



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE
VILLE DE SAINT-RÉMI

RÈGLEMENT V660-2017-00

**RÈGLEMENT RELATIF AUX
PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE**

ATTENDU l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC des Jardins-de-Napierville en date du 22 décembre 2014;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)*, la Ville doit adopter tout règlement de concordance;

ATTENDU l'ensemble des démarches de consultation citoyenne, d'études et de rédaction des nouveaux règlements réalisés depuis l'entrée en vigueur du SADR;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 18 septembre 2017;

EN CONSÉQUENCE, il est :

PROPOSÉ PAR :
ET RÉSOLU :

QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 - Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1 - Dispositions déclaratoires

Section 2 - Dispositions administratives

Section 3 - Dispositions interprétatives

Chapitre 2 - Dispositions relatives aux demandes

Section 1 - Dispositions relatives au dépôt de demandes

Section 2 - Dispositions relatives au cheminement des demandes

Chapitre 3 - Dispositions relatives aux critères d'évaluation des demandes

Section 1 - Critères d'évaluation pour un PAE dans le secteur ciblé pour l'agrandissement du périmètre urbain à des fins résidentielles

Section 2 - Critères d'évaluation pour un PAE dans les zones HAB.17, HAB.22 et HAB.54

Chapitre 4 - Dispositions finales

Section 1 – Dispositions finales



CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Table des matières

Section 1 - Dispositions déclaratoires	3
1.1.1. Titre du règlement	3
1.1.2. Portée du règlement et territoire assujetti	3
1.1.3. Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	3
1.1.4. Adoption partie par partie	3
Section 2 - Dispositions administratives	3
1.2.1. Administration et application du règlement	4
1.2.2. But du règlement	4
1.2.3. Infractions, contraventions, pénalités et recours	4
Section 3 - Dispositions interprétatives	4
1.3.1. Mode de division du règlement	4
1.3.2. Interprétation du texte	5
1.3.3. Interprétation en cas de contradiction.....	5
1.3.4. Interprétation des documents de renvoi	5
1.3.5. Mesures	6
1.3.6. Terminologie.....	6

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1

Dispositions déclaratoires

1.1.1. Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Saint-Rémi* » et le numéro V660-2017-00.

1.1.2. Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Rémi.

1.1.3. Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral et ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce. La disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.1.4. Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Rémi déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du présent règlement.

Section 2

Dispositions administratives

1.2.1. Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal. Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats* portant le numéro V657-2017-00

1.2.2. But du règlement

Le présent règlement a pour but d'encadrer certains nouveaux développements privés afin d'étudier ceux-ci selon des critères plutôt que des normes strictes. Ce règlement vise principalement des secteurs en requalification ainsi que les nouveaux développements en périphérie pour lesquels les normes de construction souhaitée par la Ville n'ont pas été définies. Ceci permet donc élaboration de projet qui respecte autant les volontés du promoteur que des critères recherchés par la Ville.

1.2.3. Infractions, contraventions, pénalités et recours

Les dispositions relatives aux infractions, aux contraventions, aux pénalités et aux recours sont édictées dans le *Règlement sur les permis et certificats* portant le numéro V657-2017-00.

Section 3 Dispositions interprétatives

1.3.1. Mode de division du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres, sections et articles. Les chapitres et sections sont tous numérotés en ordre chronologique. Les articles sont numérotés par trois chiffres, soit le premier chiffre représentant le numéro du chapitre, le deuxième, le numéro de la section et le troisième déterminant le numéro spécifique de l'article. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté d'une lettre minuscule. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'un tiret L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

Chapitre 1 - Texte 1

CHAPITRE

Section 1 - Texte 2

SECTION

Sous-section 1 – Texte 3

SOUS-SECTION

1.1.1. Texte 4

ARTICLE

Texte 5

ALINÉA

a) Texte 6

PARAGRAPHE

- Texte 7

SOUS-PARAGRAPHE

1.3.2. Interprétation du texte

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- a) le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
- b) l'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
- c) l'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
- d) le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique, morale ou association.

1.3.3. Interprétation en cas de contradiction

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent en cas de contradiction entre deux dispositions :

- a) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des usages et normes, le texte prévaut;
- c) En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut;
- d) En cas d'incompatibilité entre le texte et la grille des usages et normes, la grille prévaut;
- e) En cas d'incompatibilité entre la grille des usages et normes et le plan de zonage, la grille prévaut.
- f) En cas d'incompatibilité entre un tableau et le texte, le texte prévaut

1.3.4. Interprétation des documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci fait partie intégrante du présent règlement. Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les dispositions de tout document de renvoi, les dispositions du présent règlement prévalent.

1.3.5. Mesures

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI) et seul le système international est considéré pour fin d'interprétation du présent règlement.

1.3.6. Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribuent les définitions au règlement de zonage V654-2017-00.



CHAPITRE 2

Dispositions relatives aux demandes

Table des matières

Section 1 - Dispositions relatives au dépôt de demandes	3
2.1.1. Recevabilité de la demande	3
2.1.2. Documents et renseignements exigés	3
2.1.3. Coût de la demande	5
Section 2 - Dispositions relatives au cheminement des demandes.....	6
2.2.1. Dépôt à l'officier responsable	6
2.2.2. Recommandation du Comité Consultatif d'Urbanisme	6
2.2.3. Approbation par le Conseil	6
2.2.4. Conditions d'approbation par le Conseil municipal	6
2.2.5. Modification du plan d'aménagement d'ensemble	7

Chapitre 2

Dispositions relatives aux demandes

Section 1

Dispositions relatives au dépôt de demandes

2.1.1. Recevabilité de la demande

Une demande de plans d'aménagement d'ensemble, pour être recevable par le fonctionnaire désigné, doit être conforme aux orientations et objectifs contenus dans le règlement portant sur le Plan d'urbanisme en vigueur, ainsi qu'à la réglementation municipale en vigueur.

2.1.2. Documents et renseignements exigés

Tout plan d'aménagement d'ensemble soumis à la Ville doit être déposé en trois (3) exemplaires et doit contenir au minimum les éléments suivants :

- a) Le nom, prénom, adresses et numéros de téléphone du requérant ainsi que de tous les propriétaires de terrain compris à l'intérieur de l'aire visée par la demande;
- b) Le plan cadastral de l'aire visée, comprenant les numéros de lots ainsi que leurs dimensions, le nom des propriétaires de chacun d'entre eux, les constructions existantes ainsi que toute servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot;
- c) Un plan montrant les caractéristiques naturelles du site, notamment, le relief exprimé par un plan topographique avec courbes de niveau d'un (1) mètre d'équidistance ou pour chaque un (1) mètre de déniveler, les cours d'eau, les milieux humides ainsi que la caractérisation de la végétation existante;
- d) Le plan d'aménagement d'ensemble préparé par un professionnel compétent en la matière et comprenant:
 - un plan illustrant les limites du projet et sa localisation à l'intérieur des limites du territoire de la Ville de Saint-Rémi;
 - Un plan concept du projet d'aménagement comprenant :
 - l'identification et la localisation des différents usages prévus au projet, incluant la typologie associée à chacun d'eux ainsi que leur densité, exprimé selon la

- terminologie employée dans le règlement de zonage en vigueur;
- les rues projetées avec leurs caractéristiques (largeur d'emprise), de même que tous les réseaux piétons, cyclables ou autres de même nature;
 - l'identification des routes et autoroutes environnantes du secteur à développer;
 - l'intégration du projet dans le secteur environnant non visé par le plan d'aménagement d'ensemble;
 - l'identification des secteurs où des zones tampons sont prévues;
 - la localisation des équipements, infrastructures et bâtiments situés sur les lots ou parties de lots adjacents;
 - l'implantation au sol approximative des bâtiments principaux et infrastructures prévus.
- Un plan projet de morcellement du terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé par le projet et appartenant au même propriétaire.
 - Un échéancier des phases projetées, comprenant :
 - le nombre de phases prévues au projet;
 - le calendrier de réalisation de chacune des phases;
 - l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement.
 - Un tableau des affectations du sol prévues comprenant :
 - la liste des usages prévus et leurs classes respectives, en corrélation avec la terminologie employée dans le règlement de zonage en vigueur;
 - le nombre de suites prévues par usage et par classe;
 - le nombre de cases de stationnement prévues pour chaque bâtiment;
 - la superficie affectée à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble, par usage, par classe de même que la superficie totale, calculée en mètres carrés et selon le coefficient brut d'emprise au sol.
 - Les documents suivants :
 - pour les PAE dans les zones du groupe habitation (H), un guide regroupant les critères architecturaux retenus pour le projet;
 - l'estimation de l'évaluation foncière totale anticipée répartie par phase et par usage.

Nonobstant ce qui précède, le requérant doit également fournir toutes les informations et documents requis afin d'assurer la compréhension du respect des critères d'évaluation.

2.1.3. Coût de la demande

Les frais s'appliquant à l'étude de ce type de demande est de 2000\$, soit 500\$ pour les frais d'études d'une demande et 1 500\$ pour les frais de rédaction et de publication lié à la modification réglementaire.

Ce montant peut être payé en deux temps, soit 500\$ au moment du dépôt de la demande et 1500\$ avant tout début de procédure de modification à la réglementation municipale.

Section 2

Dispositions relatives au cheminement des demandes

2.2.1. Dépôt à l'officier responsable

Tout plan d'aménagement d'ensemble est déposé au fonctionnaire désigné qui vérifie:

- a) la conformité au plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme;
- b) le respect des objectifs et des critères du chapitre 3 du présent règlement.

2.2.2. Recommandation du Comité Consultatif d'Urbanisme

Le fonctionnaire désigné présente le projet au Comité Consultatif d'Urbanisme, lequel étudie le projet pour recommandation au Conseil municipal.

2.2.3. Approbation par le Conseil

Après réception des recommandations requises, le Conseil peut approuver ou refuser par résolution un plan d'aménagement d'ensemble qui lui est présenté.

2.2.4. Conditions d'approbation par le Conseil municipal

Le conseil municipal peut exiger comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, toutes conditions visant à respecter les critères et objectifs énumérés au chapitre 3. Le conseil municipal doit également s'entendre avec le promoteur du projet, relativement aux éléments suivants :

- a) la prise en charge du coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- b) la réalisation du plan dans les délais qu'il fixe;
- c) les garanties financières qu'il détermine.

Cette approbation peut être confirmée par résolution ou par 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).

2.2.5. Modification du plan d'aménagement d'ensemble

Toute modification au plan d'aménagement d'ensemble, après l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble



CHAPITRE 3

Dispositions relatives aux critères d'évaluation des demandes

Table des matières

Section 1 - Critères d'évaluation pour un PAE dans le secteur ciblé pour l'agrandissement du périmètre urbain à des fins résidentielles.....	3
3.1.1. Domaine d'application	3
3.1.2. Objectifs	3
3.1.3. Critères généraux.....	4
Section 2 - Critères d'évaluation pour un PAE dans les zones HAB.17, HAB.22 et HAB.54.....	5
3.2.1. Domaine d'application	5
3.2.2. Objectifs	5
3.2.3. Critères généraux.....	5

Chapitre 3

Dispositions relatives aux critères d'évaluation des demandes

Section 1

Critères d'évaluation pour un PAE dans le secteur ciblé pour l'agrandissement du périmètre urbain à des fins résidentielles

3.1.1. Domaine d'application

La présente section s'applique lors de toute demande de modification du règlement de zonage dans le secteur ciblé pour l'agrandissement du périmètre urbain à des fins résidentielles, tel que montré au règlement portant sur le Plan d'urbanisme # V638-2016-00, à la carte 13 (zones de développement prioritaires).

3.1.2. Objectifs

Toute demande d'autorisation d'un PAE visée à la présente section doit correspondre à l'objectif suivant :

- a) Offrir un milieu de vie durable et novateur;
- b) Présenter une variété de typologie d'habitation selon les besoins en matière de logement sur le territoire de la Ville de Saint-Rémi;
- c) Le projet présente une densité qui respecte les seuils minimaux édictés tout en assurant une qualité de vie pour les nouveaux résidents;
- d) Favoriser une fluidité des déplacements autant à l'intérieur du projet que pour y accéder et y sortir, en plus particulièrement les déplacements en transport actif.

3.1.3. Critères généraux

Tout plan d'aménagement d'ensemble déposé en vertu de la présente section doit respecter les critères suivants :

- a) Le PAE est conforme au contenu du plan d'urbanisme de la Ville;
- b) Le concept favorise une implantation des bâtiments adaptée aux caractéristiques naturelles du site et des contraintes qui s'y trouvent;

- c) Les différents usages présents dans le projet doivent être compatibles entre eux et entre ceux à proximité du site ou doivent présenter des mesures de mitigation entre eux-ci;
- d) Le PAE favorise l'orientation et l'implantation de bâtiment misant sur l'énergie passive
- e) Le PAE présente une hiérarchie routière logique et fonctionnelle, respectant la hiérarchie routière existante à proximité du site et évitant la circulation de transit dans les rues locales;
- f) Les aménagements des rues ou routes proposée (largeur d'emprise, pavage, trottoirs, terre-plein, mobilier urbain, plantation, etc) sont conçus en fonction de la hiérarchie routière;
- g) Le PAE favorise un aménagement d'infrastructures de transport actif respectant les principes établis en la matière ;
- h) Le PAE présente un concept de gestion des eaux pluviales orienté par les principes de développement durable.
- i) Les bâtiments cadrent judicieusement en termes d'architecture et de volumétrie au secteur d'accueil;
- j) La qualité des parements extérieurs est semblable, voire supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Section 2

Critères d'évaluation pour un PAE dans les zones HAB.17, HAB.22 et HAB.54

3.2.1. Domaine d'application

La présente section s'applique lors de toute demande de modification du règlement de zonage dans les zones HAB.17, HAB.22 et HAB.54, tel que montré au règlement de zonage V654-2017-00.

3.2.2. Objectifs

Toute demande d'autorisation d'un PAE visée à la présente section doit correspondre à l'objectif suivant :

- a) Offrir un milieu de vie durable et novateur;
- b) Présenter une variété de typologie d'habitation selon les besoins en matière de logement sur le territoire de la Ville de Saint-Rémi;
- c) Offrir une densité qui respecte les seuils minimaux édictés tout en assurant une qualité de vie pour les nouveaux résidents;
- d) Assurer une intégration optimale avec les milieux avoisinants;
- e) Favoriser une fluidité des déplacements autant à l'intérieur du projet que pour y accéder et y sortir, en plus particulièrement les déplacements en transport actif.

3.2.3. Critères généraux

L'évaluation d'une demande de PIIA visée à la présente section doit être faite à partir des critères suivants :

- a) Le PAE est conforme au contenu du plan d'urbanisme de la Ville;
- b) Le concept favorise une implantation des bâtiments adaptée aux caractéristiques naturelles du site et des contraintes qui s'y trouvent;
- c) Les différents usages présents dans le projet doivent être compatibles entre eux et entre ceux à proximité du site ou doivent présenter des mesures de mitigation entre ceux-ci;
- d) Le PAE favorise l'orientation et l'implantation de bâtiment misant sur l'énergie passive

- e) Le PAE présente une hiérarchie routière logique et fonctionnelle, respectant la hiérarchie routière existante à proximité du site et évitant la circulation de transit dans les rues locales;
- f) Les aménagements des rues ou routes proposée (largeur d'emprise, pavage, trottoirs, terre-plein, mobilier urbain, plantation, etc) sont conçus en fonction de la hiérarchie routière;
- g) Le PAE favorise un aménagement d'infrastructures de transport actif respectant les principes établis en la matière ;
- h) Le PAE présente un concept de gestion des eaux pluviales orienté par les principes de développement durable.
- i) Les bâtiments proposés cadrent judicieusement en termes d'architecture et de volumétrie au secteur d'accueil;
- j) La qualité des parements extérieurs est semblable, voire supérieure à celle des constructions avoisinantes.



CHAPITRE 4

Dispositions finales

Table des matières

Section 1 - Dispositions finales	3
4.1.1. Entrée en vigueur	3

Chapitre 4

Dispositions finales

Section 1

Dispositions finales

4.1.1. Entrée en vigueur

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

Sylvie Gagnon-Breton
Mairesse

Diane Soucy, OMA
Greffière

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT	:	17 juillet 2017
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION	:	7 août 2017
AVIS DE MOTION	:	18 septembre 2017
ADOPTION DU RÈGLEMENT	:	
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC	:	
ENTRÉE EN VIGUEUR	:	