

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

RÈGLEMENT N°746

RÈGLEMENT | 14 FÉVRIER 2023

VAL-MORIN

Copie certifiée conforme à l'original.

À Val-Morin, ce 20 février 2023.



*Caroline Nielly, directrice générale
et greffière-trésorière*

Val-Morin, 2023

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
<u>SECTION 1 : PORTÉE DU RÈGLEMENT</u>	<u>1</u>
1.1. But du règlement	1
1.2. Territoire assujetti	1
1.3. Travaux nécessitant une approbation de Plan d'aménagement d'ensemble	1
<u>SECTION 2 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE.....</u>	<u>1</u>
1.4. Objectifs et critères relatifs à l'aménagement.....	1
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	3
<u>SECTION 1 : PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE</u>	<u>3</u>
2.1. Documents requis.....	3
<u>SECTION 2 : CHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....</u>	<u>4</u>
2.2. Étude de la demande par le service de l'urbanisme	4
2.3. Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme.....	4
2.4. Décision du conseil.....	4
2.5. Délivrance du permis	4
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES.....	5
3.1. Entrée en vigueur	5

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 : PORTÉE DU RÈGLEMENT

1.1. But du règlement

Le présent règlement vise à régir et à soumettre à l'évaluation des critères et objectifs pertinents à chaque secteur les projets d'aménagement d'ensemble qui seront présentés dans les zones assujetties au présent règlement.

1.2. Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones ci-dessous :

- R1-6
- R1-7
- R1-8
- R1-16
- R2-3

1.3. Travaux nécessitant une approbation de Plan d'aménagement d'ensemble

Aucun permis de construction pour un bâtiment principal ne peut être délivré sans l'approbation d'un Plan d'aménagement d'ensemble, à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction soit adjacent à une rue publique ou privée existante en date du 25 juillet 2005.

Dans tous les cas, les bâtiments ou usages à vocation récréative, touristique ou d'hébergement commercial sont soumis à l'approbation d'un Plan d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

1.4. Objectifs et critères relatifs à l'aménagement

Tout plan d'aménagement d'ensemble ou plan d'aménagement détaillé réalisé dans les zones assujetties à un plan d'aménagement d'ensemble doit respecter les objectifs et critères suivants:

1. L'intégrité fonctionnelle et visuelle des principaux liens et sites récréatifs en place tels sites d'escalade et pistes de ski de randonnée doit être conservés;
2. Les milieux naturels sensibles, cours d'eau, marais, marécages et tourbières, zones d'érosion, etc. doivent être protégés;
3. Les sommets et versants de montagnes avec pentes de 30° (degrés) ou plus et des sites d'observation panoramique et de détente doivent être protégés par des mesures particulières sur la construction et l'abattage d'arbres;
4. Les principaux accès des sites publics ainsi que des aires de services du secteur doivent être identifiés et préservés;

5. Les densités résidentielles de l'ensemble d'un site couvert par un plan d'aménagement d'ensemble, en tenant compte des bâtiments actuels ou projetés, ne peuvent excéder un (1) logement à l'hectare brut par secteur de planification.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

2.1. Documents requis

Toute personne qui demande un plan d'aménagement d'ensemble doit :

- 1) Présenter la demande par écrit en remplissant et en signant le formulaire fourni par la municipalité à cet effet ;
- 2) Fournir, en deux exemplaires, un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre lorsqu'une construction est déjà présente sur le terrain ;
- 3) Un plan d'aménagement d'ensemble préparé par un professionnel de l'aménagement comprenant toutes les informations nécessaires à son analyse du respect des critères énumérés précédemment, notamment :
 - a. l'identification des milieux naturels sensibles, cours d'eau, marais, marécages et tourbières, zones d'érosion;
 - b. les mesures particulières proposées sur la construction et l'abattage d'arbres et la localisation des principaux accès des sites publics ainsi que des aires de services du secteur;
 - c. la localisation des bâtiments existants sur le terrain et sur tous les terrains contigus ;
 - d. un plan de l'aménagement projeté du terrain incluant les bâtiments, les aires de stationnement, les voies de circulation, les voies piétonnières et tout autre aménagement.
- 4) une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet;
- 5) une estimation des investissements et des retombées fiscales auprès de la municipalité que le projet viendra générer, le tout ventilé selon chacune des phases et accompagné d'un échéancier;
- 6) une étude des possibilités, s'il y a lieu, de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires;
- 7) Des esquisses architecturales des bâtiments et construction;
- 8) Fournir toute autre information ou document pertinent exigé par le fonctionnaire responsable.

SECTION 2 : CHEMINEMENT DE LA DEMANDE**2.2. Étude de la demande par le service de l'urbanisme**

Le plan d'aménagement d'ensemble est présenté au responsable du service d'urbanisme qui vérifie si tous les documents ont été acheminés et qui effectue une analyse préliminaire du plan eu égard aux critères et objectifs énoncés dans le présent règlement.

Le responsable du service d'urbanisme peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant.

2.3. Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Après une première analyse par le responsable du service d'urbanisme, le plan d'aménagement d'ensemble ou le plan d'aménagement détaillé est présenté au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis en tenant compte des objectifs et des critères pertinents prescrits à l'intérieur du présent règlement.

Cet avis est transmis au Conseil municipal.

2.4. Décision du conseil

Suite à la réception de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal approuve les plans par résolution s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

2.5. Délivrance du permis

Suite à l'adoption de la résolution approuvant le plan, le responsable peut délivrer les permis de lotissement ou de construction dans la mesure où la demande respecte le plan d'aménagement d'ensemble approuvé et est conforme aux règlements d'urbanisme et après le paiement du tarif requis pour l'émission de ces permis.

Si des modifications aux règlements d'urbanisme sont requis pour donner suite à l'approbation du Plan d'aménagement d'ensemble, aucun permis ne peut être octroyé avant l'entrée en vigueur des règlements les amendant.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES

3.1. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Premier projet : 10 janvier 2023

Avis de motion : 9 février 2023

Adoption : 14 février 2023

Certificat de conformité : 16 juin 2023

Entrée en vigueur : 16 juin 2023

Modifications apportées

N° de règlement	Nature de la modification	Article