

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 599-25

MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE 357-02 AFIN D'INCLURE DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS D'HABITATIONS (PIH)

ATTENDU QU'UN plan d'urbanisme est en vigueur sur le territoire de la Municipalité d'Amherst depuis décembre 2002, date de la délivrance du certificat de conformité de la MRC des Laurentides et suite à sa publication ;

ATTENDU QUE le conseil de la municipalité d'Amherst a adopté en conformité au plan d'urbanisme sa réglementation d'urbanisme comprenant le règlement sur plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 357-02 ;

ATTENDU QUE le conseil de la municipalité d'Amherst désire encadrer l'implantation des Projets intégrés d'habitations (PIH) sur son territoire ;

ATTENDU QU'en vertu du Règlement de Contrôle intérimaire 398-2023 (R) adopté par la MRC des Laurentides et entrée en vigueur le 3 septembre 2024, la municipalité est tenue d'appliquer les dispositions contenues dans le présent règlement relativement aux projets intégrés d'habitations;

ATTENDU QU'il est à propos et dans l'intérêt de la municipalité d'Amherst et de ses contribuables de mettre en vigueur les dispositions de ce règlement ;

ATTENDU QUE le présent projet de règlement sera présenté lors d'une assemblée publique de consultation, tenue conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le **XXXX 2025 à 18 h 30**;

ATTENDU QUE chacun des membres du Conseil reconnaît avoir reçu une copie du projet de ce règlement dans les délais requis et renonce à sa lecture complète;

Proposé par

Le conseil municipal d'Amherst décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 Le présent projet de règlement est identifié par le numéro 599-25 et s'intitule « Projet de règlement numéro 599.25 ».

ARTICLE 2 Le préambule du règlement en fait partie intégrante comme s'il était ici au long reproduit.

ARTICLE 3 L'article 1.2 est remplacé par le suivant :

Les demandes de permis ou certificats visées par le présent règlement sont les suivantes :

1. Toute demande visant la mise en place d'un usage industriel sur le territoire municipal, exception faite des usages se rattachant aux classes d'usages "Artisanat associable à l'habitation" et "Extraction", telles que définies au chapitre III du règlement de zonage;

2. Toute demande relative à la construction, à l'agrandissement ou à la rénovation d'un bâtiment industriel existant ou projeté sur le territoire municipal, exception faite des bâtiments dont l'usage se rattache aux classes d'usages "Artisanat associable à l'habitation" et "Extraction", telles que définies au chapitre III du règlement de zonage;
3. Toute demande visant une opération cadastrale de type Projet intégré d'habitation, tel que défini à l'article 1.4 du règlement 350-02 portant sur les Permis et Certificats.

~~Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux bâtiments et usages industriels existants ou projetés sur le territoire municipal, exception faite des classes d'usages "Artisanat associable à l'habitation" et "Extraction", telles que définies au chapitre III du règlement de zonage.~~

ARTICLE 4 L'article 1.3 est remplacé par le suivant :

Le présent règlement a pour objet d'assujettir la délivrance des demandes de permis ou certificats visées à l'article 1.2 à l'approbation préalable par le conseil municipal des plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale selon les dispositions du présent règlement.

Le but des dispositions du présent règlement est de permettre un contrôle optimal des modalités d'implantation et d'aménagement des interventions ciblées.

~~Le présent règlement a pour objet d'exiger, de la part du requérant qui demande un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour un changement d'usage ou de destination concernant un bâtiment ou un usage industriel visé à l'article 1.2, la présentation d'un plan relatif à l'implantation des bâtiments et usages ainsi qu'à l'aménagement des terrains et des travaux qui y sont reliés. Ce plan, devant être approuvé par le Conseil, doit être déposé par le requérant en plus des documents, plans et renseignements exigés par le règlement de régie générale des règlements d'urbanisme. Le but des dispositions du présent règlement est de permettre un contrôle optimal des modalités d'implantation et d'aménagement paysager des activités industrielles.~~

ARTICLE 5 Le titre du CHAPITRE II est remplacé par le suivant :

CHAPITRE II: DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS ET USAGES INDUSTRIELS

~~CHAPITRE II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION~~

ARTICLE 6 Le CHAPITRE III est modifié comme suit :

La numérotation des articles 3.1 et 3.2 est modifiée afin d'inclure ces articles au chapitre II. Les nouvelles numérotations sont les suivantes :

1. L'article 3.1 devient l'article 2.2.3
2. L'article 3.2 devient l'article 2.2.4

ARTICLE 7 Le titre et le contenu du CHAPITRE III sont remplacés par ce qui suit :

CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES DE TYPE PROJET INTÉGRÉ D'HABITATION

3.1 OBJECTIFS

L'objectif principal poursuivi dans le cadre de l'approbation d'un PIIA pour une opération cadastrale de type projet intégré d'habitation (PIH) est à l'effet de réduire les impacts du développement anticipé sur l'environnement, tout en favorisant une protection de la biodiversité.

3.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation permettent d'évaluer l'atteinte de l'objectif de l'article 3.1 dans le cadre de l'approbation d'une demande de PIIA.

Pour vérifier si une demande de PIIA atteint l'objectif, un système de pointage est établi. Dans le tableau suivant, un pointage maximal est associé à chaque critère d'évaluation.

Un total minimal de 25 points (71%) est requis pour l'atteinte de l'objectif. Si un critère s'avère non applicable, celui-ci est retiré et l'atteinte du pointage minimum est calculée en proportion des critères restants.

Critères d'évaluation applicables	
Pointage	Critères d'évaluation pour un lotissement durable
1 point	1. Le réseau routier projeté se connecte au réseau routier existant et vise le bouclage de ce dernier
1 point	2. Les réseaux routiers sans issue sont limités; leur emplacement permet le développement ultérieur du site et des lots voisins au projet
3 points	3. Le projet évite les tracés de rues ou d'allées véhiculaires dans les pentes fortes et minimise les travaux de déblais et de remblais en orientant les rues ou les allées véhiculaires parallèlement ou diagonalement aux lignes de niveau;
2 points	4. La configuration du réseau routier permet l'accessibilité à tout bâtiment du site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilités publiques
3 points	5. Le projet prévoit un réseau routier adapté à la topographie, sinueux et limitant son impact sur le paysage
3 points	6. Le projet est planifié de manière à protéger et à mettre en valeur les caractéristiques naturelles du paysage, dont les sommets de montagnes, les crêtes, les boisés et les points de vue d'intérêt
3 points	7. Le projet est planifié de manière à protéger et à mettre en valeur les caractéristiques biophysiques naturelles du milieu tels les lacs, les cours d'eau, les milieux humides et les habitats fauniques et forestiers d'intérêt
2 points	8. Le projet favorise le maintien de boisés significatifs entre chaque « grappe » de développement de manière à assurer le maintien du boisé existant, favoriser la création de corridors verts, et il évite la fragmentation des espaces naturels en de petites surfaces peu propices à la conservation des caractéristiques biophysiques de l'environnement naturel
3 points	9. Le projet tient compte des contraintes reliées au drainage du terrain et préserve les patrons naturels du drainage et les milieux humides, de manière que les eaux de ruissellement soient retenues à la source afin de minimiser le rejet de sédiment dans l'environnement
3 points	10. La planification des ouvrages en lien avec la construction du réseau routier permet d'infiltrer les eaux de pluie, de régulariser et emmagasiner, pendant un certain temps, les eaux d'orages et les eaux de ruissellement avant leur rejet aux cours d'eau ou au lac, et ce, de façon à respecter leur capacité de support et éviter l'érosion de leurs berges
3 points	11. Les ouvrages d'infiltration, de rétention, de régulation et de transport des eaux pluviales sont conçus et aménagés pour gérer les débits de rejet au milieu récepteur en fonction des récurrences de pluie une fois dans 1, 10 et 100 ans selon les valeurs de débit qui prévalent avant le projet
3 points	12. Les impacts potentiels du projet sur l'hydrographie du bassin versant sont identifiés et les mesures d'atténuation proposées sont clairement décrites et permettent de minimiser ces impacts à l'échelle du site et du bassin versant
2 points	13. Les ouvrages d'infiltration, de rétention, de régulation et de transport des eaux pluviales du réseau routier seront réalisés à des distances visant à favoriser la rétention des eaux et des sédiments de la source jusqu'à son rejet dans le milieu hydrique, le cas échéant
3 points	14. La planification du réseau routier vise à maintenir la morphologie naturelle des cours d'eau pour éviter des problèmes d'érosion et la dégradation de la qualité de l'eau et des milieux récepteurs.
TOTAL : 35 POINTS	
Pointage minimal requis à atteindre les objectifs principaux : 25 points ou 71 %	

3.3 ÉLÉMENTS DE CONTENU

Les documents et les renseignements suivants sont requis dans le cadre d'une demande d'approbation d'un PIIA pour une opération cadastrale de type projet intégré d'habitation :

- 1- Un plan image identifiant minimalement les éléments suivants :
 - Les dimensions, la superficie, les lignes de lot et l'identification des lots projetés;
 - L'identification des éléments limitant la construction en fonction du respect des normes de localisation (les infrastructures de drainage de surface, les servitudes, les zones de contraintes naturelles et anthropiques, les milieux naturels, les milieux hydriques et humides, la limite du littoral et de la rive s'il y a lieu, etc.);
 - Le tracé des voies de circulation;
 - L'occupation du sol projetée (usages) et la densité brute à l'hectare;
 - La localisation des infrastructures présentes et projetées;
 - Le relief du sol exprimé par des courbes de niveau équidistantes d'au plus 2 mètres ;
 - Les secteurs de forte pente (plus de 30 %);
 - La localisation de la zone d'implantation du bâtiment principal ainsi que les précisions quant aux dimensions standards d'occupation maximale du site;
 - Pour un projet non desservi par un réseau d'égout sanitaire municipal, la localisation projetée terrain par terrain de la zone d'implantation du dispositif de traitement des eaux usées. En général, il est reconnu que l'espace disponible sur un lot doit tenir compte d'une superficie suffisante pour reconstruire éventuellement le système de traitement des eaux usées;
 - Pour un projet non desservi par un réseau d'aqueduc municipal, la localisation projetée terrain par terrain des installations de prélèvement d'eau.
- 2- Une **étude de caractérisation écologique** comprenant minimalement les informations suivantes :
 - L'identification de l'expert spécialisé (issu du domaine biologique, écologique ou botanique) mandaté pour la réalisation de la caractérisation écologique;
 - L'identification du mandat;
 - Un inventaire écologique contenant minimalement les informations suivantes :
 - L'identification et la délimitation du secteur à l'étude, incluant une description sommaire du milieu;
 - La date de l'inventaire terrain réalisé sur le secteur à l'étude; l'inventaire doit avoir été réalisé pendant la saison de feuillaison et floraison des végétaux, soit entre les mois de mai et d'octobre inclusivement;
 - L'identification; la classification et la délimitation des milieux hydrique (limite du littoral) ainsi que la délimitation de la rive applicable ;
 - L'identification, la classification, la délimitation et la superficie des milieux humides; la classification d'un milieu humide doit être réalisée selon le Plan régional des milieux humides et hydriques de la MRC des Laurentides;

- Une description des caractéristiques écologiques des milieux, notamment des sols et des espèces vivantes ainsi que leur localisation, y compris des espèces menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées en vertu de la Loi sur les espèces menacées et vulnérables (ch. E-12.01);
- La localisation des milieux humides et hydriques dans le réseau hydrographique du bassin versant;
- L'identification des contraintes naturelles, telles zones de glissement de terrain et zone inondable;
- L'identification des milieux naturels perturbés, tels chablis, infestation par des insectes, feu et déboisement.
- La description de la méthodologie employée pour l'inventaire et la caractérisation du secteur à l'étude;
- La précision sur les recommandations à respecter afin que la conception du projet minimise son impact sur les milieux hydriques et humides répertoriés;
- La précision sur les mesures de mitigation à respecter en fonction du projet de construction, d'ouvrages ou de travaux projetés;

Pour être valide, la caractérisation écologique doit avoir été réalisée dans un délai de trois (3) ans précédant la date de la demande de permis ou de certificat.

3- Un **plan de gestion des eaux pluviales** comprenant minimalement les informations suivantes:

- L'identification de l'ingénieur civil mandaté pour la réalisation du plan de gestion des eaux pluviales;
- L'identification du mandat;
- Un plan et description des ouvrages proposés pour la gestion des eaux pluviales incluant:
 - La localisation, les coupes et profils des cours d'eau et la méthode de stabilisation des berges, le cas échéant;
 - Les mesures et ouvrages permettant la rétention et l'infiltration des eaux;
 - Les mesures de protection de la qualité de l'eau;
 - Les détails de construction de tous les ouvrages de gestion des eaux pluviales;
 - Les notes sur les plans spécifiant les matériaux utilisés, les détails de construction et l'hydrologie projetée du système avec calcul à l'appui;
 - La localisation des bâtiments et autres constructions, les surfaces imperméables et les équipements de drainage, le cas échéant;
 - La description et la délimitation des axes d'écoulement projetés des eaux pluviales, les milieux humides et les lacs à proximité ou sur le site dans lesquels les eaux pluviales sont rejetées, le cas échéant.
- Les calculs hydrologiques et hydrauliques de conception pour le développement projeté qui doivent inclure minimalement :
 - La description de la récurrence, de l'intensité et la durée des pluies utilisées pour la conception des ouvrages de gestion des eaux pluviales;
 - Les crues de pointe et les volumes de pointe;

- L'information sur les mesures de construction utilisées pour maintenir la capacité d'infiltration des sols dans les zones où l'infiltration est proposée;
- L'analyse des effets en aval des travaux de gestion des eaux pluviales, le cas échéant.

Le plan de gestion des eaux pluviales doit intégrer les recommandations formulées à l'étude hydrologique prévue au paragraphe 4) du présent article, dans le cadre de la mise en place des ouvrages proposés pour les gestions des eaux pluviales.

- 4- Une **étude hydrologique** afin de permettre de démontrer que le développement projeté minimise les impacts sur les milieux hydriques et humides en fonction des caractéristiques physiques et hydrologiques du bassin versant d'un lac dans lequel le projet se situe.

L'étude hydrologique doit permettre de mettre en relief les caractéristiques physique et hydrologique du bassin versant et du site du projet et identifier les impacts, le cas échéant, du développement projeté sur ces caractéristiques et cibler les mesures pour atténuer ces impacts.

Cette étude doit être réalisée par un professionnel du domaine d'expertise et doit minimalement comprendre les éléments suivants :

- Un plan et une description du réseau hydrographique du bassin versant du lac visé;
- L'identification et la description des caractéristiques physiques et hydrologiques du bassin versant et du site du projet;
- L'identification et la description des impacts potentiels du projet et des mesures qui devront être intégrées au plan de gestion des eaux pluviales requis en vertu du sous-paragraphe c. du présent paragraphe 1), afin de minimiser ces impacts sur l'hydrologie du site et à l'échelle du bassin versant.

ARTICLE 8 L'article 4.1 est remplacé par le suivant :

4.1 FORME DE LA DEMANDE

Le requérant qui désire obtenir un permis ou un certificat d'autorisation s'appliquant à une demande visée par l'article 1.2, doit transmettre sa demande au fonctionnaire désigné en respectant les dispositions du règlement sur les permis et certificats et en fournissant, à l'appui de sa demande, les documents exigés par le présent règlement.

Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toutes les informations supplémentaires exigées par ce dernier.

~~Le requérant qui désire obtenir un permis de construction ou un certificat d'autorisation s'appliquant à un bâtiment ou à un usage industriel visé par l'article 1.2, doit transmettre sa demande au fonctionnaire désigné en respectant les dispositions du règlement sur les permis et certificats et en fournissant, à l'appui de sa demande, les documents exigés au chapitre III du présent règlement.~~

~~Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toutes les informations supplémentaires exigées par ce dernier.~~

ARTICLE 9 L'article 4.2.2 est remplacé par le suivant :

4.2.2 Évaluation de la demande

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande et le plan d'implantation et d'intégration architecturale selon les critères d'évaluation applicables et prévus au présent règlement. Le Comité peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude.

~~Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande et le plan d'implantation et d'intégration architecturale selon les critères d'évaluation spécifiés à l'article 2.2. Le Comité peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude.~~

ARTICLE 10 L'article 4.4 est remplacé par le suivant :

4.4 INVALIDATION DE LA RÉOLUTION APPROUVANT UN PIIA

La résolution approuvant les plans déposés dans le cadre d'une demande visée à l'article 1.2 est nulle et caduque si le titulaire de la résolution ne dépose pas une demande de permis ou de certificats dans les 24 mois suivant la date de la résolution.

De plus, la résolution approuvant lesdits plans est nulle et caduque si le titulaire du permis ou du certificat obtenu ne réalise pas les travaux dans le délai imparti par le Règlement sur les permis et les certificats.

INVALIDATION DU PERMIS OU CERTIFICAT

~~Nonobstant les dispositions du règlement sur les permis et certificats, tout permis de construction ou certificat d'autorisation émis pour un bâtiment ou un usage industriel visé par le présent règlement, devient nul et sans effet dans l'une ou l'autre des situations suivantes:~~

~~les travaux faisant l'objet du permis ou du certificat ne sont pas terminés dans les 12 mois suivant la date de l'émission du permis ou du certificat;~~

~~les aménagements paysagers ne sont pas terminés dans les 24 mois suivant la date de l'émission du permis ou du certificat.~~

ARTICLE 11 Le règlement entrera en vigueur conformément à la loi suite à l'émission d'un certificat de conformité émis par la Municipalité régionale de comté des Laurentides.

Adoptée à la majorité

Avis de motion :	le XXX 2025
Adoption du projet de règlement:	le XXX 2025
Assemblée publique de consultation :	le XXX 2025
Adoption du règlement:	le XXX 2025
Certificat de conformité de la MRC :	le XXX 2025
Publication et entrée en vigueur :	le XXX 2025

Jean-Guy Galipeau
Maire

Martin Léger
Directeur général