

Règlements de la Municipalité de
Saint-Liboire

Province de Québec
MRC les Maskoutains
Municipalité de Saint-Liboire

PROJET RÈGLEMENT NUMÉRO 365-23

SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

ATTENDU que la municipalité a procédé à la création d'un comité consultatif d'urbanisme, constitué conformément à la loi et que c'est lui qui propose ces ajustements;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné lors de la séance régulière du 7 novembre 2023;

ATTENDU que les élus confirment avoir reçu copie du présent règlement et que, par conséquent, ils renoncent à sa lecture lors de l'adoption;

ATTENDU que le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation le 28 novembre 2023 afin d'expliquer le contenu du projet de règlement sur les PAE et d'entendre les avis des personnes et organismes intéressés;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par
, appuyé par
et résolu à l'unanimité des conseillers présents d'adopter le règlement numéro 366-23 sur les plans d'aménagement d'ensemble et de décréter ce qui suit :

ARTICLE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre « Règlement portant sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Municipalité de Saint-Liboire ».

1.2 But

Le but de ce règlement est de permettre à la Municipalité de Saint-Liboire de se prévaloir des dispositions contenues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* concernant les plans d'aménagement d'ensemble afin de mieux planifier et contrôler l'aménagement et le développement des secteurs du territoire municipal destinés à l'expansion urbaine.

Plus particulièrement, ce règlement permettra à la Municipalité de Saint-Liboire de planifier le développement d'une zone d'aménagement prioritaire et des zones de réserve à l'aménagement qui seront disponibles à des fins de développement résidentiel ou résidentiel et commercial seulement à partir de la période quinquennale de 2026 à 2031 (sauf dans les cas prévus au Plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Liboire).

1.3 Champ d'application

Le présent règlement s'applique dans les zones H-19 et ZR-1 à ZR-6 telles qu'identifiées sur le plan de zonage municipal.

1.4 Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) et du Code municipal.

1.5 Dispositions générales d'interprétation

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- Les verbes utilisés au temps présent doivent également se comprendre au futur;

Règlements de la Municipalité de Saint-Liboire

- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
- Le masculin comprend les deux genres;
- L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif;
- Les titres des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titres concernés, le texte prévaut.

1.6 Validité

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.

1.7 Définitions

Pour les fins du présent règlement, les mots ou expressions énumérés dans le présent article ont la signification qui leur est spécifiquement attribuée. Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

Bâtiment jumelé : Bâtiment relié en tout ou en partie à un autre bâtiment par un mur latéral mitoyen. Chaque bâtiment séparé par un mur mitoyen doit être situé sur un lot distinct.

Bâtiment isolé : Bâtiment érigé sur un terrain et dégagé de tout autre bâtiment.

Comité : Désigne le comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Liboire.

Conseil : Désigne le Conseil municipal de la Municipalité Saint-Liboire.

Densité d'occupation au sol : Mesure quantitative de l'intensité de l'occupation du sol exprimée sous forme d'un rapport entre une quantité et une unité de territoire (ex. : x logements / x hectares) ou une superficie occupant un espace sur une unité de territoire (ex. : x m² de superficie de plancher sur x m² de terrain).

Densité brute : Rapport entre le nombre total de logements ou une superficie dans un secteur divisé par la superficie de ce secteur comprenant les emprises de rues, les parcs et les équipements communautaires.

Densité nette : Rapport entre le nombre total de logements ou une superficie dans un secteur divisé par la superficie de ce secteur et ne comprenant pas les emprises de rues, les parcs et les équipements communautaires.

Habitation bifamiliale : Bâtiment comprenant deux logements, construit sur un seul terrain et pourvu d'entrées séparées ou d'un vestibule commun.

Habitation en rangée : Habitation de 3 à 5 unités dont deux des murs latéraux sont communs à des habitations adjacentes. L'habitation à chaque extrémité est aussi considérée comme une habitation en rangée aux fins du présent règlement.

Habitation trifamiliale : Bâtiment érigé sur un seul terrain, composé de trois logements dont deux sont juxtaposés avec une entrée commune ou séparée.

Habitation multifamiliale : Bâtiment comprenant quatre logements ou plus, construits sur un même terrain et pourvu d'entrées séparées ou d'un vestibule commun, généralement répartis sur deux étages.

Habitation unifamiliale : Bâtiment comprenant un seul logement.

ARTICLE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 Administration du règlement

L'administration et l'application de ce règlement relèvent de l'inspecteur en bâtiment dûment nommé par résolution du Conseil.

2.2 Obligation

Toute demande de modification aux règlements d'urbanisme à l'égard d'une des zones citées à l'article 1.3 requiert au préalable la production et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone concernée par le projet conformément aux dispositions prévues au présent règlement. Le plan d'aménagement d'ensemble doit couvrir l'ensemble de la zone visée par le projet.

2.3 Procédure

La procédure pour le dépôt et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est la suivante.

2.3.1 Contenu de la demande

La demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise à l'inspecteur en bâtiment, accompagnée des renseignements et documents suivants :

- a) Une lettre signée par le propriétaire ou son représentant autorisé, adressée au Conseil municipal, demandant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble;
- b) Un plan exécuté à l'échelle 1 :1 000, ou à plus grande échelle, illustrant les éléments suivants :
 - Les limites de la zone faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble;
 - Le projet de lotissement proposé pour l'ensemble de la zone faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble;
 - Le tracé des rues proposées ainsi que le tracé des rues avec lesquelles les rues proposées communiquent (incluant la localisation des infrastructures existantes, des pistes cyclables et sentiers piétonniers projetés et existants);
 - L'identification et la délimitation des différentes fonctions urbaines proposées dans le plan d'aménagement d'ensemble;
 - La localisation des servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot;
 - L'emplacement et la superficie des terrains devant être cédés à la Municipalité à des fins de parc;
 - Les phases prévues de développement;
 - Les mesures proposées pour assurer la cohabitation harmonieuse des différents usages (ex. habitations unifamiliales et multifamiliales, zone résidentielle et zone agricole, zone résidentielle et zone commerciale);
 - Les mesures proposées pour assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de surface (sauf dans le cas de la zone ZR-5 et ZR-6 qui font partie du développement *Le Ramezay* qui a déjà obtenu les approbations nécessaires du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques);
- c) Un tableau comprenant les informations suivantes :
 - L'ensemble des usages prévus au plan d'aménagement d'ensemble;
 - Le nombre d'unités de logements prévus par usage;

Règlements de la Municipalité de Saint-Liboire

- La densité brute d'occupation au sol prévue;
- L'échéancier des travaux projetés par phase, soit le temps prévu pour compléter chacune des phases ainsi que l'ordre de réalisation

d) Toute autre information nécessaire à la compréhension du projet.

2.3.2 Cheminement de la demande

À la réception de la demande, l'inspecteur en bâtiment transmet une copie du dossier au conseil municipal et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis. Le comité procède à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble en fonction des objectifs et des critères identifiés au présent règlement et transmet ses recommandations par écrit au Conseil municipal.

2.3.3 Décision

Après étude du plan d'aménagement d'ensemble et suite à l'avis écrit du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve ou refuse par résolution le plan d'aménagement d'ensemble. La résolution désapprouvant le plan d'aménagement d'ensemble doit être motivée. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant au plus tard 60 jours suivant le dépôt du dossier complet accompagnant la demande.

2.3.4 Modification d'un projet déjà présenté et approuvé

Lorsque le Conseil municipal a approuvé un plan d'aménagement d'ensemble, le propriétaire ne peut modifier les éléments qu'il contient, sans que le plan d'aménagement d'ensemble modifié ne soit approuvé à nouveau en vertu de la procédure établie par le présent règlement.

2.4 Engagement

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut exiger que le propriétaire s'engage par écrit à:

- a) Prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- b) Réaliser le projet dans un délai qu'il fixe;
- c) Fournir des garanties financières afin d'assurer la réalisation des travaux.

2.5 Modification à la réglementation d'urbanisme

Les démarches de modification au plan d'urbanisme et aux règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble approuvé par le conseil municipal ne seront initiées qu'à la suite de l'approbation finale du plan d'aménagement d'ensemble par le conseil municipal.

2.6 Coût

Le coût pour l'analyse et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est de 1 300 \$. Ce montant est exigible au moment où le plan est transmis à l'inspecteur en bâtiment et n'est pas remboursable.

ARTICLE 3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la Municipalité à l'égard des zones H-19 et ZR-1 à ZR-6 qui doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- a) Respecter les orientations et objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme;
- b) Assurer l'intégration harmonieuse du futur développement avec le milieu bâti existant;

Règlements de la Municipalité de
Saint-Liboire

- c) Développer l'ensemble de la zone en assurant la desserte par les réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- d) Assurer une utilisation optimale de l'espace en évitant de créer des secteurs résiduels difficilement développables;
- e) Veiller à ce que les rues projetées communiquent avec les rues existantes;
- f) Favoriser l'intégration des habitations multifamiliales en assurant une transition harmonieuse avec les secteurs déjà construits;
- g) Assurer la cohabitation harmonieuse des différents usages environnants;
- h) Favoriser le développement sécuritaire du transport actif en proposant, notamment, des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes;
- i) Réserver, à des fins de parc, un espace dont la localisation et l'aménagement permettront de desservir adéquatement les résidents (sauf dans le cas de la zone ZR-5 et ZR-6 qui font partie du développement *Le Ramezay* déjà en cours de construction et qui avait fait l'objet d'une négociation avec le conseil municipal dans le passé);
- j) Composer avec la topographie naturelle du site;
- k) Assurer la conservation d'un maximum d'arbres;
- l) Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de surface (sauf dans le cas de la zone ZR-5 et ZR-6 qui font partie du développement *Le Ramezay* qui a déjà obtenu les approbations nécessaires du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques).

ARTICLE 4 USAGES AUTORISÉS

Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble applicable aux zones H-19 et ZR-1 à ZR-6 peut proposer des usages parmi les suivants :

- a) Les habitations unifamiliales isolées (uniquement pour la transition avec une zone déjà construite), les habitations unifamiliales jumelées et en rangée;
- b) Les habitations bifamiliales et trifamiliales (isolées ou jumelées). Leur hauteur ne devra pas excéder trois étages;
- c) Les habitations multifamiliales, comprenant entre 4 et 8 logements. Leur hauteur ne devra pas excéder trois étages (excepté pour la zone H-19 où les habitations multifamiliales d'un maximum de 12 logements sont autorisées);
- d) Les usages complémentaires à la résidence;
- e) Les parcs, espaces verts, pistes cyclables et terrain de jeux;
- f) Les institutions de services publics.

ARTICLE 5 DENSITÉS D'OCCUPATION

Le plan d'aménagement d'ensemble déposé doit permettre d'atteindre la densité brute d'occupation au sol prescrit en fonction de la période quinquennale assujettie, conformément au tableau ci-joint :

Période quinquennale		
2015-2020	2021-2025	2027-2031
Nombre de logements à l'hectare		
14	16	18

ARTICLE 6 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères suivants serviront à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble requis dans les zones H-19 et ZR-1 à ZR-6 :

- a) Les usages et densités d'occupation du sol devront être conformes à ceux énoncés aux articles 4.0 et 5.0;
- b) Les dimensions des lots prévus au plan d'aménagement d'ensemble doivent être conformes aux normes du règlement de lotissement pour les terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égouts et permettre d'optimiser l'espace disponible;
- c) Dans le cas où des habitations de plus de deux logements sont prévues sur un terrain voisin d'une habitation unifamiliale isolée, des mesures d'aménagement doivent être mises en place afin d'assurer une transition harmonieuse entre les différents types d'habitations;
- d) La répartition des catégories de construction doit favoriser une gradation harmonieuse des densités et des gabarits de construction à l'intérieur de la zone visée et en lien avec les secteurs déjà construits adjacents;
- e) Des mesures doivent être prévues afin d'assurer la cohabitation des usages résidentiels et agricoles, dans les cas où la zone est située en bordure de la zone agricole. Les informations accompagnant le plan d'aménagement d'ensemble doivent indiquer l'échéancier prévu pour la mise en œuvre de ces mesures;
- f) Des mesures doivent être prévues afin d'assurer la cohabitation des usages résidentiels et commerciaux (si applicable). Les informations accompagnant le plan d'aménagement d'ensemble doivent indiquer l'échéancier prévu pour la mise en œuvre de ces mesures;
- g) Un espace doit être prévu à des fins de parc et terrain de jeu (sauf pour les zones ZR-5 et ZR-6). La localisation et la superficie de cet espace doivent permettre de desservir adéquatement les résidents des environs. L'espace parc doit avoir une superficie minimale comprise entre 5 % et 10 % de la superficie du territoire faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble (si l'espace équivaut à moins de 10 %, la différence devra être compensée en argent, en vertu du règlement de lotissement);
- h) Le réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers doit être intégré aux ensembles résidentiels et relié aux réseaux existants;
- i) Le secteur devra être accessible par au moins deux accès aux rues existantes (sauf pour les zones ZR-5 et H-19);
- j) Le concept favorise un drainage contrôlé et planifié des voies de circulation, des réseaux de sentiers piétonniers et de tout autre aménagement afin de minimiser l'érosion du sol et de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface;
- k) Le concept prévoit l'implantation des rues et des bâtiments afin de conserver le maximum d'arbres existants;
- l) Le phasage prévu pour le développement devra être compatible avec le prolongement des infrastructures publiques;
- m) Le plan d'aménagement d'ensemble devra composer avec la topographie naturelle du secteur, sans avoir recours à des travaux majeurs de remblayage;
- n) Le plan d'aménagement d'ensemble doit être conforme aux orientations et objectifs prévus au plan d'urbanisme municipal.

ARTICLE 7 ABROGATIONS

Le présent règlement abroge les amendements et le règlement numéro 91-04 sur les plans d'aménagement d'ensemble adopté le 21 août 2004.

Règlements de la Municipalité de
Saint-Liboire

ARTICLE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ à Saint-Liboire, ce _____ 2023.

Yves Winter,
Maire

Nadine Lavallée,
Directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion :	7 novembre 2023
Adoption du projet :	7 novembre 2023
Avis d'assemblée de consultation :	9 novembre 2023
Assemblée publique de consultation :	28 novembre 2023
Adoption du règlement :	
Certificat conformité MRC :	
Avis public :	
Entrée en vigueur :	

PROJET