



RÈGLEMENT N^o 524-20

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

28 septembre 2020

Alain Delorme, urbaniste
Services conseils en urbanisme et en aménagement
3210, rue Meilleur, Brossard (Québec) J4Y 2M6
Téléphone: (450) 462-0071 Télécopieur: (450) 462-3966

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1.1 titre**
- 1.2 but**
- 1.3 zones assujetties**
- 1.4 concurrence de règlement**

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- 2.1 règles générales d'interprétation**
 - 2.1.1 présent/futur
 - 2.1.2 singulier/pluriel
 - 2.1.3 masculin/féminin
 - 2.1.4 devoirs/pouvoirs
 - 2.1.5 titres du règlement
 - 2.1.6 unités de mesure
 - 2.1.7 autres formes d'expression que le texte
- 2.2 terminologie**

TITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PROCÉDURE

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 3.1 application du règlement**
- 3.2 devoirs de l'inspecteur**
- 3.3 tarif pour l'étude d'une demande**

CHAPITRE 4 : PROCÉDURE

- 4.1 transmission d'une demande**
- 4.2 informations et documents devant accompagner une demande**

- 4.3 cheminement d'une demande**

- 4.3.1 présentation de la demande
- 4.3.2 étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme
- 4.3.3 décision du conseil municipal
- 4.3.4 engagement
- 4.3.5 procédure d'intégration aux règlements d'urbanisme
- 4.3.6 modification d'un plan approuvé

TITRE III : ZONES VISÉES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

CHAPITRE 5 : PAE DANS LES ZONES NUMÉROS H-105 (RA) ET H-108 (PA)

- 5.1 zones visées**
- 5.2 critères d'évaluation**

CHAPITRE 6 : PAE DANS LA ZONE NUMÉRO IC-101 (RA)

- 6.1 zone visée**
- 6.2 critères d'évaluation**

TITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

- 7.1 infraction**
- 7.2 recours**
- 7.3 entrée en vigueur**

TITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre «*Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble*».

1.2 BUT

Le but de ce règlement est de permettre à la municipalité de Saint-Louis de se prévaloir des dispositions contenues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* concernant les plans d'aménagement d'ensemble afin d'assurer une planification cohérente des parties de son territoire vouées au développement urbain dans le respect de ses objectifs liés à la gestion de l'urbanisation.

1.3 ZONES ASSUJETTIES

Le règlement s'applique aux zones numéros H-105 (RA), H-108 (PA) et IC-101 (RA) telles que délimitées sur le plan de zonage annexé au règlement d'urbanisme de la municipalité.

Dans ces zones, la modification de la réglementation d'urbanisme est assujettie à l'acceptation, par la municipalité, d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant les objectifs d'aménagement et les critères d'évaluation inscrits au présent règlement.

1.4 CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou tout autre règlement municipal qui peuvent s'appliquer.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 RÈGLES GÉNÉRALES D'INTERPRÉTATION

2.1.1 Présent/futur

Les verbes utilisés au temps présent doivent également se comprendre au futur.

2.1.2 Singulier/pluriel

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

2.1.3 Masculin/féminin

Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire.

2.1.4 Devoir/pouvoir

L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif.

2.1.5 Titres du règlement

La table des matières et les titres des articles sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et le ou les titres concernés, le texte prévaut.

2.1.6 Unités de mesure

Les mesures apparaissant dans ce règlement sont signifiées en unités du système international (S.I.).

2.1.7 Autres formes d'expression que le texte

Toutes les formes d'expression autres que le texte, c'est-à-dire les tableaux, les graphiques et les symboles font partie intégrante du présent règlement.

S'il y a contradiction entre quelque forme d'expression que ce soit et le texte, c'est le

texte qui prévaut.

2.2 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'article 2.5 du règlement d'urbanisme en vigueur. Dans les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

TITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PROCÉDURE

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application de ce règlement relèvent de l'inspecteur désigné par le conseil municipal comme étant la personne responsable de l'application des règlements d'urbanisme sur le territoire de la municipalité.

3.2 DEVOIRS DE L'INSPECTEUR

Dans le cadre spécifique de l'administration et de l'application de ce règlement l'inspecteur doit :

- a) recevoir les demandes de plans d'aménagement d'ensemble;
- b) s'assurer que les demandes soient accompagnées des documents requis par le présent règlement;
- c) transmettre les demandes au comité consultatif d'urbanisme pour recommandation.

3.3 TARIF POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Le tarif exigé pour l'étude d'une demande dans le cadre du présent règlement est de 350 \$. Celui-ci couvre les frais reliés à l'ouverture du dossier, l'avis public et autres démarches jusqu'à la consultation publique. Les frais doivent être acquittés au moment du dépôt de la demande et sont non remboursables.

Dans l'éventualité où la demande devrait faire l'objet d'une journée d'enregistrement, des frais de 250 S seront chargés en sus.

Les frais relatifs aux honoraires professionnels pour l'élaboration de la modification aux règlements seront facturés au demandeur selon le prix coûtant.

CHAPITRE 4 : PROCÉDURE

4.1 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

La demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être signée et transmise à l'inspecteur par le requérant ou son mandataire autorisé.

4.2 INFORMATIONS ET DOCUMENTS DEVANT ACCOMPAGNER UNE DEMANDE

Une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être accompagnée des informations et documents suivants :

- a) Les coordonnées (nom, adresse, numéro de téléphone) du ou des propriétaires des lots concernés par le plan d'ensemble ainsi que du mandataire, le cas échéant.
- b) Un plan d'aménagement à l'échelle, préparé par un professionnel compétent en la matière, illustrant :
 - 1^o Les limites du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents.
 - 2^o Le tracé des rues projetées et leur raccordement au réseau routier existant.
 - 3^o Le tracé proposé des sentiers multifonctionnels destinés aux piétons et cyclistes.
 - 4^o Les subdivisions des lots projetés.
 - 5^o L'identification des différents usages prévus, incluant les types d'habitations.
 - 6^o L'implantation approximative des bâtiments projetés sur les terrains.
 - 7^o Les espaces réservés aux parcs et terrains de jeux.
- c) Le phasage du développement projeté et l'ordre de réalisation des phases.
- d) Un tableau indiquant :
 - 1^o La superficie occupée par chacun des usages. Dans le cas des usages résidentiels, le tableau doit indiquer la superficie attribuée aux différents types d'habitations.
 - 2^o La densité brute d'occupation du sol pour chacune des phases ainsi que pour l'ensemble du projet.
- e) Des illustrations ou photos montrant la volumétrie et l'architecture des habitations projetées.
- f) Une lettre par laquelle le ou les propriétaires des zones concernées par le plan

d'aménagement d'ensemble demandent à la municipalité de modifier la réglementation d'urbanisme suite à l'approbation dudit plan.

4.3 CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

4.3.1 Présentation de la demande

À la réception d'une demande assujettie au présent règlement, l'inspecteur s'assure que celle-ci est complète. Dans le cas contraire, il indique au requérant quelles sont les informations ou documents manquants.

Lorsque la demande est complète, l'inspecteur transmet une copie du dossier au conseil municipal et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis.

4.3.2 Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité procède à l'étude du plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation prévus au présent règlement.

Dans un délai maximal de soixante jours suivant la date de réception d'une demande complète, le comité consultatif d'urbanisme transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

4.3.3 Décision du conseil municipal

Après étude du plan d'aménagement d'ensemble, et suite à l'avis écrit du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve ou refuse par résolution le d'aménagement d'ensemble.

La résolution doit être motivée. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant dans un délai maximal de quinze jours.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil municipal ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan, 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.

4.3.4 Engagement

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le

conseil municipal peut exiger des propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan qu'ils:

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

4.3.5 Procédure d'intégration aux règlements d'urbanisme

Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil municipal, celui-ci peut, selon les dispositions prévues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, amorcer les procédures de modification des règlements d'urbanisme afin d'y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

4.3.6 Modification d'un plan approuvé

Un plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne peut être substantiellement modifié. Si des modifications substantielles doivent y être apportées, une nouvelle demande d'approbation de plan d'aménagement d'ensemble doit être déposée.

TITRE III : ZONES VISÉES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

CHAPITRE 5 : PAE DANS LES ZONES NUMÉROS H-105 (RA) ET H-108(PA)

5.1 ZONES VISÉES

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones numéros H-105 (RA) et H-108 (PA) telles que délimitées sur le plan de zonage annexé au règlement d'urbanisme de la municipalité.

5.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- a) Le plan couvre l'ensemble du territoire constitué des zones H-105 (RA) et H-108 (PA). Cependant, le développement du territoire compris dans la zone H-105 (RA) ne pourra débuter qu'au moment de la levée de la zone de réserve conformément aux dispositions prévues à cet effet dans le plan d'urbanisme.
- b) Le plan est conforme aux objectifs contenus au plan d'urbanisme.
- c) Les usages résidentiels et communautaires doivent occuper la vaste majorité de la superficie comprise dans le plan. Des usages commerciaux, compatibles avec le voisinage résidentiel, pourront être proposés à condition que ceux-ci n'occupent qu'une proportion mineure des espaces faisant l'objet du plan d'ensemble.
- d) Le projet respecte les principes à la base du développement durable : plantation d'arbres, aménagements végétalisés, recours à l'utilisation des énergies passives (ex. capteurs solaires, toits verts), mesures d'efficacité énergétique, gestion durable des eaux de pluie (diminution de la quantité d'eau de ruissellement produite, ralentissement de l'écoulement, réduction de la charge polluante).
- e) Le projet comporte la construction de différents types d'habitations.

- f) Les cibles de densités suivantes sont respectées et ce, tant dans la zone H-108 (PA) que dans la zone H-105 (RA) :

Période		
2015-2020	2021-2026	2027-2031
Nombre de logements à l'hectare		
13	13	14

- g) Le tracé des rues projetées communique de façon cohérente avec le réseau routier existant et ne compromet pas le développement de la zone IC-101 (RA).
- h) Le concept d'aménagement permet une utilisation optimale de l'espace disponible.
- i) Le projet comporte des îlots de verdure et des espaces végétalisés significatifs.
- j) Des sentiers multifonctionnels sont prévus afin de faciliter les déplacements à pieds et à vélo vers les principaux équipements communautaires (école, terrain des loisirs).

CHAPITRE 6 : PAE DANS LA ZONE NUMÉRO IC-101 (RA)

6.1 ZONE VISÉE

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à la zone numéro IC-101 (RA) telle que délimitée sur le plan de zonage annexé au règlement d'urbanisme de la municipalité. Le développement du territoire compris dans cette zone ne pourra débiter qu'au moment de la levée de la zone de réserve conformément aux dispositions prévues à cet effet dans le plan d'urbanisme.

6.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- a) Le plan couvre l'ensemble du territoire compris dans la zone IC-101 (RA).
- b) Le plan est conforme aux objectifs contenus au plan d'urbanisme.
- c) Les usages proposés au plan doivent être des usages industriels, des usages commerciaux se rapprochant d'un caractère industriel, tels les services de soudure, les ateliers d'entretien de véhicules, les commerces de gros, d'entreposage, de transport ou des usages d'utilités publiques.
- d) Le projet prévoit la plantation d'arbres, des aménagements végétalisés et des mesures visant à assurer la gestion durable des eaux de pluie (diminution de la quantité d'eau de ruissellement produite, ralentissement de l'écoulement, réduction de la charge polluante).
- e) Le tracé des rues projetées communique de façon cohérente avec le réseau routier existant et permet d'éviter la circulation lourde dans les secteurs résidentiels voisins.
- f) Le rapport espace bâti / terrain devra se rapprocher le plus possible d'une cible de 30 %.
- g) Le concept d'aménagement permet une utilisation optimale de l'espace disponible.

TITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

CHAPITRE 7 : INFRACTIONS ET RECOURS

7.1 INFRACTION

Sans préjudice aux autres recours de la municipalité, quiconque contrevient à quelqu'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende :

- si le contrevenant est une personne civile, d'au moins 200 \$ pour la première infraction, d'au moins 300 \$ pour la deuxième infraction et de 400 \$ pour toute infraction subséquente qui se produit au cours d'une même année civile;
- si le contrevenant est une personne morale, d'au moins 400 \$ pour la première infraction, d'au moins 600 \$ pour la deuxième infraction et d'au moins 800 \$ pour toute infraction subséquente qui se produit au cours d'une même année civile.

Le montant maximal d'une amende, pour une première infraction, est de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant maximal de l'amende ne peut excéder 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000 \$ s'il est une personne morale.

Le conseil autorise l'inspecteur et ses adjoints à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction aux dispositions du présent règlement.

7.2 INFRACTION CONTINUE

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

7.3 RECOURS

Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

7.4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Stéphane Bernier, maire

Pascale Dalcourt, directrice générale
et secrétaire-trésorière