

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE MATAWINIE  
MUNICIPALITÉ DE CHERTSEY

RÈGLEMENT 504-2017

Plans d'aménagement d'ensemble

- ATTENDU la demande de modification au règlement de zonage déposée par MM. Jacques Coté et Pierre Chapleau;
- ATTENDU QUE la demande de modification respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- ATTENDU QU' il est nécessaire de modifier cette limite de zonage afin de mieux conserver ce site de grande valeur écologique;
- ATTENDU QU' avis de motion a dûment été donné lors de la séance ordinaire du 17 octobre 2016 et que le règlement a été soumis à la consultation publique le 14 novembre 2016.

POUR CES MOTIFS,

2017-027

il est proposé par M. Camille Solomon, appuyé par M<sup>me</sup> Annie Poitras et résolu unanimement qu'un règlement portant le numéro 504-2017 soit adopté et qu'il soit statué et décrété, par ce règlement, ce qui suit à savoir :

Chapitre 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la municipalité de Chertsey ».

1.2 But du règlement

Le présent règlement vise à régir les zones assujetties au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, pour tenir compte de particularités sectorielles comprises sur le territoire de la municipalité de Chertsey, le tout suivant les orientations et objectifs énoncés à cet effet au règlement sur le plan d'urbanisme.

1.3 Territoire assujetti

1. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones suivantes, telles qu'elles apparaissent au plan de zonage annexé au règlement de zonage en vigueur :

SECTEURS	
PAE 01	Secteur des grands lacs, zones RS-37, RS-39, RS-42, RS-43 et RT-4

1.4 Demande de permis de construction pour certains usages

Lorsqu'indiqué à la grille des usages et normes, une modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble. Aussi, ce règlement s'applique dans les cas suivants :

- 1- Tout projet de développement mineur ou majeur exigeant la création de plus d'un terrain et/ou la construction d'une rue, dans ce cas, la densité d'occupation au sol doit être établie à moins de 2 logements à l'hectare.
- 2- Les nouvelles opérations cadastrales et les nouvelles constructions peuvent être autorisées sur des lots adjacents à une rue publique ou privée existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Les normes prescrites à la grille des usages et des normes doivent être observées.

## RÈGLEMENT 504-2017 (suite)

L'annexe A, faisant partie intégrante du présent règlement, illustre le secteur visé par un PAE.

### 1.5. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

### 1.6 Personnes touchées

La présente réglementation touche toute personne physique ou morale.

### 1.7 Entrée en vigueur

La présente réglementation entre en vigueur conformément à la loi.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À UNE DEMANDE D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

### 2.1 Transmission d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise au fonctionnaire désigné, par le requérant ou son mandataire. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire et être accompagnée des renseignements et documents exigés par le règlement.

### 2.2 Procédure d'approbation (L.A.U., art 145.10, para 3<sup>o</sup>)

#### 2.2.1. 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 (PAE) préalablement à toute demande de modification des règlements d'urbanisme actuels, le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement.

Le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit être soumis à la procédure suivante :

Le projet doit être déposé dans un délai minimal de 7 jours ouvrables précédant la séance du comité consultatif d'urbanisme;

L'Officier municipal est chargé d'examiner le projet, de l'analyser en fonction de la réglementation municipale et de formuler des recommandations;

- 1) Étude par l'Officier : Suivant la réception de l'ensemble des renseignements et documents exigés, l'Officier municipal effectue les actions suivantes selon la situation :
  - a. Demande non conforme : Lorsque le projet n'est pas conforme aux dispositions de ce règlement, l'Officier désigné en avise, par écrit, le requérant.
  - b. Demande suspendue : Si le projet ou les documents qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'Officier désigné en avise par écrit le requérant. L'étude du projet est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant, et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.
  - c. Demande conforme : Suivant son étude du dossier permettant de conclure de la conformité du projet, l'Officier municipal transmet le projet au comité consultatif d'urbanisme, ainsi qu'au conseil municipal, avant d'émettre tous permis ou certificats, afin d'obtenir une résolution du conseil municipal.

## RÈGLEMENT 504-2017 (suite)

- 2) Transmission de la demande aux autres services : L'Officier transmet une copie de la demande aux différents services de la ville pour obtenir leurs préoccupations et recommandations.
- 3) Étude par le comité consultatif d'urbanisme :
  - a. Tout projet visé par le présent règlement doit faire l'objet d'une évaluation, conformément aux exigences définies au présent règlement, par le comité consultatif d'urbanisme. Ce dernier doit donner son avis sur le projet.
- 4) Décision du conseil (L.A.U., art 145.12.) :
  - a. Tout projet visé par le présent règlement doit faire l'objet d'une décision du conseil municipal ;
  - b. Le conseil municipal rend sa décision par résolution. Cette résolution peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'impact du projet;
  - c. La résolution désapprouvant une demande doit être motivée. D'autre part, la résolution approuvant un projet peut inclure des conditions devant être remplies relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Une copie de la résolution sera transmise à la personne qui a présenté la demande de plan d'aménagement d'ensemble;
  - d. Lorsque le projet est approuvé par le conseil municipal, le requérant doit, de plus, obtenir tous permis et certificats requis par la réglementation d'urbanisme.
- 5) Démarrage d'une procédure d'amendement réglementaire :
  - a. Lorsque la décision du conseil municipal est favorable à la demande de modification à la réglementation, l'Officier désigné débute une procédure légale pour amender la réglementation.
- 6) Délivrance des permis nécessaires :
  - a. Toute obtention d'un permis ou certificat est assujettie à l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble par le conseil municipal.

### 2.3. Forme générale de la demande pour un plan d'aménagement d'ensemble (L.A.U., art 145.10.4<sup>o</sup>)

#### 2.3.1. Documents et plans requis

Un plan d'aménagement d'ensemble soumis pour recommandation au comité consultatif d'urbanisme et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté en 2 exemplaires, dont une en version numérique.

Il doit également comprendre un sommaire exécutif d'au maximum 6 pages qui mettra en lumière les enjeux du projet.

Il doit comprendre les informations générales suivantes :

- 1° le nom, le prénom et l'adresse du ou des propriétaires ou de son ou leurs mandataires autorisés;
- 2° une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
- 3° le nom, le prénom et l'adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la présentation de plans et documents;
- 4° un plan de localisation à l'échelle (1:10 000, à titre indicatif) montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.), de même que les limites municipales à proximité.

## RÈGLEMENT 504-2017 (suite)

Il doit également comprendre les informations sur le concept d'aménagement suivantes :

- 1° un plan de localisation effectué à une échelle de 1:5 000, identifiant le périmètre et la localisation du projet à l'intérieur du territoire de la ville;
- 2° un plan concept du plan d'aménagement d'ensemble effectué à une échelle de 1:500 à 1:2 500, identifiant et comprenant :
  - a) la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
  - b) l'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites du projet;
  - c) la localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu;
  - d) l'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielle, récréative, etc.) affectées au projet, par phase;
  - e) la localisation et la dimension au sol approximatives de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages, la superficie de plancher et la largeur minimale des bâtiments;
  - f) le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent;
  - g) les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, pavage, plan de drainage avec bassin versant, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposés;
  - h) les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
  - i) la localisation des accès et des allées d'accès du projet;
  - j) les caractéristiques de toutes les intersections des allées d'accès qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
  - k) la localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
  - l) la localisation des équipements et infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble;
  - m) l'identification et la localisation des contraintes et potentiels principaux (ex. : cours d'eau, boisé) existants sur le site;
  - n) la localisation et la superficie des espaces naturels préservés et entretenus et leur rapport sur la superficie totale du site;
  - o) les servitudes et les droits de passage existants ou requis;
  - p) le concept d'aménagement paysager, incluant les arbres de toutes tailles (dans le cas d'un bosquet d'arbres ou d'une forêt, l'identification de l'aire déboisée), situés sur le terrain visé ou sur l'emprise des voies publiques adjacentes, la localisation et la largeur des allées de piétons, la superficie des aires d'agrément, des aires de jeux et des aires privées, s'il y a lieu;
  - q) la topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site;

## RÈGLEMENT 504-2017 (suite)

- r) 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;
- s) la localisation des clôtures architecturales, des murets, des haies denses, des luminaires extérieurs et des enseignes directionnelles, s'il y a lieu;
- t) la localisation des bandes tampons, incluant les essences d'arbres proposées et leur pourcentage, s'il y a lieu;
- u) les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles;

3° un tableau qui présente :

- a) la superficie totale du site;
- b) les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
- c) le nombre d'unités par type d'usage;

4° des esquisses architecturales des bâtiments et constructions.

Enfin, les études et analyses particulières suivantes sont requises :

- 1° un plan proposant une délimitation de nouvelles zones aux fins de zonage et une proposition d'usages et normes applicables à chacune des nouvelles zones;
- 2° une proposition de modification du plan d'urbanisme, s'il y a lieu;
- 3° une proposition d'objectifs et critères de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), s'il y a lieu;
- 5° une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet;
- 6° un rapport écrit indiquant :
  - a) l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
  - b) tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la municipalité et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du plan d'aménagement d'ensemble.

### 2.3.1.1 Documents et plans additionnels requis

En plus des plans et documents requis en vertu du présent règlement, le fonctionnaire désigné peut également :

- 1° exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du plan d'aménagement d'ensemble, lorsqu'approprié aux fins de l'évaluation du projet;
- 1) Un rapport explicitant les moyens de contrôle de l'érosion avec croquis et coupes transversales et ce, en privilégiant une approche par bassin versant;
- 2) Un rapport préparé par une personne compétente en la matière sur la disponibilité d'eau potable sur le site;
- 3) Un rapport préparé par un biologiste sur les mesures de protection des ravages de cerfs de Virginie, le cas échéant;
- 4) Un rapport préparé par une personne compétente en la matière sur les impacts du projet au niveau de la protection des paysages naturels;

## RÈGLEMENT 504-2017 (suite)

- 2° exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande, pour s'assurer du parfait respect des différentes dispositions de tout règlement pertinent ou pour expliquer les impacts sur la sécurité publique, les infrastructures et l'environnement;
- 3° dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiés dans le présent règlement lorsque de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, le respect des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

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

#### 3.1 PAE 01; Secteur des grands lacs, zones RS-42, RS-43, RS-37, RS-39 et RT-4

##### 3.1.1 Objectif

Le conseil municipal a adopté en 2011 un plan d'urbanisme révisé prévoyant, notamment dans le secteur des grands lacs, des aires pouvant faire l'objet de mesures particulières dont l'établissement d'un Plan d'aménagement d'ensemble. Le présent règlement introduit des critères de protection et de mise en valeur du milieu naturel qui outilleront le comité consultatif d'urbanisme pour l'analyse des projets de développement dans ce secteur névralgique qui est celui des grands lacs.

Le secteur des grands lacs est principalement voué à la villégiature, mais le projet d'exploitation forestière des terres publiques intramunicipales a induit la mobilisation citoyenne pour réclamer une affectation de conservation et de désignation d'aires protégées sur les quelque 100 hectares de ces terres publiques qui se trouvent dans les bassins versants de ces lacs habités. Le conseil municipal a également élaboré dans ce secteur, un projet récréatif de 20 kilomètres de sentiers pédestres dont 10 sur ces terres publiques.

Le présent règlement est présenté en même temps qu'une proposition de modifications au règlement de zonage pour reconfigurer, dans ce secteur, la délimitation des zones en fonction des limites des bassins versants et sous bassins versants des lacs. La gestion territoriale sur la base des bassins versants est préconisée par la Politique québécoise nationale de l'eau adoptée en 2002. Cette gestion implique la fondation d'organismes de bassin versant chargés d'élaborer de manière concertée un plan d'action à la suite d'analyses du bassin versant.

##### 3.1.2 Critères à rencontrer (L.A.U., art 145.10.2<sup>o</sup> & 5<sup>o</sup>)

<b>Critères</b>	<b>Libellé</b>
<b>Critères relatifs aux usages et densité</b>	
<b>1</b>	La densité d'occupation est d'au plus 2 logements à l'hectare, la superficie minimale d'un lot est de 5000 mètres carrés et le coefficient d'occupation au sol est de 10 %.
<b>2</b>	Les usages permis sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>- (11100) résidentiel isolé;</li><li>- (21000) l'hébergement et restauration; (21002) auberges; (21005) gîtes du passant et (21007) restaurants;</li><li>- (23000) le récréotouristique extérieur intensif;</li><li>- (24000) le récréotouristique intérieur intensif;</li><li>- (26000) les commerces reliés à la diffusion des métiers d'art;</li><li>- (27000) les commerces liés aux équipements touristiques majeurs nécessitant l'implantation dudit équipement au préalable.</li></ul>

Critères relatifs au lotissement	
3	L'aménagement d'un projet résidentiel doit prévoir la construction d'îlots adossés et, s'il y a lieu, le ou les secteurs à conserver dans un projet de lotissement;
4	S'assurer que le projet et sa configuration permettent l'accès aux services publics, tels que les ambulances, les pompiers, les déneigeuses, la collecte des déchets, l'électricité, etc.
Critères relatifs au chemin	
5	Prévoir, s'il y a lieu, un bouclage des chemins ou, à défaut, des connections avec d'autres chemins permettant l'évacuation en cas d'incendie;
6	Éviter l'aménagement de cul-de-sac autre que pour des raisons de fluidité véhiculaire;
7	Le chemin doit intégrer un espace pour le transport actif, c'est-à-dire des sentiers pour piétons;
8	Les chemins, ainsi que les entrées charretières, ne devraient pas dépasser une pente maximale de 12 %;
9	Minimiser les nivellements en orientant les traces de chemins parallèlement ou diagonalement, et non perpendiculairement par rapport aux lignes de niveau existant;
10	Restreindre le déboisement de l'emprise routière à la plate-forme du chemin, à son infrastructure (incluant les nivellements) et aux fossés de drainage;
11	Éviter d'orienter le tracé des chemins selon les plus grandes pentes du relief et établir des décrochés dans le réseau routier afin de ralentir l'écoulement des eaux.
Critères relatifs à l'implantation, la forme et l'architecture des bâtiments	
12	Préconiser le développement durable dans l'architecture des habitations;
13	Intégrer le plus possible les bâtiments au relief naturel;
14	Concevoir la disposition des bâtiments de façon à optimiser les vues panoramiques mais sans toutefois compromettre le paysage naturel.
Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel	
15	Le projet mettra en valeur les caractéristiques naturelles du site et la végétation existante;
16	Dans la mesure du possible, l'implantation des bâtiments et leur allée d'accès favorisent de façon optimale la conservation des arbres et de la végétation déjà existante;
17	Assurer la protection des milieux naturels sensibles;
18	Maintenir l'intégrité visuelle des paysages;
19	Assurer la protection des plans d'eau;
20	Assurer la protection des aquifères (eaux souterraines) et des eaux de surface;
21	Respecter les zones de conservation naturelles;
22	Respecter les habitats fauniques;
23	Prendre en compte la vocation des secteurs récréotouristiques situés à proximité;
24	Contribuer à la mise en valeur des sites d'intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique;
25	Le taux de déboisement par projet ne devrait pas dépasser 25 %.
Critères relatifs au drainage du terrain	
26	Prévoir un système de gestion des eaux pluviales (préconiser un système écologique de gestion des eaux pluviales);
27	Minimiser l'érosion causée par l'écoulement des eaux en limitant les interventions sur le terrain et minimiser le déboisement;
28	Favoriser l'utilisation des puits d'infiltration pour le drainage des eaux pluviales provenant des constructions et le drainage des terrains vers le fossé de chemin.
Critères relatifs au déboisement et à l'aménagement paysager	
29	Dans le cas où le terrain est déjà déboisé, faire la plantation de végétaux qui rappellent le milieu naturel environnant;
30	Selon l'ampleur du projet, prévoir une aire d'espace naturel pour les résidents du secteur;
31	Minimiser les travaux de remblai et de déblai par rapport au niveau du sol existant;
32	Intégrer le développement au relief plutôt que de l'imposer avec des éléments artificiels, tels le terrassement, les murs, les remblais, les déblais, le déboisement;
33	Pour les terrains situés à l'intérieur d'une bande minimale de 300 mètres d'un lac, la bande de protection riveraine devrait être d'un minimum de 30 mètres calculée à partir de la LHE.

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Directrice générale adjointe

Maire