



100, chemin Old Chelsea, Chelsea (Québec) J9B 1C1

MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

**Règlement relatif aux plans
d'aménagement d'ensemble
n°640-05**

EN VIGUEUR : 28 juin 2005
COMPILATION ADMINISTRATIVE 2



COMPILATION ADMINISTRATIVE

La présente édition du règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble n° 640-05 de la Municipalité de Chelsea contient tous les textes réglementaires qui ont été adoptés depuis son entrée en vigueur le 28 juin 2005. Le tableau suivant démontre les modifications apportées en date du **17 février 2012**.

Mise à jour	Avis de motion	Règlement	Description	En vigueur
1	4 octobre 2010	773-10	Abroger la zone PAE-220, et ce, suite à des modifications aux règlements d'urbanisme, dont celui relatif au zonage qui abrogeait la zone PAE-220	16 décembre 2011
2	16 août 2011	800-11	Concordance avec l'adoption du PPU du secteur du Centre-village de Chelsea	24 janvier 2012

TABLE DES MATIÈRES

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.)	1
1.1 TITRE	1
1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.3 TERMINOLOGIE	1
1.4 OBLIGATION DE PRODUIRE UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ..	2
1.5 PROCÉDURE APPLICABLE	2
1.5.1 ACHEMINEMENT D'UNE DEMANDE.....	2
1.5.2 EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	2
1.5.3 APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL.....	2
1.5.4 AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION.....	2
1.5.5 MODIFICATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	3
1.6 CONTENU DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	3
1.7 CRITÈRES D'ÉVALUATION	4
1.7.1 CRITÈRES GÉNÉRAUX.....	5
1.7.2 CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES ZONES.....	6
1.7.2.1 Zone 13.....	7
1.7.2.2 Zones 145 et 146.....	7
1.7.2.3 Zone 310.....	7
1.8 RESPECT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	7
1.9 OBTENTION DE PERMIS ET CERTIFICATS	8
1.10 DÉPÔT D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURAL	8
1.11 OFFICIER RESPONSABLE	8
1.12 RECOURS ET SANCTIONS	8
1.13 ENTRÉE EN VIGUEUR	8

EN VIGUEUR : 28 juin 2005
COMPILATION ADMINISTRATIVE 2

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.)

1.1 TITRE

Le présent règlement portant le numéro 640-05 est intitulé «Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble» de la Municipalité de Chelsea.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Chelsea.

1.3 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, sauf si le contexte suggère un sens différent, les expressions ou les mots utilisés ont le sens qui leur est attribué par la section 1.10 du règlement de zonage portant le numéro 636-05 et ses amendements.

Densité brute Correspond au nombre total de logements compris à l'intérieur d'une zone divisée par le nombre d'hectares visés incluant, dans cette zone, les rues et tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

Densité nette Correspond plutôt au nombre de logements compris sur un hectare de terrain affecté spécifiquement à l'habitation excluant toute rue publique ou privée ainsi que tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

Image rurale et villageoise Correspond à une forme de développement à dominance résidentielle, de faible densité, boisée, paisible et possédant un milieu bâti généralement de petite échelle avec une architecture diverse.

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

Toute personne qui désire obtenir une modification au règlement de zonage ou au règlement de lotissement visant une zone identifiée P.A.E. au dit règlement de zonage est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour l'ensemble de la zone concernée selon la procédure établie par le présent règlement.

Les zones devant faire l'objet d'un P.A.E. sont identifiées au règlement de zonage portant le numéro 636-05 et au plan de zonage portant le numéro PZ-636-05-01.

1.5 PROCÉDURE APPLICABLE

1.5.1 ACHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

Toute demande visant à l'article 1.4 du présent règlement doit être déposée aux Services techniques de la Municipalité et accompagnée de tous les documents exigés.

1.5.2 EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable (C.C.U.D.D.) est chargé d'évaluer toute demande en fonction des critères d'évaluation fixés par le présent règlement.

Ledit comité est chargé de transmettre par écrit son évaluation de toute demande au Conseil municipal. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant ce comité à recommander une désapprobation. L'évaluation produite par le C.C.U.D.D. peut également suggérer des modifications pour rendre les plans conformes au présent règlement.

Aux fins de la préparation d'une recommandation, le C.C.U.D.D. peut s'adjoindre tout comité du Conseil dont notamment le Comité des loisirs et de la culture, le Comité de la voirie et du transport durable, le Comité des incendies et de la sécurité publique, le Sous-comité sur les bassins versants.

1.5.3 APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Suite à l'examen du C.C.U.D.D., le Conseil municipal doit, par résolution, approuver les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouver le cas échéant.

Lorsque le P.A.E. est approuvé par le Conseil, celui-ci peut procéder à la modification des règlements d'urbanisme pour y intégrer ce P.A.E.

La résolution du Conseil municipal désapprouvant les plans doit être motivée et peut suggérer les modifications à apporter en vue de rendre les plans conformes.

Une copie de la résolution doit être transmise au requérant.

1.5.4 AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation des plans, un ou plusieurs des éléments suivants :

- a. Le paiement, par le requérant, du coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- b. La réalisation des travaux relatifs aux plans soumis dans un délai pré-établi;
- c. Le dépôt de garanties financières visant à assurer l'exécution fidèle des travaux approuvés en vertu du présent règlement;
- d. Toutes autres conditions jugées raisonnables par le Conseil municipal.

1.5.5 MODIFICATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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

1.6 CONTENU DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Tout P.A.E soumis aux Services techniques de la Municipalité doit être déposé en trois exemplaires et doit contenir au minimum les éléments suivants.

Un plan à l'échelle de 1 :1000 ou à plus grande échelle, contenant les renseignements suivants :

- a. L'identification cadastrale du lot concerné;
- b. Les nom, prénom et adresse du requérant et s'il y a lieu, de toute personne ayant collaboré à la réalisation du P.A.E.;
- c. L'identification de la zone concernée;
- d. Les dimensions et la superficie du site;
- e. Les caractéristiques naturelles du site tel le relief exprimé par un plan topographique avec courbes de niveau d'1 mètre d'équidistance, les cours d'eau, milieux humides, le drainage de surface, les plaines inondables, zones de mouvement de masse et les zones boisées;
- f. L'étude d'impact environnementale comportant un inventaire des espèces végétales et animales, leur vulnérabilité et sensibilité;
- g. Les constructions existantes;
- h. Les servitudes et droits de passage;
- i. Les services publics tels que les lignes électriques;
- j. Les usages proposés, leurs superficies respectives et leurs localisations;
- k. Les divers bâtiments projetés selon leurs usages et leurs superficies ainsi que leurs projections au sol;
- l. Le lotissement proposé;

- m. La superficie et les dimensions minimales des terrains par catégorie d'usage;
- n. La hauteur des bâtiments;
- o. Le nombre de logements par bâtiment;
- p. Les marges avant, latérale et arrière minimales;
- q. La localisation et superficie des espaces libres;
- r. Le nombre, les dimensions et la localisation des espaces de stationnement et des allées de circulation;
- s. Le tracé et les largeurs d'emprise, des rues et des sentiers;
- t. Les plans d'élévation des bâtiments montrant le style architectural retenu;
- u. Les phases de développement prévues;
- v. Les expertises professionnelles relatives aux systèmes de traitement des eaux usées;
- w. Les expertises professionnelles relatives à l'approvisionnement en eau potable contenant, entre autres, les informations suivantes :
 - 1. Une localisation et une description de la zone de projet (milieu physique et humain, utilisation du territoire)
 - 2. Une description de la géologie locale des dépôts meubles et du roc (avec références)
 - 3. Une description de la géophysique (avec instrumentation utilisée, résultats et figures et cartes de localisation des sites de sondage, coupes stratigraphiques, granulométrie, venue d'eau...)
 - 4. Une description de l'hydrogéologie (information sur l'emplacement et l'écoulement de l'eau souterraine) et une caractérisation des paramètres hydrodynamiques (doit inclure test pompage 72 heures)
 - 5. Une description des impacts sur les autres usagers et sur l'environnement
 - 6. Des recommandations
 - 7. Des références

Nonobstant ce qui précède, le requérant doit également fournir toutes les informations et documents requis afin d'assurer la compréhension du respect des critères d'évaluation.

17 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Tout P.A.E doit démontrer que le projet de développement respecte ou consolide les objectifs d'aménagement énumérés à la présente section.

Le présent règlement établit trois groupes de critères d'évaluation reposants sur :

- a. La protection de l'intégrité environnementale;
- b. Le respect de l'image rurale et villageoise de Chelsea;
- c. Le développement harmonieux des usages et constructions.

1.7.1 CRITÈRES GÉNÉRAUX

Les critères généraux d'évaluation d'un P.A.E. sont :

Environnement naturel

- a. La protection du réseau hydrique de manière à assurer l'intégrité des rives, des milieux humides et d'assurer une gestion environnementale du drainage de surface.

Le drainage de surface et toute modification au profil général du développement doivent s'effectuer sans érosion et pollution des cours d'eau ;

- b. La protection et consolidation du corridor naturel du ruisseau Chelsea, lorsque présent;
- c. La préservation de l'intégrité écologique. Également, le projet doit limiter les impacts négatifs de l'occupation humaine sur le milieu naturel;
- d. La préservation des boisés existants ou prévoir le reboisement afin d'assurer l'harmonisation du projet avec le milieu. Également, l'emprise des chemins devra prévoir la plantation et la présence d'arbres, lorsque possible;
- e. La démonstration de la disponibilité de l'eau souterraine afin de desservir les usages prévus au projet tout en limitant les impacts sur les usages existants en périphérie.

Plus précisément, on devra démontrer que le projet n'entraîne pas une réduction du niveau de l'eau souterraine pour le site visé et pour les propriétés adjacentes au site;

- f. La démonstration de la compatibilité des usages prévus en fonction des contraintes généralement reconnues quant à l'occupation humaine notamment, les zones de mouvement de masse, les plaines inondables et la contamination des sols;
- g. La démonstration de la faisabilité du traitement des eaux usées en respect avec l'environnement;
- h. La conception des unités d'habitation doit favoriser une conservation de l'eau et doit démontrer une gestion optimale de cette ressource;
- i. La conception des unités d'habitation doit permettre une consommation optimale de l'énergie et aider à la réduction des gaz à effet de serre ;
- j. L'éclairage extérieur doit optimiser l'utilisation de l'énergie, doit être conçu de façon à respecter le caractère privé des propriétés en limitant toute pollution visuelle.

Également, le mobilier urbain devant être utilisé doit respecter l'image rurale et villageoise du centre village;

L'image rurale et villageoise de Chelsea

- k. Tout projet de développement devra s'effectuer de manière à respecter l'image rurale et villageoise de Chelsea. Tout projet doit conserver et consolider cette image perceptible des axes visuels actuels du secteur Old Chelsea près de l'autoroute 5 constituant une porte d'entrée principale au centre village. Une attention particulière devra être apportée aux caractéristiques des bâtiments et construction afin de prévoir une architecture, une échelle et une densité cohérentes avec cette vision du développement.
- l. Le paysage résidentiel doit comporter une couverture boisée de façon à maintenir une image de faible densité.
- m. Le revêtement extérieur doit s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Le développement harmonieux des usages et constructions

- n. Seul l'usage d'habitation unifamiliale isolée est permis selon les normes du règlement de lotissement portant le numéro 637-05 (densité nette de 1 logement par 4 000 mètres carrés ou un logement par 8 000 mètres carrés selon le cas).
- o. La planification et l'aménagement des parcs devront s'effectuer de manière à favoriser une utilisation par les différents groupes d'âge de la population (multi générationnel);
- p. La planification des chemins, sentiers et aménagements devra s'effectuer de manière à favoriser les déplacements non motorisés et ainsi prévoir une emprise adéquate à ces fins;
- q. La planification des chemins doit favoriser l'interconnexion avec les chemins existants;
- r. L'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent préférablement être implantées dans les cours latérales et arrières, morcelées et séparées par des îlots boisés;
- s. L'architecture des bâtiments doit être variée et les matériaux extérieurs doivent créer un ensemble harmonisé avec le paysage naturel;

1.7.2 CRITÈRES PARTICULIERS SELON LES ZONES

En plus des critères généraux d'évaluation d'un P.A.E., les critères particuliers suivants s'appliquent selon les zones spécifiques.

1.7.2.1 Zone 13 ⁽¹⁾ ⁽²⁾

Les critères particuliers sont :

- a. Différents types d'habitations doivent être proposés afin de favoriser l'implantation d'habitations adaptées pour les personnes âgées ou à la retraite.

Cette mixité dans les types d'habitation doit aussi favoriser l'accessibilité au logement pour différents revenus personnels ou familiaux. ⁽¹⁾

- b. Une augmentation de la densité de l'occupation du sol sera permise dans la mesure où la disponibilité en eau potable et la faisabilité d'un système collectif de traitement des eaux usées sont démontrées.

La densité brute de l'occupation du sol ne doit pas excéder 1 logement par 2 000 mètres carrés. La forme de développement privilégiée est de type «cluster» ou en grappe, et ce, dans le but de maintenir l'image rurale et villageoise du milieu. La densité nette de l'occupation du sol ainsi que les normes finales de lotissement seront déterminées en fonction du PAE accepté.

1.7.2.2 Zones 145 et 146

Le critère particulier est :

- a. Les zones 145 et 146 sont destinées exclusivement à un développement d'activités de loisirs et de récréation mettant en valeur les caractéristiques naturelles du site.

1.7.2.3 Zone 310

Les critères particuliers sont :

- a. L'usage d'habitation unifamiliale isolée et l'implantation d'activités commerciales orientées vers les services professionnels, la desserte de biens et services pour la personne et la vente aux détails de produits de l'alimentation sont permis.
- b. Les normes de subdivision sont celles prévues au règlement de lotissement portant le numéro 637-05 (densité nette de 1 logement par 4 000 mètres carrés ou un logement par 8 000 mètres carrés selon le cas).

18 RESPECT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Tout projet, notamment tout lotissement, tout usage ou toute construction, doit être réalisé conformément au P.A.E. intégré aux règlements d'urbanisme.

⁽¹⁾ Modifié par le **Règlement n° 773-10** (en vigueur le 16 décembre 2011)

⁽²⁾ Modifié par le **Règlement n° 800-11** (en vigueur le 24 janvier 2012)

1.9 OBTENTION DE PERMIS ET CERTIFICATS

L'approbation d'un P.A.E. ne dispense par le requérant d'obtenir tout permis ou certificat requis par une loi ou un règlement.

1.10 DÉPÔT D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURAL

L'approbation d'un P.A.E. n'a pas pour effet de soustraire le requérant de l'obligation de déposer un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) lorsque le règlement portant le numéro 641-05 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale s'applique à la zone concernée.

1.11 OFFICIER RESPONSABLE

L'application du présent règlement est confiée au directeur des Services Techniques ainsi que tout autre officier responsable désigné à cette fin.

L'officier responsable peut entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et pour ce faire, peut délivrer les constats d'infraction.

1.12 RECOURS ET SANCTIONS

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende fixe de 1 000,00\$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende fixe de 2 000,00 \$ s'il est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende fixe de 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende fixe de 4 000,00 \$ s'il est une personne morale.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infraction distincte qu'il y a de jours ou de fraction de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

Nonobstant les recours par voie d'action pénale, le conseil pourra exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

1.13 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi.

DONNÉ À CHELSEA, QUÉBEC ce 19^e jour du mois d'avril 2005.

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.)
N°640-05**

.....

.....

Secrétaire-trésorier

Maire

Avis de motion :	7 FÉVRIER 2005
Date de l'adoption du premier projet de règlement :	25 JANVIER 2005
Numéro de résolution :	21-05
Audience publique :	4 AVRIL 2005
Date de l'adoption du règlement :	19 AVRIL 2005
Numéro de résolution :	82-05
Certificat de conformité :	28 JUIN 2005
Date d'entrée en vigueur :	28 JUIN 2005