

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
(PAE)**

MUNICIPALITÉ DE SAINT-FERDINAND

2016

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FERDINAND
RÈGLEMENT NUMÉRO 2017-167 RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité désire adopter un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble ;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a suivi toutes procédures de la loi ;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée de consultation a été tenue le , à la salle communautaire située au 606 rue Principale à Saint-Ferdinand où les personnes désirant se faire entendre ont pu s'exprimer ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été déposé par..... à l'assemblée du conseil tenue le.....;

EN CONSÉQUENCE, SUR PROPOSITION DE, APPUYÉE PAR.....
et résolu à l'unanimité, le conseil adopte le règlement suivant portant le numéro 2017-167 intitulé «Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble de la Municipalité de Saint-Ferdinand», à savoir :

Table des matières

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	5
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	5
1.1.1 Titre du règlement	5
1.1.2 Dimensions et mesures	5
1.1.3 Validité	5
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
1.2.1 Application du règlement.....	5
1.2.2 Interprétation en cas de contradiction	5
CHAPITRE 2: DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
2.1 OBLIGATION DE PRÉSENTER UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	6
2.2 PROCÉDURES APPLICABLES.....	6
2.2.1 Acheminement de la demande	6
2.2.2 Conformité de la demande	6
2.2.3 Examen par le CCU	6
2.2.4 Approbation par le conseil municipal	6
2.2.5 Modification d'un plan d'aménagement d'ensemble.....	7
2.2.6 Modification des autres règlements d'urbanisme	7
2.3 AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION	7
CHAPITRE : 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES VISÉES	8
3.1 TERRITOIRE ASSUJETTI	8
3.2 CONTENU MINIMAL DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	8
3.3 Critères d'évaluation	9
3.3.1 Critères généraux d'évaluation	9
3.3.2 Critères d'évaluation s'appliquant au réseau véhiculaire.....	10
3.3.3 Critères d'évaluation s'appliquant à l'aménagement des terrains.....	10
3.3.4 Critères s'appliquant à l'implantation des bâtiments.....	10
3.3.5 Critères s'appliquant à l'architecture des bâtiments.....	11
3.3.6 Critères s'appliquant à l'harmonie d'ensemble	11
3.3.7 Critères s'appliquant aux usages.....	12
3.3.8 Critères s'appliquant à l'environnement naturel.....	12
CHAPITRE 4. INFRACTIONS ET PÉNALITÉS	13
4.1 PROCÉDURES.....	13
4.2 INFRACTIONS ET AMENDES.....	13

4.3	AUTRE RECOURS.....	13
4.4	SENTENCE VISANT À FAIRE CESSER L'INFRACTION	14
	CHAPITRE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR	15

Liste des tableaux

Tableau 1 : Zones assujetties aux plans d'aménagement d'ensemble	8
--	---

RÉDACTION

Laval Dubois Géogr. M.Sc, OUQ Chargé de projet , MRC de L'érable

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSTIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement no est intitulé «Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)».

1.1.2 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International SI (système métrique) les unités anglaises ne sont exprimées qu'à titre de référence.

1.1.3 VALIDITÉ

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également article par article. La déclaration de nullité d'un article n'affecte pas les autres.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'ajoutent aux dispositions de tout autre règlement applicable.

1.2.2 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- a) en cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 OBLIGATION DE PRÉSENTER UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute personne désirant effectuer une modification au règlement de zonage dans les zones visées à l'article 3.3 du présent règlement, doit soumettre à l'autorité compétente un plan d'aménagement d'ensemble.

2.2 PROCÉDURES APPLICABLES

2.2.1 ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Toute demande de modification visée à l'article 2.1 du présent règlement doit être déposée au fonctionnaire désigné accompagnée de tous les documents exigés en vertu du présent règlement.

2.2.2 CONFORMITÉ DE LA DEMANDE

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier la conformité de la demande de modification à l'égard de la réglementation d'urbanisme de la municipalité en fonction du présent règlement. Il transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de trente (30) jours suivant le dépôt de la demande, en indiquant les éléments qui s'avèrent non conformes au présent règlement,

2.2.3 EXAMEN PAR LE CCU

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'aménagement fixés dans le cadre du présent règlement.

Le Comité consultatif est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil municipal dans les 45 jours suivant sa réception. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant ce comité à recommander une désapprobation. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications pour rendre les plans conformes au présent règlement.

2.2.4 APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal doit, par résolution, approuver les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouver dans le cas contraire et ce, dans un délai de soixante (60) jours de la tenue de la séance du Conseil à laquelle la demande a été traitée.

La résolution du Conseil municipal désapprouvant les plans doit être motivée et peut suggérer les modifications à apporter en vue de rendre les plans conformes.

2.2.5 MODIFICATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

La modification d'un plan d'aménagement d'ensemble, après son approbation par le Conseil, requiert la présentation et l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble, selon les dispositions du présent règlement.

2.2.6 MODIFICATION DES AUTRES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Si l'adoption du plan d'aménagement d'ensemble le requiert, le Conseil modifie les règlements concernés.

2.3 AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION

Le Conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation des plans, un ou plusieurs des éléments suivants :

- a) le paiement, par le propriétaire, du coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements ;
- b) la réalisation des travaux relatifs aux plans soumis dans un délai pré-établi ;
- c) le dépôt de garanties financières visant à assurer l'exécution fidèle des travaux approuvés en vertu du présent règlement.

CHAPITRE : 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES VISÉES

3.1 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent chapitre s'applique aux zones visées au tableau 1 du présent règlement et telles qu'apparaissant au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage

Tableau 1 : Zones assujetties aux plans d'aménagement d'ensemble

Zones assujetties aux Plans d'aménagement d'ensemble		
Zones	Usages	Densité
R-4, R-12, R-17, R-18, R-19	Résidentiel	9-11log./ha
Rr-1, Rr-2	Résidentiel	9-11log./ha
R/C-9	Résidentiel/commercial	9 – 40log./ha
C-1	Commercial	n/a

3.2 CONTENU MINIMAL DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Tout plan d'aménagement d'ensemble soumis au fonctionnaire désigné doit être déposé en deux (2) exemplaires incluant une copie numérique et contenir au moins les éléments suivants lorsque applicables et/ou nécessaires à la bonne compréhension du projet :

a) Un plan montrant :

- les limites du site visé ;
- le lotissement proposé ;
- la répartition des aires d'affectation (résidentielle, commerciale, industrielle, etc..);
- l'emplacement projeté des bâtiments en indiquant :
 - la ou les vocations et le nombre d'unités dans le cas des usages résidentiels ;
 - les superficies d'implantation au sol dans le cas d'un usage commercial ou de services.
- le nombre d'étages et la hauteur des bâtiments ;
- des exemples de bâtiment-type projeté ;
- le tracé des voies de circulation routière et leur désignation (locale, collectrice, artère, etc...);

- le réseau piétonnier ;
- la localisation des aires de stationnements ;
- l'emplacement des services publics existants et projetés sur le site (lignes hydroélectriques, gaz, télécommunications, etc...), ainsi que les servitudes qui s'y rattachent ;
- les caractéristiques naturelles du site (telles que les aires boisées, les talus, les cours d'eau, etc...) avant et après les interventions ;
- un profil topographique du terrain, actuel et projeté s'il y a lieu montré par des cotes géodésiques et des courbes de niveaux à intervalle d'un (1) mètre, réalisé par un arpenteur-géomètre;
- la localisation des bassins de rétention des eaux pluviales et leur intégration le cas échéant, dans un aménagement naturel;
- la localisation et les dimensions des parcs et espaces vert (existants et projetés);
- les infrastructures publiques et communautaires;
- les phases de réalisation.

b) Un document d'accompagnement expliquant :

- le concept de développement ;
- l'intégration du projet de développement au tissu urbain environnant, notamment si le projet est implanté dans le milieu patrimonial ou à proximité;
- les éléments visant les aines habitudes de vie et la mobilité durable;
- une présentation du concept architectural ;
- les phases de réalisation et la date prévue pour le début des travaux;
- la valeur des investissements projetés.

3.3 Critères d'évaluation

3.3.1 CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION

- le PAE respecte les intentions contenues dans le Plan d'urbanisme de la municipalité;

- le PAE prend en compte le marché immobilier, les impacts tant économiques, sociaux et environnementaux du projet sur la municipalité;
- Le PAE maintient les objectifs et orientations de la municipalité concernant le développement du territoire et conforte les atouts et potentiels de la municipalité.

3.3.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION S'APPLIQUANT AU RÉSEAU VÉHICULAIRE

- conforme au règlement de lotissement;
- minimise l'impact sur le milieu naturel et réduit au maximum les superficies imperméabilisées;
- réseau routier conçu en passant à la sécurité des piétons et des cyclistes
- accès par les services d'urgence;
- minimiser l'éclairage de haute intensité afin de ne pas altérer la perception du ciel la nuit;
- un réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers est créé de préférence en dehors du réseau routier mais peut s'intégrer à celui-ci tout en conservant l'aspect sécuritaire;
- privilégier l'intégration des parcs, espaces verts et réseaux piétonniers / cyclables avec le réseau existant;
- prévoir un tracé des voies de circulation qui facilite la circulation en général tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents.

3.3.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION S'APPLIQUANT À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

- gérer sur le terrain (à la source) les eaux de ruissellement en privilégiant l'infiltration naturelle des eaux;
- le concept d'aménagement doit prévoir des mesures de contrôle des sédiments par l'aménagement de bassin de sédimentation si le terrain le permet;
- prévoir des stationnements privilégiant l'infiltration naturelle des eaux.

3.3.4 CRITÈRES S'APPLIQUANT À L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

- l'implantation doit favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments;
- l'intimité et les vues sont gérées de façon harmonieuse;

- privilégier une subdivision des terrains qui assure un espace libre disponible suffisant pour les résidents en fonction du programme d'activités prévu pour ceux-ci;
- l'implantation des bâtiments par rapport au réseau routier principal favorise un tracé de rue continu;
- l'implantation favorise l'ensoleillement et les vues panoramiques sur le paysage.

3.3.5 CRITÈRES S'APPLIQUANT À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS

- prévoir 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;
- prévoir un programme architectural harmonieux pour l'ensemble du site;
- harmonie et sobriété des revêtements extérieurs;
- éviter la monotonie du programme architectural, privilégier des décalages dans les volumes;
- s'adapter au lieu concernant la topographie et les contraintes naturelles;
- privilégier une construction performante énergétiquement, durable et écologique.

3.3.6 CRITÈRES S'APPLIQUANT À L'HARMONIE D'ENSEMBLE

- le mobilier urbain (éclairage, bancs, poubelles, etc.) a un caractère sobre et décoratif et s'harmonise avec le mobilier déjà existant;
- minimiser les nuisances aux résidents pouvant découler des contraintes inhérentes au site, telles :
 - le haut niveau de circulation de véhicules;
 - la proximité d'aires industrielles et/ou commerciales / usages incompatible, zone tampon paysagère à créer si nécessaire.
- favoriser le développement d'une identité propre au projet;
- privilégier un aménagement qui favorise le développement d'un sentiment d'appartenance, notamment par la création d'arrondissements et d'îlots.

3.3.7 CRITÈRES S'APPLIQUANT AUX USAGES

- organiser le développement de la zone de façon à faciliter l'accessibilité des résidents aux équipements communautaires et autres points d'intérêt à l'intérieur;
- prévoir les équipements communautaires et les points de services commerciaux nécessaires à une desserte adéquate de la clientèle visée;
- maximiser l'intégration des différentes fonctions à l'intérieur du site, de même qu'avec celles localisées au pourtour de celles-ci.

3.3.8 CRITÈRES S'APPLIQUANT À L'ENVIRONNEMENT NATUREL

- maximiser la conservation des aires boisées existantes et parallèlement, encourager la plantation d'arbres;
- prévoir au moins 15 % du PAE en espace paysager.

CHAPITRE 4. INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

4.1 PROCÉDURES

Le Conseil autorise le fonctionnaire désigné à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement.

Lorsque le fonctionnaire désigné constate une infraction au présent règlement, il doit signifier cette infraction au contrevenant et l'enjoindre de se conformer à la réglementation dans un délai spécifié à l'avis.

Le constat d'infraction peut être signifié par huissier, par policier ou par courrier recommandé. Dans le cas d'une signification par courrier recommandé, elle est réputée avoir été faite à la date d'expédition.

Le fonctionnaire désigné doit faire rapport au conseil par compte-rendu ou par rapport d'infraction. La forme du constat d'infraction et du rapport d'infraction est celle prescrite au Code de procédure pénale (L.R.Q., c. C25).

4.2 INFRACTIONS ET AMENDES

Quiconque contrevient au présent règlement est passible d'une amende minimum de cinq cents dollars (500 \$) mais n'excède pas mille dollars (1 000 \$) avec ou sans frais.

Lorsqu'il s'agit d'une personne physique et est passible d'une amende minimum de mille dollars (1 000 \$) mais n'excède pas mille dollars (2 000 \$) avec ou sans frais, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, lorsque dans les deux cas, il s'agit d'une première infraction.

Pour une récidive, l'amende est de deux mille dollars (2 000 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne physique et de quatre mille (4 000 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne morale.

Si l'infraction se continue, elle constitue jour par jour une infraction distincte, et l'amende prescrite pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour durant lequel l'infraction se poursuit.

4.3 AUTRE RECOURS

En plus des recours pénaux prévus à la loi, la municipalité peut exercer lorsque le Conseil le juge pertinent, tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Le Conseil peut aussi exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement ainsi que tout autre recours de droit civil ou pénal approprié, notamment les recours prévus aux articles 227, 227.1, 232 et 237 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

4.4 SENTENCE VISANT À FAIRE CESSER L'INFRACTION

Lorsqu'il rend jugement, le Juge de la Cour municipale, peut, outre condamner le contrevenant au paiement d'une amende, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires et toutes mesures utiles pour faire cesser l'infraction ou pour corriger une situation dérogatoire aux dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Rosaire Croteau, Maire

Sylvie Tardif, Directrice générale

Adopté le :

Entrée en vigueur le :