



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

PROJET

Numéro 2025-145

Ville de Daveluyville



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	5
1.1 Dispositions déclaratoires	5
1.1.1 Titre du règlement	5
1.1.2 But du règlement	5
1.1.3 Annulation.....	5
1.1.4 Territoire assujetti	5
1.1.5 Abrogation	5
1.1.6 Unité de mesure	5
1.1.7 Renvoi	5
1.2 Dispositions interprétatives	6
1.2.1 Interprétation du texte.....	6
1.2.2 Terminologie.....	6
1.3 Dispositions administratives	6
1.3.1 Rôle de l'officier responsable	6
1.3.2 Pouvoirs et devoirs de l'officier responsable.....	6
CHAPITRE 2- ZONES ASSUJETTIES	7
2.1 Zones devant faire l'objet d'un PAE.....	7
2.1.1 Zones assujetties.....	7
CHAPITRE 3- PROCÉDURE ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	8
3.1 Procédure de demande.....	8
3.1.1 Dépôt d'une demande	8
3.1.2 Frais d'étude.....	8
3.1.3 Documents requis.....	8
3.2 Cheminement de la demande.....	9
3.2.1 Examen de la demande par l'officier responsable	9
3.2.2 Étude par le comité consultatif d'urbanisme	9
3.2.3 Décision du Conseil.....	10
3.2.4 Transmission de la résolution au requérant	10
3.2.5 Modification des règlements d'urbanisme	10
3.2.6 Émission d'un permis et plan d'aménagement d'ensemble	10
3.2.7 Modification d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé	10
CHAPITRE 4- CRITÈRES D'ÉVALUATION	11
4.1 Projet domiciliaire dans les zones résidentielles	11
4.1.1 Critères d'évaluation.....	11

CHAPITRE 5- DISPOSITIONS FINALES	13
5.1 Dispositions finales.....	13
5.1.1 Amendes minimales et maximales	13
5.1.2 Ordonnances	13
5.1.3 Autres recours	13
5.1.4 Entrée en vigueur	14

PROJET

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement numéro 2025-145 est désigné sous le nom *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble*.

1.1.2 But du règlement

Ce règlement vise à permettre un développement concilié avec les particularités du territoire visé par le règlement selon certains critères.

1.1.3 Annulation

L'annulation par un tribunal d'un des chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, sections, articles ou paragraphes du présent règlement.

1.1.4 Territoire assujetti

Le règlement s'applique à l'ensemble des zones décrites au présent règlement sur le territoire de la Ville de Daveluyville et touche toute personne.

1.1.5 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date d'entrée en vigueur, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur portant sur le même objet, plus particulièrement le *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 243* de l'ancienne Municipalité de Sainte-Anne-du-Sault, ainsi que les amendements à ce règlement.

1.1.6 Unité de mesure

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (système métrique).

1.1.7 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 règlement.

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Interprétation du texte

En cas d'incompatibilité entre certaines dispositions contenues dans ce présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique à moins d'indications contraires. De plus, à l'intérieur du présent règlement :

1. Les titres en sont partie intégrante à toutes fins que de droit; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
2. L'emploi de verbes au présent inclut le futur;
3. Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le sens de la phrase n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
4. Avec l'emploi du mot « DOIT » ou « SERA », l'obligation est absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif sauf pour l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
5. Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique;
6. Le mot « CONSEIL » désigne le Conseil municipal de la Ville;
7. Le genre masculin comprend les deux sexes à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.2.2 Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens contraire, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au Chapitre 1 sur la terminologie *du Règlement de zonage*.

Une expression ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage* s'emploie selon le sens, expression, terme ou mot tel que défini dans le *Grand dictionnaire terminologique* de l'Office québécois de la langue française.

1.3 Dispositions administratives

1.3.1 Rôle de l'officier responsable

Nommé par le Conseil, l'officier responsable veille à l'application des règlements d'urbanisme ainsi que tout autre loi et règlement applicables.

1.3.2 Pouvoirs et devoirs de l'officier responsable

Les pouvoirs de l'officier responsable sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

CHAPITRE 2- ZONES ASSUJETTIES

2.1 Zones devant faire l'objet d'un PAE

2.1.1 Zones assujetties

Les zones suivantes sont assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) :

1. R-22.

PROJET

CHAPITRE 3- PROCÉDURE ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

3.1 Procédure de demande

3.1.1 Dépôt d'une demande

Toute demande de plan d'aménagement d'ensemble doit être présentée par écrit à l'officier responsable en utilisant le formulaire prévu à cette fin, être dûment signée et comprendre les documents requis énoncés au présent règlement.

3.1.2 Frais d'étude

Le requérant n'a pas de frais à acquitter au moment du dépôt de sa demande à l'officier responsable.

Cependant, lors de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil et que des modifications réglementaires à un ou des règlements d'urbanisme doivent être réalisées, les tarifs d'honoraires prévus pour une modification réglementaire s'appliquent.

3.1.3 Documents requis

Les documents ci-dessous doivent être fournis pour toute demande de PAE :

1. Le formulaire de demande de PAE comprenant les renseignements suivants :
 - a) l'adresse de la propriété visée par la demande;
 - b) l'identification du requérant et ses coordonnées;
 - c) la description détaillée du projet.
2. Un plan à l'échelle, le cas échéant, illustrant :
 - a) l'identification cadastrale du terrain actuel, ses dimensions et sa superficie;
 - b) les terrains proposés, leurs dimensions et leurs superficies;
 - c) les servitudes actuelles et projetées;
 - d) le tracé et l'emprise des voies de circulation existantes et projetées;
 - e) L'implantation des bâtiments, constructions, équipements, aires de stationnement, allées de circulation et entrées charretières existants et projetés;
 - f) la répartition des différents types d'usages résidentiels, la densité proposée et l'identification des marges de recul applicables, le cas échéant;
 - g) la densité exprimée par le coefficient d'occupation au sol, pour des usages autres que résidentiels, le cas échéant;
 - h) le nombre d'étages et la hauteur des bâtiments;
 - i) les aménagements proposés en vue d'agrémenter le site;
 - j) la localisation des services d'utilité publique existants et projetés (aqueduc, égouts, électricité, télécommunication, etc.);
 - k) les caractéristiques naturelles du site, telles que les aires boisées, les talus, les milieux hydriques et humides;
 - l) les différentes phases de développement, le cas échéant.

3. Des plans, élévations, croquis et/ou simulations visuelles illustrant :
 - a) des exemples de l'architecture et l'apparence extérieure des bâtiments projetés;
 - b) une modélisation 3D des bâtiments projetés.
4. Un document d'accompagnement comprenant les études et les renseignements suivants :
 - a) la vision d'aménagement, les grandes orientations et le concept d'aménagement proposé tenant compte des caractéristiques, des défis et des potentiels du site;
 - b) une étude de caractérisation des milieux naturels réalisée par un professionnel;
 - c) l'intégration du projet de développement au tissu urbain environnant et son positionnement dans la politique de développement de la municipalité;
 - d) un tableau présentant le nombre de terrains et leur superficie, le nombre d'unités de construction et de logements, les dimensions des bâtiments (superficie et hauteur), les marges de recul des bâtiments par typologie, le nombre de cases de stationnement pour chaque typologie, le rapport bâti/terrain de chaque unité de construction, etc.;
 - e) les phases de réalisation et la date prévue pour le début des travaux ;
 - f) la valeur des investissements projetés.
5. Tout autre document contenant des renseignements utiles à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble par rapport aux critères d'évaluation;
6. Une procuration dûment signée, lorsque le requérant n'est pas propriétaire, mais agit à titre de mandataire pour celui-ci, l'habilitant à présenter une telle demande;
7. Tout autre document ou renseignement additionnel jugé nécessaire par l'officier responsable pour la bonne compréhension de la demande par le comité consultatif d'urbanisme et le Conseil municipal.

3.2 Cheminement de la demande

3.2.1 Examen de la demande par l'officier responsable

Dans les 30 jours suivant la réception de la demande, l'officier responsable procède à une vérification du contenu et à son analyse préliminaire, en regard de sa conformité au présent règlement de même qu'à l'ensemble des règlements d'urbanisme ainsi qu'aux objectifs du *Plan d'urbanisme* en vigueur. Lorsque la demande est complète, l'officier responsable la transmet au comité consultatif d'urbanisme.

3.2.2 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande lors d'une réunion et peut demander à l'officier responsable ou au requérant des renseignements additionnels afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble visé par la demande de PAE après en avoir avisé verbalement ou par écrit le requérant. Le comité peut reporter l'étude de la demande à une réunion ultérieure.

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des critères applicables aux plans d'aménagement d'ensemble.

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au Conseil une recommandation à l'égard de la demande. Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions d'approbation.

3.2.3 Décision du Conseil

Après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou refuse la demande de plan d'aménagement d'ensemble et peut prévoir, comme condition d'approbation, que les propriétaires des lots situés dans le site visé par le plan :

1. Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
2. Réalisent le plan dans le délai qu'il impartit;
3. Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

3.2.4 Transmission de la résolution au requérant

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision est transmise au requérant.

3.2.5 Modification des règlements d'urbanisme

Le Conseil municipal peut débiter la procédure de modification réglementaire en adoptant un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble approuvé.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble et les modifications réglementaires en découlant ne dégagent nullement le requérant qui l'a présenté à l'obligation de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme.

3.2.6 Émission d'un permis et plan d'aménagement d'ensemble

Dans toute zone où la production d'un plan d'aménagement d'ensemble est requise au présent règlement, aucun permis ou certificat d'autorisation ne sera délivré avant que le conseil ait approuvé le plan d'aménagement d'ensemble, que les règlements d'urbanisme aient été modifiés, le cas échéant, conformément à ce plan d'aménagement d'ensemble approuvé, et que les règlements modifiant les règlements d'urbanisme soient entrés en vigueur.

3.2.7 Modification d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé

Suivant son approbation par le Conseil, un plan d'aménagement d'ensemble ne peut pas être modifié substantiellement. Des modifications mineures peuvent être apportées seulement si elles n'ont pas d'impact sur le plan d'aménagement d'ensemble dans son ensemble. À défaut, si le requérant souhaite apporter des changements majeurs, une nouvelle demande de plan d'aménagement d'ensemble doit être déposée et le processus de cheminement prévu au présent règlement doit être repris.

CHAPITRE 4- CRITÈRES D'ÉVALUATION

4.1 Projet domiciliaire dans les zones résidentielles

4.1.1 Critères d'évaluation

L'autorisation d'un PAE est soumise aux critères suivants :

1. Les résidences unifamiliales, bifamiliales et multifamiliales peuvent être autorisées dans le projet;
2. Mettre en valeur globalement les potentiels particuliers propres au site à développer et à son environnement tels :
 - a) sa localisation;
 - b) ses potentiels naturels;
 - c) son voisinage;
3. Minimiser les nuisances aux résidents pouvant découler des contraintes inhérentes au site telles :
 - a) le haut niveau de circulation de véhicules;
 - b) la proximité d'aires industrielles et/ou commerciales ou d'autres usages incompatibles;
 - c) les éléments naturels;
4. Prévoir une répartition des types de bâtiments 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;
5. 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 même du projet tout en considérant ceux qui sont situés dans le secteur;
6. Prévoir un tracé des voies de circulation qui facilite la circulation en général et favorise une densité de modes de déplacement tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents;
7. Privilégier l'intégration des parcs, espaces verts, sentiers et réseaux piétonniers/cyclables avec le réseau existant;
8. Favoriser le développement d'une identité propre au projet;
9. Privilégier un aménagement qui favorise le développement d'un sentiment d'appartenance, notamment par la création d'arrondissements et d'îlots;
10. Prévoir un programme architectural harmonieux pour l'ensemble du site, en évitant la monotonie architecturale;
11. Prévoir les équipements communautaires et les points de services commerciaux nécessaires à une desserte adéquate de la clientèle visée;
12. Maximiser l'intégration des différentes fonctions à l'intérieur du site, de même qu'avec celles localisées au pourtour de celles-ci;

13. Maximiser la conservation des aires boisées existantes et parallèlement, encourager la plantation d'arbres;
14. 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;
15. Considérer la capacité existante des infrastructures d'aqueduc et d'égouts, notamment par la dimension des conduits et par le nombre de logement à approvisionner.

PROJET

CHAPITRE 5- DISPOSITIONS FINALES

5.1 Dispositions finales

5.1.1 Amendes minimales et maximales

Toute personne qui agit en contravention du *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 400 \$ et maximale de 1 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 750 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

5.1.2 Ordonnances

Lors du prononcé d'un jugement, le tribunal compétent peut, outre condamner le contrevenant au paiement de l'amende susmentionnée, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires pour se conformer au présent règlement et qu'à défaut d'exécution dans le délai prescrit, de telles dispositions soient prises par la Ville aux frais de ce contrevenant.

5.1.3 Autres recours

En plus des recours de nature pénale, le Conseil peut entreprendre tout recours de droit civil prévu par la Loi, dont les procédures nécessaires prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, pour ordonner la cessation de toute utilisation du sol ou de toute construction incompatibles avec le présent règlement. Il peut également obtenir un jugement ordonnant l'exécution de travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conformes et, le cas échéant, exiger la démolition de la construction ou la remise en état du terrain, le tout aux frais du propriétaire.

5.1.4 Entrée en vigueur

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

Adopté par le Conseil municipal, le _____

Maire

Greffière

Certifié copie conforme

Entrée en vigueur le _____

PROJET