



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE CHESTERVILLE
MRC D'ARTHABASKA

RÈGLEMENT 210 N.S

Règlement 210 N.S concernant les plans d'aménagement d'ensemble

Règlement numéro 210 N.S. concernant les plans d'aménagement d'ensemble.

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné par M. Olivier Champagne, à la séance ordinaire du 1^{er} mai 2017;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a eu lieu le 3 juillet 2017 à 19h30;

ATTENDU QU'une copie du règlement a été transmise aux membres du Conseil de la municipalité de Chesterville présents au plus tard deux (2) jours juridiques francs avant la séance à laquelle le présent règlement doit être adopté, et que tous les membres du Conseil présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture, conformément à l'article 445 du Code municipal;

POUR CES MOTIFS, il est proposé par M. Frédéric Flibotte, appuyé par M. Antony Ramsay et résolu à l'unanimité des conseillers présents, que soit adopté le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble qui se lit comme suit :

Règlement (210 N.S.) concernant les plans d'aménagement d'ensemble

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble » (ci-après PAE).

2. But du règlement

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

3. Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent dans la zone RD, laquelle apparaît au plan de zonage numéro PZ-39030 faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 145.

4. Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

5. Validité

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

1. Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
2. Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
3. Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
4. Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
5. L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

7. Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des usages et des normes, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et celles d'un graphique, les données du tableau prévalent;
8. Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions de ce règlement ou de ce règlement et d'un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

9. Fonctionnaire désigné

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées au fonctionnaire désigné par le conseil.

Le conseil nomme le fonctionnaire désigné et peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité du fonctionnaire désigné.

10. Obligation de présenter un plan d'aménagement d'ensemble

Toute personne désirant présenter une demande de modification au règlement de zonage dans la zone visée à l'article 3 du présent règlement, doit soumettre au fonctionnaire désigné un plan d'aménagement d'ensemble (ci-après « PAE »).

11. Procédure requise

La présentation et l'approbation d'un PAE doit suivre la procédure décrite aux articles 11.1 à 11.7 du présent règlement.

11.1 Acheminement de la demande

Toute demande visée à l'article 12 du présent règlement doit être déposée au fonctionnaire désigné. Elle doit être accompagnée de tous les renseignements et documents exigés en vertu du présent règlement et du paiement des frais exigés au règlement de tarification requis aux fins d'étude de la demande et de l'avis public prévu à ce règlement.

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier la conformité de la demande de modification aux règlements d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la municipalité. Lorsque la demande est complète, il la transmet, de même que ses recommandations, au Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de Chesterville (ci-après « CCU »), dans un délai maximal de trente (30) jours.

11.2 Avis du CCU

Le CCU de la municipalité étudie le projet de PAE selon les critères d'évaluation fixés par le présent règlement. Dans la recommandation faite au conseil, le CCU recommande l'acceptation, les modifications à effectuer ou le rejet d'une demande de PAE et peut également suggérer des conditions d'approbation du PAE. La recommandation du CCU est transmise au conseil dans un délai n'excédant pas 60 jours, à compter de la date de réception d'une demande d'un PAE complète.

11.3 Approbation par le conseil

Suite à la recommandation du CCU, le conseil approuve avec ou sans conditions, par résolution le PAE qui lui est soumis s'il satisfait aux critères d'évaluation du présent règlement. Le plus tôt possible après la séance, une

copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le PAE.

Le conseil peut exiger, comme condition d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le PAE :

1. Prennent à leur charge le coût de certains éléments du PAE, notamment des infrastructures et des équipements;
2. Réalisent le PAE dans le délai qu'il impartit;
3. Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

11.4 Désapprobation par le conseil

Lorsque le conseil désapprouve un PAE parce qu'il n'est pas conforme au présent règlement, il doit le faire par résolution. Cette résolution doit être motivée et peut suggérer les modifications à apporter en vue de rendre la demande conforme au règlement. Le plus tôt possible après la séance, une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le PAE.

11.5 Intégration du PAE aux règlements d'urbanisme

Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil, celui-ci peut, selon les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), entamer la procédure de modification aux règlements d'urbanisme pour y inclure le PAE.

11.6 Modification d'un PAE

La modification d'un PAE, après son approbation par le conseil, requiert la présentation et l'approbation d'un nouveau PAE, selon les dispositions du présent règlement.

11.7 Règlements d'urbanisme

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble et les modifications réglementaires en découlant ne dégagent nullement la personne qui a présenté le PAE à l'obligation de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme.

SECTION 2 : RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS REQUIS

12. Documents et renseignements requis

Pour être considérée comme étant complète, toute demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit inclure, en trois exemplaires, les renseignements et documents suivants :

1. Les renseignements et les documents exigés en vertu du règlement numéro 185 N.S. relatif aux ententes pour la réalisation des travaux municipaux et l'entente visée à l'annexe A dûment complétée et signée.
2. Le ou les noms, adresse(s) et numéro(s) de téléphone du ou des propriétaires du ou des lots visés par le PAE ou du mandataire ainsi que des professionnels ayant collaboré à la préparation du PAE.
3. Les documents et renseignements indiquant la situation actuelle
 - a) L'identification de la zone visée;

- b) Les dimensions et la superficie de l'ensemble du site visé de même que le plan du cadastre actuel indiquant le nom des propriétaires, les dimensions de chacun des lots ainsi que les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot visé par la demande de PAE;
 - c) L'utilisation actuelle du sol pour l'ensemble du site visé;
 - d) Un ou des plans, préparé(s) par un professionnel approprié, illustrant une caractérisation détaillée des éléments naturels du site, incluant la végétation existante, les milieux humides s'il y a lieu, les cours d'eau et la topographie.
 - e) Un plan localisant sur le site visé, les bâtiments, constructions, ouvrages et infrastructures existants, de même que leur usage et dimensions.
4. Un plan d'aménagement d'ensemble, préparé par un professionnel compétent en la matière, comprenant :
- a) Un plan de localisation montrant le territoire environnant (notamment les usages environnant) et la manière dont le développement y est intégré (affectations du sol, réseau routier, etc.).
 - b) Un plan concept du projet d'aménagement et comprenant les éléments suivants :
 - i) Les limites du site visé;
 - ii) La superficie du site visé;
 - iii) Les limites géographiques des différentes phases du projet, s'il y a lieu et, la superficie allouée à chacune des phases;
 - iv) Un plan d'implantation des bâtiments, constructions et ouvrages existants sur le site et qui seront conservés;
 - v) L'identification et la localisation des différents usages prévus au projet (résidentiel, public, etc.) et la superficie allouée à chacun des usages;
 - vi) Le lotissement proposé, incluant la dimension et la superficie de chacun des futurs lots et indiquant les servitudes réelles ou actives, apparentes ou non apparentes, existantes ou requises notamment pour le passage d'installation de transport d'énergie, de transmission des communications, d'égout, d'aqueduc, la présence de copropriété dans le projet etc.;
 - vii) L'aménagement de zones de transition ou de zones tampons entre les différents usages prévus au PAE et les usages adjacents au site pouvant poser des problèmes de cohabitation;
 - viii) Les caractéristiques naturelles du site après les interventions;
 - ix) Les infrastructures publiques existantes et projetées, incluant notamment
 - x) Le tracé projeté des voies de circulation routière, incluant notamment la largeur de l'emprise et son intégration au réseau routier existant;

5. Un échéancier des travaux projetés, comprenant :

- a) Le nombre de phases prévues au projet;
- b) Le temps prévu pour la réalisation de chacune des phases;
- c) L'estimation des coûts de réalisation des différentes phases du projet;
- d) L'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au PAE;

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

SECTION 1 : NORMES APPLICABLES À LA ZONE RD

13. Zone(s) visée(s)

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans la zone RD, telle qu'identifiée au règlement de zonage numéro 145.

14. Usages

Seuls les résidences unifamiliales isolées et les parcs et espaces verts peuvent inclus au PAE.

15. Densité

La densité applicable à un PAE est une densité nette de 15 à 20 logements à l'hectare.

16. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'un PAE sont les suivants :

1. Le PAE doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme de la municipalité;

2. Le réseau routier projeté est aménagé en fonction d'une utilisation optimale du site, tracé de rue étant aménagé de façon à ce que l'on puisse lotir un maximum de lot;

3. Le réseau routier projeté s'intègre de façon harmonieuse au réseau routier existant

4. La superficie des lots projetés prend en compte le fait qu'ils sont desservis soit par le réseau d'égout ou d'aqueduc ou soit par les deux; en ce sens ils ne sont pas inutilement trop grands;

5. La superficie et les dimensions des lots projetés font en sorte que l'espace disponible au lotissement de terrain à bâtir sont utilisés de façon optimale;

6. Le projet doit prendre en compte la proximité d'usages agricoles et commerciaux adjacents au site et, l'aménager de façon à en minimiser les

impacts négatifs qui peuvent en découler. Ainsi, l'aménagement de zones de transition ou de zones tampons entre les différents usages est prévu au PAE;

7. Les équipements publics, notamment les parcs et espaces verts s'il y a lieu, sont intégrés au projet de façon à ce qu'ils soient accessibles à l'ensemble des résidents du secteur visé par le PAE et des secteurs adjacents au PAE.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

17. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Maryse Beauchesne

Mairesse

intérim

Ginette Daigle

Directrice générale et

Secrétaire-trésorière par