

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE



OCTOBRE 2018

RÈGLEMENT # 12-2018

RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

VILLE DE SAINT-BASILE

Adopté le 9 octobre 2018 par la résolution numéro 314-10-2018

Province de Québec

MRC de Portneuf

Ville de Saint-Basile

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE # 12-2018**

- Avis de motion donné le : 13 août 2018
- Adoption du projet de règlement le : 13 août 2018
- Assemblée publique de consultation tenue le : 10 septembre 2018
- Règlement adopté le : 9 octobre 2018
- Certificat de conformité de la MRC délivré le : 22 octobre 2018
- Avis public donné le : 24 novembre 2018

**ADOPTÉ À SAINT-BASILE, CE 9^e JOUR DU MOIS DE
OCTOBRE 2018.**

SIGNÉ

Guillaume Vézina

Maire

SIGNÉ

Joanne Villeneuve

Secrétaire-trésorière

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DE LA VILLE DE SAINT-BASILE

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement	1-1
1.2	But du règlement	1-1
1.3	Zones assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble	1-1
1.4	Annexes au règlement	1-2
1.5	Personnes touchées	1-2
1.6	Dispositions habilitantes	1-2
1.7	Respect des règlements	1-2
1.8	Dispositions applicables aux situations existantes	1-2

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Interprétation du texte et des mots	2-1
2.2	Terminologie	2-2
2.3	Unités de mesure	2-2
2.4	Ville	2-2
2.5	Règle d'interprétation des normes	2-2
2.6	Interprétation des usages autorisés	2-2

CHAPITRE 3: PROCÉDURE DE TRANSMISSION, D'ANALYSE ET D'APPROBATION

3.1	Transmission d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble à la Ville	3-1
3.2	Vérification du projet par le fonctionnaire désigné	3-1
3.3	Étude du projet par le comité consultatif d'urbanisme	3-1
3.4	Avis du comité consultatif d'urbanisme	3-1
3.5	Avis de la MRC de Portneuf	3-2
3.6	Décision du conseil	3-2
3.7	Conditions d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble	3-2
3.8	Transmission de la décision au propriétaire	3-3
3.9	Modification des règlements	3-3
3.9.1	Consultation publique et approbation	3-3
3.9.2	Entré en vigueur du règlement	3-3
3.10	Règlements d'urbanisme	3-4

3.11	Modification du plan d'aménagement d'ensemble.....	3-4
------	--	-----

CHAPITRE 4: ÉLÉMENTS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

4.1	Dispositions générales concernant la présentation du plan d'aménagement d'ensemble.....	4-1
4.2	Réalisation d'un plan concept général.....	4-1
4.3	Contenu détaillé du plan d'aménagement d'ensemble	4-2
4.4	Documents d'accompagnement.....	4-3
4.5	Documents additionnels requis.....	4-4

CHAPITRE 5: DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

5.1	Mise en contexte et objectifs	5-1
5.2	Usages autorisés.....	5-1
5.3	Densités d'occupation du sol	5-1

CHAPITRE 6: CRITÈRES RELATIFS À L'ÉVALUATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

6.1	Critères relatifs à une planification d'ensemble bien intégrée.....	6-1
6.2	Critères relatifs aux bâtiments voués à la villégiature	6-1
6.3	Critères relatifs aux aménagements privés restreints.....	6-1
6.4	Critères relatifs à l'aménagement des espaces communs	6-2
6.5	Critères relatifs à l'intégration des constructions et aménagements à l'environnement immédiat.....	6-2
6.6	Critères relatifs aux infrastructures routières.....	6-2
6.7	Critères relatifs aux normes de lotissement et à l'alimentation en eau potable et à l'épuration des eaux usées	6-3

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble ».

1.2 But du règlement

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble vise à assujettir le développement de certains secteurs du territoire de la ville faisant l'objet de préoccupations d'aménagement particulières à l'obligation de réaliser une planification d'ensemble et détaillée. Une telle planification vise la réalisation d'un développement cohérent, harmonieux et durable selon une vision globale du territoire à développer.

Le présent règlement vise ainsi à exiger la production d'un plan d'aménagement d'ensemble avant de procéder à la modification des règlements d'urbanisme pour permettre la réalisation de travaux dans les secteurs assujettis.

Ce plan doit respecter les conditions et objectifs d'aménagement indiqués dans le présent règlement, en respectant les objectifs contenus dans le plan d'urbanisme et conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) établies à cet effet.

1.3 Zones assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble

La zone Pc-1, telle qu'identifiée sur le plan de zonage accompagnant le règlement de zonage numéro #07-2012 et reproduite à l'annexe 1 du présent règlement, est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble en vertu du présent règlement. À l'intérieur de cette zone, partie ouest de la route numérotée 365 seulement, toute modification des règlements d'urbanisme visant à permettre la réalisation de constructions ou de travaux quelconques est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble conformément aux exigences prescrites par le présent règlement.

1.4 Annexes au règlement

Les annexes jointes au présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit.

1.5 Personnes touchées

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.6 Dispositions habilitantes

Le présent règlement est adopté conformément aux pouvoirs conférés à cette fin par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.7 Respect des règlements

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil municipal et l'intégration de celui-ci à l'intérieur des règlements d'urbanisme ne libèrent aucunement le propriétaire d'un immeuble de respecter l'ensemble des dispositions réglementaires prescrites en vertu des règlements d'urbanisme. L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble ne peut également avoir pour effet de ne soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement adopté par les gouvernements du Canada ou du Québec.

1.8 Dispositions applicables aux situations existantes

Dans les zones assujetties au présent règlement, les constructions existantes à l'entrée en vigueur du présent règlement et légalement érigées bénéficient d'un droit acquis et peuvent être modifiées ou agrandies selon les normes applicables à cet effet en vertu de la réglementation d'urbanisme.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation du texte et des mots

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut :

1. l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
2. le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
3. du masculin comprend le féminin, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Cela ne vise pas à exclure le féminin, mais bien à alléger le texte;
4. avec l'emploi du mot « DOIT » l'obligation est absolue, le mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
5. le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale et physique;
6. le mot « PROPRIÉTAIRE » signifie quiconque possède un immeuble en son propre titre de propriétaire, d'usufruitier ou de grevé dans le cas de substitution;
7. toute référence dans le texte à un article général, inclut tous les articles qui en découlent, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
8. Le mot « ZONE » désigne une étendue de terrain définie et délimitée au règlement de zonage en vigueur;
9. Le mot « AIRE » signifie une partie du territoire assujettie au présent règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, et pour lesquelles des usages sont spécifiquement autorisés, une densité est prescrite et des critères d'évaluation sont définis;
10. L'expression « PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE » signifie un plan d'aménagement dont le projet de règlement prévoyant son

adoption est entré en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

2.2 Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage en vigueur.

2.3 Unités de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métrique du Système International (SI).

2.4 Ville

L'expression « Ville » est définie comme étant la ville de Saint-Basile.

2.5 Règle d'interprétation des normes

Lorsqu'il est fait référence à la réglementation d'urbanisme (zonage, lotissement et construction) actuellement en vigueur ou lorsque le plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) ne prévoit pas de dimensions spécifiques, les normes des règlements en vigueur s'appliquent mutatis mutandis. En cas de normes distinctes pour un même usage autorisé dans plus d'une zone, les prescriptions les plus sévères doivent être appliquées.

2.6 Interprétation des usages autorisés

Pour chaque zone définie à l'article 1.3, seuls sont autorisés, dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble, les usages autorisés pour cette zone au chapitre 5 du présent règlement, le tout dans le respect des critères spécifiques définis à cette même section.

CHAPITRE 3

PROCÉDURES DE TRANSMISSION, D'ANALYSE ET D'APPROBATION

3.1 Transmission d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble à la Ville

Toute demande de modification des règlements d'urbanisme dans les zones visées par le présent règlement doit être précédée du dépôt d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble à la Ville. Ce projet doit être transmis en deux (2) exemplaires en format papier à la Ville ainsi que d'une copie en version numérique. Il doit comprendre l'ensemble des informations requises en vertu du présent règlement pour en faire l'étude.

3.2 Vérification du projet par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné doit s'assurer que le projet de plan d'aménagement d'ensemble déposé à la Ville comporte toutes les informations exigées par le présent règlement. Dans le cas contraire, le propriétaire doit fournir toute information supplémentaire exigée par ce dernier.

Le fonctionnaire désigné doit également vérifier si les dispositions concernant les usages autorisés et les densités d'occupation applicables sont respectées, sans quoi la demande est jugée irrecevable.

3.3 Étude du projet par le comité consultatif d'urbanisme

Si le projet est jugé recevable, le fonctionnaire désigné convoque les membres du comité consultatif d'urbanisme dans les trente (30) jours suivants afin de procéder à l'étude du projet.

Le comité consultatif d'urbanisme procède à l'analyse du projet de plan d'aménagement d'ensemble et peut convoquer le propriétaire pour expliquer le projet et requérir, de ce dernier, toutes informations additionnelles afin de compléter l'étude. Cette analyse doit tenir compte des critères d'évaluation prescrits par le présent règlement.

3.4 Avis du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme prépare un avis écrit à l'intention du conseil municipal. L'avis doit comprendre les recommandations quant à l'acceptation, aux modifications ou au rejet du plan d'aménagement d'ensemble. Le comité peut aussi suggérer des conditions d'approbation au plan d'aménagement d'ensemble. Cet avis doit être transmis au conseil, à la première assemblée régulière ou spéciale suivant la recommandation formulée par le comité.

3.5 Avis de la MRC de Portneuf

Avant de statuer sur le plan d'aménagement d'ensemble, le conseil peut requérir l'avis de la MRC de Portneuf relativement au respect des critères d'aménagement énoncés au présent règlement. Le conseil peut également requérir le point de vue de tout comité impliqué dans la protection et la mise en valeur de la zone agricole.

3.6 Décision du conseil

Le conseil prend connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et, s'il y a lieu, de celui de la MRC de Portneuf et de tout autre comité auquel un avis a été requis. Le conseil approuve ou refuse, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble déposé. Si le conseil refuse le plan, il peut alors suggérer au propriétaire d'apporter des modifications au projet afin que celui-ci respecte les exigences du présent règlement ou établir des conditions pour l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter une demande d'opération cadastrale, une demande de permis de construction, ni d'accepter la cession des rues proposées paraissant au plan, ni de décréter leurs ouvertures, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

3.7 Conditions d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée 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.

Le Conseil peut, par ailleurs, formuler les modifications requises permettant ultérieurement d'accepter le P.A.E.

L'approbation d'un P.A.E. n'engage d'aucune façon le Conseil à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et d'émettre les permis correspondants.

3.8 Transmission de la décision au propriétaire

Une copie de la résolution doit être transmise au propriétaire dans les quinze (15) jours suivant la décision du conseil.

3.9 Modification des règlements

Suite à l'approbation par résolution d'un plan d'aménagement d'ensemble, le conseil peut alors entreprendre la modification des règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble, le tout conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le requérant doit informer la Ville, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet tel que requis par le présent règlement.

3.9.1 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.

3.9.2 Entrée en vigueur du règlement

Le règlement n'entre en vigueur qu'après l'obtention du certificat de conformité de la Municipalité régionale de comté de Portneuf.

3.10 Règlements d'urbanisme

Outre l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble et des modifications aux règlements d'urbanisme, il demeure obligatoire de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme, incluant l'obtention des permis et certificats.

En d'autres mots, tout permis de construction, de lotissement ou certificat d'autorisation visé pour un plan d'aménagement d'ensemble, approuvé par le Conseil, doit être conforme à ce plan d'aménagement d'ensemble.

3.11 Modification du plan d'aménagement d'ensemble

Si pour quelque raison que ce soit, le plan d'aménagement d'ensemble définitif approuvé devait être subséquentement modifié, de quelque manière que ce soit, il ne peut l'être que par un nouveau plan approuvé selon les procédures susdites.

CHAPITRE 4

ÉLÉMENTS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

4.1 Dispositions générales concernant la présentation du plan d'aménagement d'ensemble

Tout plan d'aménagement d'ensemble déposé à la Ville doit être conforme au plan d'urbanisme de la municipalité. Le plan doit être réalisé par un membre d'un ordre professionnel compétent, à une échelle appropriée établie en fonction de la superficie du terrain, de manière à permettre une compréhension claire et une lecture facile du projet soumis. Le fonctionnaire désigné peut requérir que l'échelle du plan-projet soit modifiée afin d'assurer une meilleure analyse du projet soumis.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit circonscrire l'ensemble du territoire susceptible de faire l'objet d'un projet de développement sur la propriété et être conçu selon une vision d'ensemble du développement à réaliser de la partie ouest de la route numéroté 365.

Le plan d'aménagement d'ensemble peut être réalisé par phase selon les différents secteurs à développer en autant qu'il présente une vision d'ensemble du développement futur. L'ensemble des secteurs à développer et leur vocation doivent toutefois être clairement identifiés et la planification des liens routiers doit apparaître sur le plan d'aménagement d'ensemble.

4.2 Réalisation d'un plan concept général

Le plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre ou être accompagné d'un plan concept illustrant les éléments suivants :

1. La vocation dominante attribuée à chacune des aires comprises dans le plan d'aménagement d'ensemble, en référence notamment aux usages autorisés dans chacune de ces aires (hébergement touristique, hébergement de villégiature,

- aménagements communautaires et de loisir, espace pour les différentes activités récréatives, conservation d'espaces naturels);
2. Le phasage du développement projeté et leur délimitation en indiquant pour chacune des phases l'année de réalisation projetée;
 3. Le réseau routier devant desservir les différentes phases de développement et les liens permettant d'assurer la liaison avec les secteurs adjacents. Ainsi que le lien d'accès à la route numéroté 365;
 4. L'identification des différents potentiels (conservation du couvert forestier, conservation des espaces naturels à privilégier, perspectives visuelles, cours d'eau etc.) et des contraintes (sites et territoires d'intérêt écologique, zones humides, pentes fortes, présence de cours d'eau etc.) caractérisant les espaces à développer;
 5. La densité projetée du développement, notamment quant au nombre de terrains qui seront subdivisés, leur emplacement et leur superficie;

4.3 Contenu détaillé du plan d'aménagement d'ensemble

Pour chaque phase faisant l'objet d'une demande, le plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre un plan détaillé illustrant les éléments suivants :

1. La délimitation précise des différentes phases de développement faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble. Pour chaque phase prévue au projet, un échéancier des travaux projetés peut être déposé en indiquant le temps prévu pour la réalisation de chacune des phases et l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement;
2. L'identification du morcellement projeté, incluant la dimension et la superficie des terrains qui seront morcelés;
3. Le tracé et l'emprise des voies de circulation et leur caractère de voies publiques ou privées de même que tous les réseaux piétons, cyclables ou autres de même nature. Le plan devra notamment préciser le détail de la conception du réseau routier (construction de l'assiette, aménagement de fossés, revêtement privilégié, etc.) incluant les aménagements requis pour en atténuer les impacts environnementaux;

4. Un plan localisant les bâtiments, infrastructures et équipements existants à proximité du projet;
5. La localisation des services publics à mettre en place, en l'occurrence le réseau électrique;
6. La localisation et l'identification détaillée des espaces communautaires à aménager;
7. La topographie du milieu, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants pour assurer une bonne compréhension des caractéristiques du site;
8. L'identification des zones de conservation d'espaces naturels et d'espaces de récréation qui seront préservés et leur vocation;
9. La localisation et la dimension approximative de chaque bâtiment projeté et la hauteur maximale en étages;
10. Les indications quant aux matériaux de revêtements extérieurs qui seront privilégiés (type, forme, couleur, etc.) sur les murs et le toit des bâtiments projetés ainsi que les agencements entre lesdits matériaux;
11. La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms des concepteurs du projet;
12. Tout autre élément nécessaire à l'évaluation du projet en fonction des critères établis.

4.4 Documents d'accompagnement

Le plan d'aménagement d'ensemble peut être accompagné d'un rapport contenant les études ou informations suivantes :

1. Une démonstration de la disponibilité en eau souterraine pour l'alimentation en eau potable des usages projetés et de la faisabilité du traitement des eaux usées en respect avec l'environnement et la réglementation applicable.

2. Des propositions concernant des normes pouvant être prescrites par la Ville pour la réalisation du projet, notamment afin de respecter le caractère naturel du milieu, d'assurer une intégration harmonieuse des usages et des constructions au paysage ainsi que de minimiser les impacts sur le milieu hydrique.
3. Un plan illustrant une caractérisation détaillée de la végétation existante, des milieux humides et des cours d'eau en présence dans le territoire visé;
4. Des esquisses architecturales des bâtiments et des constructions privilégiées à l'intérieur du développement projeté;
5. Une simulation visuelle en trois dimensions (3D) du développement projeté, afin d'analyser l'intégration de celui-ci à la topographie du milieu, au paysage et à l'environnement naturel;
6. Un plan de drainage des eaux de surface;
7. Une évaluation des impacts environnementaux susceptibles d'être engendrés par le développement projeté, notamment sur la qualité de l'eau de la rivière et sur les nouveaux apports en phosphore;
8. Des recommandations quant aux mesures qui doivent être prises pour minimiser les impacts sur la qualité de la rivière et réduire au minimum les nouveaux apports en phosphore;

4.5 Documents additionnels requis

En plus des plans et documents requis en vertu du présent règlement, le fonctionnaire désigné peut également :

1. Exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du plan d'aménagement d'ensemble, lorsqu'il le juge approprié 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.

CHAPITRE 5**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES****5.1 Mise en contexte et objectifs**

La zone Pc-1 est un espace qui est reconnu avec une vocation récréative dominante. Nous voulons confirmer cette vocation et venir la consolider avec une diversification des activités récréotouristiques permises dans cette zone. Dans l'espace correspondant à la partie ouest de la route numérotée 365, un développement qui privilégie l'implantation d'activités liées à la récréation, services d'accueil touristique, hébergement touristique et de villégiature pourront être privilégiés. L'aménagement et le développement de ces activités récréotouristiques devront s'intégrer harmonieusement avec la vocation récréative dominante existante.

5.2 Usages autorisés

Dans l'espace correspondant à la zone Pc-1, le plan d'aménagement d'ensemble pourra comporter les usages suivants :

- Les usages récréatifs en lien avec le golf et axés sur le plein air (extensif et intensif), les services d'accueils touristiques (hébergement de type touristique) et les usages communautaires et de loisirs qui sont complémentaires;
- L'hébergement de type villégiature, à la condition que des espaces communs soient aménagés pour limiter les usages et constructions complémentaires. Plus spécifiquement, l'hébergement de type villégiature doit correspondre à la définition suivante : Habitation comportant un seul logement et qui est associée à la pratique d'activités de loisir, de détente ou de plein air et qui ne bénéficie pas des commodités ou des services municipaux courants généralement associés aux milieux résidentiels (aqueduc et égout, enlèvement des ordures ou des matières recyclables, déneigement, transport collectif, etc.)

5.3 Densité d'occupation du sol

Les densités projetées pour l'usage résidentiel de tourisme est de :

- densité moyenne 5 à 10 u/ha

Les densités projetées pour l'usage résidentiel de villégiature est de :

- densité faible 0 à 5 u/ha

CHAPITRE 6**CRITÈRES RELATIFS À L'ÉVALUATION DU PLAN
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE****6.1 Critères relatifs à une planification d'ensemble bien intégrée :**

- Le plan d'aménagement doit délimiter distinctivement les différents espaces voués à l'hébergement touristique, à la villégiature, aux aménagements communautaires et de loisir ainsi qu'à la conservation d'espaces naturels;
- Le plan d'aménagement doit illustrer les différentes zones d'aménagements distinctes pour les espaces voués aux résidences de villégiature privée;
- Les zones vouées à l'hébergement touristiques (court séjour) devront être illustrées sur le plan et représentées une proportion minimale de 25% des unités d'hébergement;
- Le plan d'aménagement doit illustrer la proportion des espaces à développer selon chaque usage projeté. Les zones réservées pour des fins récréatives (excluant le golf) et d'hébergement touristique doivent représenter une proportion minimale de 25 % des espaces à développer.

6.2 Critères relatifs aux bâtiments voués à la villégiature

- Dans les espaces voués à l'hébergement de villégiature, la superficie au sol de chaque bâtiment ne devra excéder 100 mètres carrés et ne doivent comporter aucun sous-sol. De plus, un seul logement est autorisé par bâtiment;
- Les usages complémentaires de service seront interdits.

6.3 Critères relatifs aux aménagements privés restreints

- Dans les espaces voués à l'hébergement touristique et de villégiature, les bâtiments et constructions accessoires autorisés doivent se limiter au caractère de villégiature des lieux (terrasse, spa, pergola, gazebo etc.);
- Les bâtiments complémentaires de type garage, abri de bois, serre ou piscine seront interdits. Un bâtiment de petite dimension (attenant ou isolé) sera autorisé;

- Les équipements de loisirs et espaces de jeux de grandes envergures devront être orientés dans les espaces communautaires.
- Les aménagements de clôtures, murs et haies sont interdits sur les terrains voués à l'hébergement;
- Aucun affichage commercial n'est permis, à l'exception de l'attestation de classification de l'établissement d'hébergement touristique requise en vertu du Règlement sur les établissements d'hébergement touristique.

6.4 Critères relatifs à l'aménagement des espaces communs

- Le plan d'aménagement doit illustrer les espaces communs qui seront aménagés et être disposés de manière accessibles et stratégiques sur le site;
- Une description de chaque espace commun devra décrire à quelle fin il sera utilisé (loisirs, aménagements paysagers, remisage de biens personnels, remisage communautaire, endroits pour la collecte des matières résiduelles, stationnement etc.);
- Le plan d'aménagement doit illustrer plus spécifiquement les endroits prévus pour la mise en commun des services de collecte des matières résiduelles.

6.5 Critères relatifs à l'intégration des constructions et aménagements à l'environnement immédiat

- Le plan d'aménagement doit prioriser l'image récréotouristique des lieux en favorisant une vision de développement axé sur le tourisme et la villégiature;
- Dans les espaces voués à l'hébergement touristique et de villégiature, l'implantation des bâtiments et des constructions doit être illustré de manière à conserver de façon optimale le couvert forestier et la topographie des lieux;
- Le plan d'aménagement devra prioriser un style architectural distinctif et homogène sur l'ensemble du site.

6.6 Critères relatifs aux infrastructures routières

- Les entrées privées donnant directement accès à la route 365, route du réseau supérieur, sont interdites;
- Un seul accès à la route 365 doit être identifié à l'intérieur du plan d'aménagement et l'aménagement de cet accès doit être construit de façon sécuritaire;

- Afin de préserver le caractère naturel et de villégiature des lieux et ainsi, réduire les surfaces d'imperméabilisation, les entrées privées, les aires de stationnement doivent être aménagés d'une façon généralisée avec des matériaux granulaires (gravier). Seules les rues pourront être pavées;
- Les voies de circulation doivent respecter la distance minimale par rapport à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier prescrite par le règlement de lotissement.

6.7 Critères relatifs aux normes de lotissement et à l'alimentation en eau potable et à l'épuration des eaux usées

- Le plan d'aménagement devra spécifier les options envisagées pour l'approvisionnement en eau potable et en épuration des eaux usées, le tout en étant conforme au Loi sur la qualité de l'environnement et autres règlements provinciaux;
- Chaque emplacement de villégiature doit former un lot distinct ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et ces lots doivent être conformes aux dimensions minimales prescrites au règlement de lotissement, qu'ils soient détenus en copropriété ou non.

CHAPITRE 7**DISPOSITIONS FINALES****7.1 Effets de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble**

Lorsqu'un plan d'aménagement d'ensemble a été approuvé, le conseil peut, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble. Toutefois, l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble n'engage pas le conseil à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme à l'intérieur de délais spécifiques et ne constitue pas une permission d'amorcer la réalisation des éléments de ce plan.

Afin d'assurer une meilleure intégration des projets de construction au milieu naturel, le conseil peut également adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'assujettir ces derniers au respect de certains objectifs et critères d'évaluation particuliers.

7.2 Entrée en vigueur

Le présent projet de règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et il ne pourra être modifié qu'au moyen d'un autre règlement adopté conformément aux dispositions de cette loi.

Fait et passé à la ville de Saint-Basile, ce 9^{ième} jour du mois d'octobre 2018.

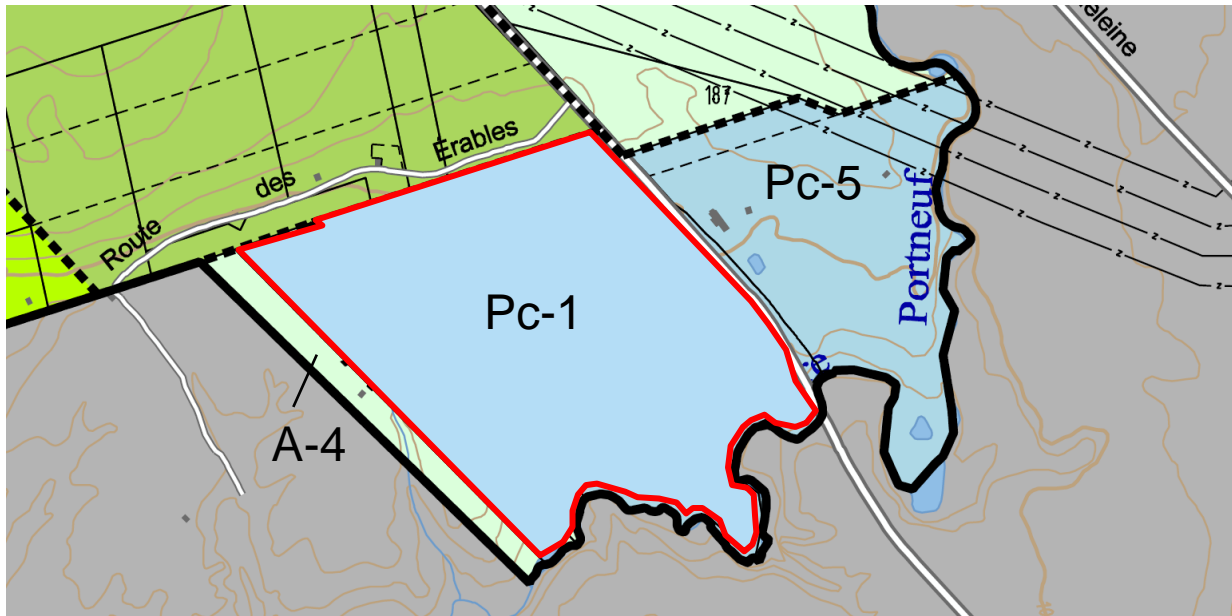
SIGNÉ

Maire

SIGNÉ

Greffière

Zone assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble



Zone assujettie au P.A.E.