiment d'appartenance des membres de la communauté** ; qui ne la « dépersonnalise » pas par un développement trop rapide, dense ou désordonnée, ou provoquant un étalement urbain qui pourrait mettre en péril le sentiment d'appartenance des membres au village ;
8. Une conciliation de la préservation des éléments d'intérêt social et écologique du territoire avec le développement résidentiel inévitable (Arendt, 1999) ;
9. **Assurer l'acceptabilité sociale du développement.**

3.4. Critères d'évaluation relatifs à l'organisation du projet

Les critères suivants s'appliquent à l'évaluation de l'organisation d'un projet, selon le contexte d'intervention :

1. Le plan concept d'aménagement (ci-après le «**plan**» ou le «**projet**») permet d'assurer une **continuité du milieu bâti existant**, idéalement dans des zones visées les plus rapprochées du noyau villageois, tant par son intégration dans le milieu en vertu de son implantation au sol, la nature de ses usages principaux et accessoires complémentaires à ceux du voisinage, son insertion discrète dans les paysages que par sa densité d'occupation, l'ampleur du projet et la capacité du milieu à pouvoir accueillir (supporter) et intégrer harmonieusement et durablement ce projet;
2. Le plan prévoit un lotissement et l'implantation d'un nombre de bâtiments qui **optimisent les infrastructures existantes et minimisent la longueur des nouvelles infrastructures routières**, incluant les allées véhiculaires et les allées d'accès au terrain, en évitant le plus possible la fragmentation des espaces naturels et particulièrement des forêts matures et des peuplements d'érables du site et à proximité ;
3. Le plan prend en compte la **présence de contraintes anthropiques** (contraintes sonores (ex. : vitesse et bruit routier,

sites contaminés, carrières et sablières, odeurs, poussières, lignes de hautes tensions, pollution visuelle, usages contraignants, etc.) et du **fait que le projet pourrait en générer**, afin d'assurer la qualité des milieux de vie et leur compatibilité avec le voisinage ;

4. Le projet, tant lors des travaux, durant ses diverses phases que suivant sa réalisation, **limite des contraintes anthropiques à l'intérieur du site ou provenant du milieu avoisinant**, en établissant des bande tampons généreuses, par une préservation du couvert forestiers en limitant la coupe d'arbres, par un aménagement des plantes, arbustes et arbres indigènes par une gestion de l'érosion et eaux de ruissèlement, pour mettre en valeur et accroître la richesse naturelle du milieu et du secteur environnant ;
5. **Le plan permet d'atteindre les objectifs poursuivis par le présent règlement.**

3.5 Critères d'évaluation relatifs à son intégration au milieu communautaire

Les critères suivants s'appliquent à son intégration au milieu communautaire :

1. Le plan favorise le **rapprochement des unités de voisinage et non un étalement urbain** et contribue à briser l'isolement, tout en respectant le caractère distinctif de la municipalité et la continuité des milieux bâti et naturel ;
2. Le plan contribue au **développement de l'économie locale existante et aux besoins de la communauté**, telles que la relève agricole, l'hébergement agricole et des aînés, le développement d'activités récréo-touristiques qui respectent la capacité d'accueil du milieu naturel et communautaire, renforçant le sentiment d'appartenance et le caractère distinctif de la municipalité ;
3. Une **diversité de valeur de constructions est maintenue** afin de correspondre aux divers besoins de la communauté, notamment en matière de logements abordables ;
4. Il **favorise la complémentarité et la cohabitation des usages**, par une implantation et une mise en valeur d'usages accessoires complémentaires au milieu, surtout au milieu agricoles, agro-forestiers, ex. : ferme, culture maraîchère, mise en valeur des PFNL, acériculture, micro-culture, ou pour des fins sylvicole ou faunique etc. ;
5. Il tient compte des **infrastructures routières et des services existants et projetés**, sans aggraver/augmenter leur état ou conditions, les dépenses et besoins en services, ni porter atteinte au caractère distinct de la municipalité.

3.6 Critères d'évaluation relatifs à la protection et à la mise en valeur du milieu naturel et à grande valeur écologique

Les critères suivants s'appliquent à la protection et la mise en valeur du milieu naturel et à grande valeur écologique, selon le contexte d'intervention :

1. Les rues projetées doivent **respecter les caractéristiques topographiques, les contraintes naturelles et éviter la fragmentation des milieux naturels d'intérêt écologique** découlant de la caractérisation écologique. Le plan concept d'aménagement prévoit l'implantation d'un nombre de lots respectant la capacité d'accueil du milieu en évitant la fragmentation des espaces naturels ;

2. La gestion et la protection des **eaux de surface** doit être prise en compte dans la conception du projet et favoriser les aménagements visant la rétention et l'infiltration de l'eau sur place (à même les limites du projet). **Il favorise le maintien du couvert forestier**, notamment pour protéger les cours d'eau et leur bassin versant ;
3. Le plan prend en compte les **composantes naturelles du terrain et celles qui limitent le développement** (le réseau hydrique et ses bandes riveraines, les milieux humides, les zones inondables, les zones à risque de glissement de terrain, les fortes pentes, etc.), afin que le développement proposé s'adapte au milieu naturel dans lequel il s'insère, le préserve et assure la sécurité des personnes et des biens ;
4. Les **éléments fragiles et de grande valeur écologique** : les habitats fauniques particuliers (aires de confinement du cerf de Virginie, les héronnières, les habitats d'espèces fauniques menacées ou en situation précaire, etc.), les milieux humides retenus dans la caractérisation écologique et leurs bandes riveraines, les écosystèmes forestiers exceptionnels, les forêts d'intérieur, matures et rares ou à potentiel acéricole, les sites de nidification, les aires d'hivernage, les corridors naturels, les éco-corridors, etc. identifiés par la caractérisation écologique, **sont protégés dans des espaces de choix, évolutifs, cohérents et conviviaux** tant pour la faune, la flore que pour les résidents, dans les aires de mise en valeur du milieu naturel mais non exclusivement ;
5. L'organisation des terrains tend à conserver **au moins 30%** du projet en **aire de mise en valeur du milieu naturel**, suivant les résultats de la caractérisation écologique. Cette aire doit exclure tout lotissement à des fins de construction ou de subdivision et doit préférentiellement faire l'objet d'un statut de protection ;
6. Les aires de mise en valeur du milieu naturel sont planifiées et aménagées afin de **favoriser l'interconnexion à l'intérieur du site** ainsi qu'entre les différents noyaux de conservation et aires de déplacements non motorisés **présents à l'extérieur du site**. Cette planification doit également favoriser le développement d'activités de valorisation des éléments d'intérêt du milieu naturel;
7. Les aires de mise en valeur du milieu naturel se localisent idéalement en arrière lot afin de maximiser l'accessibilité ;
8. L'aire de mise en valeur du milieu naturel intègre, selon la capacité d'accueil du milieu, la mise en place d'un **réseau récréatif en boucle à une échelle locale et régionale**, mettant en valeur les points d'intérêt (zones humides, forêt mature, cours d'eau, ravage de cerfs, zones de concentration de biodiversité, etc.) à conserver.
9. La fragmentation des forêts matures est minimisée.

3.7 Critères d'évaluation des mesures d'ajustements de lotissement

1. Le lotissement, l'implantation des rues ou allées véhiculaires projetées et des bâtiments doivent respecter les caractéristiques topographiques, les paysages, les contraintes anthropiques et naturelles et éviter la fragmentation des milieux naturels d'intérêt écologique, découlant de la caractérisation écologique.
2. La protection du milieu naturel et des paysages, dans le cadre du projet de lotissement, est évaluée en fonction des critères suivants :
3. Le projet de lotissement et l'implantation des bâtiments s'adaptent

à la **topographie du site**. Dans le but de respecter ce critère, certains lots devront présenter une **superficie et des dimensions plus grandes** que celles autorisées au présent règlement pour tenir compte de la topographie et les secteurs montagneux. À titre d'exemple uniquement :

- a) Pour contrer l'implantation sur les sommets et à proximité des sommets de montagne, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes pour permettre la construction sur un plateau situé sous le sommet de montagne ;
 - b) Dans un secteur de forte pente, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes pour assurer des retraits raisonnables entre les constructions et le milieu hydrique et sensible de manière à éviter un ruissellement important des eaux de surface et le transport de sédiments (maintien du drainage naturel du site). Le cas échéant, la superficie et les dimensions du lot devront être suffisantes pour intégrer des mesures de contrôle de l'érosion et de gestion des eaux de ruissellement ;
 - c) Pour minimiser les opérations de déblais et de remblais, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes de manière à maintenir la topographie naturelle du site ;
 - d) Dans un secteur de forte pente, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes de manière à éviter l'impact visuel des constructions à partir d'un point d'élévation inférieur.
4. Le plan de lotissement respecte les **caractéristiques naturelles** du site, et ce, en conformité avec la réglementation. Dans le but de respecter ce critère, certains lots devront présenter une **superficie plus grande que celle autorisée** au présent règlement pour tenir compte des caractéristiques naturelles du site et du milieu environnant. À titre d'exemple uniquement :
- a) Pour éviter la segmentation d'un boisé d'intérêt, d'un boisé présentant un potentiel acéricole et d'arbres matures, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes pour l'implantation des constructions dans des espaces déboisés ou présentant des arbres de moindre intérêt. Le cas échéant, le lotissement permet le maintien de corridors forestiers ;
 - b) À proximité d'un milieu hydrique, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes afin de respecter la capacité de support des lacs, cours d'eau et milieux humides ainsi que la préservation des rives, notamment en présence d'un système de traitement autonome des eaux usées, et des lignes de crête ;
 - c) À proximité des milieux fauniques (ex. : héronnière, ravage de cerfs, etc.) et les autres éléments des aires de mise en valeur du milieu naturel et autres espaces naturels, selon le cas, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes afin de maintenir un équilibre entre le développement et les habitats fauniques, ainsi que des espaces tampon ;
 - d) Pour assurer la sécurité des personnes et des biens, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes afin de tenir compte des terrains instables et des

zones de contraintes naturelles.

5. À proximité de toutes contraintes anthropiques (contraintes sonores, sites contaminés, odeurs, poussières, usages contraignants, etc.) ou pouvant être générées par le projet, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes afin s'assurer la qualité des milieux de vie et du voisinage, prévenir les nuisances potentielles et atteintes à la santé, la sécurité des biens et des personnes.

3.8 Critères relatifs au phasage et autres aspects

1. Les critères d'évaluation relatifs au phasage du projet et aux autres aspects sont les suivants :
 - 1.1 Le projet de développement se fait par phases consécutives clairement identifiées au plan et situées dans le temps et en conformité avec le phasage de développement du tableau 1;
 - 1.2 Une phase de développement n'est initiée que lorsque la phase précédente est suffisamment avancée. Le degré d'avancement requis est fixé d'avance.
2. Le promoteur prend à sa charge les coûts des infrastructures routières et des réseaux électriques ;
3. Le promoteur peut fournir les garanties financières exigées par la Municipalité.

CHAPITRE 4 Dispositions finales

Section 4.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

4.1.1 Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	800 \$	4 000 \$	1600 \$	8 000 \$
Cas de récidive	1600 \$	8 000 \$	3200 \$	16 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1)*.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

4.1.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

CERTIFICAT D'ADOPTION

Avis de motion :	15 novembre 2022
Dépôt et adoption du projet de règlement :	15 novembre 2022
Assemblée publique de consultation :	24 novembre 2022
Adoption du règlement :	25 novembre 2022
Conformité de la MRC des Laurentides :	
Avis de promulgation :	

Nous, le chef du conseil et la directrice générale et greffière-trésorière, attestons de la validité des dates d'approbation requises en vertu de la loi et inscrites dans le présent certificat.

Pascale Blais
Mairesse

Nicole Trudeau
Directrice générale et greffière-trésorière