

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ DE PETIT-SAGUENAY

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 24-410

Modifiant le Règlement de Plan d'aménagement d'ensemble no 15-295

En concordance avec le règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin d'être en conformité avec le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay en ce qui a trait aux terrains sis sur les lots 16, 17, 28, 76, 77, 143 et 20-1 ainsi qu'une partie des lots 20-5, 27-11, 26, 29, 73 et 75, tous du rang Nord du cadastre du Canton de Dumas, en la circonscription foncière de Chicoutimi dans la municipalité de Petit-Saguenay

Préambule

- CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Petit-Saguenay est régie par le Code municipal et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU);
- CONSIDÉRANT QUE le règlement de Plan d'aménagement d'ensemble de Petit-Saguenay est entré en vigueur le 25 novembre 2015;
- CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal de Petit-Saguenay a le pouvoir, en vertu des articles 123 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1), de modifier son règlement de Plan d'aménagement d'ensemble;
- CONSIDÉRANT QUE les règlements d'amendement 18-315, 18-316, 18-317 et 18-318 relatifs au changement d'affectation agricole en une affectation récréative et à la création des zones R96 et R97 sur les lots 16, 17, 28, 76, 77, 143 et 20-1 ainsi qu'une partie des lots 20-5, 27-11, 26, 29, 73 et 75, tous du rang Nord du cadastre du Canton de Dumas ont été adoptés par la Municipalité et sont entrés en vigueur le 11 septembre 2018;
- CONSIDÉRANT QUE la décision 405783 de la CPTAQ est devenue caduque puisque les conditions assujetties n'ont pas été respectées;
- CONSIDÉRANT QUE la MRC du Fjord-du-Saguenay a remis en affectation agricole le secteur visé par les amendements 18-315, 18-316, 18-317 et 18-317 via le règlement d'amendement au SADR numéro 22-449;
- CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme fait l'objet d'une modification par le biais du règlement numéro 24-408 compte tenu de l'obligation de se conformer au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay ;
- CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Petit-Saguenay doit mettre en concordance les dispositions du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

avec la modification à son plan d'urbanisme visé par le règlement numéro 24-408;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Petit-Saguenay peut procéder simultanément à la modification de son règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble en concordance avec la modification apportée à son plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a été donné à une séance ordinaire du conseil de la municipalité de Petit-Saguenay tenue le XXX.

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller monsieur XXXX et ADOPTÉ à l'unanimité des conseillers présents :

QUE le projet de règlement portant le numéro XXX soit et est adopté, lequel décrète et statue ce qui suit :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.5.7 ÉTUDES ET ANALYSES PARTICULIÈRES

L'article 3.5.7 du règlement de plan d'aménagement d'ensemble numéro 15-295 est modifié par l'abrogation de la sous-section suivante, placée après le point 5. :

"Études et analyses particulières pour un PAE situé dans les zones récréatives du secteur de la Montagne R96 et R97"

Dans les zones récréatives du secteur de la Montagne R96 et R97, les études et analyses particulières suivantes sont requises lorsque le cas s'applique selon les caractéristiques du projet ou du milieu physique du site :

1. une expertise géotechnique identifiant les bandes de protection par catégorie de pente, dans le cas où le site comprend des pentes fortes, des zones d'érosion ou des zones de mouvement du sol;
2. une étude des possibilités, s'il y a lieu, de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires;
3. une étude géomorphologique et géotechnique (selon les particularités de chaque site):
 - attestant de la capacité des sols à recevoir les installations septiques sans qu'il soit nécessaire de procéder à un remblayage important des terrains et dans les cas où des difficultés aux respects des lois et règlements afférents sont pressenties;
 - attestant que l'approvisionnement en eau potable est possible dans les cas où des difficultés aux respects des lois et règlements afférents sont pressenties;
 - attestant que les infrastructures telles que le réseau électrique et le réseau de télécommunication sont possibles dans les cas où des difficultés aux respects des lois et règlements afférents sont pressenties;
 - démontrant que la forme du lotissement n'engendrera pas de problèmes de stabilité d'érosion des sols;

- démontrant l'impact de l'augmentation de débit sur les infrastructures existantes, pour les cours d'eau et les fossés de drainage, localisés à l'intérieur du projet ou susceptibles d'être affectés par le projet parce qu'il est localisé à l'intérieur d'un bassin versant.
4. la réalisation d'un plan de drainage comportant au minimum :
 - définir le réseau de captage du ruissellement des eaux de surface et l'évaluation de la capacité des infrastructures situées en aval du site (ex. : ponceaux);
 - assurer, autant que possible, le respect des patrons naturels de drainage;
 - privilégier des techniques du génie végétal pour réduire les problèmes d'écoulement des eaux de surface et d'érosion;
 - Une étude sur les caractéristiques d'origine du site (flore, faune, etc.), afin de déterminer s'il y a des milieux sensibles à protéger et l'impact du projet sur le milieu, s'il y a lieu.
 5. une étude de marché qui comprend au minimum :
 - les retombées positives et négatives du projet, pour la municipalité et ses citoyens;
 - la complémentarité économique et touristique du projet avec les autres pôles économiques de la municipalité;
 - la capacité sociale et économique du milieu, notamment en ce qui a trait aux conséquences d'un développement résidentiel touristique;
 - les impacts sur la fiscalité municipale;
 - les investissements directs et indirects;
 - la création d'emplois;
 - une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, ou pour l'ensemble du projet, s'il y a lieu.
 6. un rapport écrit indiquant :
 - l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
 - tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la municipalité et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager relativement à la mise en oeuvre du PAE."

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.5.8 – DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS REQUIS

L'article 3.5.8 du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble est modifié par l'abrogation de la sous-section suivante, placée après le point 3 :

"Documents et plans additionnels requis pour un PAE situé dans les zones récréatives du secteur de la Montagne R96 et R97

En plus des plans et documents requis, le fonctionnaire désigné peut également :

1. exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du plan d'aménagement d'ensemble, lorsqu'il les juge appropriés aux fins de l'évaluation du projet;
2. exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande, pour s'assurer du parfait respect des différentes dispositions de tout règlement pertinent ou pour expliquer les impacts sur la sécurité publique, les infrastructures et l'environnement;
3. 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 l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, le respect des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement."

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 5.2.1 – ZONES VISÉES

L'article 5.2.1 du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble est modifié de la manière suivante :

- Le point sous le premier paragraphe est remplacé par le suivant :

"toutes les zones R «Récréative» incluses dans l'affectation «Récréative». "

ARTICLE 4 – ABROGATION DE LA SECTION 5.4 – ZONES RÉCRÉATIVES DU SECTEUR DE LA MONTAGNE

Le règlement de plan d'aménagement d'ensemble numéro 15-295 est modifié par l'abrogation, après la section 5.3, de la section 5.4 qui se lit comme suit :

"5.4 Zones récréatives du secteur de la Montagne

5.4.1. Zones visées

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones suivantes:

- les zones R «Récréative» R96 et R97 incluses dans l'affectation «Récréative».

5.4.2 Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le Conseil sont :

1. tous les projets d'implantation et de développement immobilier.

Le coefficient d'occupation au sol est de 30 %.

5.4.3 Objectifs généraux

Le plan d'aménagement d'ensemble dans les zones visées, doit démontrer que le projet de développement respecte ou consolide les objectifs d'aménagement énumérés à la présente section. Ceux-ci se regroupent sous trois items.

- le respect de l'image exceptionnelle et la mise en valeur d'un territoire offrant une vue panoramique sur le fjord du Saguenay et les montagnes environnantes;
- la protection et la préservation de l'intégrité environnementale dans un esprit de développement durable;
- le développement harmonieux des usages et constructions.

5.4.4 Objectifs particuliers

Les objectifs particuliers d'évaluation pour un P.A.E. sont ceux énumérés aux items suivants :

Image exceptionnelle

- tout projet doit viser la mise en valeur des paysages, des percées visuelles sur les territoires offrant une vue panoramique sur le fjord du Saguenay et les montagnes environnantes, et préserver autant que possible l'unité paysagère d'ensemble afin de conserver l'intérêt paysager;
- une attention particulière doit être apportée aux caractéristiques des bâtiments et constructions afin de prévoir une architecture, une échelle et une densité cohérentes avec cette vision du développement d'une qualité de vie dans un milieu naturel;
- le revêtement extérieur et le style architectural retenu doivent s'harmoniser avec son environnement immédiat;
- les concepts d'affichage et d'éclairage doivent permettre une intégration avec l'environnement de par la forme, les dimensions, la structure et les matériaux choisis.

Environnement naturel et développement durable

- la protection du réseau hydrique de manière à assurer l'intégrité des rives, des milieux humides et d'assurer une gestion environnementale du drainage de surface. Le drainage de surface et toute modification au profil général du développement doivent s'effectuer sans érosion et pollution des cours d'eau ;
- la préservation de l'intégrité écologique. Également, le projet doit limiter les impacts négatifs de l'occupation humaine sur le milieu naturel;
- la préservation des boisés existants ou prévoir le reboisement afin d'assurer l'harmonisation du projet avec le milieu. Également, l'emprise des chemins devra prévoir la plantation et la présence d'arbres, lorsque possible;
- la démonstration de la disponibilité de l'eau souterraine afin de desservir les usages prévus au projet tout en limitant les impacts sur les usages existants en périphérie. Plus précisément, on devra démontrer que le projet n'entraîne pas une réduction du niveau de l'eau souterraine pour le site visé et pour les propriétés adjacentes au site lorsqu'une problématique particulière dans le secteur est décelée à cet égard;
- la démonstration de la compatibilité des usages prévus en fonction des contraintes généralement reconnues, lorsqu'il y a lieu, quant à l'occupation humaine notamment, les pentes fortes, les zones d'érosion et les zones de mouvement du sol;

- la démonstration de la faisabilité du traitement des eaux usées en respect avec l'environnement;
- la conception des unités d'habitation doit favoriser une consommation optimale de l'énergie et aider à la réduction des gaz à effet de serre. À cet effet, les projets écoresponsables ou écologiques (énergie solaire ou autres) sont encouragés;
- l'éclairage extérieur doit optimiser l'utilisation de l'énergie et être conçu de façon à respecter le caractère privé des propriétés en limitant toute pollution visuelle, notamment nocturne.

Développement harmonieux

- la planification des chemins, sentiers et aménagements doit s'effectuer de manière à favoriser les déplacements non motorisés et ainsi prévoir une emprise adéquate à ces fins;
- la planification des chemins et sentiers doit favoriser l'interconnexion avec ceux existants;
- l'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent préférablement être implantées dans les cours latérales et arrières, morcelées et séparées par des îlots boisés;
- l'architecture des bâtiments doit être variée tout en présentant une constante dans ses éléments architecturaux afin de préserver une unité d'ensemble et les matériaux extérieurs doivent créer un ensemble harmonisé et intégré avec le paysage naturel.

5.4.5 Critères particuliers d'évaluation normative

Les critères d'évaluation normative d'un P.A.E. pour les zones assujetties à la présente section sont les suivants :

1. les dispositions réglementaires du règlement de zonage, non traitées dans le présent règlement, s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites;
2. les dispositions et spécifications établies pour les zones assujetties dans le cahier des spécifications du règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

5.4.6 Critères particuliers relatifs aux projets assujettis

Les critères particuliers d'évaluation pour un PAE sont ceux énumérés aux items suivants :

Protection et la mise en valeur du milieu naturel

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères d'évaluation suivants :

1. le développement minimise les impacts sur le milieu naturel environnant;
2. 80 % des espaces naturels de chaque terrain, non requis pour la construction de bâtiments, est protégé et conservé à l'état naturel;
3. les secteurs dénudés, s'il y a lieu, sont renaturalisés par la mise en oeuvre d'un programme de reboisement extensif de plantation;
4. les arbres matures existants sont intégrés autant que possible dans la conception des projets;

5. la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées, est respectée;
6. le projet met en valeur et optimise les percées visuelles et les panoramas sur les sites d'attrait naturels (rivière Saguenay, lacs, cours d'eau, agglomération urbaine, montagnes, falaises, etc.).

Lotissement et cadre bâti

Le cadre bâti est évalué à partir des critères d'évaluation suivants :

1. le projet de subdivision est conçu de manière à valoriser et à intégrer les composantes naturelles du secteur;
2. l'architecture proposée s'harmonise aux éléments naturels du paysage et à l'environnement bâti existant situé dans le secteur;
3. les bâtiments complémentaires s'harmonisent aux bâtiments principaux;
4. les bâtiments doivent montrer une homogénéité architecturale entre chacun des bâtiments d'un même ensemble, soit :
 - une même architecture ou, à tout le moins, un rappel architectural entre les bâtiments d'un même ensemble;
 - des bâtiments peuvent être de dimensions différentes, mais ils doivent comporter des formes architecturales similaires pour les toitures, murs, ouvertures, saillies, galeries, même revêtement pour les murs extérieurs, bien qu'il puisse être de couleur ou de teinte différentes.

Paysage et aménagement des terrains

Le paysage et l'aménagement des terrains sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

1. une bande paysagère, à l'état naturel ou constituée d'aménagements reprenant l'état naturel, est maintenue en bordure des corridors panoramiques identifiés au plan d'urbanisme et des corridors touristiques des pistes cyclables et sentiers récréatifs;
2. les points de vue sont préservés, en minimisant l'impact visuel de tout ouvrage dont l'insertion est réalisée en respect avec la morphologie du site d'accueil;
3. les caractéristiques essentielles des corridors de signature et des paysages les plus remarquables sont conservées;
4. les panoramas vers les lacs et cours d'eau, plaines, monts ou tout autre élément d'intérêt esthétique ou percée visuelle sont protégés.

Réseaux récréatifs

Les sentiers piétonniers, pistes cyclables et autres sentiers récréatifs sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

1. des sentiers piétonniers sont aménagés afin de permettre l'accès aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux aires de stationnement et aux voies publiques et afin de les relier aux réseaux récréatifs, piétonniers et cyclables existants, le cas échéant;
2. le réseau proposé assure la continuité du réseau récréatif de la Municipalité ou en permet le raccordement éventuel, le cas échéant.

Voies d'accès et infrastructures

Les voies d'accès et infrastructures sont évaluées à partir des critères d'évaluation suivants :

1. le tracé du réseau routier tient compte de la topographie naturelle du site, de manière à prévenir toute érosion excessive du sol;
2. les accès aux plans d'eau sont limités et mis en commun;
3. la gestion des neiges usées et des matières résiduelles est assurée sur un site particulier;
4. le site est muni d'installations septiques conformes aux lois et règlements en vigueur;
5. l'accessibilité en tout temps au site est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique."

ARTICLE 5 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Avis de motion donné le : | X ^{ième} jour de 2024 |
| Adoption du projet de règlement : | X ^{ième} jour de 2024 |
| Assemblée publique de consultation : | X ^{ième} jour de 2024 |
| Adoption du règlement : | X ^{ième} jour de 2024 |
| Certificat de conformité de la MRC : | X ^{ième} jour de 2024 |
| Avis de promulgation : | X ^{ième} jour de 2024 |

Philôme Lafrance, Maire

Lisa Houde, directrice générale et greffière-trésorière