

Municipalité de Boischatel

Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

Avis de motion : 5 décembre 2022
Adoption : 16 janvier 2023
Entrée en vigueur : 7 février 2023

TABLE DES MATIÈRES

Tableau des modifications	3
CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	5
SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	5
1. Titre du règlement	5
2. Contexte du règlement	5
3. Territoire assujetti	5
4. Validité	5
5. Domaine d'application	5
6. Concurrence avec d'autres règlements ou lois	5
SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
7. Unité de mesure	5
8. Utilisation du genre masculin	5
9. Renvoi	5
10. Terminologie	5
11. Calcul des délais	6
12. Interprétation des tableaux	6
SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	6
13. Application du règlement	6
14. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	6
15. Contraventions, sanctions, recours et poursuites	6
CHAPITRE II CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	7
SECTION 1 CONTENU DE LA DEMANDE	7
16. Admissibilité de la demande	7
17. Contenu de la demande	7
18. Documents additionnels requis	9
SECTION 2 FRAIS D'ÉTUDE DE LA DEMANDE	9
19. Frais applicables	9
SECTION 3 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	9
20. Demande complète	9
21. Autorisation	10
22. Interdiction	10
23. Vérification de la demande	10
24. Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme	10
25. Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme	10
26. Approbation par le conseil municipal	10
27. Conditions d'approbation	10
28. Adoption des modifications aux règlements d'urbanisme	11
29. Modification aux plans	11

CHAPITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	12
SECTION 1	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PR-038.....	12
30.	Zone assujettie	12
31.	Usages et densités applicables.....	12
32.	Objectif général.....	12
33.	Critères d'évaluation	12
SECTION 2	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PR-054.....	13
34.	Zone assujettie	13
35.	Usages et densités applicables.....	13
36.	Objectif général.....	13
37.	Documents additionnels requis.....	13
38.	Critères d'évaluation	14
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS FINALES.....	15
39.	Entrée en vigueur.....	15
ANNEXE A	AIRES DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	16

QUÉBEC
MRC DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ,
MUNICIPALITÉ DE BOISCHATEL

RÈGLEMENT NUMÉRO 2022-1160
RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

AVIS DE MOTION : 5 décembre 2022
DÉPÔT DU PROJET : 5 décembre 2022
CONSULTATION PUBLIQUE : 11 janvier 2023
ADOPTION : 16 janvier 2023
APPROBATION PAR LA MRC : _____ 2023
ENTRÉE EN VIGUEUR : 7 février 2023

Modifications incluses dans ce document				
N° du règlement	N° résolution	Date d'entrée en vigueur	N° de mise à jour	Modifications

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble » et porte le numéro 2022-1160.

2. Contexte du règlement

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

3. Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique aux zones PR-038 et Pr-054 identifiées au plan « Aires de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) » en annexe A faisant partie intégrante du présent règlement. Ces zones sont également délimitées à l'annexe I du Règlement de zonage en vigueur.

4. Validité

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 en autant que faire se peut.

5. Domaine d'application

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

6. Concurrence avec d'autres règlements ou lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicable en l'espèce, sauf lorsque prescrit spécifiquement.

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7. Unité de mesure

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (SI).

8. Utilisation du genre masculin

Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

9. Renvoi

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 le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

10. Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue l'index terminologique apparaissant au chapitre 19 du *Règlement de zonage* en vigueur.

11. Calcul des délais

À moins qu'il en soit spécifié autrement, un délai qui est prescrit en nombre jours comprend autant les jours ouvrables que non-ouvrables. Une journée non-ouvrable comprend les fins de semaine et les congés fériés.

12. Interprétation des tableaux

Les tableaux ainsi que les diagrammes, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit contenu dans ce règlement ou auquel il est référé en font partie intégrante à toute fin que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et lesdits tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autre forme d'expression, c'est le texte qui prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un diagramme, graphique ou symbole, les données du tableau prévalent.

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

13. Application du règlement

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

14. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

15. Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

CHAPITRE II CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

SECTION 1 CONTENU DE LA DEMANDE

16. Admissibilité de la demande

La demande assujettie au présent règlement doit porter sur l'ensemble des terrains compris dans l'une des zones identifiées au présent règlement.

Le conseil municipal peut toutefois décider d'approuver les plans uniquement pour une partie des terrains compris dans la zone concernée.

17. Contenu de la demande

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, préparé par un membre d'un ordre professionnel compétent en la matière, doit être transmise au fonctionnaire désigné pour être soumis au comité consultatif d'urbanisme, accompagnée des renseignements et documents suivants :

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.

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

- 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 Municipalité;
- 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 : résidentielles, commerciales, industrielles, 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
 - 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 des potentiels (ex. : cours d'eau, boisé, zones à risque de mouvements de sol ou tous les autres aléas naturels ou anthropiques) 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 passages 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;
- 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 tampon, 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, les études et analyses particulières suivantes, réalisées par une personne membre d'un ordre professionnel compétent en la matière :

- a) une étude des possibilités, s'il y a lieu, de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires et de l'impact du projet sur ces réseaux;
- b) une étude portant sur l'impact du projet sur les réseaux de transport et la circulation routière et proposant des mesures de mitigation, s'il y a lieu;
- c) un plan de captage et de drainage des eaux de surface, incluant les infrastructures envisagées, leur capacité et leur intégration aux autres infrastructures et autres réseaux de captage et de drainage situés en amont et en aval du site;
- d) 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;
- e) une proposition de modification du plan d'urbanisme, s'il y a lieu;

- f) une proposition d'objectifs et critères de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), s'il y a lieu;
- g) 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;

5° un rapport écrit indiquant :

- i. l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
- ii. 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.

18. Documents additionnels requis

En plus des renseignements et documents requis en vertu du présent règlement, le conseil municipal 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;
- 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 spécifiées 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.

SECTION 2 FRAIS D'ÉTUDE DE LA DEMANDE

19. Frais applicables

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

Interventions visées	Tarif exigé
Analyse de la demande :	1 000 \$

Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

SECTION 3 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

20. Demande complète

La demande d'approbation des plans en conformité avec les objectifs et critères du présent règlement est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les renseignements et documents requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

21. Autorisation

Toute demande de modification aux règlements d'urbanisme à l'égard d'une zone assujettie au présent règlement requiert au préalable la production et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone concernée par la demande conformément aux dispositions du présent règlement.

22. Interdiction

Aucun élément d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé par le conseil ne peut être réalisé ni ne peut débiter, tant que les règlements d'urbanisme de la Municipalité en autorisant la réalisation complète ne seront pas tous en vigueur.

23. Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque les renseignements, et documents fournis par le requérant sont non conformes, inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant, dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète, que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au Comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

24. Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de la demande en vertu du présent règlement, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme (ci-après : « le CCU ») pour avis, dans les 60 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande.

25. Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Le CCU formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des objectifs et critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

L'atteinte des objectifs est évaluée, de façon non limitative, par les critères d'évaluation énumérés au présent règlement, lorsqu'ils sont applicables à l'intervention visée.

L'avis produit par le CCU peut également suggérer des modifications visant à rendre les plans acceptables en regard des objectifs et des critères établis dans le présent règlement.

26. Approbation par le conseil municipal

Après l'étude de la demande, l'avis écrit du CCU et, s'il y a lieu, l'assemblée publique de consultation, le conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, les plans d'aménagement d'ensemble.

Une copie de la résolution approuvant les plans est transmise au requérant et une autre est jointe à la demande de permis.

La résolution désapprouvant les plans doit être motivée. Le conseil municipal peut, dans sa résolution désapprouvant les plans, formuler des suggestions au requérant permettant à ce dernier de présenter une nouvelle demande. Il est toutefois entendu que de telles suggestions ne constituent aucune promesse ou garantie que ce soit à l'effet que cette nouvelle demande sera approuvée par le conseil municipal.

27. Conditions d'approbation

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation des plans, que le propriétaire s'engage à :

- 1° prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements, le tout conformément au Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux en vigueur;
- 2° réaliser le projet dans un délai fixé ;

3° fournir des garanties financières pour l'exécution du contenu des plans, le respect des délais et le paiement des éléments qu'il doit prendre à sa charge ;

4° apporter certaines modifications aux travaux projetés afin d'être conformes au présent règlement.

Lorsque le conseil exige des conditions, les détails d'un protocole d'entente avec la Municipalité relatif au suivi des engagements convenus dans le cadre de l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble sont alors soumis. L'entente doit être signée avant le début des procédures de modifications à la réglementation d'urbanisme.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et à délivrer les permis correspondants ni ne constitue pour la Municipalité une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan d'aménagement d'ensemble, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

28. Adoption des modifications aux règlements d'urbanisme

À la suite de son approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut, sous réserve et conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble.

Le requérant doit informer la Municipalité, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet tel que requis par le présent règlement.

29. Modification aux plans

Une fois approuvés par le conseil municipal, les plans ne peuvent être modifiés avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée aux plans après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande. Les frais exigés sont établis à la section 2 du présent chapitre.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PR-038

30. Zone assujettie

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone Pr-038.

31. Usages et densités applicables

Dans la zone assujettie, les usages, constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

Les classes d'usages « H1 – Logement », « H2 – Habitation avec services communautaires », « H3 – Maison de chambres et pension », « C1 – Services administratifs, professionnels et techniques », « C2 – Commerce de vente au détail ».

La densité résidentielle moyenne visée est de 40 logements à l'hectare. L'aire libre minimale est de 60 % de la zone.

32. Objectif général

L'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble pour ce secteur vise à créer un développement résidentiel distinctif, pouvant accueillir, de façon limitée certains services de proximité, qui s'intègre harmonieusement à la topographie du site et à la trame bâtie environnante. Il contribue par ses aménagements à améliorer la qualité de vie des occupants de la zone et des zones contiguës. Le plan d'aménagement permet la réalisation d'un projet qui respecte la capacité de support des infrastructures municipales, notamment le réseau routier.

33. Critères d'évaluation

Critères généraux :

- 1° Le projet atteint les objectifs du plan d'urbanisme ;
- 2° Le projet prend en compte le marché immobilier, les besoins de la population en termes de logements et de services, les impacts économiques, sociaux et environnementaux sur la Municipalité.

Critères relatifs aux voies de circulation et aux infrastructures publiques :

- 1° Les voies de circulation sont conformes au règlement de lotissement ;
- 2° Le tracé des voies de circulation respecte la topographie naturelle du terrain ;
- 3° Le tracé des voies de circulation permet une certaine fluidité et une utilisation optimale du terrain disponible ;
- 4° Les allées d'accès et de circulation prennent en compte la densité résidentielle et les usages ;
- 5° Le projet intègre les transports actifs (marche, vélo, etc.) dans son concept d'aménagement et s'arrime au réseau existant ;
- 6° L'impact du projet sur le réseau routier de la Municipalité est limité ;
- 7° Les infrastructures municipales existantes (aqueduc, égouts, etc.) permettent une desserte adéquate du projet ;
- 8° Le projet inclut au moins la création d'un espace public convivial.

Critère relatif à la compatibilité des usages et des densités :

- 1° Le choix, des usages de la typologie des bâtiments et des densités résidentielles prennent en compte ceux existants à proximité du projet. Ils s'intègrent en privilégiant une densité, une volumétrie et une distance cohérente entre les constructions.

Critères relatifs à l'implantation des bâtiments et à l'aménagement des terrains :

- 1° l'implantation des bâtiments favorise le maintien des points de vue et des percées visuelles ;
- 2° par leur implantation, les bâtiments s'intègrent à la topographie du terrain de façon à limiter les remblais et déblais ;
- 3° L'implantation des bâtiments et leurs accès limitent les surfaces imperméabilisées ;
- 4° Les terrains sont aménagés de façon à favoriser l'infiltration et la gestion de l'eau de ruissellement sur le site ;
- 5° Les espaces de stationnement extérieurs sont limités au strict nécessaire ;
- 6° l'implantation des bâtiments et leur accès permettent de conserver les arbres et la végétation existante.

Critère relatif à l'architecture des bâtiments :

- 1° Le projet prévoit un encadrement règlementaire de l'architecture qui permet la création d'un ensemble harmonieux et distinctif.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PR-054

34. Zone assujettie

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone Pr-054.

35. Usages et densités applicables

Dans la zone assujettie, les usages, constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

Les classes d'usages « H1 – Logement », « H2 – Habitation avec services communautaires », « C1 – Services administratifs, professionnels et techniques », « C2 – Commerce de vente au détail », « C3 – Hébergement touristique », « C4 – Restaurant et traiteur », « C5 – Débit d'alcool », « C6 – Loisir et divertissement ».

La densité résidentielle moyenne visée est de 16 logements à l'hectare. L'aire libre minimale est de 70 % de la zone.

36. Objectif général

L'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble pour ce secteur vise à requalifier l'ancienne carrière de la briqueterie Citadelle Ltée afin d'améliorer l'intégration du site à la trame habitée de Boischatel, accroître sa contribution à la qualité de vie et à la vie sociale et économique de la communauté ainsi qu'améliorer l'esthétisme du lieu. Le plan permet de mettre en valeur les paysages, les points de vue et de réhabiliter cette cicatrice paysagère. Il prend en compte la localisation stratégique du site comme porte d'entrée de la Municipalité et de La Côte-de-Beaupré. Les aménagements proposés tiennent compte des caractéristiques du site notamment les risques associés aux mouvements de sol en diminuant la probabilité d'aléa. Le plan pourra prévoir des usages et des constructions compatibles avec la vocation du site première, qui est de recréer un environnement naturel et boisé qui comprend des accès publics, des parcours de transport actif et des belvédères.

37. Documents additionnels requis

En plus des informations et documents requis au chapitre 2 du présent règlement, toute demande d'approbation des plans d'aménagement d'ensemble dans la zone Pr-054 doit être accompagnée d'une étude géotechnique conforme aux dispositions de la section 4 et de l'Annexe M du Règlement de zonage en vigueur.

38. Critères d'évaluation

Critères généraux :

- 1° Le projet atteint les objectifs du plan d'urbanisme ;
- 2° Le projet prend en compte le marché immobilier, les besoins de la population en termes de logements et de services, les impacts économiques, sociaux et environnementaux sur la Municipalité.

Critères relatifs aux voies de circulation et aux infrastructures publiques :

- 1° Les voies de circulation sont conformes au règlement de lotissement ;
- 2° Le tracé des voies de circulation respecte la topographie naturelle du terrain ;
- 3° Le tracé des voies de circulation permet de limiter les risques de mouvements de sol ;
- 4° Le projet intègre les transports actifs (marche, vélo, etc.) dans son concept d'aménagement et s'arrime au réseau existant ;
- 5° Le parcours de transport actif prévoit des liens est-ouest et nord-sud avec le réseau routier existant ;
- 6° Les infrastructures municipales existantes (aqueduc, égouts ...) permettent une desserte adéquate du projet ;
- 7° Le projet maximise l'utilisation publique du lieu.

Critère relatif à la compatibilité des usages et des densités :

- 1° Le choix, des usages de la typologie des bâtiments et des densités résidentielles prennent en compte ceux existants à proximité du projet. Ils s'intègrent en privilégiant une gradation et une distance cohérente.

Critères relatifs à l'implantation des bâtiments et à l'aménagement des terrains :

- 1° L'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains sont conçus de façon à limiter les risques de mouvement de sol ;
- 2° L'implantation des bâtiments favorise le maintien des points de vue et des percées visuelles ;
- 3° Par leur implantation, les bâtiments s'intègrent à la topographie du terrain de façon à limiter les remblais et déblais ;
- 4° L'implantation des bâtiments et leurs accès limitent les surfaces imperméabilisées ;
- 5° Les terrains sont aménagés de façon à favoriser l'infiltration et la gestion de l'eau de ruissellement sur le site ;
- 6° Les espaces de stationnement extérieurs sont limités au strict nécessaire ;
- 7° L'implantation des bâtiments et leur accès permettent de conserver les arbres et la végétation existante.

Critère relatif à l'architecture des bâtiments :

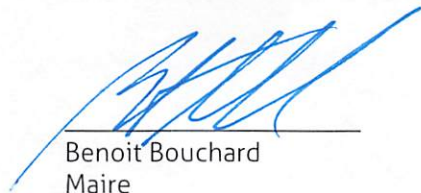
- 1° Le projet prévoit un encadrement réglementaire de l'architecture qui permet la création d'un ensemble harmonieux.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES

39. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ LORS DE LA SÉANCE RÉGULIÈRE TENUE LE 16 JANVIER 2023.



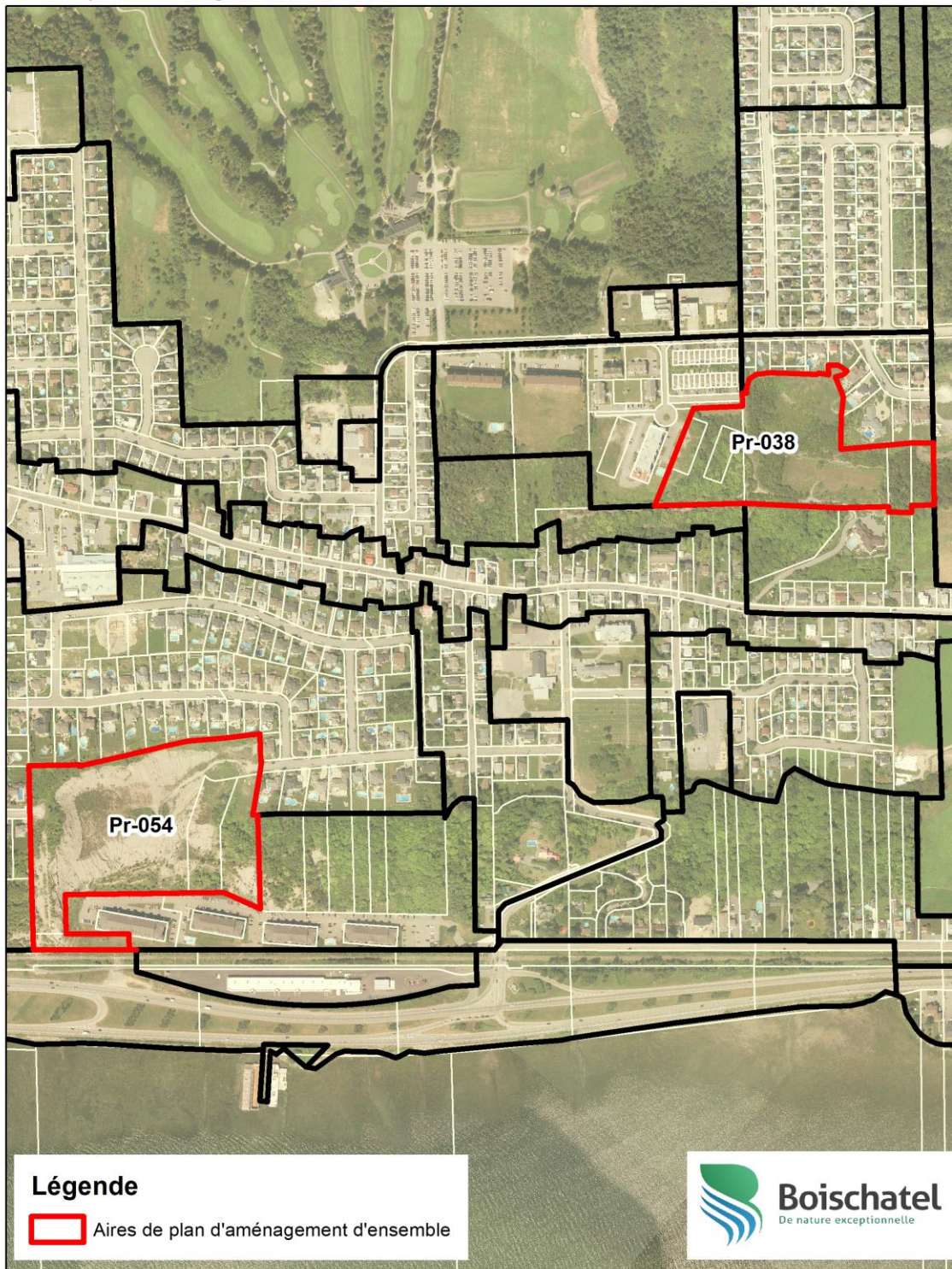
Benoit Bouchard
Maire



Daniel Boudreault
Greffier-trésorier adjoint

ANNEXE A AIRES DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Annexe A - Règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble
Aires de plan d'aménagement d'ensemble





Extrait du procès-verbal de la séance régulière du conseil municipal de Boischatel, tenue le 16^e jour de janvier 2023, 20 h à l'hôtel de ville situé au 45, rue Bédard à Boischatel, à laquelle étaient présents et forment quorum sous la présidence de monsieur le maire Benoît Bouchard, mesdames les conseillères Lynne Colquhoun, Marie-Pierre Labelle et Martine Giroux, messieurs les conseillers Daniel Morin, Jean-François Paradis et Vincent Guillot. Le directeur général, la directrice générale adjointe et greffière-trésorière ainsi que le greffier-trésorier adjoint sont également présents.

2023-01-023

Adoption du Règlement 2022-1160 sur les plans d'aménagements d'ensemble (PAE)

Il est proposé par monsieur le conseiller Vincent Guillot et résolu unanimement d'adopter le Règlement 2022-1160 *sur les plans d'aménagements d'ensemble (PAE)* joint à la présente résolution pour en faire partie intégrante comme si au long reproduit et pour être inscrit au livre des délibérations ainsi qu'au livre des règlements de la Municipalité conformément à l'article 448 du *Code municipal du Québec*.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME LE 17 JANVIER 2023


Benoît Bouchard
Maire


Daniel Boudreault
Greffier-trésorier adjoint

Copie conforme au projet de résolution soumis au conseil municipal.
Seul le texte approuvé par le conseil fera foi de son contenu.