

Municipalité de Leclercville



**Règlement no : 2023-187
Règlement sur les plans
d'aménagement d'ensemble**

Avis de motion : 10 octobre 2023

Adoption du projet de règlement : 7 novembre 2023

Assemblée publique : 4 décembre 2023

Adoption du règlement : X décembre 2023

Entrée en vigueur : x 2023

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. BUT DU RÈGLEMENT	1
3. TERRITOIRE VISÉ	1
4. VALIDITÉ DU RÈGLEMENT	1
5. TERMINOLOGIE	1
6. APPLICATION	1
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
7. ZONES ASSUJETIES	3
8. PERSONNES ASSUJETIES	3
9. PROCÉDURE REQUISE	3
10. CONTENU MINIMAL D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	4
11. DOCUMENTS ADDITIONNELS REQUIS	6
12. DISPENSE DE DOCUMENTS	6
CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	8
13. ZONES ASSUJETIES	8
14. USAGES	8
15. DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL	8
16. OBJECTIFS GÉNÉRAUX	8
17. CRITÈRE GÉNÉRAL	8
18. CRITÈRES SPÉCIFIQUES	8
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES	12
23. ENTRÉE EN VIGUEUR	12

Chapitre 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES



CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour titre « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 2023-187 »

2. BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'assurer, dans les secteurs susceptibles de recevoir des projets plus importants, un développement cohérent de ces parties de territoire, par la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

3. TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Leclercville.

4. VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

5. TERMINOLOGIE

À moins d'une déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots, dont la définition est donnée au règlement de zonage, ont dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est attribué.

6. APPLICATION

Les dispositions en vigueur des règlements d'urbanisme de la municipalité de Leclercville, selon le cas, s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



CHAPITRE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7. ZONES ASSUJETIES

Toutes demande de modification des règlements d'urbanisme dans les zones RA-2 et RA-4, telles qu'identifié au plan de zonage de la municipalité de Leclercville, est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble.

8. PERSONNES ASSUJETIES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

9. PROCÉDURE REQUISE

Toute demande de modification aux règlements d'urbanisme provenant d'une des zones ciblées à l'article 7 de ce règlement doit suivre la procédure d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble suivantes :

I. DÉPÔT D'UNE DEMANDE

Le requérant ou son mandataire autorisé doit remettre au fonctionnaire désigné, une demande de modification aux règlements d'urbanisme, ainsi que le projet de plan d'aménagement d'ensemble et tous les documents s'y rattachant.

Le requérant pourra faire valoir, tout au long du processus, ses arguments.

II. VÉRIFICATION DU PROJET

Le fonctionnaire désigné doit s'assurer que toutes les informations requises par le présent règlement sont incluses dans le projet présenté et vérifier que toutes les dispositions du présent règlement sont respectées.

III. TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Dans les plus brefs délais, dès que la demande est dûment complétée, le fonctionnaire désigné transmet au comité consultatif en urbanisme le projet de plan d'aménagement d'ensemble.

IV. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme analyse le projet de plan d'aménagement d'ensemble. Cette analyse repose sur les critères d'évaluation prescrits dans le présent règlement. S'il le juge nécessaire, le comité peut demander au requérant toute information ou document additionnel ou une audition de celui-ci auprès du comité pour l'analyse de sa demande.

Le comité, après étude de la demande, peut faire au requérant toute recommandation utile concernant son plan d'aménagement d'ensemble. Il recommande au conseil son acceptation s'il considère que le projet respecte les critères d'évaluation de ce règlement ou son refus dans le cas contraire.

Le comité doit émettre son avis dans un délai maximum de 60 jours à compter de la date de transmission de la demande par le fonctionnaire désigné. Dans le cas où des documents supplémentaires ou des corrections sont nécessaires par le requérant, ce délai est arrêté et reprend à la date du dépôt des documents.

V. DÉCISION DU CONSEIL

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif en urbanisme, le conseil municipal approuve ou refuse par résolution le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est présenté.

VI. CONDITIONS D'APPROBATION

Au moment de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

1. Prennent à leur charge certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures et des équipements ;
2. Réalisent le plan dans un délai fixé ;
3. Fournissent des garanties financières qu'il détermine.

VII. TRANSMISSION D'UNE COPIE

Une copie de la résolution est transmise au requérant ayant fait la demande

VIII. MODIFICATIONS DES RÈGLEMENTS

Lorsqu'un plan d'aménagement d'ensemble a été approuvé par résolution, le conseil municipal peut, conformément aux dispositions applicables de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

10. CONTENU MINIMAL D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute copie d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre minimalement les informations et documents suivants :

I. PLAN DE LOCALISATION

Un plan de localisation, fait par un arpenteur géomètre, couvrant le territoire touché et ses environs ou au minimum les terrains visés par le projet. Ce plan doit être exécuté à une échelle appropriée permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du territoire de la municipalité et précisant les liens avec les voies de circulation, les équipements et infrastructures, les espaces verts et les cours d'eau.

II. UN PLAN D'ENSEMBLE

Le plan d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone, doit contenir ou être accompagné des renseignements suivants :

1. L'identification cadastrale actuelle des terrains concernés et des terrains adjacents;
2. Les terrains projetés, leurs dimensions et superficies approximatives;
3. L'emprise des rues projetées et existantes et leur rattachement aux rues existantes ou projetées à l'extérieur de la zone, s'il y a lieu;
4. Les différentes phases prévues du projet, s'il y a lieu;
5. L'usage projeté des terrains;
6. Les lacs et les cours d'eau, sur le site et dans un rayon de 300 mètres, ainsi que la plaine inondable (zone de faible et grand courant), s'il y a lieu;
7. Les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie, de télécommunication, d'aqueduc et d'égout, de drainage, etc.;
8. Les constructions, les sentiers piétonniers et parcs existants ou prévus sur le site ou adjacents au terrain;
9. Les percées visuelles dans le cas où elles seraient remarquables, sur le site;
10. Les courbes de niveau équidistantes de dix (10) mètres ou moins;
11. Les pentes dont l'inclinaison moyenne excède 14° (25%) sur une distance verticale de plus de 5 mètres;
12. Les zones à risque de mouvement de terrain et à érosion, le cas échéant;
13. La date (incluant les dates de révision, s'il y a lieu), le nord astronomique, l'échelle du plan et la signature du plan par le professionnel l'ayant produit;
14. Des exemples reflétant les types de constructions projetés.

III. UN RAPPORT ÉCRIT

Un rapport écrit, si nécessaire, pouvant contenir les éléments suivants :

1. Le nom et l'adresse du requérant;
2. Le nom et l'adresse du propriétaire s'il diffère du requérant;
3. Les autorisations gouvernementales requises;
4. Tout autre renseignement utile concernant le projet et permettant d'évaluer celui-ci.

11. DOCUMENTS ADDITIONNELS REQUIS

En plus du contenu minimal d'un plan d'aménagement d'ensemble requis en vertu de l'article 10 et des critères d'évaluation du présent règlement, le conseil, peut par résolution, exiger tout autre élément, renseignement, détail, plan, rapport ou attestation professionnelle, aux frais du propriétaire ou du requérant, nécessaire à la bonne compréhension du plan d'aménagement d'ensemble et au respect de la sécurité publique, des infrastructures et de l'environnement.

12. DISPENSE DE DOCUMENTS

Le conseil peut par résolution, 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 du conseil, leur absence n'entraverait en rien la complète analyse et compréhension de la demande, le respect des règlements municipaux et ne mettrait pas en cause la sécurité publique, l'environnement ou la viabilité du projet.

Chapitre 3

CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES



CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONE RA-2 ET RA-4

13. ZONES ASSUJETIES

La présente section s'applique aux zones RA-2 et RA-4 du règlement sur le zonage 2019-151.

14. USAGES

Dans les zones visées, les usages pouvant faire l'objet d'une évaluation sont :

1° Les classes d'usages Habitation (H) : Ha, Hb, Hc et Hd

15. DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones visées, la densité d'occupation du sol brut minimal est de 15 logements à l'hectare.

16. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- 1° Créer des milieux de vie, adapté aux caractéristiques du site, incluant l'implantation de bâtiments résidentiels, de commerces de voisinage, d'édifices publics ou communautaires, d'un réseau de circulation favorisant la mobilité active, de parcs et la conservation d'espaces naturels;
- 2° Assurer une bonne insertion du projet dans son ensemble de manière à ne pas altérer le caractère ou à rompre l'équilibre du milieu.

17. CRITÈRE GÉNÉRAL

Le ou les plans d'aménagement d'ensemble sont évalués selon l'approche globale de la demande.

- 1° Le projet doit être viable économiquement et socialement et respectueux de l'environnement;
- 2° Le projet permet de répondre à certains besoins en matière de logements sur le territoire.

18. CRITÈRES SPÉCIFIQUES

I. CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES

Les usages sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° La localisation des usages résidentiels permet une distribution optimale des typologies;
- 2° L'implantation de bâtiments de gabarit similaire est favorisée;
- 3° Le réseau de distribution électrique et de communication est situé en cour arrière ou enfoui;
- 4° L'emplacement proposé des sites de boîtes postales communautaires permet une desserte optimale de la population du secteur visé.

II. CRITÈRES RELATIFS AU CADRE BÂTI

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

- 1° Les bâtiments sont de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction;
- 2° Les bâtiments ont un traitement architectural d'une qualité équivalente sur toutes les façades;
- 3° Les matériaux de revêtement contribuent à l'harmonisation des bâtiments entre eux;
- 4° Les ensembles bâtis répétitifs et monotones sont à éviter;
- 5° Sur une même rue, les bâtiments présentent des styles architecturaux (volumétrie, hauteur, matériaux de revêtement extérieur, forme de toit, composition des façades, forme des détails architecturaux) compatibles;
- 6° L'orientation et l'implantation des bâtiments favorisent l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire;
- 7° Toute façade d'un bâtiment donnant sur une rue (y compris les terrains d'angle) doit comporter des ouvertures (absence de mur aveugle);
- 8° Les entrées et sorties, les aires de plancher et les autres composantes des bâtiments facilitent l'accessibilité universelle;
- 9° Le revêtement des toitures qui contribue à la lutte contre les îlots de chaleur par l'utilisation de « technologies blanches » (membranes réfléchissantes, enduits réfléchissants, gravier blanc, etc.) ou par l'aménagement de toits verts sont favorisé;
- 10° Le traitement des constructions accessoires (cabanons, etc.) s'harmonise avec le traitement architectural du bâtiment principal autant au plan des matériaux, des formes, des volumes que des couleurs.

III. CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT

Le lotissement est évalué à partir des critères suivants :

- 1° Le plan de lotissement prévoit une superficie constructible adéquate pour la conservation des éléments naturels et des peuplement forestiers d'intérêt existant;
- 2° La forme des terrains préserve les espaces boisés existants entre les constructions sur le terrain et les terrains adjacents,

IV. CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'aménagement des aires de stationnements est évalué à partir des critères suivants :

- 1° Les aires de stationnement hors rue sont implantées de manière à s'intégrer aux caractéristiques du terrain. Les modifications à la topographie naturelle (déblai et remblai) sont limitées;
- 2° Les aires de stationnement hors rue implantées en cours latérales ou avant sont aménagées de façon à réduire leur visibilité à partir de l'emprise des rues;

- 3° Pour les multilogements, les aires de stationnement hors rue implantées en cours arrière sont favorisées.

V. CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

L'aménagement de terrain est évalué à partir des critères suivants :

- 1° Les surfaces imperméables sont minimisées;
- 2° Les secteurs déblayés ou remblayés doivent être végétalisés;
- 3° La conservation d'espaces naturels est favorisée;
- 4° Les trottoirs et sentiers sont aménagés afin de faciliter l'accès aux bâtiments;
- 5° Les clôtures, murets et autres constructions sont intégrés à l'aménagement paysager, ne sont pas proéminents et s'harmonisent avec le traitement architectural du bâtiment principal.

Chapitre 4

DISPOSITIONS FINALES

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

19. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent projet de règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Leclercville ce Xe jour de décembre de l'an deux mille vingt-trois.

Denis Richard, Maire

Sylvie Lemay, Directrice générale
& greffière-trésorière

