



RÈGLEMENT NO 238-21

Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

Préparé par
Marie-Luce Benoit, aménagiste
Service de l'aménagement et urbanisme
MRC de Coaticook



MUNICIPALITÉ DE DIXVILLE

RÈGLEMENT NUMÉRO 238-21

RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (PAE)

AVIS DE MOTION : 2021-11-01

ADOPTION : 17 janvier 2022

ENTRÉE EN VIGUEUR : 9 mars 2022

Modifications incluses dans ce document		
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Modifications apportées

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES	5
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires	5
1.1.1 : Titre du règlement	5
1.1.2 : TERRITOIRE ASSUJETTI	5
1.1.3 : Domaine d'application	5
1.1.4 : Personnes touchées par le règlement	5
1.1.5 : Concurrence avec d'autres règlements ou lois	5
1.1.6 : Invalidité partielle	5
Section 1.2 : Dispositions interprétatives	6
1.2.1 : Interprétation des dispositions	6
1.2.2 : incomptabilité entre dispositions générales et dispositions particulières	6
1.2.3 : Unités de mesures	6
1.2.4 : Terminologie	6
1.2.5 : Plan de zonage	7
Section 1.3 : Dispositions pénales	7
1.3.1 : Contravention et pénalités	7
CHAPITRE 2 : Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande	9
Section 2.1 : Contenu de la demande	9
2.1.1 : présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble	9
2.1.2 : Obligation de produire un plan d'aménagement d'ensemble	9
2.1.3 : Frais d'étude	9
2.1.4 : Documents et plans requis	9
2.1.5 : Documents et plans additionnels	11
2.1.6 : Procuration	11
Section 2.2 : Cheminement de la demande	11
2.2.1 : Demande complète	11
2.2.2 : Vérification de la demande	11
2.2.3 : Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme	12
2.2.4 : Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme	12
2.2.5 : Approbation et conditions par le Conseil municipal	12
2.2.6 : modification aux règlements de zonage et de lotissement	13
2.2.7 : Modification aux plans	13
CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation	15
Section 3.1 : Objectifs et critères applicables au cœur villageois	15
3.1.1 : Territoire assujetti	15
3.1.2 : Usages applicables au P.A.E	15

3.1.3 : OBJECTIF général.....	15
3.1.4 : CRITÈRES D'ÉVALUATION relatifs au site d'implantation	16
3.1.5 : CRITÈRES D'ÉVALUATION relatifs aux usages	16
3.1.6 : Critères d'évaluation relatifs au cadre bâti.....	16
3.1.7 : CRITÈRES D'ÉVALUATION relatifs aux voies de circulation et aux espaces publics	17
CHAPITRE 4 : Dispositions finales	18

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* » numéro 238-21

1.1.2 : TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tout le territoire de la Municipalité de Dixville.

1.1.3 : DOMAINE D'APPLICATION

Le règlement s'applique à tout projet de construction ou lotissement situé en partie ou en totalité dans les zones assujetties au présent règlement, qui implique la modification d'une disposition au règlement de lotissement ou au règlement de zonage.

1.1.4 : PERSONNES TOUCHÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche les personnes physiques et les personnes morales de droit privé ou de droit public.

1.1.5 : CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.6 : INVALIDITÉ PARTIELLE

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacun de ses chapitres, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et sous-alinéas indépendamment du fait que l'un ou plusieurs de ses chapitres ou composantes pourraient être déclarés nuls et sans effet par une instance habilitée.

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

Section 1.2 : Dispositions interprétatives

1.2.1 : INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.2.2 : INCOMPATIBILITÉ ENTRE DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

En cas d'incompatibilité entre des dispositions générales et des dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent.

1.2.3 : UNITÉS DE MESURE

Les dimensions, les mesures et les superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités du *système international* (SI) (métrique).

1.2.4 : TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou les expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués au chapitre II Terminologie, du règlement de zonage en vigueur.

1.2.5 : PLAN DE ZONAGE

Lorsque le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur de la Municipalité de Dixville.

Section 1.3 : Dispositions pénales

1.3.1 : CONTRAVENTION ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	400 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec*, L.R.Q., c. C-25.1.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

CHAPITRE 2 : Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

Section 2.1 : Contenu de la demande

2.1.1 : PRÉSENTATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Lorsqu'un ou des propriétaires souhaitent mettre en valeur une ou des propriétés situées dans une des zones visées par le présent règlement, ils doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.), le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement, préalablement à toute demande de modification des règlements d'urbanisme actuels.

2.1.2 : OBLIGATION DE PRODUIRE UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans la zone P-3, toute demande de modification à un ou plusieurs règlements d'urbanisme nécessite la production d'un plan d'aménagement d'ensemble. Dans cette même zone, tout projet visant la création d'une ou plusieurs rues, qu'une modification soit nécessaire ou non, nécessite la production d'un plan d'aménagement d'ensemble.

2.1.3 : FRAIS D'ÉTUDE

Toute demande en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un paiement d'un montant de 500,00\$.

Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

2.1.4 : DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Un P.A.E. soumis pour recommandation au Comité consultatif d'urbanisme et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté à la Municipalité de Dixville en deux copies, l'une papier et l'autre numérique.

La demande doit être accompagnée des éléments suivants :

1. Un ou des documents écrits indiquant :
 - a. Le nom, l'adresse et autres informations pour contacter le requérant, le ou les propriétaires s'il diffère du requérant ainsi que des professionnels ayant participé à l'élaboration du plan d'aménagement d'ensemble;
 - b. L'identification cadastrale du ou des lots visés ainsi que leur superficie;
 - c. L'identification de la zone concernée;

- d. La description du projet (usages, densité, caractéristiques architecturales, description des infrastructures destinées à l'usage public, etc.);
 - e. Une caractérisation du milieu;
2. Des plans montrants :
- a. La situation actuelle :
 - i. L'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet;
 - ii. Les éléments physiques du secteur (courbes de niveau équidistantes d'un mètre, cours d'eau, milieux humides, les espaces boisés, les zones inondables);
 - iii. Les éléments anthropiques sur le site et dans un rayon de 100 m (réseau de distribution du gaz naturel, réseau d'aqueduc et d'égouts,
 - b. Le projet :
 - i. Le lotissement et les usages prévus;
 - ii. L'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, etc.) affectées au projet, par phase;
 - iii. Les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
 - iv. Le nombre d'unités par type d'usage;
 - v. La localisation et la dimension au sol approximatif de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages, la superficie de plancher;
 - vi. La localisation des espaces verts et des parcs;
 - vii. Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent;
 - viii. La localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
 - ix. L'identification et la localisation des éléments de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
 - x. La topographie du sol après les travaux;
 - xi. Les aménagements autour des cours d'eau et autres composantes naturelles;
 - xii. La localisation des enseignes, s'il y a lieu;
 - xiii. Les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles;
3. Un rendu visuel des éléments suivants :
- a. Affichage pour la promotion du projet;
 - b. Des esquisses architecturales des bâtiments et constructions
 - c. Le style architectural souhaité;
 - d. Type d'éclairage;

2.1.5 : DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS

En plus des plans et documents requis en vertu du présent règlement, l'autorité compétente peut également exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du P.A.E., lorsqu'il les juge appropriés aux fins de l'évaluation du projet.

2.1.6 : PROCURATION

Si le requérant de la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'est pas le propriétaire du bâtiment, de la construction ou du terrain visé par la demande, il doit, lors du dépôt de la demande, présenter une procuration, signée du propriétaire, l'autorisant à effectuer une demande.

Section 2.2 : Cheminement de la demande

2.2.1 : DEMANDE COMPLÈTE

La demande d'approbation des plans en conformité avec les objectifs et critères du présent règlement est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de l'inspecteur en bâtiment et environnement.

2.2.2 : VÉRIFICATION DE LA DEMANDE

L'inspecteur en bâtiment et environnement vérifie si la demande est complète et si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme. À la demande de l'inspecteur en bâtiment et environnement, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, l'inspecteur en bâtiment et environnement avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, l'inspecteur en bâtiment et environnement avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au Comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

2.2.3 : TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

L'inspecteur en bâtiment et environnement examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant.

Lorsque le contenu du plan d'aménagement d'ensemble est réputé conforme aux règlements d'urbanisme par l'inspecteur en bâtiment et environnement, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

2.2.4 : ÉTUDE ET RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation avec ou sans condition en tenant compte des objectifs et critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal.

L'atteinte des objectifs est évaluée, de façon non limitative, par les critères d'évaluation énumérés au présent règlement, lorsqu'ils sont applicables à l'intervention visée.

2.2.5 : APPROBATION ET CONDITIONS PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve, avec ou sans condition, le P.A.E. 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, de plus, exiger, comme condition d'approbation d'une demande, que les propriétaires des immeubles visés situés dans les zones visées par le P.A.E.:

- 1) Prennent à leur charge le coût de certains éléments du P.A.E. notamment des infrastructures ou des équipements ;
- 2) Réalisent les plans dans un délai imparti;
- 3) Fournissent des garanties financières qu'il détermine

La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande doit préciser les motifs du refus et doit être transmise au requérant qui a présenté le plan. Le conseil

peut, par ailleurs, suggérer les modifications requises permettant d'améliorer le projet.

2.2.6 : MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT

À la suite de l'approbation d'un P.A.E. par le conseil municipal, celui-ci peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le P.A.E.

Le conseil peut, lorsqu'il remplace un règlement d'urbanisme, inclure le P.A.E. dans le règlement édicté en remplacement, au lieu d'effectuer l'inclusion par modification.

2.2.7 : MODIFICATION AUX PLANS

Toute modification apportée aux plans après l'approbation du Conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

CHAPITRE 3 : Objectifs et critères d'évaluation

Section 3.1 : Objectifs et critères applicables au cœur villageois

3.1.1 : TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones suivantes telles qu'illustrées au plan de zonage annexé au règlement de zonage :

- P-3

3.1.2 : USAGES APPLICABLES AU P.A.E

Dans les zones assujetties du présent chapitre, les usages pouvant être autorisés dans le cadre d'un P.A.E sont :

- 1) Les usages du groupe « Habitation »;
- 2) Les usages du groupe « Commerce »;
- 3) Les usages du groupe « Communautaire ».

3.1.3 : OBJECTIF GÉNÉRAL

La présente section découle de la mise en place du programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur « noyau villageois » où deux grandes orientations d'aménagement ont été déterminées, soit d'offrir un milieu de vie attractif adapté aux besoins des familles et d'assurer la préservation des paysages naturels et des écosystèmes. Plus particulièrement, les secteurs résidentiels doivent tendre vers un modèle d'éco-développement tout en assurant la préservation des espaces naturels sur le site.

Le territoire assujetti dans la présente section est partiellement construit, et la municipalité souhaite vivement assurer une bonne intégration des futurs projets qui s'y implanteront.

Les objectifs visés par le P.A.E. concernant le cœur villageois sont les suivants :

- 1) Offrir un milieu de vie attractif et adapté aux besoins des familles;
 - 2) Développer l'offre en logement abordable de qualité;
 - 3) Favoriser des aménagements de transport actif;
 - 4) Générer des milieux de vie mixte où l'on peut retrouver des services de proximité ;
 - 5) Optimiser les infrastructures et les équipements en place;
 - 6) Donner accès au milieu naturel à la population
 - 7) Assurer la préservation des paysages naturels et des écosystèmes;
-

3.1.4 : CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AU SITE D'IMPLANTATION

Les critères d'évaluation concernant le site d'implantation sont les suivants :

- 1) Le développement projeté doit favoriser le redéveloppement et la requalification du secteur existant;
- 2) Assurer une consolidation de la trame urbaine existante en favorisant la connexion aux rues existantes;
- 3) L'implantation des bâtiments et ses agrandissements s'intègrent au milieu naturel (topographie, végétation, etc.) tout en favorisant des méthodes de construction qui minimisent les travaux de déblai et de remblai;
- 4) Le déboisement ne doit pas excéder la superficie nécessaire à l'implantation des infrastructures;
- 5) Les terrains sont aménagés de manière à ce que l'eau de ruissellement puisse s'infiltrer naturellement dans le sol;
- 6) Limiter les surfaces imperméabilisées;
- 7) Le plan d'aménagement d'ensemble doit tenir compte des contraintes d'accessibilité.

3.1.5 : CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX USAGES

Les critères d'évaluation concernant les usages sont les suivants :

- 1) Planifier un minimum de 40 % de logement abordable de qualité;
- 2) Prévoir des usages de vente au détail et service léger qui s'intègrent harmonieusement et de façon complémentaire aux usages du groupe résidentiel;
- 3) Privilégier une offre en logement locatif;

3.1.6 : CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AU CADRE BÂTI

Les critères d'évaluation concernant le cadre bâti sont les suivants :

- 1) Planifier une variété de produits résidentiels pour différentes clientèles;
 - 2) Éviter d'avoir un seul type d'usage résidentiel dans un projet et favoriser au moins trois types d'habitation en termes de nombre de logements;
 - 3) Le plan d'aménagement d'ensemble doit tenir compte des contraintes d'accessibilité universelle;
 - 4) Le projet prévoit un encadrement de l'architecture qui permet la création d'un ensemble harmonieux;
 - 5) Les équipements d'éclairage s'intègrent à l'architecture et à l'aménagement paysager;
 - 6) La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions environnantes;
 - 7) Prévoir la plantation d'arbres dans les secteurs construits;
 - 8) Démontrer la capacité de support des infrastructures vis-à-vis le projet
-

3.1.7 : CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX VOIES DE CIRCULATION ET AUX ESPACES PUBLICS

Les critères d'évaluation concernant les voies de circulation et les espaces publics sont les suivants :

- 1) Le tracé et la largeur des rues sont conçus de façon à réduire la vitesse et à assurer la sécurité des utilisateurs;
 - 2) Le tracé des voies de circulation respecte la topographie naturelle du terrain;
 - 3) Planifier un espace vert supplémentaire et sa connectivité avec les espaces verts déjà existants
 - 4) Des sentiers reliant les différents espaces verts sont aménagés et accessibles des différents secteurs du développement ;
 - 5) Favoriser la restauration et la stabilisation du couvert végétal (herbacé, arbustif) dans les six mois suivant la fin des travaux ou pendant la première période propice aux plantations ;
 - 6) Favoriser des aménagements extérieurs le plus naturels possible.
 - 7) Optimiser les infrastructures et équipements en place
 - 8) Des sentiers piétonniers ou trottoirs sont aménagés afin de permettre l'accès aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux aires de stationnement et aux voies publiques principales;
 - 9) Le projet prend en compte les transports actifs (marche, vélo, etc.)
-

CHAPITRE 4 : Dispositions finales

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(SIGNÉ)

Françoise Bouchard, mairesse

(SIGNÉ)

Sylvain Benoit, directeur général et secrétaire-trésorier
