

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE VAL-MORIN

RÈGLEMENT NUMÉRO 390 & AMENDEMENT

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE CONCERNANT L'IMPLANTATION DE BÂTIMENTS SUR LES SOMMETS ET VERSANTS DE MONTAGNES AINSI QUE SUR LES TERRAINS DONT L'AIRE CONSTRUCTIBLE CONTIENT UNE PENTE QUI EXCÈDE 15% (amend.règl.#721)

ATTENDU QU'un plan d'urbanisme du règlement numéro 356 est en vigueur sur le territoire de la municipalité de Val-Morin depuis le 11 juillet 2003, date de la délivrance du certificat de conformité de la M.R.C. Les Laurentides;

ATTENDU QUE le Conseil de la municipalité de Val-Morin a adopté le 14 avril 2003 une réglementation d'urbanisme comprenant un règlement sur les permis et certificats numéro 357, un règlement de lotissement numéro 358, un règlement de construction numéro 359 et un règlement de zonage numéro 360 et que des certificats de conformité ont été délivrés par la M.R.C. les Laurentides les 9 mai 2003 et 11 juillet 2003;

ATTENDU QUE le Conseil de la municipalité de Val-Morin juge opportun d'adopter un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale concernant l'implantation de bâtiments sur les sommets et versants de montagnes;

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

ATTENDU QU'un avis de motion a été régulièrement donné à la séance du 14 février 2005;

ATTENDU QU'une assemblée publique aux fins de consultation du projet de règlement a eu lieu le 13 juin 2005 à 19h45 à la Mairie de Val-Morin;

Il est proposé par Pâquerette Masse, conseillère
appuyé par Jacques Brien, conseiller

et résolu à l'unanimité

Que le conseil adopte le règlement numéro 390 intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale concernant l'implantation de bâtiments sur les sommets et versants de montagnes » et il est par le présent règlement statué et décrété comme suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1.1 Titre

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale concernant l'implantation de bâtiments sur les sommets et versants de montagnes ainsi que sur les terrains dont l'aire constructible contient une pente qui excède 15% ».
(amend.règl.#721)

ARTICLE 1.1.2 But

*L'objectif principal du règlement est d'assurer la protection et la mise en valeur de certains secteurs à intérêt particulier, notamment les sommets et versants de montagnes ainsi que les terrains dont l'aire constructible contient une pente qui excède 15%. Le règlement vise à orienter la forme et l'aménagement des terrains, le tracé des rues, l'implantation et l'intégration architecturale des bâtiments sur ces dits sommets et versants de montagnes et terrains dont l'aire constructible contient une pente qui excède 15%.
(amend.règl.#721)*

ARTICLE 1.1.3 Zones ou catégories visées

Le présent règlement s'applique dans les zones applicables, uniquement dans les secteurs des zones identifiées en gris, telles que spécifiées à la grille des spécifications à la case « Normes spéciales » du règlement de zonage numéro 360 en vigueur et tel qu'illustré au plan de zonage faisant partie intégrante du même règlement décrit précédemment.

*Le présent règlement s'applique également aux terrains sur le territoire de la Municipalité dont l'aire constructible contient une pente qui excède 15%.
(amend.règl.#721)*

ARTICLE 1.1.4 Personnes touchées

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

ARTICLE 1.1.5 Invalidité partielle du règlement

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement s'en trouvent altérés ou modifiés.

Le Conseil a adopté, article par article, le présent règlement et aurait décrété ce qu'il reste du règlement malgré l'invalidité d'une partie ou de la totalité d'un ou plusieurs articles.

ARTICLE 1.1.6 Modification à ce règlement

Le règlement ne peut être modifié, amendé ou abrogé, en tout ou en partie, que conformément aux dispositions prévues à cet effet à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).

ARTICLE 1.1.7 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou de la Province de Québec et des règlements qui en découlent.

ARTICLE 1.1.8 Préséance

En aucun cas l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ne peut avoir pour conséquence de diminuer les autres exigences contenues à la réglementation.

Section 2- RÈGLES D'INTERPRÉTATION

ARTICLE 1.2.1 Terminologie

La terminologie définie au règlement de zonage s'applique au présent règlement en faisant les adaptations nécessaires. Malgré cela, à moins que

le contexte ne force un sens différent, les termes suivants ont la signification qui leur est attribuée ci-après, à savoir:

- 1° **PIIA: Plan d'implantation et d'intégration architecturale;**
- 2° **Promoteur: La personne qui fait la présentation d'un PIIA à la municipalité, celle qui requiert un permis ou un certificat pour un sujet du domaine d'application du présent règlement, celle qui prend la charge des travaux et de la réalisation du PIIA, celle qui acquiert un immeuble où des travaux relatifs à la réalisation d'un PIIA sont prévus, en cours ou inachevés;**
- 3° **Proposition de travaux: Énumération, description et illustration des travaux assujettis à un PIIA;**
- 4° *Aire constructible: Aire d'un terrain comprenant les installations sanitaires, l'aire de stationnement les bâtiments principaux et accessoires ainsi qu'une bande d'une largeur de 5 mètres autour de ces derniers. »
(amend.règl.#721)*

CHAPITRE 2 MODALITÉS ET PROCÉDURES

ARTICLE 2.1 Demande assujettie

Pour chacune des zones visées par le présent règlement, les demandes de permis ou de certificats assujetties à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale sont identifiées au chapitre 3 du présent règlement.

ARTICLE 2.2 Nécessité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Quiconque désire obtenir tout permis de lotissement ou de construction et tout certificat d'autorisation dans toute zone visée par le règlement, doit au préalable obtenir l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le Conseil.

Sont néanmoins exclus de l'application du présent règlement les travaux de réparation ou de modification suivants, à savoir :

- 1° **Tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification du gabarit;**
- 2° **Tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification de l'enveloppe extérieure;**
- 3° **Tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucune modification du couvert végétal;**
- 4° **Tous travaux et tout ouvrage n'impliquant aucun déblai ou remblai.**

ARTICLE 2.3 Forme de la demande

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être présentée en trois (3) copies au fonctionnaire désigné et doit comprendre l'information et les documents suivants :

- 1) **Les nom, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;**
- 2) **Les nom, prénom et adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la préparation des plans et documents;**

- 3) L'identification cadastrale du ou des terrains existants ou projetés, les dimensions et leurs superficies;
- 4) La date, le titre, le nord astronomique et l'échelles des plans;
- 5) Les caractéristiques naturelles du ou des terrains (cours d'eau, marécage, roc de surface, espace boisé, etc), s'il y a lieu;
- 6) Le site doit faire l'objet d'un dossier photographique comprenant, lorsque requis, au minimum une photographie aérienne récente;
- 7) La proposition de travaux doit être illustrée au moyen de croquis ou d'esquisses en couleur permettant de la situer dans son environnement suivant l'esprit du dossier photographique et cartographique;
- 8) Le promoteur doit joindre au dépôt de sa proposition de travaux une lettre par laquelle il requiert son approbation par le conseil et tout autre document prévu au Règlement sur les permis et certificats.
- 9) *Un plan de gestion des eaux de surface (plan de drainage) réalisé par un ingénieur compétent en la matière. Ce plan doit identifier où seront appliquées les différentes mesures de contrôle et d'atténuation telles des bassins de sédimentation dans les fossés situés dans les bas des pentes, des digues réduisant la vitesse de l'eau dans les fossés à risque, du recouvrement de perré sur les épaulements des ponceaux, de la revégétalisation des talus inclinés, des dispositions pour les travaux de déboisement et de dynamitage afin de contrôler l'érosion et de gérer les eaux de ruissellement et toutes autres mesures jugées nécessaires. Des bassins de sédimentation sont aménagés dans les fossés adjacents aux ponceaux. Les talus des chemins sont stabilisés à l'aide de végétaux (mélange de semences). Les fossés sont stabilisés par ensemencement ou empierrement ;
(amend.règl.#721)*

ARTICLE 2.4 Procédure

Après compilation des informations fournies par le promoteur, le fonctionnaire désigné doit transmettre la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai de trente (30) jours de la réception du dossier complet de la demande.

Saisi d'une demande, le comité doit se réunir dans un délai de trente (30) jours pour l'étudier. Il peut entendre les représentations du fonctionnaire désigné, du promoteur et de tout autre intéressé. Il peut aussi visiter les lieux et demander des avis à des personnes qualifiées.

Le comité doit formuler une recommandation écrite et motivée au conseil. Les motifs doivent se fonder sur les objectifs et les critères du règlement pour le domaine d'application, de même que sur les dispositions du Plan d'urbanisme de la municipalité.

Copie est aussi transmise au secrétaire-trésorier pour enregistrement au registre des PIIA.

ARTICLE 2.5 Condition d'approbation

Pour être valide, la proposition de travaux doit recevoir l'approbation du conseil qui prend avis du Comité consultatif d'urbanisme. Cette approbation est donnée par résolution votée à la majorité des voies.

Pour rendre sa décision, le Conseil doit considérer les objectifs et les critères du présent règlement. Le conseil peut soumettre la proposition de travaux à une consultation publique selon les modalités prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).

Il peut également exiger, comme condition d'approbation de la proposition de travaux, que le promoteur prenne à sa charge le coût de certains éléments de la proposition, notamment celui des infrastructures ou des équipements, ou qu'il réalise son projet dans un délai fixé.

Une copie de la résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan d'implantation et d'intégration architecturale. La résolution désapprouvant une proposition doit être motivée.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, le secrétaire-trésorier doit constituer un registre où seront consignées les informations relatives aux demandes d'approbation des PIIA.

ARTICLE 2.6 Modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale, approuvée par résolution du Conseil, nécessite la présentation d'un nouveau plan d'implantation et d'intégration architecturale qui est soumis à nouveau aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 2.7 Nécessité d'obtenir les permis et certificats

Lorsque le demande est approuvée par le Conseil, le requérant doit de plus obtenir tous les permis et certificats requis par la réglementation d'urbanisme.

Tout permis de construction, de lotissement ou certificat d'autorisation visé par un plan d'implantation et d'intégration architecturale, approuvé par résolution du Conseil, doit être conforme à ce plan d'implantation et d'intégration architecturale.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CHACUNE DES ZONES

ARTICLE 3.1 Objectif général

*Pour s'assurer du respect du paysage et de l'intégration du milieu, la Municipalité évalue la performance des projets de lotissement ou de construction sur les sommets, les versants de montagnes et sur les terrains dont l'aire constructible contient une pente qui excède 15% au regard des objectifs spécifiques et critères d'évaluation.
(amend.règl.#721)*

ARTICLE 3.2 Objectifs spécifiques et critères d'évaluation

Objectif 1

Harmoniser les opérations cadastrales avec ce milieu particulier en respectant les critères suivants :

- 1) le projet de morcellement de terrain favorise une densité d'occupation du sol décroissante à mesure que la pente s'accroît; ceci peut notamment se traduire par des superficies de terrain supérieures là où les pentes sont plus fortes;
- 2) les superficies de terrains tiennent compte également de la nécessité de préserver des parties boisées, d'empêcher un ruissellement abusif et d'assurer la continuité du réseau de ski de fond existant;

- 3) la forme et la dimension des terrains permettent d'ériger une construction sur une grande partie de terrain dont la pente est inférieure à 15 %;
- 4) la forme et les dimensions du terrain sont adaptées à la topographie, elles favorisent un bon ensoleillement à l'intérieur des bâtiments à construire et permettent des percées visuelles intéressantes.
- 5) Les accès privés ou les entrées charretières sont planifiées en respectant le plus possible la topographie, le sens de la pente. Ainsi les rues sont orientées parallèlement ou diagonalement par rapport aux lignes de niveau.
- 6) **Aucune construction de chemin privé ou public construit conformément aux exigences du règlement de lotissement numéro 358 en vigueur ne peut être réalisée à l'intérieur de l'espace délimité au plan de zonage identifiant les sommets à protéger et ce, à au moins six (6) mètres de dénivellation du niveau du sol le plus élevé desdits sommets identifiés.**

[amend.#457]

Objectif 2

Harmoniser les éléments du cadre bâti avec l'environnement naturel, en respectant les critères suivants :

- 1) l'architecture du bâtiment favorise une distribution des volumes destinés à rompre la linéarité des murs, des façades et des toits;
- 2) **tout bâtiment principal doit avoir trois (3) étages au plus, incluant le sous-sol et le rez-de-chaussée; (amend. règl. #525)**
- 3) le faite de toit le plus élevé de toute construction doit éviter d'excéder le niveau du sol le plus élevé dudit sommet;
- 4) **assurer que les gabarits de construction et le traitement de l'enveloppe extérieure s'intègrent au milieu (ex. : la forme des toits épouse la topographie naturelle, notamment en recourant à un toit plat); (amend. règl. #525)**
- 5) les matériaux de revêtement extérieur ne possèdent pas une couleur primaire mais plutôt une teinte s'intégrant visuellement aux couleurs de l'environnement naturel;
- 6) les murs de fondations, incluant ceux situés en aval de la pente, sont dissimulés dans la mesure du possible sous le niveau du sol. Hors du sol, ils sont recouverts d'un fini architectural, ou en possèdent l'aspect, sur la totalité de leur superficie.

Objectif 3

Harmoniser l'aménagement du terrain avec l'environnement naturel, en respectant les critères suivants :

- 1) dans la mesure du possible, la végétation est préservée en aval de la pente et particulièrement les conifères;
- 2) *Sur les versants, les sommets de montagnes et sur les terrains dont l'aire constructible contient une pente qui excède 15%, l'abattage d'arbres doit se limiter à une largeur d'au plus six (6) mètres autour des fondations du bâtiment principal projeté. L'abattage des arbres est aussi limité aux espaces destinés à des fins de percée visuelle sur une largeur maximum de 7.5 mètres, aux accès privés ou aux entrées charretières, stationnement, bâtiment accessoire et installation septique; (amend.règl.#721)*
- 3) minimiser la perte des boisés et de la couverture végétale;
- 4) l'implantation des constructions met à profit les secteurs ensoleillés et à l'abri des vents dominants;
- 5) l'implantation des constructions épouse le plus possible la topographie naturelle et minimise les remblais-déblais;
- 6) conserver autant que possible les patrons naturels de drainage;

- 7) les accès privés ou les entrées charretières sont aménagés en respectant le plus possible la topographie, le sens de la pente et en minimisant l'écoulement des eaux et l'empiètement sur les espaces de drainage;
- 8) les mesures sont prises pour éviter le transport de sédiments pendant la construction de rue et les talus nécessaires à la construction des rues sont ramenés vers la pente naturelle du terrain;
- 9) les clôtures sont minimisées à l'exception toutefois des clôtures pour les piscines;
- 10) les terrains sont aménagés en tentant le plus possible de minimiser le ruissellement vers les lacs et cours d'eau;
- 11) les terrains sont aménagés en respectant le plus possible la topographie naturelle;
- 12) dans le cas où un mur de soutènement doit être érigé, les matériaux et la méthode d'assemblage assurent une solidité du mur hors de tout doute justifiée par une étude d'ingénierie;
- 13) tout mur de soutènement est harmonisé à l'environnement naturel par la plantation d'une végétation appropriée permettant de minimiser son impact visuel.

Objectif 4

Soumettre le développement aux principes généraux du développement durable :

- 1) **Valoriser l'innovation et la technologie;**
- 2) **Encourager la construction de bâtiments qui intègrent un maximum de technologies vertes et durable;**
- 3) **Encourager les technologies qui misent sur les énergies renouvelables (énergie solaire passive, géothermie, énergie éolienne, la biomasse, etc.);**
- 4) **Favoriser la réalisation de projets immobiliers de qualité et durable;**
- 5) **S'assurer un développement fiscalement rentable.**

(amend. règl. #525)

CHAPITRE 4- CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

ARTICLE 4.1 Contraventions à la réglementation d'urbanisme

Les dispositions des articles 6.1 et 6.2 du règlement sur les permis et certificats numéro 357 s'appliquent en faisant les adaptations nécessaires.

ARTICLE 4.2 Sanctions pénales

Les dispositions de l'article 6.3 du règlement sur les permis et certificats numéro 357 s'appliquent en faisant les adaptations nécessaires.

ARTICLE 4.3 Entrée en vigueur

Ce règlement entrera en vigueur selon les dispositions de la loi.

ADOPTÉ À LA SESSION
DU 13 JUIN 2005

Diane Demers,
maire

Pierre Delage,
directeur général et
secrétaire-trésorier