



Règlement no.2025-743

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

**RÈGLEMENT NO.2025-743
CODIFICATION ADMINISTRATIVE**

PROCESSUS D'ADOPTION

La présente compilation administrative intègre les informations concernant le processus d'adoption du règlement dans le tableau ci-dessous. Elle n'a pas de valeur légale. Seules les copies de règlements revêtues du sceau de la Municipalité et signées par le maire et le greffier-trésorier ont une valeur légale.

	Date	No.Résolution

AMENDEMENTS

La présente compilation administrative intègre les informations concernant le processus d'adoption du règlement dans le tableau ci-dessous. Elle n'a pas de valeur légale. Seules les copies de règlements revêtues du sceau de la Municipalité et signées par le maire et le greffier-trésorier ont une valeur légale.

Numéro de règlement	Date d'adoption	Entrée en vigueur

**RÈGLEMENT DE LA MUNICIPALITÉ
DU CANTON DE SHEFFORD**

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA HAUTE-YAMASKA**

Règlement numéro 2025-743

Règlement sur les plans d'aménagement
d'ensemble

CONSIDÉRANT que la Municipalité du Canton de Shefford est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme et que par conséquent elle peut adopter un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;

CONSIDÉRANT qu'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble permet d'exiger dans une zone, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone;

CONSIDÉRANT que la Municipalité du Canton de Shefford souhaite adopter un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.);

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion ainsi que le dépôt d'un projet du présent règlement ont été régulièrement donnés lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 5 août 2025;

CONSIDÉRANT qu'une consultation publique sur le projet de règlement a été tenue le 19 août 2025;

CONSIDÉRANT les pouvoirs habilitants de la Municipalité aux termes des articles 145.9 à 145.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT que la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

POUR CES MOTIFS,

Le @@@ septembre 2025, le conseil municipal décrète ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES
Art. 1.1.	TITRE DU RÈGLEMENT
Art. 1.2.	TERRITOIRE ASSUJETTI
Art. 1.3.	DOMAINE D'APPLICATION
Art. 1.4.	BUT DU RÈGLEMENT
Art. 1.5.	RENOI
Art. 1.6.	VALIDITÉ
Art. 1.7.	INTERPRÉTATION ET TERMINOLOGIE DU TEXTE
Art. 1.8.	MESURES
Art. 1.9.	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT
Art. 1.10.	POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ
Art. 1.11.	AVIS D'INFRACTION
Art. 1.12.	ENTRAVE À UN FONCTIONNAIRE
Art. 1.13.	FAUSSE DÉCLARATION
Art. 1.14.	CONTRAVENTION
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE.
SECTION 2.1.	GÉNÉRALITÉ
Art. 2.1.1	PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
Art. 2.1.2	OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION, D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT OU D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION
Art. 2.1.3	MODIFICATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
SECTION 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT DE LA DEMANDE	
Art. 2.2.1	RENSEIGNEMENTS, DOCUMENTS ET PLANS REQUIS
Art. 2.2.2	POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ RELATIVEMENT AUX RENSEIGNEMENTS, DOCUMENTS ET PLANS REQUIS.
Art. 2.2.3.	TARIFICATION
Art. 2.2.4.	RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE
SECTION 2.3. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ANALYSE DE LA DEMANDE	
Art. 2.3.1.	ANALYSE PRÉLIMINAIRE
Art. 2.3.2.	TRANSMISSION AU CCU
Art. 2.3.3.	AVIS DU CCU
Art. 2.3.4.	CONSULTATION PUBLIQUE
SECTION 2.4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉCISION DE LA DEMANDE	
Art. 2.4.1.	APPROBATION PAR LE CONSEIL
Art. 2.4.2.	DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL
Art. 2.4.3.	CONDITIONS
SECTION 2.5.	GARANTIES FINANCIÈRES
Art. 2.5.1.	DÉPÔT DE LA GARANTIE FINANCIÈRE
Art. 2.5.2.	REMBOURSEMENT DE LA GARANTIE FINANCIÈRE
SECTION 2.6.	MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME ET ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX
Art. 2.6.1.	GÉNÉRALITÉ
Art. 2.6.2.	MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME
Art. 2.6.3.	ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX
CHAPITRE 3	ZONES D'APPLICATION, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 3.1.SECTEUR P-2

- Art. 3.1.1 ZONE D'APPLICATION
- Art. 3.1.2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT
- Art. 3.1.3. CRITÈRES D'ÉVALUATION

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE

- Art. 4.1. ENTRÉE EN VIGUEUR

PROJET

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

Art. 1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E) numéro @@@ »

Art. 1.2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones mentionnées au chapitre 3, et ce, conformément au Règlement de zonage numéro 2016-532.

Art. 1.3. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé lors d'une demande de modification d'un règlement d'urbanisme.

Art. 1.4. BUT DU RÈGLEMENT

Le but de ce règlement est d'exiger dans les zones à développer, en développement ou à redévelopper, lors d'une demande de modification du règlement d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (ci-après « PAE ») afin de réaliser une planification d'ensemble et détaillée pour permettre un développement cohérent, harmonieux et durable.

Art. 1.5. 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 un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

Art. 1.6. VALIDITÉ

Le conseil municipal 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.

Art. 1.7. INTERPRÉTATION ET TERMINOLOGIE DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut.
- b) Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et toutes les circonstances.
- c) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension et à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

De plus, les définitions incluses au Règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement. À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans ce règlement. Si un mot ou une expression n'est pas défini au règlement de zonage en vigueur, il s'entend dans son sens commun.

En plus de ce qui précède, toute référence à des concepts tels que les numéros de zones, les usages, ou les typologies de bâtiment est également une référence au règlement de zonage en vigueur.

Art. 1.8.

MESURES

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI). Les mesures anglaises ne sont mentionnées qu'à titre indicatif et ne peuvent servir à l'application du règlement.

Art. 1.9.

ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'application du règlement est confiée au fonctionnaire désigné, soit toute personne agissant sous l'autorité de la direction du Service d'Urbanisme de la Municipalité du Canton de Shefford.

Art. 1.10.

POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont ceux qui lui sont confiés par le Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Art. 1.11.

AVIS D'INFRACTION

Lorsqu'une infraction est constatée, le fonctionnaire désigné donne un avis écrit au contrevenant, en main propre, par courrier recommandé ou par huissier, à sa dernière adresse connue, en indiquant la nature de la contravention et de la non-conformité.

Art. 1.12.

ENTRAVE À UN FONCTIONNAIRE

Quiconque empêche l'autorité compétente d'entrer sur une propriété ou l'entrave autrement dans l'exercice de ses fonctions est passible d'une amende prévue à l'article 1.14.

Art. 1.13.

FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés relativement à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible d'une amende prévue à l'article 1.14.

Art. 1.14.

CONTRAVENTION

Quiconque contrevient au présent règlement ou va à l'encontre d'une condition d'approbation d'un PAE formulée par le Conseil en vertu de l'article 2.4.3 est passible d'une amende d'au moins 500\$ et d'au plus 1000\$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'au moins 1000\$ et d'au plus 2000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, les montants prévus au premier alinéa sont doublés.

Toute infraction continue à une disposition du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE.

SECTION 2.1. GÉNÉRALITÉ

Art. 2.1.1. PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

La production d'un plan d'aménagement d'ensemble est exigée lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme des zones identifiées au chapitre 3 du présent règlement. Le cas échéant, pour chacune de ces zones, il est indiqué à la grille des usages et normes du Règlement de zonage en vigueur que la production d'un plan d'aménagement d'ensemble est requise.

Sauf indication contraire au présent règlement, la demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit obligatoirement couvrir l'ensemble de la zone visée ou des zones contiguës visées par la demande.

Art. 2.1.2. OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION, D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT OU D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Toute demande de permis ou de certificat d'autorisation pour une propriété située dans une zone visée par un plan d'aménagement d'ensemble approuvé se doit d'être conforme à ce plan d'aménagement d'ensemble approuvé.

Art. 2.1.3. MODIFICATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Si pour quelque raison que ce soit, un plan d'aménagement approuvé devait être subséquemment modifié, de quelque manière que ce soit, il ne peut l'être que par l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble, et ce en suivant l'ensemble de la procédure d'approbation d'un plan d'aménagement établi par le présent chapitre.

Nonobstant ce qui précède, si des modifications apportées au plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne sont pas susceptibles de déroger aux objectifs

SECTION 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT DE LA DEMANDE

Art. 2.2.1. RENSEIGNEMENTS, DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter :

- a) Le formulaire de demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble dûment rempli et signé;
- b) Pour l'ensemble des propriétés visées par le plan d'aménagement d'ensemble, une preuve de propriété ou une procuration signée par les propriétaires mentionnant que ces derniers autorisent le demandeur à effectuer une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble et s'engagent à adhérer au plan d'aménagement d'ensemble qui sera proposé par le demandeur et approuvé par le conseil municipal de la Municipalité du Canton de Shefford;
- c) Un plan de localisation du site, préparé par un arpenteur-géomètre, indiquant :

- Le nom des propriétaires;
 - Le numéro d'identification cadastral de chaque lot;
 - Le périmètre de la zone visée et l'identification cadastrale des lots adjacents à la zone visée;
 - Les dimensions et superficies de chaque lot ;
 - Les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot;
 - Les bâtiments existants sur les lots visés et sur les lots adjacents à la zone visée;
 - La topographie actuelle du site exprimée par des niveaux géodésiques ou des courbes de niveau;
 - Les milieux humides et hydriques, incluant les zones inondables et les bandes de protection riveraines;
 - Les zones de contraintes, telles que les zones à risque de glissement de terrain;
 - La végétation existante;
- d) Un plan concept du projet d'aménagement, préparé par un professionnel en la matière tel qu'un urbaniste, indiquant;
- La topographie projetée du site exprimée par des niveaux géodésiques ou des courbes de niveau;
 - Le drainage projeté du projet;
 - Les différentes phases du projet, s'il y a lieu, et les sections de la zone leur étant associées;
 - Le lotissement projeté pour l'ensemble du projet, comprenant les dimensions projetées des lots;
 - L'identification et la localisation des différents usages affectés au projet, de même que la typologie associée à chacun d'entre eux;
 - L'implantation du sol des bâtiments, infrastructures et équipement prévus;
 - Le nombre d'étages des bâtiments prévus;
 - L'identification, la localisation et la typologie de toute route, toute rue ou tout lien piétonnier ou cyclable, qu'il soit existant ou projeté;
 - L'identification, la localisation et la typologie de toute aire de stationnement, qu'elle soit existante ou projetée;
 - L'identification la localisation et la typologie de tout parc ou espace vert, qu'il soit existant ou projeté;
 - L'aménagement paysager proposé;
 - Des études d'ensoleillement;
 - L'identification de tout secteur existant et l'intégration du projet proposé dans le milieu existant, comprenant les zones tampons ou de transition proposée;
 - Des simulations visuelles en perspectives 3D, des élévations et des coupes de rues illustrant le projet, les rues et les bâtiments projetés;
 - Le détail des revêtements extérieurs des murs et des toits proposés pour chacun des bâtiments projetés;
- e) L'identification et la caractérisation écologique détaillée des milieux naturels, réalisées par un biologiste, membre en règle d'une association professionnelle du Québec, incluant une évaluation des impacts du projet et les mesures de mitigation ou de compensation proposées par rapport aux éléments suivants :

- Les cours d'eau, milieux humides et boisés existants sur le site;
 - Les éléments d'intérêt pour la conservation (présence d'espèces fauniques et floristiques, espèces en péril, espèces rares ou menacées, EFE, etc.) et une estimation des pertes des milieux humides et du peuplement forestier;
 - La modification du système hydrique et du drainage naturel, l'évaluation de l'impact sur les milieux naturels et des mesures de mitigation proposées;
 - Les connectivités entre les milieux naturels : bandes forestières et passages fauniques à conserver ou à aménager visant à maintenir une diversité génétique (corridor forestier à protéger, ponceaux, ponts verts, etc).
- f) Un tableau de l'affectation des sols comprenant :
- Le nombre d'unités de logement et de locaux prévus, et ce pour l'ensemble des usages prévus et leurs sous-groupes respectifs;
 - Les superficies de terrain et de plancher, en mètres carrés et en pourcentage, et ce pour l'ensemble des usages prévus et leurs sous-groupes respectifs;
 - La densité brute résidentielle proposée, le cas échéant;
 - Le nombre de cases de stationnement extérieures et intérieures prévues pour chaque bâtiment;
- g) Une analyse règlementaire complète du projet, effectuée par un professionnel en la matière tel qu'un urbaniste;
- h) Une étude d'impact concernant la circulation, effectuée par un professionnel en la matière;
- i) Étude hydrologique ou de caractérisation de l'aquifère pour déterminer la capacité de l'aquifère à fournir de l'eau en quantité suffisante sans affecter les usagers existants ni l'environnement.
- j) Étude de ruissellement visant à analyser le comportement de l'eau de pluie lorsqu'elle s'écoule à la surface du projet et les stratégies de gestion de celle-ci;
- k) Toute information ou tout document supplémentaire et nécessaire à la bonne compréhension du projet et à son évaluation en fonction des critères à la section 3 du présent règlement.

Art. 2.2.2.

POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ RELATIVEMENT AUX RENSEIGNEMENTS, DOCUMENTS ET PLANS REQUIS.

Nonobstant l'article 2.2.1 concernant les renseignements, documents et plan requis, le fonctionnaire désigné peut :

- a) Exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du plan d'aménagement d'ensemble, lorsqu'il le juge approprié, aux fins de l'évaluation du projet en vertu des critères applicables;
- b) 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;

- c) Dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents, plan 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, l'évaluation du projet en vertu des critères applicables, le respect des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement;

Art. 2.2.3.

TARIFICATION

Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être accompagnée du paiement des frais exigés de 2 000\$.

Art. 2.2.4.

RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE

Une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est recevable lorsque tous les documents exigés par le fonctionnaire désigné ont été fournis et que le tarif applicable a été payé.

SECTION 2.3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ANALYSE DE LA DEMANDE

Art. 2.3.1.

ANALYSE PRÉLIMINAIRE

Le fonctionnaire désigné vérifie le contenu de la demande. Si la demande et les documents qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, le fonctionnaire désigné en avise le requérant en lui indiquant les renseignements et documents manquants. L'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements et documents requis soient fournis.

Le fonctionnaire désigné doit procéder à une analyse préliminaire et peut émettre au demandeur un avis relatif à la conformité du projet par rapport aux critères d'analyse édictés au chapitre 3 du présent règlement. Le demandeur peut prendre cet avis en considération afin de modifier son plan d'aménagement d'ensemble avant qu'il soit transmis au CCU.

Art. 2.3.2.

TRANSMISSION AU CCU

Avant que le conseil ne rende sa décision relativement à une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le fonctionnaire désigné doit transmettre la demande au comité consultatif d'urbanisme afin d'obtenir son avis.

Art. 2.3.3.

AVIS DU CCU

Le comité consultatif d'urbanisme doit étudier le projet de plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation édictés au chapitre 3 du présent règlement. Le Comité doit recommander l'acceptation ou le rejet d'un plan d'aménagement d'ensemble. Il peut également recommander des conditions d'approbations ou suggérer des modifications.

Art. 2.3.4.

CONSULTATION PUBLIQUE

Avant de rendre sa décision relativement à une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil peut, s'il le juge nécessaire, suspendre le processus d'approbation de la demande afin de tenir une séance d'information et de consultation publique.

SECTION 2.4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉCISION DE LA DEMANDE

Art. 2.4.1. APPROBATION PAR LE CONSEIL

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil, approuve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis si celui-ci respecte suffisamment les objets et critères établis au chapitre 3 du présent règlement. Une copie de cette résolution sera transmise au demandeur.

Art. 2.4.2. DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil désapprouve par résolution le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis, si celui-ci ne respecte pas suffisamment les objectifs et critères établis au chapitre 3 du présent règlement. Une copie de cette résolution sera transmise au demandeur et doit contenir les motifs de refus. La résolution peut également suggérer des modifications au plan d'aménagement d'ensemble.

Art. 2.4.3. CONDITIONS

Le conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- a) Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- b) Réalisent le plan dans les délais qu'il impartit;
- c) Fournissent les garanties financières qu'il détermine, et ce conformément à la sous-section des garanties financières.

Le cas échéant, le demandeur doit informer la Municipalité, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises par le Conseil dans la résolution d'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble et ce avant que ce dernier entreprenne la modification à la réglementation d'urbanisme.

SECTION 2.5. GARANTIES FINANCIÈRES

Art. 2.5.1. DÉPÔT DE LA GARANTIE FINANCIÈRE

Lorsqu'une garantie financière est exigée par le Conseil en vertu de l'article 2.4.3 celle-ci doit être déposée par le demandeur préalablement à ce que le Conseil accepte le projet par résolution.

Art. 2.5.2. REMBOURSEMENT DE LA GARANTIE FINANCIÈRE

La garantie financière est remboursée lorsque tous les travaux approuvés ont été exécutés en conformité avec les conditions de la résolution adoptée par le conseil municipal et l'ensemble des permis et des certificats d'autorisation délivrés pour la réalisation du PAE.

SECTION 2.6. MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME ET ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Art. 2.6.1. GÉNÉRALITÉ

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 ou à conclure une entente en application du règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux en vigueur.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble ne libère d'aucune façon le demandeur d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation de se conformer à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Art. 2.6.2.

MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

À la suite de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut entamer la procédure de modification de la réglementation d'urbanisme afin d'y inclure le PAE approuvé, le tout conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Art. 2.6.3.

ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Lorsque nécessaire et à la suite de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, une demande doit être déposée afin de conclure une entente relative à des travaux municipaux, le tout conformément aux dispositions du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux en vigueur.

CHAPITRE 3

ZONES D'APPLICATION, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION-

SECTION 3.1.

SECTEUR P-2

Art. 3.1.1

ZONE D'APPLICATION : SECTEUR P-2

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone P-2, telle que délimitée sur le plan de zonage du Règlement de zonage en vigueur.

Art. 3.1.2.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Dans le cadre de la préparation du plan d'aménagement d'ensemble pour la zone visée, il est impératif d'assurer une intégration harmonieuse du futur quartier au sein de son environnement naturel, en préservant et en mettant en valeur les atouts écologiques existants. Par ailleurs, le projet devra garantir la disponibilité de logements à prix raisonnable en favorisant une diversité de typologies résidentielles adaptées aux différents besoins de la population. Le tout devra se faire en privilégiant une organisation du territoire assurant la qualité de vie, la cohérence avec le tissu urbain et la promotion de la mobilité durable, afin de créer un quartier exemplaire tant sur le plan environnemental que social.

Le plan d'aménagement soumis est évalué selon les critères spécifiques suivants :

- 1) Le lotissement est conçu dans le respect de la topographie existante et des caractéristiques naturelles du site, avec une attention particulière portée à la préservation et à la mise en valeur des milieux humides, des espaces forestiers et des zones présentant des contraintes environnementales.

- 2) Une connexion, tant pour les modes de déplacement actifs que pour la circulation véhiculaire, est planifiée afin d'assurer une liaison efficace, sécuritaire et évolutive avec la rue Saxby Sud et Laurette Bellefleur.
 - 3) Le projet prévoit une volumétrie compatible avec le cadre bâti avoisinant et assure une intégration harmonieuse à l'interface des espaces naturels environnants et du paysage général.
 - 4) L'organisation des infrastructures en approvisionnement en eau et en traitement des eaux usées est gérée par bâtiment évitant ainsi les infrastructures collectives.
 - 5) De façon générale, les aires de stationnement sont discrètement intégrées à l'aménagement des bâtiments, de manière à limiter leur visibilité depuis la voie publique et à préserver la qualité esthétique du quartier.
 - 6) Dans la zone visée, les usages pouvant faire l'objet d'une évaluation sont les suivants :
 - a) Habitations unifamiliales jumelées;
 - b) Habitations unifamiliales en rangée;
 - c) Habitations bifamiliales isolées;
 - d) Habitations bifamiliales jumelées;
 - e) Habitations bifamiliales en rangée;Les groupes, classes et codes sont ceux définis au Règlement de zonage.
 - 7) Dans l'ensemble du secteur visé, la densité d'occupation du sol brute rencontre les seuils de densité maximale établis par le Schéma d'aménagement de la MRC de la Haute-Yamaska applicable au moment de l'approbation, par le Conseil municipal, du plan d'aménagement d'ensemble.
 - 8) Le bâtiment aura un maximum de 35 pieds de hauteur hors sol.
 - 9) Le bâtiment aura un maximum de deux (2) étages.
-

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE

Art. 4.1.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

ADOPTION DU RÈGLEMENT

Monsieur Éric Chagnon
Maire

Monsieur James L.Lacroix
Directeur général & greffier trésorier

Signé à Shefford, ce _____ 20@@.