



RÈGLEMENT NO 619

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

Préparé par Camille Gagnon-Tremblay, Technicienne en urbanisme
Service de l'aménagement et urbanisme
MRC de Coaticook



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE COATICOOK
VILLE DE WATERVILLE

RÈGLEMENT NO 619

RÈGLEMENT SUR LES PAE

Avis de motion	14 janvier 2019
Adoption du projet de règlement	14 janvier 2019
Consultation publique	11 février 2019
Adoption du règlement	4 mars 2019
Approbation par la MRC	13 juin 2019
Avis public entrée en vigueur	28 août 2019

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT

Modification	Adoptée le :	En vigueur le :

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CEQUI SUIT :

Table des matières

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires	3
1.1 Titre du règlement	3
1.2 Territoire touché	3
1.3 Invalidité partielle	3
1.4 Personnes touchées par le règlement	3
Chapitre 2 : Dispositions interprétatives	4
2.1 Le règlement et les lois	4
2.2 incompatibilité entre dispositions générales et dispositions particulières	4
2.3 Unités de mesures	4
2.4 Terminologie	4
2.5 Plan de zonage	4
Chapitre 3 : Traitement d'une demande	5
3.1 Tarif d'honoraire	5
3.2 Obligation de produire un plan d'aménagement d'ensemble	5
3.3 Examen par le fonctionnaire désigné	5
3.4 Examen par le Comité Consultatif d'Urbanisme	5
3.5 Examen par le Conseil	6
3.6 Conditions d'approbation	6
3.7 Modification aux règlements de zonage et de lotissement	6
3.8 Modification au plan d'aménagement d'ensemble	6
Chapitre 4 : Documents requis	7
4.1 Dispositions générales	7
4.2 Documents supplémentaires requis dans les zones REC-1, REC-4 et A-20	7
Chapitre 5 : Usages permis, Objectifs et critères d'analyse	8
5.1 Zones R-5 et R-9	8
5.1.1 Usages et densités admissibles	8
5.1.2 objectifs général	8
5.1.3 Critères d'évaluation	8
5.2 Zones REC-1, REC-4 et A-20	9
5.2.1 Usages admissibles	9
5.2.2 Objectif général	9
5.2.3 Critères d'évaluation	9
Chapitre 6 : Dispositions administratives	11
6.1 Application du règlement	11
6.2 Pouvoir de la personne en charge de l'application	11
6.3 Infractions et pénalités	11
6.4 Autres recours en droit civil	12
Chapitre 7 : Dispositions finales	13
7.1 Entrée en vigueur	13

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le numéro 619 et s'intitule « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ».

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tout le territoire de la Ville de Waterville.

1.3 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.

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.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement n'a pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

2.2 INCOMPATIBILITÉ ENTRE DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

2.3 UNITÉS DE MESURES

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

2.4 TERMINOLOGIE

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leurs sens habituels, sauf ceux qui sont définis au règlement de zonage en vigueur de la ville.

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 Ville de Waterville

CHAPITRE 3 : TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

3.1 TARIF D'HONORAIRE

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

3.2 OBLIGATION DE PRODUIRE UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans les zones REC-1, REC-4, R-5, R-9, A-20, toute demande de modification à un ou plusieurs règlements d'urbanisme nécessite la production d'un plan d'aménagement d'ensemble. Dans ces mêmes zones, 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.

Dans les zones REC-1, REC-4 et A-20, l'ouverture d'une nouvelle rue nécessite la modification du schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Coaticook. Cette modification devra être en vigueur pour que la demande puisse être approuvée par la ville.

3.3 EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

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. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande.

3.4 EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle satisfait aux critères applicables du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander un refus. L'évaluation produite par le Comité

consultatif d'urbanisme peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la demande visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement.

3.5 EXAMEN PAR LE CONSEIL

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal accorde la demande par résolution si, de l'avis de ce dernier, ils atteignent les objectifs énoncés au présent règlement compte tenu des critères d'évaluation qui y sont formulés.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Cette résolution doit être transmise au requérant qui a présenté le plan.

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.

3.6 CONDITIONS D'APPROBATION

Le Conseil peut notamment exiger, comme condition d'approbation d'une demande, que le propriétaire prenne entente avec lui en vertu du *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux*

3.7 MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT

Une fois le projet approuvé par résolution, la ville modifie les règlements nécessaires pour rendre opérantes les dispositions prévues au plan d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas d'un projet se situant dans un secteur nécessitant une modification au schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Coaticook, celui-ci devra être modifié avant que la ville procède à la modification de ses règlements d'urbanisme.

3.8 MODIFICATION AU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute modification au plan d'aménagement d'ensemble après son approbation par le Conseil doit faire l'objet d'une nouvelle demande conformément au présent règlement.

CHAPITRE 4 : DOCUMENTS REQUIS

4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les documents requis doivent être remis à la Ville en deux copies, l'une papier et l'autre numérique.

La demande doit être accompagnée des éléments suivants :

1. Un ou des documents écrit 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 leurs 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 montrant :
 - a. La situation actuelle :
 - i. Les lots actuels visés par le projet;
 - ii. Les lots voisins et leur utilisation;
 - iii. Les éléments physiques du secteur (courbes de niveau équidistantes d'un mètre, cours d'eau, milieux humides, les espaces boisés, les zones inondables);
 - iv. 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. Les espaces verts et les parcs;
 - iii. La topographie après les travaux;
 - iv. Les aménagements autour des cours d'eau et autres composantes naturelles;
3. Un rendu visuel des éléments suivants :
 - a. Affichage pour la promotion du projet;
 - b. Type d'éclairage;
 - c. Le style architectural souhaité;
 - d. Les points de vue s'il y en a;

4.2 DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES REQUIS DANS LES ZONES REC-1, REC-4 ET A-20

Pour les zones REC-1, REC-4 et A-20, le requérant doit, en plus des documents prévus à l'article 4.1, produire la justification nécessaire à la modification au Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Coaticook.

CHAPITRE 5 : USAGES PERMIS, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ANALYSE

5.1 ZONES R-5 ET R-9

5.1.1 USAGES ET DENSITÉS ADMISSIBLES

Dans les zones R-5 et R-9, une densité faible à moyenne est souhaitée. Les usages suivants sont donc admissibles :

- Résidence unifamiliale isolée ou jumelée;
- Résidence bifamiliale isolée.

5.1.2 OBJECTIF GÉNÉRAL

Développer les espaces existants à l'intérieur même du lotissement actuel afin d'éviter l'empiètement dans les secteurs récréatifs et agricoles.

5.1.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Critères généraux :

- Le projet rencontre les objectifs du plan d'urbanisme;
- Le projet prend en compte le marché immobilier, les besoins de la population en terme de logements et de services, les impacts économiques, sociaux et environnementaux sur la municipalité;

Critères relatifs aux voies de circulation et aux espaces publics :

- Les voies de circulation sont conformes au règlement de lotissement;
- Les rues sans issue sont limitées;
- Le tracé des voies de circulation respecte la topographie naturelle du terrain;
- Le tracé des voies de circulation permet une utilisation optimale du terrain disponible;
- Le projet prend en compte les transports actifs (marche, vélo, etc.);
- Le projet inclut au moins un espace vert ou un accès facile et sécuritaire à un ou des espaces verts existants;

Critères relatifs aux terrains et à l'implantation des bâtiments résidentiels :

- L'implantation des bâtiments et leurs accès limite les surfaces imperméabilisées;
- Les terrains sont aménagés de manière à ce que l'eau de ruissellement puisse s'infiltrer naturellement dans le sol;

Critères relatifs à l'architecture :

- Le projet prévoit un encadrement de l'architecture qui permet la création d'un ensemble harmonieux;

5.2 ZONES REC-1, REC-4 ET A-20

5.2.1 USAGES ADMISSIBLES

Dans les zones REC-1, REC-4 et A-20, les usages souhaités sont :

- Les établissements de services personnels;
- Les établissements de services professionnels;
- Les établissements de services d'affaires;
- Les résidences unifamiliales isolées et jumelées;
- Les résidences bifamiliales;
- Les résidences trifamiliales.

Les usages sont ceux tel que décrit au chapitre 32 du règlement de zonage.

Avant la réalisation des projets dans ces zones, le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Coaticook devra être modifié afin de :

- lever la zone de réserve à même le périmètre d'urbanisation **OU**;
- transformer la zone d'expansion urbaine en périmètre d'urbanisation.

5.2.2 OBJECTIF GÉNÉRAL

Encadrer l'expansion des usages urbains dans un souci de continuité et de limiter les impacts négatifs sur le milieu agricole.

5.2.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Critères généraux :

- Le projet rencontre les objectifs du plan d'urbanisme;
- Le projet prend en compte le marché immobilier, les besoins de la population en terme de logements et de services, les impacts économiques, sociaux et environnementaux sur la municipalité;

Critères relatifs aux voies de circulation et aux espaces publics :

- Les voies de circulation sont conformes au règlement de lotissement;
- Les rues sans issue sont limitées;
- Le tracé des voies de circulation respecte la topographie naturelle du terrain;
- Le tracé des voies de circulation permet une utilisation optimale du terrain disponible;
- Le projet prend en compte les transports actifs (marche, vélo, etc.)
- Le projet inclut au moins un espace vert ou un accès facile et sécuritaire à un ou des espaces verts existants;

Critères relatifs aux terrains et à l'implantation bâtiments résidentiels :

- L'implantation des bâtiments et leurs accès limite les surfaces imperméabilisées;
- Les terrains sont aménagés de manière à ce que l'eau de ruissellement puisse s'infiltrer naturellement dans le sol;

Critères relatifs aux terrains et à l'implantation des bâtiments mixtes et/ou commerciaux :

- L'implantation des bâtiments et leurs accès limite les surfaces imperméabilisées;
- Les terrains sont aménagés de manière à ce que l'eau de ruissellement puisse s'infiltrer naturellement dans le sol;
- Les espaces de stationnement sont limités au stricte nécessaire;
- Les espaces de stationnement sont aménagés afin de gérer les eaux de pluie sur le site;

Critères relatifs à l'architecture :

- Le projet prévoit un encadrement de l'architecture qui permet la création d'un ensemble harmonieux;

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

6.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment et environnement est chargé d'appliquer le présent règlement. Celui-ci peut être assisté dans ses fonctions d'un ou de plusieurs inspecteurs adjoints qui peuvent exercer les mêmes pouvoirs.

6.2 POUVOIR DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

Les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en bâtiment et environnement sont définis au Règlement sur les permis et certificats de la Ville de Waterville.

6.3 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

1. Si le contrevenant est une personne physique :
 - a. En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 200\$ et d'une amende maximale de 1000\$ et les frais pour chaque infraction.
 - b. En cas de deuxième infraction, l'amende minimale est de 400\$ et l'amende maximale est de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.
 - c. En cas de récidive, l'amende minimale est de 600\$ et l'amende maximale est de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.
2. Si le contrevenant est une personne morale :
 - a. En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 400\$ et d'une amende maximale de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.
 - b. En cas de deuxième infraction, l'amende minimale est de 800\$ et l'amende maximale est de 4000\$ et les frais pour chaque infraction.
 - c. En cas de récidive, l'amende minimale est de 1200\$ et l'amende maximale est de 4000\$ et les frais pour chaque infraction.

Toute personne qui accomplit ou omet d'accomplir quelque chose qui aide une autre personne à agir en contravention du présent règlement ou qui encourage, par un conseil, une permission, un consentement, une autorisation, une ratification, une tolérance ou autrement, une autre personne à agir en contravention du présent règlement, commet une infraction et est passible de la même pénalité que la personne qui contrevient au règlement.

Si une contravention est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

6.4 AUTRES RECOURS EN DROIT CIVIL

En sus des recours par action pénale, la municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS FINALES

7.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

NATHALIE DUPUIS,
Mairesse

NATHALIE ISABELLE,
Secrétaire-trésorière