



---

**MUNICIPALITÉ DE SAINT-ARMAND**

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT  
D'ENSEMBLE NUMÉRO 163-23**



Philippe Meunier et Associée

Urbanisme et soutien municipal

**LE RÈGLEMENT RELATIF AUX  
PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**  
*Codification administrative*

---

**Date de la dernière mise à jour du document :**

---

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement numéro 163-23 par les règlements suivants :

<b>Règlement</b>	<b>Avis de motion</b>	<b>Adoption</b>	<b>Entrée en vigueur</b>

**MISE EN GARDE :** La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>	<b>1</b>
1.1.	TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2.	PORTÉE DU RÈGLEMENT	1
1.3.	OBJET	1
1.4.	MODE D'AMENDEMENT	1
1.5.	VALIDITÉ	1
1.6.	RENOI	1
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</b>	<b>2</b>
1.7.	GÉNÉRALITÉS	2
1.8.	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
1.9.	MESURES	2
1.10.	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	2
1.11.	TERMINOLOGIE	3
1.12.	RÉFÉRENCE À UN USAGE	3
1.13.	RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE	3
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>4</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT</b>	<b>4</b>
2.1.	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	4
2.2.	AUTORITÉ COMPÉTENTE	4
2.3.	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	4
2.4.	DEVOIR DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT OU DU REQUÉRANT	4
2.5.	RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE	4
<b>SECTION 2</b>	<b>INFRACTIONS ET SANCTIONS</b>	<b>4</b>
2.6.	INFRACTIONS	4
2.7.	INITIATIVE DE POURSUITE	5
2.8.	SANCTIONS	5
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE</b>	<b>6</b>
3.1.	DÉPÔT	6
3.2.	CONTENU	6
3.3.	TARIFICATION	9
3.4.	ANALYSE DE LA DEMANDE	9
3.5.	TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)	9
3.6.	EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)	9
3.7.	RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)	10
3.8.	DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL	10
3.9.	PROCÉDURE D'INTÉGRATION À UN RÈGLEMENT D'URBANISME	10
3.10.	RÈGLEMENTS D'URBANISME	11
3.11.	MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	11
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE</b>	<b>12</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>OBJECTIFS ET CRITÈRES À L'ÉGARD DE LA ZONE R-5</b>	<b>12</b>
4.1.	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	12
4.2.	CRITÈRES D'ÉVALUATION	12
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>16</b>
5.1.	ENTRÉE EN VIGUEUR	16

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

### SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

#### 1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 163-23* ».

#### 1.2. PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la zone R-5 indiquée au plan de zonage annexé au *règlement de zonage* numéro 096-23.

#### 1.3. OBJET

Le présent règlement régit les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ainsi que les procédures applicables pour déposer une demande. La production d'un PAE est exigée lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme de certaines zones. Le PAE doit respecter les dispositions et les critères d'évaluation applicables au secteur visé.

Il permet à la municipalité de définir de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement. Quiconque désire obtenir une autorisation doit le faire en conformité avec les dispositions du présent règlement.

#### 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. A19.1)* et du *Code municipal du Québec (c. C-27.1)*.

#### 1.5. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeureraient en vigueur.

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit modifié ou abrogé par l'autorité compétente ou jusqu'à l'expiration du délai pour lequel il a été fait.

#### 1.6. 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 présent règlement.

Tout renvoi à une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe est un renvoi au présent règlement à moins qu'il n'en soit stipulé autrement.

## **SECTION 2                    DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **1.7.                    GÉNÉRALITÉS**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique du présent règlement prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

### **1.8.                    INTERPRÉTATION 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) Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire.
- c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- d) L'emploi du mot "doit" ou "devra" indique une obligation absolue alors que le mot "peut" ou "pourra" indique un sens facultatif.
- e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- f) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.
- g) Dans le but d'alléger le présent règlement, le terme « PAE » a été utilisé à plusieurs reprises et correspond au terme « Plan d'aménagement d'ensemble ».
- h) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

### **1.9.                    MESURES**

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

### **1.10.                  TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE**

Un tableau, une figure, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

1.11. TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre traitant de la terminologie du règlement du règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Municipalité de Saint-Armand.

1.12. RÉFÉRENCE À UN USAGE

Lorsque le présent règlement réfère à la désignation d'un usage, il réfère au chapitre 3 du *Règlement de zonage numéro 096-23* de la Municipalité de Saint-Armand.

1.13. RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE

Lorsque le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage numéro 096-23* de la Municipalité de Saint-Armand.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT**

#### **2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée aux fonctionnaires désignés de la Municipalité de Saint-Armand.

#### **2.2. AUTORITÉ COMPÉTENTE**

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

#### **2.3. POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux inscrits dans le règlement au *Règlement des permis et certificats numéro 099-23* de la Municipalité de Saint-Armand.

#### **2.4. DEVOIR DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT OU DU REQUÉRANT**

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, ou du requérant sont :

- a) de permettre au fonctionnaire désigné l'accès à tout bâtiment ou au site aux fins d'appliquer le présent règlement ;
- b) d'obtenir de la municipalité tout permis ou certificat d'autorisation requis en lien avec le PAE avant d'entreprendre les travaux ;
- c) de s'assurer que le PAE soit réalisé conformément au permis ou au certificat d'autorisation délivré ;
- d) de produire une lettre ou une attestation certifiant la conformité du PAE avec tout permis ou certificat d'autorisation sur demande du fonctionnaire désigné.

#### **2.5. RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE**

Ni l'octroi d'un permis ou d'un certificat d'autorisation, ni l'examen des documents, ni les inspections par l'autorité compétente ne peuvent relever le propriétaire de sa responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter les travaux liés à la réalisation du PAE conformément aux dispositions du présent règlement.

### **SECTION 2 INFRACTIONS ET SANCTIONS**

#### **2.6. INFRACTIONS**

Est coupable d'une infraction, quiconque:

- a) Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;

- b) Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- c) Entrave l'application du présent règlement;
- d) Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

## 2.7. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à l'avis écrit du fonctionnaire désigné de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué dans l'avis, le Conseil peut tenter des procédures contre le contrevenant ou le propriétaire ou l'occupant pour faire respecter le présent règlement en Cour municipale ou à tout autre tribunal identifié par règlement de la municipalité.

## 2.8. SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions de l'article 2.4 ou à toute autre disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 300 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 600 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 600 \$ et d'au plus 4 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, une association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A19.1).



## CHAPITRE 3 CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

### 3.1. DÉPÔT

Toute demande doit être déposée au service de l'urbanisme de la municipalité. À la réception de la demande, les formulaires doivent être remplis en présence du fonctionnaire.

### 3.2. CONTENU

Toute demande d'approbation, adressée au Comité consultatif d'urbanisme et au conseil municipal pour un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter, pour être valide, les renseignements, plans et documents suivants en trois (3) exemplaires papiers et 1 exemplaire électronique :

a) Les renseignements généraux comprennent :

- i. Le nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, requérant ou de son mandataire, de même que ceux des spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans et documents;
- ii. La date et l'échelle relatives aux plans préparés. Lesdits plans soumis devront de plus être faits à partir d'un procédé indélébile;
- iii. Le plan cadastral actuel à une échelle variant de 1 : 500 à 1 : 2 500, indiquant le nom des propriétaires, les dimensions et superficies de chaque lot et les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot;
- iv. L'identification des bâtiments existants.

b) Les renseignements sur le milieu physique : un plan, à une échelle pouvant varier entre 1 :500 et 1 :2 500 et donnant les informations suivantes :

- i. Un profil topographique du terrain, actuel et projeté, montré par des cotes géodésiques et des courbes de niveau à intervalles de cinq (5) mètres, fait par un arpenteur-géomètre;
- ii. Le réseau hydrographique (s'il y a lieu), incluant la direction d'écoulement des eaux, le niveau de la nappe phréatique, les zones inondables, les milieux humides et les bandes riveraines;
- iii. Les milieux boisés;
- iv. Tout autre renseignement exigé par le fonctionnaire désigné.

c) Le plan d'aménagement d'ensemble doit être préparé par un urbaniste et doit comprendre :

- i. Un plan d'ensemble effectué à une échelle de 1 : 5 000 identifiant le périmètre du projet et le localisant à l'intérieur du territoire de la Municipalité de Saint-Armand;
- ii. Un plan concept du projet d'aménagement effectué à une échelle de 1 :1 000, identifiant et comprenant :
  - le périmètre du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents aux limites dudit projet;
  - les différentes phases du projet s'il y a lieu, et les limites

- territoriales leur étant associées;
  - l'identification et la localisation des différents usages affectés au projet de même que la typologie associée à chacun d'entre eux;
  - l'identification, la localisation et la typologie des accès au site des principales routes existantes environnantes du secteur à développer, incluant le réseau routier projeté;
  - l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens routiers, piétons, cyclables ou autres de même nature proposés, incluant les aires de stationnement et le réseau des parcs et espaces verts et pistes cyclables existant;
  - une description de l'aménagement paysager proposé.
- iii. Une caractérisation environnementale détaillée des milieux naturels, réalisée par un biologiste, membre en règle d'une association professionnelle reconnue au Québec ou de tout autre intervenant habilité, 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 ainsi que l'identification de la ligne des hautes eaux, des rives et des mesures de protection applicables;
  - la détermination des secteurs de pente forte selon les classes suivantes : moins de 30 %, 30 % à moins de 50 % et 50 % et plus;
  - la localisation des superficies arbustives et arborescentes;
  - les éléments 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 chez ces animaux terrestres .
- iv. L'identification et la localisation exacte des équipements, infrastructures et bâtiments situés sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble, incluant l'identification du drainage de l'emplacement et des servitudes requises;
- v. L'identification de tout secteur existant et l'intégration du développement proposé dans le milieu existant et les zones tampons ou de transition proposées (transition entre un développement résidentiel de faible densité existant et un futur développement résidentiel de plus forte densité est prévu);
- vi. L'identification du type de système d'éclairage qui sera préconisé;
- vii. Un tableau de l'affection des sols comprenant :
- L'ensemble des usages prévus au plan d'aménagement et leurs classes respectives et la densité proposée (habitation, commerces et services, parcs et espaces verts, zones tampons, rues,

- passages piétonniers, pistes cyclables, servitudes, etc.);
  - Le nombre d'unités de logement;
  - Le nombre de cases de stationnement extérieur et intérieur de chaque bâtiment;
  - La superficie affectée à l'intérieur du plan d'aménagement par usage, par classe de même que totale, calculée en mètres carrés et en pourcentage;
  - Le gabarit des bâtiments et leur implantation projetée (emprise au sol et hauteur des bâtiments, marges de recul, etc.).
- viii. Une étude de faisabilité réalisée par une firme-conseil en génie civil, incluant une étude d'impact concernant la circulation;
- ix. Des simulations visuelles ou des élévations illustrant le projet ;
- x. Une étude de sol réalisée par un professionnel en la matière déterminant la capacité portante du secteur et contenant des recommandations quant au type de fondation à préconiser;
- xi. Une étude sonore démontrant les niveaux de bruit à partir de la route 133 sur le site et les mesures de mitigation qui seront mises en place afin de ramener les niveaux sonores à 55 dBA ou moins sur une période de 24 heures;
- xii. Étude sur les impacts de la présence du gazoduc traversant le secteur sur l'aménagement du site et la santé et sécurité des personnes et des biens. Elle devra être réalisée par un compétent en la matière et membre d'un ordre professionnel;
- xiii. Les informations suivantes :
- pour tous les types de construction, un bordereau des matériaux de revêtement extérieur indiquant l'utilisation maximale et minimale des divers types de matériaux pour chacun des murs;
  - l'estimation de l'évaluation foncière totale anticipée répartie par phases;
  - l'estimation des coûts des infrastructures et services sur le site et hors site directement reliés au projet.
- xiv. Un échancier des travaux projetés, comprenant :
- le nombre de phases prévues au projet;
  - le temps projeté pour la réalisation de chacune de ces phases;
  - l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement;
  - un plan-projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé par la présente requête ou adjacent à ce dernier.
- xv. Toutes informations ou documents supplémentaires nécessaires à la bonne compréhension de la demande et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation.
- d) Une lettre dans laquelle le(s) propriétaire(s) s'engage(nt) à :
- i. Céder à la municipalité, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan concept d'aménagement et destinées à être publiques;
  - ii. Céder à la municipalité, à des fins de parcs ou terrains de jeux, une superficie de terrain équivalente à au moins 10 % du terrain compris dans le plan d'aménagement et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs, de terrains de jeux ou le maintien

- d'un espace naturel, ou effectuer, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme équivalente à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain compris dans le plan d'aménagement d'ensemble. Le Conseil peut aussi décider que le propriétaire du terrain cède une partie en argent et une partie en terrain ;
- iii. Ne pas s'opposer, s'il y a lieu, à l'enregistrement de servitudes sur le terrain visé par le plan d'aménagement. De plus, advenant la vente de terrain par le propriétaire, celui-ci devra s'assurer que cette condition soit transférée et fasse partie intégrante du contrat de vente à intervenir entre le propriétaire actuel des lieux et le nouvel acquéreur, et de même pour toute transaction subséquente;
  - iv. Réaliser le projet de plan d'aménagement d'ensemble tel qu'approuvé par le conseil municipal.

La demande est recevable lorsque tous les documents requis ont été fournis et que les frais exigibles ont été perçus.

Si le requérant n'est pas propriétaire de l'immeuble concerné, il doit présenter à l'autorité compétente une procuration du propriétaire l'autorisant à faire la demande.

### 3.3. TARIFICATION

Le requérant doit acquitter les frais d'étude de la demande, lesquels s'établissent au montant de 2 000 \$. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables et ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

### 3.4. ANALYSE DE LA DEMANDE

L'autorité compétente vérifie le contenu de la demande. Si la demande et les documents qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'autorité compétente 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.

L'autorité compétente doit procéder à une analyse préliminaire comprenant un avis relatif à la conformité du projet par rapport aux critères d'analyse du présent règlement.

### 3.5. TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)

L'autorité compétente transmet au CCU toute demande recevable dans les 60 jours suivant la réception de la demande.

### 3.6. EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)

Le CCU étudie la demande en tenant compte des dispositions et critères d'évaluation décrits au chapitre 4 du présent règlement. Le CCU peut exiger des renseignements supplémentaires du requérant ou de l'autorité compétente. Il peut également exiger d'entendre le requérant.

Les membres du CCU peuvent visiter la propriété faisant l'objet de la demande.

L'étude de la demande peut se poursuivre sur plus d'une séance de travail du CCU.

### 3.7. RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)

Dans les 60 jours suivant la présentation de la demande, le comité formule par écrit sa recommandation au conseil municipal.

Toutefois, sans même que soient requis de nouveaux documents ou renseignements, le CCU ou l'autorité compétente peut choisir de reporter la recommandation à une séance de travail ultérieure devant se tenir dans les 60 jours suivant la séance durant laquelle la demande devait faire l'objet d'une recommandation. Dans le cas où des renseignements supplémentaires sont exigés par le CCU, le délai est augmenté à 90 jours.

Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments ou modifie sa demande pendant ou après la période d'étude, celle-ci est considérée comme une nouvelle demande.

### 3.8. DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après consultation du CCU, le conseil municipal accorde ou refuse la demande d'autorisation d'un PAE. Il rend sa décision par l'adoption d'une résolution. Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation, la signature d'une entente conclue en vertu de tout règlement adopté conformément à l'article 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1)* à l'effet que les propriétaires des immeubles touchés ou les promoteurs concernés :

- a) prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- b) réalisent le plan dans un délai imparti ;
- c) fournissent des garanties financières;
- d) s'engagent à instaurer des mesures de mitigation et/ou de compensation pour les pertes du milieu naturel (faune, flore, boisé, milieu humide, etc.);
- e) S'engagent à céder à la Municipalité la superficie dédiée à des fins de conservation et équivalent à une proportion minimale de 30 % du secteur visé par le projet, cette superficie comprenant également la superficie convenue à titre de contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.

Les modalités et obligations exactes seront laissées à la discrétion de la municipalité.

### 3.9. PROCÉDURE D'INTÉGRATION À UN RÈGLEMENT D'URBANISME

Le conseil municipal peut entamer la procédure de modification des règlements d'urbanisme en adoptant un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le PAE approuvé.

3.10. RÈGLEMENTS D'URBANISME

Outre l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble et des modifications aux règlements d'urbanisme, il demeure obligatoire de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme, incluant celui portant sur les permis et certificats.

3.11. MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Si pour quelque raison que ce soit, le plan d'aménagement d'ensemble définitif approuvé doit être subséquemment modifié, de quelque manière que ce soit, il ne peut l'être que par un plan qui devra se soumettre à nouveau au cheminement d'approbation mentionné précédemment.

## CHAPITRE 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

### SECTION 1 OBJECTIFS ET CRITÈRES À L'ÉGARD DE LA ZONE R-5

#### 4.1. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'ensemble du développement doit être conçu selon une approche écosystémique et prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales; en ce sens, le promoteur devra proposer un concept d'aménagement afin de maximiser la protection et la mise en valeur des milieux naturels (ex : développement en grappe, concept de lotissement durable avec une gestion intégrée des éléments naturels attractifs, espaces verts publics, incluant les bandes tampons boisées, ponceaux ou autres mesures de mitigation proposées pour assurer le passage de la faune, gestion des eaux de surface, etc.). La proposition de développement doit viser l'ensemble du secteur et pourrait être intégrée dans un programme particulier d'urbanisme adopté en conformité avec la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1)*.

Les objectifs spécifiques applicables sont les suivants :

- a) Définir la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement du secteur, par une planification détaillée visant la mise en valeur de la propriété, dans une perspective de développement durable;
- b) Assurer une insertion conviviale du projet de développement dans la trame urbaine de la municipalité et les quartiers existants à proximité
- c) Prévoir des normes de lotissement, d'implantation et de densité d'occupation visant à orienter le développement résidentiel vers le concept de design à espaces ouverts ou design par grappes ou toute autre forme respectant ce principe;
- d) Favoriser la cohabitation harmonieuse des habitations, des milieux naturels et du secteur environnant.

#### 4.2. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation suivants sont applicables à tout PAE :

USAGES ET DENSITÉ
<b>Critères</b>
Les usages projetés pour la zone R-5 sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>• Habitations unifamiliales isolées et jumelées</li><li>• Habitations bifamiliales</li><li>• Habitations trifamiliales</li><li>• Habitations multifamiliales d'un maximum de 4 logements</li></ul>
La densité minimale requise est de 20 logements à l'hectare.

<b>RÉSEAU ROUTIER, ÉCLAIRAGE ET INFRASTRUCTURES</b>	
<b>Critères</b>	
	<p>a) Les voies de circulation proposées sont conformes aux dispositions du règlement de lotissement et sont planifiées de manière à minimiser l'impact sur le milieu naturel et se connecter au réseau de rue local existant;</p> <p>b) Les voies de circulation et les infrastructures n'entrent pas en conflit avec la présence du pipeline dans le secteur;</p> <p>c) Le tracé des voies de circulation doit faciliter la circulation en général tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents;</p> <p>d) Les mesures de mitigation proposées mises en place en lien avec le bruit routier provenant de l'autoroute 35 permettent de ramener les niveaux sonores à 55 dBA ou moins sur une période de 24 heures;</p> <p>e) Le système d'éclairage doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement;</p> <p>f) Pour les habitations multifamiliales, l'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• préférablement être implantées dans les cours latérales et arrière;</li><li>• être conçues selon les principes de développement durable (choix de pavé perméable pour assurer un maximum d'infiltration dans le sol des eaux pluviales, couleur pâle, fossés végétalisés, etc.);</li><li>• être regroupées par grappes et s'intégrer à la perspective générale de développement;</li><li>• prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.</li></ul>

<b>RÉSEAU CYCLABLE ET PIÉTONNIER</b>	
<b>Critères</b>	
	<p>a) Un réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers, constitué par la cession de terrains ou par des servitudes (droits de passage), est intégré au réseau de rues de manière à permettre un accès sécuritaire à un parc projeté dans le projet.</p>

<b>ÉCOULEMENT DES EAUX</b>	
<b>Critères</b>	
	<p>a) Le projet de développement et la construction des nouvelles rues et fossés doivent être planifiés et réalisés en tenant compte des critères suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Éviter, dans la mesure du possible, de modifier le drainage naturel (patrons d'écoulement) du bassin versant;</li><li>Tenir compte des milieux sensibles présents, dont les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte supérieure à 30 %;</li></ol> <p>b) Le projet de développement doit être conçu de manière à favoriser l'intégration de zones boisées à conserver, sous forme de grappe ou de corridor, de façon à atteindre les pourcentages minimaux de couvert arborescent ou arbustif à respecter par terrain établi au règlement de zonage lors de la phase de construction;</p> <p>c) Tout travail, ouvrage ou construction doit prioriser une gestion des eaux de pluie qui favorise l'infiltration et la captation des eaux de</p>



- pluie à même le site et limiter au minimum les superficies destinées aux espaces imperméabilisés;
- d) Le rehaussement et le remblai doivent être évités le plus possible, particulièrement au pourtour des arbres existants;
  - e) L'intégration de bassins de rétention à des aménagements paysagers doit être favorisée;
  - f) Dans les milieux déjà bâtis, mettre en place des mesures afin de réduire l'apport en eau de ruissellement vers le réseau pluvial;
  - g) Sur tout terrain, maximiser la conservation ou la présence d'un couvert végétal composé de trois strates de végétation (herbacé, arbustes et arbres);
  - h) Lors de travaux de réfection visant l'imperméabilisation d'une surface existante de 1 500 mètres carrés et plus, des mesures de rétentions des eaux pluviales doivent être prévues lorsqu'il est techniquement possible de le faire.
  - i) Éviter que l'eau qui se retrouve sur les voies de circulation ou dans les fossés se dirige directement dans un lac, un cours d'eau ou un milieu humide;
  - j) Les voies de circulation doivent être profilées de façon à assurer un bon drainage latéral et à éviter que l'eau reste sur la surface de roulement et ne prenne de la vitesse dans les secteurs en pente;
  - k) La largeur minimale d'une emprise d'une voie de circulation avec fossé doit pouvoir permettre la mise en place de mesure de gestion des eaux pluviales dans les fossés;
  - l) Les fossés doivent être aménagés de façon à intercepter les sédiments avant leur rejet dans un cours d'eau, lac ou milieu humide ainsi qu'à empêcher le ravinement et l'érosion de leur surface;
  - m) Tous les exutoires de fossés doivent être stabilisés au moyen d'une technique reconnue;
  - n) L'entretien des fossés doit se faire selon la méthode du tiers inférieur là où il est techniquement possible de le faire;
  - o) Les extrémités des ponceaux doivent être stabilisées de manière à contrer toute érosion, soit par empierrement ou par toute autre technique reconnue;
  - p) La canalisation de fossés sous forme de tranchée filtrante avec conduites perforées est à privilégier.
  - q) Le concept favorise la gestion durable des eaux de pluie à l'échelle du bassin versant, par un drainage contrôlé et planifié des voies de circulation, des réseaux de sentiers piétonniers et de tout autre aménagement et favorise l'infiltration au sol, afin de minimiser l'érosion du sol, de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface et de prévenir les inondations par la préservation de zones d'infiltration ponctuelles;
  - r) Le concept doit prévoir des mesures de contrôle des eaux de ruissellement et du transport des sédiments;
  - s) Lorsque les conditions le commandent, le concept de développement prévoit l'aménagement d'un bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement.

## ARCHITECTURE ET INSERTION DANS LE MILIEU

### Critères

- a) La conception des bâtiments permet d'optimiser la performance écologique et l'intégration de normes d'efficacité énergétique à la construction, à l'exploitation et à l'entretien des habitations;
- b) La conception des bâtiments permet l'intégration de techniques novatrices en matière d'architecture écologique;
- c) L'architecture des bâtiments présente des décalages des volumes afin d'éviter toute forme de monotonie urbaine;
- d) Le concept prévoit des normes de lotissement, d'implantation et de densité d'occupation adaptées au milieu et à la typologie résidentielle proposée.
- e) Une séquence de construction comportant plus d'un style architectural différent, ainsi qu'une diversité de matériaux de revêtement différents, lesquels sont construits en alternance;
- f) Une répartition des catégories de construction qui favorise une gradation harmonieuse des densités et des gabarits de construction à l'intérieur de la zone visée, de même qu'en relation avec les zones avoisinantes est prévue. Les secteurs d'habitations multifamiliales devront être localisés prioritairement en bordure de la route 133 / l'autoroute 35.

## **CHAPITRE 5            DISPOSITIONS FINALES**

### 5.1.                    ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) et du *Code municipal du Québec* (c. C-27.1).

---

Caroline Rosetti, mairesse

---

Marie-Hélène Croteau, directrice générale et greffière-trésorière