

# Lac Supérieur

MUNICIPALITÉ DE



## Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

Numéro 2015-564

Juin 2015



L'ATELIER URBAIN  
Aménagement et urbanisme

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DES LAURENTIDES  
MUNICIPALITÉ DE LAC-SUPÉRIEUR

## Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

Réalisé par : L'Atelier Urbain  
Sous la direction de : Louis-Michel Fournier-Renaud, urb.

Avis de motion le : 10 avril 2015  
Règlement adopté le : 5 juin 2015  
Entrée en vigueur le : 23 juillet 2015

Dernière mise à jour le :

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement.

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur



<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>5</b>
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....	7
Article 1	<i>Titre du règlement .....</i>	7
Article 2	<i>Interaction du règlement.....</i>	7
Article 3	<i>Intégrité du règlement.....</i>	7
Article 4	<i>Objet du règlement.....</i>	7
Article 5	<i>Territoire assujetti.....</i>	7
Article 6	<i>Personnes assujetties.....</i>	7
Article 7	<i>Validité.....</i>	7
Article 8	<i>Le règlement et les lois .....</i>	8
Article 9	<i>Documents de renvoi .....</i>	8
Article 10	<i>Entrée en vigueur.....</i>	8
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....	9
Article 11	<i>Principes d'interprétation .....</i>	9
Article 12	<i>Unité de mesure.....</i>	9
Article 13	<i>Incompatibilité entre dispositions.....</i>	9
Article 14	<i>Terminologie.....</i>	9
Article 15	<i>Abréviation .....</i>	9
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	11
Article 16	<i>Application du règlement .....</i>	11
Article 17	<i>Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné.....</i>	11
Article 18	<i>Infractions, recours et pénalités .....</i>	11
Article 19	<i>Demande privée de modification règlementaire .....</i>	11
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITION POUR LE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE</b>	<b>13</b>
SECTION 1	PROCÉDURES.....	15
Article 20	<i>Obligation d'un plan d'aménagement d'ensemble.....</i>	15
Article 21	<i>Contenu d'un PAE .....</i>	15
Article 22	<i>Dispense de fournir les documents et plans requis.....</i>	17
SECTION 2	CHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	19
Article 23	<i>Traitement de la demande par le fonctionnaire désigné.....</i>	19
Article 24	<i>Demande recevable .....</i>	19
Article 25	<i>Demande irrecevable.....</i>	19
Article 26	<i>Analyse de la demande au CCU .....</i>	19
Article 27	<i>Approbation par le Conseil municipal.....</i>	20
Article 28	<i>Désapprobation par le conseil municipal.....</i>	20
Article 29	<i>Adoption des modifications au règlement.....</i>	20
Article 30	<i>Consultation publique et approbation.....</i>	20
Article 31	<i>Modification aux plans et documents.....</i>	20
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE .....</b>	<b>23</b>
SECTION 1	DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE EN ZONE D'AFFECTATION NATURELLE (NA).....	25
Article 32	<i>Zone d'application .....</i>	25
Article 33	<i>Usage applicable.....</i>	25
Article 34	<i>Densité applicable.....</i>	25
Article 35	<i>Condition d'assouplissement pour les projets intégrés aux abords du corridor faunique .....</i>	25
Article 36	<i>Objectifs généraux.....</i>	26
Article 37	<i>Critères d'évaluation.....</i>	27



# **Chapitre 1      Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives**



## **Section 1            Dispositions déclaratoires**

### **Article 1            Titre du règlement**

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 2015-564 ».

### **Article 2            Interaction du règlement**

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1). L'ensemble de cette réglementation d'urbanisme vise l'harmonisation des différentes utilisations du sol selon les orientations et objectifs déterminés au Plan d'urbanisme.

### **Article 3            Intégrité du règlement**

La page titre, le préambule, la table des matières ainsi que les annexes font partie intégrante du règlement.

### **Article 4            Objet du règlement**

Le présent règlement identifie les zones sur lesquelles le Conseil accepte d'entamer la procédure de modification du règlement de zonage en vigueur, moyennant l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble (ci-après « P.A.E. ») couvrant la totalité de la zone assujettie. Ce plan doit respecter les conditions et critères d'aménagement indiqués dans le règlement.

### **Article 5            Territoire assujetti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Lac-Supérieur.

### **Article 6            Personnes assujetties**

Le présent règlement s'applique à toute personne morale de droit public ou de droit privé et à tout particulier.

### **Article 7            Validité**

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe ou sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, une section, un article un alinéa, un paragraphe ou un sous paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.



**Article 8**                      **Le règlement et les lois**

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

**Article 9**                      **Documents de renvoi**

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

**Article 10**                    **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux prescriptions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

## **Section 2            Dispositions interprétatives**

### **Article 11            Principes d'interprétation**

Le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de la Loi d'interprétation (c. I-16). De plus, les titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisé dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droits. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles ou toute autre forme d'expression avec le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

### **Article 12            Unité de mesure**

S'il y a une incompatibilité entre un nombre écrit en lettre arabe et son indication en chiffre, le nombre écrit prévaut. De plus, s'il y a une incompatibilité entre une mesure donnée selon le Système international d'unité (système métrique) et impériale (pieds, pouces), le Système international d'unité prévaut.

### **Article 13            Incompatibilité entre dispositions**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

### **Article 14            Terminologie**

Exception faite des mots définis dans la terminologie du règlement de zonage numéro 2015-560, tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification usuelle.

### **Article 15            Abréviations**

Les abréviations suivantes signifient les mots ou expressions qu'elles désignent comme indiqué ci-après :

**PAE** : Plan d'aménagement d'ensemble

**CCU** : Comité consultatif d'urbanisme



## **Section 3            Dispositions administratives**

### **Article 16            Application du règlement**

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité de Lac-Supérieur.

### **Article 17            Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats numéro 2015-551.

### **Article 18            Infractions, recours et pénalités**

Sans restreindre les pouvoirs de la Municipalité de Lac-Supérieur, toute personne qui ne respecte pas les dispositions du présent règlement commet une infraction et s'expose aux recours et aux pénalités prévues au Règlement sur les permis et certificats numéro 2015-551.

### **Article 19            Demande privée de modification règlementaire**

Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats numéro 2015-551.



## **Chapitre 2      Disposition pour le traitement d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble**



## **Section 1 Procédures**

### **Article 20 Obligation d'un plan d'aménagement d'ensemble**

Toute personne désirant effectuer une modification au règlement de zonage dans une des zones visées au chapitre 3 du présent règlement, doit soumettre à la Municipalité de Lac-Supérieur un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour l'ensemble de cette zone, conformément à la présente section du règlement.

### **Article 21 Contenu d'un PAE**

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. Noms, adresse, numéro de téléphone, courriel du propriétaire ou de son mandataire autorisé, de même que ceux des spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans et documents;
2. Un plan de localisation à l'échelle entre 1 : 5 000 et 1 : 10 000 identifiant :
  - le périmètre et la localisation du projet à l'intérieur du territoire de la Municipalité de Lac-Supérieur;
  - la recherche de tous les titres de propriété applicables à l'aire concernée;
  - le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, bâtiments existants, réseau routier, etc.).
3. Un plan concept du plan d'aménagement d'ensemble effectué à une échelle de 1 : 500 à 1 : 2 000 par un professionnel compétent en la matière, identifiant et comprenant :
  - la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
  - l'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet;
  - le profil topographique du terrain visé par un arpenteur-géomètre;
  - l'identification et la répartition des usages prévus affectées au projet, par phase;
  - la localisation et la dimension au sol approximative de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étage, la superficie de plancher;
  - le plan des rues projetées avec leurs caractéristiques (largeur d'emprise, largeur de la surface de roulement, largeur de pente,



- etc.), de même que tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature;
- la localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant;
  - l'identification des routes environnantes du secteur à développer;
  - la localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
  - la localisation des équipements et des infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou partie de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble;
  - la localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu;
  - les servitudes et les droits de passages existants ou requis;
  - l'identification et la localisation des éléments de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leurs localisations (cours d'eau, milieux humides, rocs de surface, espaces boisés, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
  - l'identification et la localisation des zones ou éléments à préserver (vues, zones humides, espèces végétales, etc.)
  - l'identification et la localisation, s'il y a lieu, des zones de compensation;
  - la localisation des zones tampons, s'il y a lieu;
  - les limites territoriales des différentes phases du projet, s'il y a lieu;
  - le plan de lotissement fait par un arpenteur-géomètre.
4. Un tableau qui présente :
- la superficie totale du site;
  - les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
  - le nombre d'unités par type d'usage;
  - les densités d'occupation du sol;
  - des esquisses architecturales des bâtiments et des constructions, qui seront soumises au PIIA pour approbation;

- les retombées positives pour les citoyens (ex. : parc, sentier, accès à l'eau...).
5. Des études et analyses particulières :
- s'il y a lieu, une étude des possibilités des dessertes, telles que les installations septiques collectives, ainsi que les réseaux d'égouts et d'aqueduc;
  - une étude de caractérisation naturelle du site;
  - une analyse de marché;
  - 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;
  - l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
  - Les retombées fiscales pour la Municipalité et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre et l'entretien du plan d'aménagement d'ensemble;
6. Tout autre document ou information jugé nécessaire à l'évaluation d'un critère d'évaluation.
7. Le projet d'amendement au règlement de zonage en vigueur.

## **Article 22**

### **Dispense de fournir les documents et plans requis**

Malgré toute autre disposition à ce contraire, la Municipalité de Lac-Supérieur 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 Cheminement de la demande**

### **Article 23 Traitement de la demande par le fonctionnaire désigné**

Le fonctionnaire désigné s'assure que la demande de plan d'aménagement d'ensemble est complète et conforme au présent règlement. Il s'assure également que le total des frais applicables a été acquitté.

### **Article 24 Demande recevable**

Si la demande est complète et conforme au présent règlement et à la réglementation d'urbanisme applicable, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. Le fonctionnaire désigné transmet alors la demande au comité consultatif d'urbanisme de la municipalité.

### **Article 25 Demande irrecevable**

Si la demande est incomplète ou non conforme au présent règlement et à la réglementation d'urbanisme applicable, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « irrecevable » et en informe le requérant, par écrit, avec les justifications nécessaires. Dans un tel cas, le requérant a un délai de 30 jours, suivant la réception de l'avis du fonctionnaire désigné, pour fournir les modifications, les renseignements ou les documents exigés. Suite à la réception de ces nouvelles informations, le fonctionnaire désigné analyse de nouveau la demande.

Si la demande est alors complète et conforme, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la dernière date de dépôt.

À l'échéance du délai, si la demande est toujours incomplète ou non conforme, le traitement de la demande est suspendu. Toute nouvelle demande devra être reprise du début, incluant le paiement des frais applicables.

### **Article 26 Analyse de la demande au CCU**

Le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité doit étudier le projet de plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation fixés par les dispositions du présent règlement. Celui-ci peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du plan d'aménagement d'ensemble.

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, l'acceptation, les modifications ou le rejet d'un Plan d'aménagement d'ensemble. Il peut également recommander des conditions d'approbation.

Les recommandations sont ensuite transmises au conseil municipal pour approbation, dans un délai raisonnable n'excédant pas 30 jours ouvrables.

### **Article 27                      Approbation par le Conseil municipal**

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le conseil approuve, avec ou sans condition, le plan d'aménagement d'ensemble par résolution, si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant qui a présenté le plan.

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. réalise le plan dans le délai qu'il impartit;
3. fournissent les garanties financières qu'il détermine.

### **Article 28                      Désapprobation par le conseil municipal**

Le Conseil, après avoir reçu les recommandations du CCU, peut refuser la demande de plan d'aménagement d'ensemble. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit être transmise à la personne qui a présenté le plan et doit préciser les motifs du refus.

Le Conseil peut, par ailleurs, indiquer des modifications requises à la demande du Plan d'aménagement d'ensemble.

### **Article 29                      Adoption des modifications au règlement**

Pour faire suite à l'approbation d'une demande de Plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil, celui-ci peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

### **Article 30                      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.

### **Article 31                      Modification aux plans et documents**

Aucune modification à un Plan d'aménagement d'ensemble, autre que celle résultant d'une exigence de la Municipalité, n'est permise suite à l'analyse du Plan d'aménagement d'ensemble par le CCU.

Un requérant qui modifie son Plan d'aménagement d'ensemble suite à l'analyse du CCU doit formuler une nouvelle demande de Plan d'aménagement d'ensemble en conformité avec le présent règlement en faisant les adaptations nécessaires.

Toute personne qui désire modifier un Plan d'aménagement d'ensemble en vigueur et intégré au règlement d'urbanisme doit formuler une nouvelle demande de Plan d'aménagement d'ensemble en conformité avec le présent règlement en faisant les adaptations nécessaires.



## **Chapitre 3      Dispositions applicables aux Plans d'aménagement d'ensemble**





## **Section 1 Dispositions applicables au PAE en zone d'affectation naturelle (NA)**

### **Article 32 Zone d'application**

Toute demande de modification du règlement de zonage touchant spécifiquement une zone d'affectation naturelle (NA) est assujettie au dépôt et l'approbation d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble par la Municipalité préalablement à ladite modification.

### **Article 33 Usage applicable**

Le PAE peut porter sur l'usage habitation unifamiliale, bifamiliale et multifamiliale du groupe d'usage habitation. Le PAE peut aussi porter sur d'autres usages autorisés au règlement de zonage dans la zone.

### **Article 34 Densité applicable**

La densité brute résidentielle de l'ensemble du secteur de planification est fixée à :

- 2,5 logements à l'hectare brut lorsqu'aucun service (aqueduc ou égout sanitaire) n'est présent;
- quatre logements à l'hectare brut lorsqu'un seul service (aqueduc ou égout sanitaire) est présent;
- cinq logements à l'hectare brut avec la présence de deux services (aqueduc et égout sanitaire).

Malgré le premier alinéa, la densité brute ne doit pas excéder :

- 2,5 logements à l'hectare pour tout projet localisé à l'intérieur d'une bande de 60 mètres, calculée à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau protégé;
- 1,5 logement à l'hectare pour tout projet intégré dans les zones à proximité du corridor faunique soit NA-64 à NA-74.

### **Article 35 Condition d'assouplissement pour les projets intégrés aux abords du corridor faunique**

Un projet intégré dans les zones à proximité du corridor faunique soit NA-64 à NA-74 peut excéder la densité brute minimale de 1,5 logement à l'hectare sans dépasser trois logements à l'hectare en respectant une des conditions du tableau suivant et les critères qui s'y rattachent. La densité doit respecter le niveau de performance atteint indiqué dans le tableau suivant.

**Tableau 1 - Condition d'assouplissement de densité pour les projets intégrés aux abords du corridor faunique**

CONDITION D'ADMISSIBILITÉ	DENSITÉS BRUTES MAXIMALES AUTORISÉES	1,5	1,8	2,1	2,5	3,0
<b>Condition</b>	<b>Critères</b>					
Le territoire à développer doit comprendre une portion du corridor faunique ou être adjacent sur une distance d'au moins 100 mètres.	Réduction des impacts dans le corridor faunique et sur un élargissement du corridor	Bâtiment dans le corridor	Aucun bâtiment dans le corridor	Aucun bâtiment dans le corridor élargi de 50 m	Aucun bâtiment dans le corridor élargi de 100 m	Aucun bâtiment dans le corridor élargi de 150 m
Le territoire à développer doit comporter des peuplements forestiers d'intérêt faunique sur au moins 20 % de sa superficie.	% de la superficie des peuplements d'intérêt faunique compris et conservé dans l'ensemble du projet de développement	66 %	75 %	85 %	95 %	100 %
Le territoire à développer doit comprendre ou être adjacent à un lac ou un cours d'eau à débit régulier suivants : la rivière du Diable et la rivière le Boulé sur une profondeur minimale de 150 mètres.	Profondeur minimale de protection de bande riveraine lacs et cours d'eau visés	20 m	30 m	40 m	60 m	80 m
Ce critère n'est admissible que lorsqu'aucun autre des critères précédents n'est admissible.	% de la superficie d'espaces naturels conservés/superficie totale du projet	70 %	80 %	82.5 %	85 %	87.5 %

## Article 36

### Objectifs généraux

Conformément au plan d'urbanisme en vigueur, la Municipalité souhaite développer la zone d'affectation naturelle (NA) de manière écologique, en limitant la fragmentation du milieu naturel et en préservant la biodiversité et les paysages.

La méthodologie appliquée au concept de *Growing Greener* est donc tout indiquée pour y parvenir. La première étape est d'identifier les milieux naturels à préserver, puis de définir les zones de développement potentiel. Le lotissement se fait à la dernière étape, une fois les maisons implantées et les rues et sentiers dessinés. De cette façon, le lotissement prévu sera plus sensible sur le plan environnemental que les lotissements traditionnels.

## Article 37 Critères d'évaluation

Les critères du tableau intitulés *Critère d'évaluation des PAE en zone d'affectation naturelle (NA)* servent à l'évaluation de tout PAE dans les zones d'application de la présente section.

**Tableau 1 : Critère d'évaluation des PAE en zone d'affectation naturelle (NA)**

Thèmes	Critères
<b>Démarche de planification</b>	Le PAE démontre qu'une démarche de planification intégrée a été menée en suivant les principales étapes suivantes : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dans l'étude de caractérisation de site pour l'ensemble du secteur, indiquer les zones à préserver et les zones de potentiel de développement;</li> <li>2. Dans l'étude de caractérisation de site pour l'ensemble du secteur, indiquer les rues et les sentiers existants, de même que les services commerciaux, récréosportifs et communautaires à proximité;</li> <li>3. Dans l'analyse de marché, indiquer la demande et le nombre de constructions annuelles;</li> <li>4. S'il y a plus qu'un propriétaire, procéder à une concertation des propriétaires impliqués et convenir d'une première entente de développement convenant des modalités générales signées entre les propriétaires;</li> <li>5. Sur le plan 1 :500 à 1 :2000, indiquer le relevé topographique et les éléments physiques par un arpenteur-géomètre;</li> <li>6. Sur le plan à l'échelle, indiquer l'emplacement des bâtiments principaux;</li> <li>7. Sur le plan à l'échelle, indiquer le tracé des utilités publiques et des voies ou allée de circulation;</li> <li>8. Avoir un plan de lotissement du secteur fait par un arpenteur-géomètre.</li> </ol>
<b>Écosystème</b>	Les secteurs et éléments naturels de haute valeur écologique et paysagère identifiés dans l'étude de caractérisation naturelle ou au plan d'urbanisme sont déterminés comme une ou des zones à préserver.  Les zones à préserver sont liées entre elles, par des corridors écologiques d'une largeur suffisante, déterminée par un spécialiste en caractérisation naturelle, afin d'éviter leur morcellement.

Thèmes	Critères
<b>Zone de développement</b>	La zone de développement est identifiée comme étant à l'extérieur des zones de préservation (milieux sensibles, sommets, milieux humides, sites d'intérêt écologique...).
	À l'intérieur d'une zone de potentiel de développement, la zone de développement est identifiée et justifiée à l'aide d'un argumentaire de faisabilité.
	La dimension d'une zone de développement est justifiée en fonction d'une analyse de marché et d'une évaluation des unités construites dans les 10 prochaines années.
<b>Implantation</b>	La localisation des bâtiments principaux est prévue en bordure des rues existantes ou à proximité, afin d'optimiser les infrastructures et de minimiser la longueur des nouvelles infrastructures routières.
	L'orientation de chacune des façades principales des bâtiments doit être déterminée en fonction d'au moins deux des éléments suivants : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. respecter l'axe est-ouest d'ensoleillement</li> <li>2. dégager des vues sur les éléments structurants du paysage</li> <li>3. suivre les lignes de niveau de la topographie du terrain.</li> </ol>
	Les aires d'activité de chaque bâtiment, c'est-à-dire les superficies de terrain dénaturisées occupées par les occupants dans leurs activités régulières (bâtiments, équipements, aménagements et allées de circulation, installation septique...), doivent être identifiées et être limitées à une superficie qui ne devrait pas dépasser 750 m <sup>2</sup> de manière à minimiser l'impact sur l'environnement naturel.
	80 % du secteur de planification doit être conservé à l'état naturel. 50 % de cette superficie de conservation peut être sur les lots à usage résidentiel, à condition que des délimitations physiques soient implantées pour identifier ces secteurs de protection et que le caractère de conservation soit inscrit dans un acte notarié.
<b>Tracé des infrastructures</b>	Les tracés des infrastructures d'utilité publique sont déterminés de manière à réduire leurs impacts visuels et un argumentaire justifie leur emplacement.

Thèmes	Critères
	Les tracés des voies ou allées de circulation sont déterminés dans la zone de développement de manière à lier les emplacements des bâtiments prévus et à suivre la topographie.
<b>Lotissement</b>	Le plan de lotissement doit être dessiné à la suite de la détermination de l'emplacement des bâtiments, de leur aire d'activité, et des voies ou allée de circulation. Dans le cas d'une copropriété divise, le cadastre horizontal doit se limiter à l'aire d'activité de chaque bâtiment.
<b>Retombées</b>	<p>Une analyse fiscale traitant des revenus et dépenses municipales engendrées par le projet sur un horizon couvrant le cycle de vie des infrastructures et leur renouvellement détermine que la réalisation du projet aura des retombées fiscales plus grandes que les dépenses pour la Municipalité.</p> <p>La rentabilité du projet est démontrée phase par phase à l'aide d'une étude faite par un professionnel en la matière</p> <p>Les retombées pour les citoyens actuels doivent être démontrées et jugées significatives et suffisantes. Ces retombées peuvent être l'accès public à un plan d'eau, à un cours d'eau, une rive, à un sentier, à un belvédère, à un parc, à un équipement de sport, des revenus fiscaux qui auront un impact sur le compte de taxe, l'accès à certains logements répondant à un besoin local, l'accès à des logements abordables, etc.</p>