

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Aux personnes intéressées par les projets de règlements adoptés dans le cadre de la révision du Plan et des Règlements d'urbanisme, lesdits règlements étant identifiés à la section 1 du présent avis.

1. LES PROJETS DE RÈGLEMENTS

Lors d'une séance tenue le 23 août 2021 le Conseil municipal de la ville de Chapais a adopté, par résolution, les projets de règlements suivants :

- Projet de Règlement sur le plan d'urbanisme numéro 21-532
- Projet de Règlement sur le lotissement numéro 21-533
- Projet de Règlement sur la construction numéro 21-534
- Projet de Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme numéro 21-535
- Projet de Règlement de zonage numéro 21-536

Ils sont adoptés dans le cadre d'un processus de refonte de la réglementation de la ville de Chapais tel que le prescrit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme aux articles 110.3.1, 110.10.1 et 136.0.1.

2. OBJETS DE RÈGLEMENTS

2.1 PROJETS DE RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 21-532

Ce règlement s'intitule *Plan d'urbanisme de la ville de Chapais* et porte le numéro 21-532.

Résumé du plan d'urbanisme

Le pouvoir des municipalités locales de planifier l'aménagement de leur territoire s'exerce avant tout par l'élaboration d'un plan d'urbanisme. Ce document a pour but la pleine réalisation des potentiels de la ville. Il expose la vision du conseil municipal en matière d'aménagement et de développement du territoire, les grandes orientations et les objectifs d'aménagement ainsi que les moyens d'action que les élu(e)s entendent mettre de l'avant pour la mise en œuvre du plan.

Le plan d'urbanisme doit donc servir à guider les interventions d'aménagement et de développement, de même que les décisions politiques, administratives et financières qui touchent le territoire municipal. Ce document permet également aux citoyens, gens d'affaires et promoteurs de comprendre le contexte dans lequel ils interviennent et d'orienter leurs projets en conséquence.

En conformité avec les orientations gouvernementales qui mettent de l'avant les principes de développement durable dans la planification de l'aménagement du territoire, le plan d'urbanisme se donne comme priorité d'assurer un développement harmonieux, axé sur la consolidation des milieux urbanisés existants, la protection et la mise en valeur de l'environnement, en harmonie avec le développement économique et récréotouristique. Enfin, le plan d'urbanisme accorde une grande importance à l'aménagement de milieux de vie de qualité, complets et distinctifs.

Le plan d'urbanisme n'est pas directement applicable aux personnes, contrairement aux règlements d'urbanisme qui doivent cependant être conformes au plan.

Contenu du Plan d'urbanisme

Le présent règlement de plan d'urbanisme comprend :

- 1° la présentation générale de la ville de Chapais ;
- 2° le diagnostic territorial ;
- 3° la vision stratégique d'aménagement et de développement,
- 4° les orientations, objectifs et stratégies d'intervention de mise en œuvre du plan d'urbanisme ;
- 5° les aires d'affectations et les densités de construction.

Vision stratégique d'aménagement et de développement

Une vision stratégique d'aménagement et de développement permet à une collectivité de se projeter vers l'avenir, afin d'assurer un développement cohérent du territoire qu'elle occupe, pour les prochaines années, voire les prochaines décennies. Le processus d'élaboration d'une vision stratégique permet de prendre le temps de réfléchir collectivement aux enjeux d'aménagement qui touchent le territoire en matière de développement urbain, de protection de l'environnement, d'économie et de ressources naturelles. L'énoncé de vision stratégique du présent plan d'urbanisme projette donc la communauté de Chapais en 2040, avec les prémisses de départ suivantes :

Pôle industriel majeur, Chapais est reconnu pour son économie circulaire dynamique et croissante au-delà de ses limites administratives grâce à ses efforts en matière de développement et de diversification économique.

Sa nordicité et l'omniprésence d'un paysage boréal font de Chapais un lieu où habiter, grandir, s'épanouir et travailler proche de la nature.

Chapais est une ville attractive, inclusive et innovante.

Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité

Les grandes orientations d'aménagement et les objectifs qui en découlent reflètent les choix que la Ville de Chapais prendra en matière d'aménagement de son territoire et découlent de la vision stratégique énoncée précédemment. Ces lignes directrices seront traduites concrètement via les stratégies d'intervention, qui sont les moyens de mise en œuvre du plan d'urbanisme.

Orientation 1 – Gestion de l'urbanisation, maintien de la population et accès aux services publics :

- Assurer une diversification de l'offre résidentielle répondant aux besoins de toutes les catégories de population et de toutes les générations ;
- Assurer la promotion de la qualité de vie à Chapais ;
- Maintenir une offre en équipements publics de qualité et adaptés aux besoins de la population.

Orientation 2 – Rehausser la qualité du noyau urbain :

- Attirer les citoyens dans le noyau urbain ;
- Améliorer l'offre en termes de commerces et de services à la population en facilitant l'arrivée de nouvelles places d'affaires ;
- Améliorer la qualité du cadre bâti, de l'affichage et du mobilier urbain.

Orientation 3 – Assurer le dynamisme, le développement et la diversification des activités économiques du parc industriel tout en améliorant son attractivité :

- Poursuivre le développement et positionner le parc industriel ;
- Favoriser l'implantation de nouvelles industries et entreprises de divers domaines à l'intérieur du parc industriel ;
- Réduire les conflits d'usages.

Orientation 4 – Tirer parti de la qualité des éléments naturels d'intérêt et favoriser un développement intégré des équipements récréotouristiques et de loisirs en misant sur les déplacements actifs :

- Répondre aux besoins des résidents en équipements récréatifs, tout en préservant la qualité des milieux naturels améliorer l'offre en termes de commerces et de services à la population en facilitant l'arrivée de nouvelles places d'affaires ;
- Répondre aux besoins des visiteurs ;
- Structurer les liens physiques afin d'en faciliter l'accessibilité pour les résidents (sentier, pistes cyclables, etc.).

Aires d'affectation et densités de construction

Les aires d'affectations du sol visent à définir de façon générale la vocation dominante des différentes parties de la ville de façon à répondre aux orientations et aux objectifs d'aménagement et de développement. Elles deviennent un outil important dans la caractérisation du territoire et dans son développement et se traduisent par la suite en zone, au règlement de zonage.

- **Urbaine prioritaire** – Regroupe le noyau urbain situé de part et d'autre de la route 113. Réfère aux fonctions résidentielles, commerciales, institutionnelles, publiques et de loisir.
- **Urbaine de réserve** – Compris dans le périmètre d'urbanisation. Vise à répondre à une fluctuation de la demande ou aux besoins d'ajustements dans le futur.
- **Industrielle** – Correspond au parc industriel et aux zones industrielles existantes. Voués à des activités commerciales ou industrielles susceptibles de générer des impacts modérés sur leur milieu.
- **Industrielle de réserve** – Localisée à l'extérieur du périmètre d'urbanisation en bordure du parc industriel actuel, au sud du périmètre urbain. Vise à recevoir de nouvelles entreprises industrielles désireuses de s'établir à Chapais.
- **Récréative** – Vouée aux loisirs, au plein air et aux activités sportives, et nécessitant peu de transformations du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent.
- **Agroforestière** – Couvre tout ce qui se trouve à l'extérieur du périmètre urbain et est en majeure partie boisée et peu développée. On y trouve cependant un réseau de chemins forestiers important. Dédié à la fois à l'exploitation de la ressource forestière et à des activités reliées à l'agriculture

- **Public** – Comprend le cimetière situé à l’ouest du périmètre urbain entre la route 113 et la voie ferrée ainsi que l’espace dédié à la future usine de traitement des eaux.
- **Conservation** – Destinée à la protection, à la conservation et à la mise en valeur des milieux naturels sur le territoire, autorisant le récréotourisme et des aménagements de faible empreinte au sol permettant l’accès aux milieux naturels.

2.2 PROJET DE RÈGLEMENT SUR LE LOTISSEMENT NUMÉRO 21-533

Le projet de Règlement de lotissement numéro 21-533 abroge et remplace le Règlement de lotissement numéro 01346-A, incluant ses amendements. Il concerne tout le territoire de la ville de Chapais.

Ce projet de règlement est susceptible d’approbation référendaire par les personnes habiles à voter. Il contient des dispositions propres à certaines zones. Ces dernières sont illustrées au plan de zonage faisant partie intégrante du projet de règlement et peuvent être consultées selon les modalités indiquées à la fin du présent avis.

Le règlement de lotissement a pour but d’établir les principes de conception relativement à une opération cadastrale et de contrôler la structuration et l’organisation du développement selon l’utilisation du sol et la densité de construction souhaitées, l’environnement naturel ou selon la desserte en services d’aqueduc et d’égouts.

Le règlement de lotissement régit, entre autres, les dimensions et la superficie minimale des terrains ainsi que les normes de conception du réseau routier (dimensions, configuration, tracé).

2.3 PROJET DE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO 21-534

Le projet de Règlement de construction numéro 21-534 abroge et remplace le Règlement de construction numéro 01347-A, incluant ses amendements. Il concerne tout le territoire de la Ville de Chapais.

Le règlement de construction prévoit des dispositions particulières concernant les normes de construction.

Il régit, entre autres, les éléments suivants :

- La fondation d’un bâtiment ;
- La fortification des bâtiments ;
- L’entretien, la sécurité et la salubrité des bâtiments.

2.4 PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS ET SUR L’ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS D’URBANISME NUMÉRO 21-535

Le projet de Règlement sur les permis et certificats et sur l’administration des règlements d’urbanisme numéro 21-535 abroge et remplace le Règlement d’administration des règlements d’urbanisme numéro 01344-A, incluant ses amendements. Il concerne tout le territoire de la Ville de Chapais.

Ce règlement a pour but d’établir les exigences relatives à tous les types de permis et certificats et détermine la tarification : lotissement, construction principale ou accessoire, installation d’une piscine, rénovation, coupe d’arbres, clôture, usage temporaire, occupation, démolition.

2.5 PROJET DE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 21-536

Le projet de Règlement de zonage numéro 21-536 abroge et remplace le Règlement relatif de zonage numéro 01345-A, incluant ses amendements. Il concerne tout le territoire de la ville de Chapais.

Ce projet de règlement est susceptible d’approbation référendaire par les personnes habiles à voter. Il contient des dispositions propres à certaines zones. Ces dernières sont illustrées au plan de zonage faisant partie intégrante du projet de règlement et peuvent être consultées selon les modalités indiquées à la fin du présent avis.

Ce règlement a pour but de réglementer l’utilisation du sol et des bâtiments sur le territoire. Il vise plus précisément à en ordonner le cadre physique et les activités qui y ont lieu.

a) Division du territoire en zones

L’objectif est de regrouper les usages et les constructions offrant des caractéristiques similaires et étant compatibles entre eux. Le territoire est divisé en zones et chaque zone comporte un numéro d’identification auquel sont attachées une ou deux lettres indiquant l’utilisation dominante :

- H : Habitation ;
- Hr : Habitation de réserve ;
- C : Commerciale et services ;
- M : Mixte ;
- I : Industrielle ;
- Ir : Industrielle de réserve ;
- P : Publique et institutionnelle ;
- REC : Récréation extérieure ;
- AF : Agroforestière (agricole et forestier) ;
- CO : Conservation.

b) Nomenclature des usages

Les usages sont regroupés selon les aspects qualitatifs et selon l’impact qu’ils ont sur l’aménagement du territoire.

Le règlement de zonage contient également les éléments suivants :

- Classification des usages ;
- Implantation et dimensions d’un bâtiment principal ;
- Usages additionnels ;
- Bâtiments et constructions accessoires à un usage résidentiel ;
- Bâtiments et constructions accessoires à un usage non résidentiel ;
- Usages et constructions temporaires ;
- Affichage ;
- Aménagement d’un terrain ;
- Stationnement hors rue, allées de circulation, accès à la voie publique et aire de chargement et déchargement ;
- Entreposage extérieur ;
- Normes spéciales (minimaison, maison mobile, etc.) ;
- Contraintes anthropiques et usages contraignants ;
- Rives et littoral
- Plaines inondables
- Usages et enseignes dérogatoires protégées par droits acquis.

3. ASSEMBLÉE PUBLIQUE

Une assemblée publique de consultation aura lieu le 9 septembre 2021, à la salle du conseil municipal sis au 145, bd Springer à Chapais au cours de laquelle seront expliqués les projets de règlement et les conséquences de leur adoption.

Au cours de cette séance de consultation publique, les personnes et organismes intéressés pourront s’exprimer sur ces projets de règlements.

Les projets de règlements peuvent être consultés à l’Hôtel de Ville de Chapais sis au 145, bd Springer à Chapais, durant les heures de bureau, soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30.

Donné à Chapais, ce 24e jour du mois d’août 2021.



Madame Mélanie Gagné,
Directrice générale et greffière suppléante