

**ROCHE**

1515, boul. Chomedey  
Bureau 350  
Laval, (Québec)  
Canada, H7V 3Y7

# MUNICIPALITÉ DE FRELIGHSBURG

## RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

---

Règlement no. 92-05-94

Jean-Paul Riel, Maire

Claude Caron, conseiller  
Yvan Lavoie, conseiller  
Marc Vanasse, conseiller  
Steve Levasseur, conseiller  
Monique Audette, conseillère  
Annette Dorval, conseillère

Anne Pouleur, secrétaire-trésorière

Adopté le : 94-05-25

Entré en vigueur le : 94-08-16

RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT  
D'ENSEMBLE - FRELIGHSBURG

---

TABLE DES MATIÈRES

<b>1.0</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES . . .</b>	<b>1</b>
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT . . . . .	1
1.2	TERRITOIRE ASSUJETTI . . . . .	1
1.3	PLAN 1 . . . . .	1
1.4	DÉFINITION ET INTERPRÉTATION . . . . .	1
1.5	VALIDITÉ DU RÈGLEMENT . . . . .	2
<b>2.0</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES . . . . .</b>	<b>3</b>
2.1	APPLICATION AU RÈGLEMENT . . . . .	3
2.2	APPLICATION DES NORMES PRESCRITES DANS LES AUTRES RÈGLEMENTS D'URBANISME . . . . .	3
2.3	PROCÉDURE RELATIVE À UNE MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME . . . . .	3
2.4	CONDITIONS D'APPROBATION . . . . .	4
2.5	FONCTIONNAIRE MUNICIPAL DÉSIGNÉ . . . . .	4
<b>3.0</b>	<b>FORME ET CONTENU DU P.A.E. . . . .</b>	<b>5</b>
3.1	DOCUMENTS À PRODUIRE . . . . .	5
<b>4.0</b>	<b>NORMES APPLICABLES AUX AIRES DE P.A.E. . . . .</b>	<b>7</b>
4.1	USAGES ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL . . . . .	7
4.2	CRITÈRES D'ÉVALUATION . . . . .	7
4.2.1	CRITÈRES S'APPLIQUANT À LA VALEUR NATURELLE ET ESTHÉTIQUE DU PAYSAGE . . . . .	8
4.2.2	CRITÈRES S'APPLIQUANT AU TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES BÂTIMENTS . . . . .	8
4.2.3	CRITÈRES S'APPLIQUANT À L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS . . .	9
4.2.4	CRITÈRES S'APPLIQUANT À L'HARMONISATION DES ACTIVITÉS DU PROJET AUX ACTIVITÉS AGRICOLES . . . . .	10
4.2.5	CRITÈRES S'APPLIQUANT AU RÉSEAU ROUTIER . . . . .	10
4.2.6	CRITÈRES S'APPLIQUANT AU LOTISSEMENT . . . . .	11
<b>5.0</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES . . . . .</b>	<b>13</b>
5.1	ENTRÉE EN VIGUEUR . . . . .	13

RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT  
D'ENSEMBLE - FRELIGHSBURG

---

**1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement peut être cité sous le nom de "Règlement exigeant la production de plans d'aménagement d'ensemble".

**1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Les dispositions du présent règlement visent les aires de P.A.E. dont les limites apparaissent au plan 1. Ces aires de P.A.E. sont communément appelées aire de P.A.E./1, aire de P.A.E./2 et aire de P.A.E./3.

**1.3 PLAN 1**

Le plan 1 annexé au présent règlement en fait partie intégrante à toute fin que de droit.

**1.4 DÉFINITION ET INTERPRÉTATION**

Les définitions et règles d'interprétation pertinentes contenues dans le règlement de zonage de la municipalité de Frelighsburg et ses amendements s'appliquent au présent règlement comme si elles étaient récitées au long à moins que le contexte n'indique un sens différent.

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

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

## RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE - FRELIGHSBURG

---

### 1.5 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le Conseil de la municipalité de Frelighsburg décrète le présent règlement dans son ensemble et également article par article et paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un article ou un paragraphe était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions continuent de s'appliquer.

## **2.0 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **2.1 APPLICATION AU RÈGLEMENT**

La production d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) est obligatoire pour tout projet soumis, demandant la modification des règlements d'urbanisme de Frelighsburg.

Le plan d'aménagement d'ensemble présenté par le(s) promoteur(s) doit viser la totalité du territoire d'une des aires de P.A.E. décrites à l'article 1.2 du présent règlement.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit pour être adopté par le Conseil municipal être conforme aux dispositions du présent règlement. Cette conformité implique, entre autres, le respect des critères d'évaluation définis au chapitre 4 du présent règlement.

### **2.2 APPLICATION DES NORMES PRESCRITES DANS LES AUTRES RÈGLEMENTS D'URBANISME**

Les dispositions des règlements de zonage, de lotissement, de construction, des permis et certificats ainsi que du règlement de conditions d'émission de permis de construction et leurs amendements, qui ne sont pas visées par le présent règlement continuent de s'appliquer dans le territoire assujéti par le présent règlement.

### **2.3 PROCÉDURE RELATIVE À UNE MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME**

La procédure relative à une demande de modification des règlements d'urbanisme prévue par la Loi s'applique au présent règlement.

## RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE - FRELIGHSBURG

---

### 2.4 CONDITIONS D'APPROBATION

Le Conseil municipal peut exiger comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble que les propriétaires des immeubles situés dans l'aire ou la zone visée du plan:

- prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- réalisent le plan dans les délais qu'il impartit;
- fournissent les garanties financières qu'il détermine;
- fournissent un document de réflexion sur les impacts environnementaux pour le milieu naturel.

### 2.5 FONCTIONNAIRE MUNICIPAL DÉSIGNÉ

Le plan d'aménagement d'ensemble doit être transmis à l'inspecteur en bâtiment de la municipalité de Frelighsburg.

### **3.0 FORME ET CONTENU DU P.A.E.**

#### **3.1 DOCUMENTS À PRODUIRE**

Le plan d'aménagement d'ensemble visant une ou plusieurs des aires de P.A.E. décrites à l'article 1.2 du présent règlement doit être soumis en trois (3) exemplaires à l'inspecteur en bâtiment de la municipalité de Frelighsburg. Celui-ci doit contenir les documents ou renseignements suivants:

- 1° **un plan d'implantation** à l'échelle 1:5000 indiquant:
  - la répartition des affectations et des densités d'occupation du sol;
  - le lotissement proposé et les dimensions de quelques lots;
  - le tracé des rues avec l'indication de leur emprise;
  - l'emplacement approximatif de tous les bâtiments principaux et aménagements projetés;
  - la localisation des différents types d'habitation (isolé, jumelé, etc.);
  - le tracé des réseaux d'activités récréatives (piéton, cycliste, ski de randonnée, etc.)
  - les marges de recul avant de quelques bâtiments principaux;
  - la localisation des aires boisées qui seront conservées;
  - la localisation des aires de stationnement;
  - la localisation des réseaux d'infrastructures et d'utilités publiques (aqueduc, lignes d'électricité et de téléphone...).
  
- 2° **un devis** contenant les documents ou renseignements suivants:
  - un croquis ou un dessin en élévation illustrant la façade principale des différents bâtiments;
  - les matériaux de revêtement extérieur utilisés;
  - le % d'espace vert prévu pour l'ensemble de la zone;
  - le % minimum et maximum d'occupation du terrain des bâtiments;

RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT  
D'ENSEMBLE - FRELIGHSBURG

---

- un estimé de la valeur des bâtiments et des terrains;
  - l'échéancier et les phases de réalisation du projet.
- 3° **un plan** indiquant les différents propriétaires des terrains de l'aire ou des aires de P.A.E. visées.
- 4° lorsque le plan prévoit l'ouverture de nouvelles rues, **une étude** préparée par un ingénieur, expliquant et justifiant le type de construction proposé pour ces nouvelles rues, compte tenu de la topographie et de la nature du sol.

#### 4.0 NORMES APPLICABLES AUX AIRES DE P.A.E.

##### 4.1 USAGES ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Dans toute aire de P.A.E. décrite à l'article 1.2 du présent règlement, les usages qui pourront être prévus dans le plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants:

- les activités agro-touristiques et éco-touristiques (gîtes du passant, relais, centre d'interprétation, etc.)
- les activités récréatives;
- les habitations unifamiliales;
- les bâtiments et usages pour fins agricoles sur des terres en culture;
- les bâtiments accessoires;

Dans ces aires, la densité d'occupation du sol ne devra pas excéder 2 logements par ha pour les usages agricoles et 0,5 logement par hectare pour les autres types d'usages.

##### 4.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation s'appliquant aux plans d'aménagement d'ensemble des aires de P.A.E./1, P.A.E./2 et P.A.E./3 sont énoncés ci-dessous. Ceux-ci sont présentés sous les thèmes suivants:

- la valeur naturelle et esthétique du paysage;
- le traitement architectural des bâtiments;
- l'implantation des bâtiments;
- l'harmonisation des activités du projet aux activités agricoles;
- le réseau routier;
- le lotissement.

## RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE - FRELIGHSBURG

---

### 4.2.1 CRITÈRES S'APPLIQUANT À LA VALEUR NATURELLE ET ESTHÉTIQUE DU PAYSAGE

*Objectif:* Conserver et mettre en valeur la beauté naturelle et esthétique du paysage et la qualité du milieu naturel.

- Critères:*
1. Un maximum du couvert boisé existant devrait être conservé.
  2. Le promeneur qui circule le long des axes routiers existants, soit ceux qui ceinturent les monts Pinnacle et Petit Pinnacle, devrait avoir une perception visuelle axée davantage vers le paysage naturel que vers le milieu bâti.
  3. Le galbe des monts Pinnacle et Petit Pinnacle ne devrait pas être altéré par un milieu bâti trop dense ou imposant.
  4. Au-delà de la conservation, le projet devrait comporter des moyens concrets pour mettre en valeur la beauté naturelle et esthétique du paysage tout en assurant la pérennité du milieu naturel.
  5. Les sommets des monts et les endroits escarpés devraient être davantage protégés que les plateaux ou que les lieux de moindre altitude.
  6. Les activités récréatives du projet devraient être choisies, planifiées et conçues de manière à éviter les coupes forestières qui pourraient altérer de façon importante l'aspect visuel et esthétique du paysage.

### 4.2.2 CRITÈRES S'APPLIQUANT AU TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES BÂTIMENTS

*Objectif:* Assurer des constructions de qualité ayant une certaine unité d'ensemble et qui s'intègrent harmonieusement au relief et à l'environnement naturel.

- Critères:*
1. Le traitement architectural des bâtiments doit tenir compte du caractère des secteurs ruraux existants.
  2. L'architecture des bâtiments doit être adaptée à la topographie.
  3. La hauteur des bâtiments doit être de un (1) ou deux (2) étages, sans que la hauteur de la toiture excède toutefois la hauteur d'un bâtiment de trois (3) étages.

## RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE - FRELIGHSBURG

---

4. La superficie minimale de plancher exigée pour toute habitation doit être de 130 m<sup>2</sup> (sans compter le sous-sol).
5. Le traitement architectural des habitations doit être diversifié tout en conservant une unité d'ensemble. Les habitations unifamiliales doivent être composées de modèles différents d'habitations qui s'intègrent et s'agencent les uns aux autres.
6. La diversité du traitement architectural doit provenir principalement des articulations volumétriques de la toiture ou de la façade principale. Toutefois, une trop grande variation tout comme une répétition abusive d'un même élément doit être évité.
7. Les éléments d'extensions au bâtiment (verrière, véranda, galerie, porche, portique, etc.) et les éléments d'aménagement extérieur (patio, balcon, clôtures, cabanon, piscine, etc.) doivent s'intégrer dans la mesure du possible au traitement et au caractère architectural des habitations.
8. Dans l'ensemble de l'aire, la façade avant des habitations doit être recouverte d'au plus deux des matériaux suivants: briques, pierres, bois.

### 4.2.3 CRITÈRES S'APPLIQUANT À L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

*Objectif:* Créer un projet s'intégrant bien à l'environnement naturel.

- Critères:*
1. Un couvert boisé devrait être conservé entre le bâtiment et la rue y donnant accès.
  2. L'emplacement des constructions devrait être choisi en fonction de la nature du sol, des pentes et des boisés à conserver.
  3. L'orientation des bâtiments devrait tenir compte de l'ensoleillement et de la direction des vents dominants.
  4. Une marge de recul avant minimale de 10 mètres devrait être respectée.

## RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE - FRELIGHSBURG

---

### 4.2.4 CRITÈRES S'APPLIQUANT À L'HARMONISATION DES ACTIVITÉS DU PROJET AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

*Objectif:* Créer un projet s'intégrant bien à l'environnement agro-forestier existant.

- Critères:*
1. Le projet devrait identifier des moyens concrets pour mettre en valeur les potentiels agro-touristiques et éco-touristiques des aires à développer.
  2. Des zones tampons devraient être conservées entre les aires agro-forestières environnantes et le projet.
  3. Les activités générées par le projet incluant les activités récréatives et la circulation doivent être planifiées de façon à limiter les contraintes possibles à la pratique des activités agro-forestières dans les aires environnantes.

### 4.2.5 CRITÈRES S'APPLIQUANT AU RÉSEAU ROUTIER

*Objectif:* Prévoir des rues dont le tracé et l'ouverture rencontrent les critères d'approbation de la municipalité.

- Critères:*
1. Le promoteur devra démontrer que le tracé et la construction des rues seront de bonne qualité et tiendront compte de la nature du sol et des besoins du projet en termes de circulation et de charges véhiculaires.
  2. Le tracé des rues doit tenir compte des critères s'appliquant à la valeur naturelle et esthétique du paysage (voir article 4.2.1).
  3. Les rues doivent être conçues de manière à réduire le plus possible les frais d'entretien qui s'y rattachent.

## RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE - FRELIGHSBURG

---

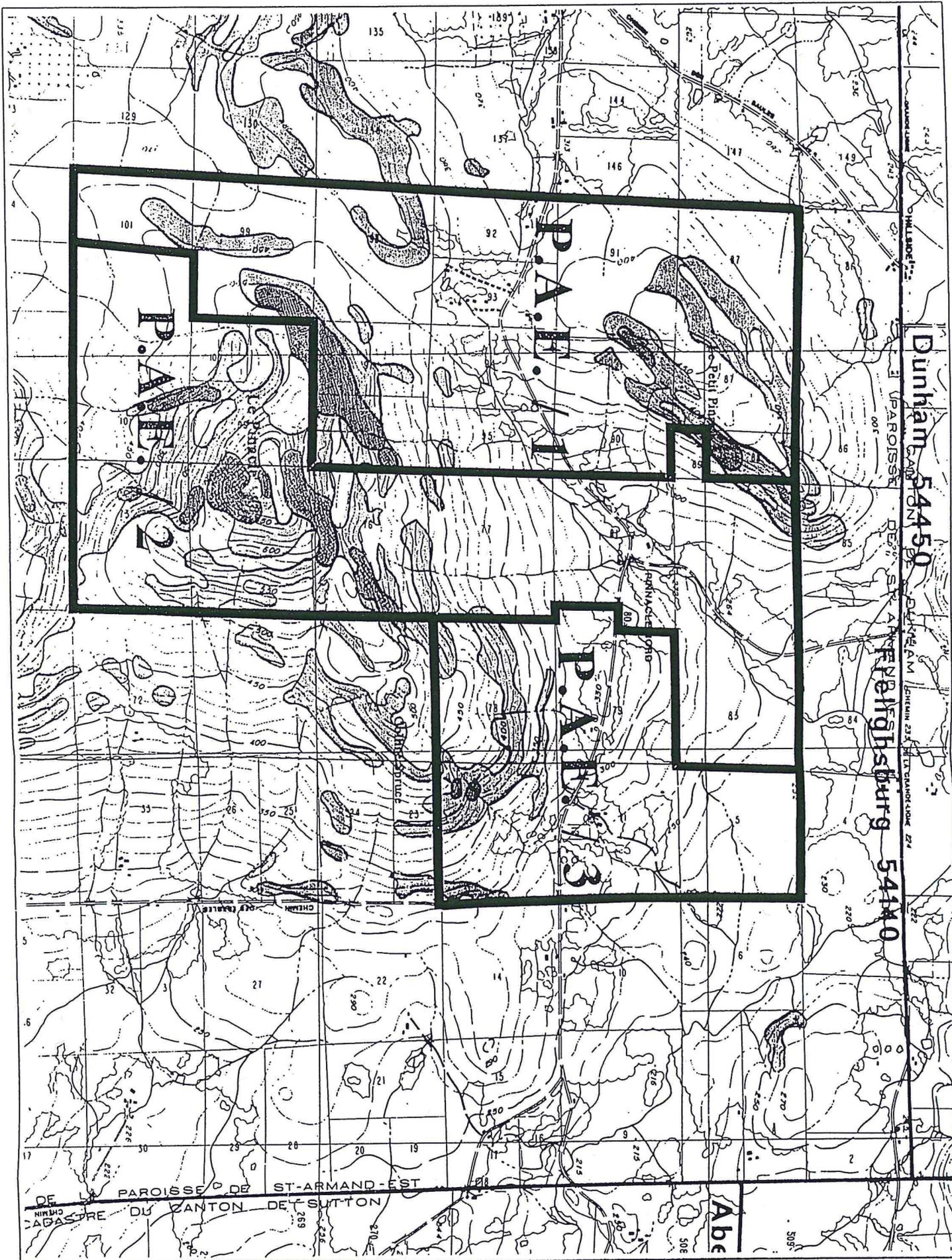
### 4.2.6 CRITÈRES S'APPLIQUANT AU LOTISSEMENT

*Objectif:* Le lotissement doit s'inscrire en harmonie avec le caractère naturel et rural des aires à développer.

- Critères:*
1. Le lotissement devrait davantage être de type "organique" que de type "orthogonal", c'est-à-dire qu'il devrait présenter des lignes courbes et des développements en grappes qui s'intègrent bien à la topographie et à l'environnement naturel.
  2. Par la grandeur des terrains et le lotissement général des activités, le projet doit donner l'image d'un développement respectueux de l'environnement et qui rencontre les objectifs de faible densité recherchés pour les aires à développer.

RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT  
D'ENSEMBLE - FRELIGHSBURG

---



Dunham 54450

DE LA PAROISSE DE ST. ARMAND

DE LA PAROISSE DE ST. ARMAND

54140

DE LA PAROISSE DE ST. ARMAND-EST

DE LA PAROISSE DE ST. ARMAND-EST

ABE

P. ARMAND

P. ARMAND

P. ARMAND

DE LA PAROISSE DE ST. ARMAND-EST  
DE LA PAROISSE DE ST. ARMAND-EST

RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT  
D'ENSEMBLE - FRELIGHSBURG

---

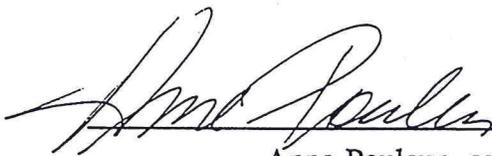
**5.0 DISPOSITIONS FINALES**

**5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).



Jean-Paul Riel, maire



Anne Pouleur, secrétaire-trésorière