

**RÈGLEMENT SUR LES
PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

La présente codification comprend les règlements suivants :

Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Date de la modification
704-05	2 mars 2021	27 janvier 2022

<u>CHAPITRE 1</u>	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</u>	<u>1</u>
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2	BUT	1
1.3	ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
1.4	CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS	1
1.5	PRÉSÉANCE	1
1.6	CHAMP D'APPLICATION	1
1.7	MODE D'AMENDEMENT	2
1.8	VALIDITÉ	2
1.9	ENTRÉE EN VIGUEUR	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
1.10	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
1.11	MESURES	3
1.12	TERMINOLOGIE	3
<u>CHAPITRE 2</u>	<u>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</u>	<u>5</u>
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
2.1	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
2.2	APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
2.3	OBLIGATION	5
SECTION 2	INFRACTIONS ET SANCTIONS	5
2.4	INFRACTIONS	5
2.5	INITIATIVE DE POURSUITE	5
2.6	SANCTIONS	6
<u>CHAPITRE 3</u>	<u>OBJECTIFS, EXIGENCES ET CRITÈRES</u>	<u>7</u>
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES PAE-6, PAE-8 ET PAE-20	7
3.1	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	7
3.2	USAGES PROJETÉS	7
3.3	DENSITÉ MINIMALE PROJETÉE	7
3.4	CRITÈRES D'ÉVALUATION	7
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES PAE-24, PAE-26 ET PAE-27	8
3.5	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	8
3.6	USAGES PROJETÉS	9
3.7	DENSITÉ MINIMALE PROJETÉE	9
3.8	CRITÈRES D'ÉVALUATION	9
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE PAE-118	10
3.9	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	10
3.10	USAGES PROJETÉS	10
3.11	DENSITÉ MINIMALE PROJETÉE	10
3.12	CRITÈRES D'ÉVALUATION	10
SECTION 4	DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE PAE-105	11
3.13	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	11
3.14	USAGES PROJETÉS	11
3.15	DENSITÉ MINIMALE PROJETÉE	12
3.16	CRITÈRES D'ÉVALUATION	12
SECTION 5	DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE PAE-108	13
3.17	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	13
3.18	USAGES PROJETÉS	13
3.19	DENSITÉ MINIMALE PROJETÉE	13
3.20	CRITÈRES D'ÉVALUATION	14

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES15

SECTION 1 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PRÉLIMINAIRE 15

4.1 CONTENU DE LA DEMANDE15

4.2 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE16

4.3 AVIS.....16

SECTION 2 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE FINAL..... 16

4.4 CONTENU DE LA DEMANDE16

4.5 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE18

4.6 DÉCISION18

4.7 ENGAGEMENT DES PROPRIÉTAIRES18

4.8 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME.....18

4.9 COÛT.....18

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 de la Ville de Beauharnois* ».

1.2 BUT

L'objectif de ce règlement est de permettre à la Ville de Beauharnois de se prévaloir des dispositions contenues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1) concernant les plans d'aménagement d'ensemble afin de mieux planifier et contrôler l'aménagement et le développement des secteurs d'expansion urbaine.

1.3 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Sont abrogés par le présent règlement, le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Beauharnois numéro 609 et tous ses amendements à ce jour.

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 de la Municipalité Régionale de comté de Beauharnois-Salaberry qui peuvent s'appliquer.

1.5 PRÉSÉANCE

Lorsqu'une disposition du présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.6 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique pour les zones PAE-6, PAE-8, PAE-20, PAE-24, PAE-26, PAE-27, PAE-105, PAE-108, PAE-118 et PAE-218¹ identifiées comme tel au plan de zonage. Celui-ci fait partie intégrante du présent règlement.

¹ Règlement numéro 704-03 entrée en vigueur le 18 août 2016

1.7 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 de la Loi sur les cités et villes du Québec (L.R.Q., c. C-19).

1.8 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.

1.9 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la Loi sur les cités et villes du Québec.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.10 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) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.11 MESURES

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

1.12 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 7 du règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville de Beauharnois.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la municipalité.

2.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT

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 OBLIGATION

Toute demande de modification aux règlements d'urbanisme à l'égard des zones PAE-6, PAE-8, PAE-20, PAE-24, PAE-26, PAE-27, PAE-105, PAE-108 et PAE-118 requiert au préalable la production et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone concernée par la demande conformément aux dispositions du présent règlement.

SECTION 2 INFRACTIONS ET SANCTIONS

2.4 INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque:

- Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- Entrave l'application du présent règlement;
- Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

2.5 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.

2.6 SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions de l'article 2.4 ou 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 100,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 200,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 200,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 400,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ 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, 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 concernés de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE 3 OBJECTIFS, EXIGENCES ET CRITÈRES

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES PAE-6, PAE-8 et PAE-20

3.1 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la municipalité à l'égard des zones PAE-6, PAE-8 et PAE-20 sont les suivants:

- Assurer un lien entre le quartier existant et la bretelle d'accès à l'autoroute 30 adjacente;
- S'assurer d'un développement de qualité favorisant la mixité des usages et une gamme diversifiée de typologie résidentielle;
- Assurer une protection adéquate aux usages résidentiels adjacents aux usages commerciaux;
- Assurer une protection adéquate aux usages résidentiels face aux contraintes liées à la présence de l'autoroute 30 notamment à l'égard de la pollution sonore.

3.2 USAGES PROJETÉS

Les usages projetés pour les zones PAE-6, PAE-8 et PAE-20 sont les suivants:

- Les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales isolées;
- Les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales jumelées;
- Les habitations multifamiliales isolées;
- Usages commerciaux répondant aux besoins de la population du secteur;
- Les parcs et espaces verts.

3.3 DENSITÉ MINIMALE PROJETÉE

La densité minimale projetée pour les zones PAE-6, PAE-8 et PAE-20 est de 24 logements à l'hectare.

3.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères suivants serviront à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble requis pour les zones PAE-6, PAE-8 et PAE-20;

- Les usages et la densité d'occupation du sol devront être conformes à ceux énoncés aux articles 3.2 et 3.3 du présent règlement;

- Le PAE ne doit pas compromettre la mise en valeur des secteurs résiduels adjacents aux zones faisant l'objet du PAE;
- Les dimensions des lots prévus au PAE doivent être conformes aux normes du règlement de lotissement;
- Si le PAE prévoit des secteurs pouvant accueillir des habitations à logements locatifs, celles-ci devront être préférablement localisées à proximité des voies collectrices et des équipements publics et communautaires;
- Le projet favorise le respect des milieux naturels et prévoit la rétention des eaux pluviales;
- Le plan prévoit un accès à la bretelle de l'autoroute 30;
- Le plan prévoit des mesures de mitigation, justifiées par une étude réalisée par un expert en la matière, pour pallier à la pollution sonore engendrée par la présence de l'autoroute 30;
- La qualité esthétique et architecturale et l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu environnant;
- L'adéquation aux services publics existants;
- La planification des chemins, sentiers et aménagements devra s'effectuer de manière à favoriser les déplacements non motorisés et ainsi prévoir une emprise adéquate à cette fin ;
- La qualité, la précision et la clarté des documents soumis;
- L'intégration fonctionnelle des usages prévus aux secteurs voisins existants.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES PAE-24, PAE-26 et PAE-27

3.5 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la municipalité à l'égard des zones PAE-24, PAE-26 et PAE-27 sont les suivants:

- S'assurer d'un développement de qualité favorisant une gamme diversifiée de typologie résidentielle;
- Assurer une protection adéquate aux usages résidentiels face à la présence de l'ancienne carrière située à proximité mais également. face aux contraintes liées à la présence de l'autoroute 30 notamment à l'égard de la pollution sonore.

3.6 USAGES PROJETÉS

Les usages projetés pour les zones PAE-24, PAE-26 et PAE-27 sont les suivants:

- Les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales isolées;
- Les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales jumelées;
- Les habitations unifamiliales en rangées²;
- Les habitations multifamiliales isolées;
- Usages commerciaux de proximité;
- Les parcs et espaces verts.

3.7 DENSITÉ MINIMALE PROJETÉE

La densité minimale projetée pour les zones PAE-24, PAE-26 et PAE-27 est de 24 logements à l'hectare.

3.8 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères suivants serviront à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble requis pour les zones PAE-24, PAE-26 et PAE-27;

- Les usages et la densité d'occupation du sol devront être conformes à ceux énoncés aux articles 3.6 et 3.7 du présent règlement;
- Le PAE ne doit pas compromettre la mise en valeur des secteurs résiduels adjacents aux zones faisant l'objet du PAE;
- Les dimensions des lots prévus au PAE doivent être conformes aux normes du règlement de lotissement;
- Le projet favorise le respect des milieux naturels et prévoit la rétention des eaux pluviales;
- Le plan prévoit des mesures de mitigation, justifiées par une étude réalisée par un expert en la matière, pour pallier à la pollution sonore engendrée par la présence de l'autoroute 30;
- Le plan prévoit l'installation d'une clôture d'une hauteur appropriée interdisant l'accès au site de la carrière à partir du nouveau secteur résidentiel;
- La qualité esthétique et architecturale et l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu environnant;
- L'adéquation aux services publics existants;

² Règlement numéro 704-01 entrée en vigueur le 26 novembre 2015

- La planification des chemins, sentiers et aménagements devra s'effectuer de manière à favoriser les déplacements non motorisés et ainsi prévoir une emprise adéquate à cette fin ;
- La qualité, la précision et la clarté des documents soumis;
- L'intégration fonctionnelle des usages prévus aux secteurs voisins existants.

SECTION 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE PAE-118

3.9 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'objectif d'aménagement poursuivi par la municipalité à l'égard de la zone PAE-118 est le suivant :

- S'assurer d'un développement s'intégrant harmonieusement avec le milieu habité et les secteurs naturels à proximité.

3.10 USAGES PROJETÉS

Les usages projetés pour la zone PAE-118 sont les suivants:

- Les habitations multifamiliales isolées et/ou communautaires;
- Les parcs et espaces verts.

3.11 DENSITÉ MINIMALE PROJETÉE

La densité minimale projetée pour la zone PAE-118 est de 24 logements à l'hectare.

3.12 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères suivants serviront à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble requis pour la zone PAE-118 :

- Les usages et la densité d'occupation du sol devront être conformes à ceux énoncés aux articles 3.10 et 3.11 du présent règlement;
- Le PAE ne doit pas compromettre la mise en valeur des secteurs résiduels adjacents aux zones faisant l'objet du PAE;
- Les dimensions des lots prévus au PAE doivent être conformes aux normes du règlement de lotissement;
- Le projet favorise le respect des milieux naturels et prévoit la rétention des eaux pluviales;

- La qualité esthétique et architecturale et l'intégration harmonieuse du projet dans les milieux habités et naturels environnant;
- L'adéquation aux services publics existants;
- La planification des chemins, sentiers et aménagements devra s'effectuer de manière à favoriser les déplacements non motorisés et ainsi prévoir une emprise adéquate à cette fin ;
- La qualité, la précision et la clarté des documents soumis;
- L'intégration fonctionnelle des usages prévus aux secteurs voisins existants.

SECTION 4 DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE PAE-105

3.13 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la municipalité à l'égard de la zone PAE-105 et PAE-218³ sont les suivants:

- S'assurer d'un développement de qualité favorisant la mixité des usages et une gamme diversifiée de typologie résidentielle;
- Assurer une protection adéquate aux usages résidentiels adjacents aux usages commerciaux;
- Assurer la mise en valeur du boulevard Cadieux et du site projeté du point d'accès au réseau de transport collectif;
- Assurer une protection adéquate aux usages résidentiels face aux contraintes liées à la présence de l'autoroute 30 notamment à l'égard de la pollution sonore.

3.14 USAGES PROJETÉS⁴

Les usages projetés pour la zone PAE-105 sont les suivants :

- Les habitations multifamiliales isolées;
- Les habitations communautaires isolées⁵;
- Les usages commerciaux répondant aux besoins de la population⁶;
- Les usages récréatifs⁷;
- Les parcs et espaces verts.

³ Règlement numéro 704-03 entrée en vigueur le 18 août 2016

⁴ Règlement numéro 704-03 entrée en vigueur le 18 août 2016

⁵ Règlement numéro 704-05 entrée en vigueur le 2 mars 2021

⁶ Règlement numéro 704-05 entrée en vigueur le 2 mars 2021

⁷ Règlement numéro 704-05 entrée en vigueur le 2 mars 2021

Les usages projetés pour la zone PAE-218 sont les suivants:

- Les habitations bifamiliales et trifamiliales isolées;
- Les habitations bifamiliales et trifamiliales jumelées;
- Les habitations multifamiliales isolées;
- Les parcs et espaces verts.

3.15 DENSITÉ MINIMALE PROJETÉE⁸

La densité minimale projetée pour la zone PAE-105 et PAE-218 est de 30 logements à l'hectare.

3.16 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères suivants serviront à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble requis pour la zone PAE-105 :

- Les usages et la densité d'occupation du sol devront être conformes à ceux énoncés aux articles 3.14 et 3.15 du présent règlement;
- Le PAE ne doit pas compromettre la mise en valeur des secteurs résiduels adjacents aux zones faisant l'objet du PAE;
- Les dimensions des lots prévus au PAE doivent être conformes aux normes du règlement de lotissement;
- Le projet favorise le respect des milieux naturels et prévoit la rétention des eaux pluviales;
- Le plan devra prévoir la mise en valeur du boulevard Cadieux par la réalisation d'un aménagement distinctif qui met en valeur l'identité du lieu (design urbain, sécurité, qualité des aménagements et identité du lieu);
- Le projet préconise une gestion du stationnement hors rue qui vise à limiter le nombre de places de stationnement en favorisant le stationnement souterrain et qui priorise le transport collectif et actif (gestion de l'offre en stationnement);
- Les constructions prévues découleront d'une gamme diversifiée de logements (typologies et tenures) afin de mieux répondre aux besoins des différents types de ménages et de mieux intégrer les différents groupes socioéconomiques à la vie du quartier;
- Le plan prévoit des mesures de mitigation, justifiées par une étude réalisée par un expert en la matière, pour pallier à la pollution sonore engendrée par la présence de l'autoroute 30;
- Le point d'accès au transport collectif est intégré au milieu environnant en encourageant sa visibilité et son accessibilité;

⁸ Règlement numéro 704-03 entrée en vigueur le 18 août 2016

- La qualité esthétique et architecturale et l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu environnant;
- L'adéquation aux services publics existants;
- La planification des chemins, sentiers et aménagements devra s'effectuer de manière à favoriser les déplacements actifs et ainsi prévoir une emprise adéquate à cette fin ;
- La qualité, la précision et la clarté des documents soumis;
- L'intégration fonctionnelle des usages prévus aux secteurs voisins existants.

SECTION 5 DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE PAE-108

3.17 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la municipalité à l'égard de la zone PAE-108 sont les suivants:

- Assurer une protection adéquate aux usages résidentiels adjacents aux usages commerciaux;
- Assurer une protection adéquate aux usages résidentiels face aux contraintes liées à la présence de l'autoroute 30 notamment à l'égard de la pollution sonore.

3.18 USAGES PROJETÉS

Les usages projetés pour la zone PAE-108 sont les suivants:

- Les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales isolées;
- Les habitations multifamiliales isolées⁹ ;
- Les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales jumelées;
- Usages commerciaux de proximité;
- Les parcs et espaces verts.

3.19 DENSITÉ MINIMALE PROJETÉE

La densité minimale projetée pour la zone PAE-108 est de 18 logements à l'hectare, pour ce qui concerne la portion résidentielle uniquement¹⁰.

⁹ Règlement numéro 704-02 entrée en vigueur le 21 janvier 2016

¹⁰ Règlement numéro 704-02 entrée en vigueur le 21 janvier 2016

3.20 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères suivants serviront à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble requis pour la zone PAE-108 :

- Les usages et la densité d'occupation du sol devront être conformes à ceux énoncés aux articles 3.18 et 3.19 du présent règlement;
- Le PAE ne doit pas compromettre la mise en valeur des secteurs résiduels adjacents aux zones faisant l'objet du PAE;
- Les dimensions des lots prévus au PAE doivent être conformes aux normes du règlement de lotissement;
- Le projet favorise le respect des milieux naturels et prévoit la rétention des eaux pluviales;
- Le plan prévoit des mesures de mitigation, justifiées par une étude réalisée par un expert en la matière, pour pallier à la pollution sonore engendrée par la présence de l'autoroute 30;
- La qualité esthétique et architecturale et l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu environnant;
- L'adéquation aux services publics existants;
- La qualité, la précision et la clarté des documents soumis;
- L'intégration fonctionnelle des usages prévus aux secteurs voisins existants.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES

SECTION 1 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PRÉLIMINAIRE

4.1 CONTENU DE LA DEMANDE

La demande d'approbation de la version préliminaire d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise au fonctionnaire désigné, accompagnée des renseignements et documents suivants:

- a) Trois copies du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire exécuté à l'échelle 1:2 000 ou à plus grande échelle identifiant:
- Les limites de la zone faisant l'objet du PAE ainsi que le territoire localisé en périphérie de la zone visée;
 - La topographie et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau);
 - Les bassins de drainage des eaux de surface;
 - Le tracé et l'emprise des rues existantes et proposées;
 - L'utilisation du sol actuelle dans la zone et les secteurs en périphérie;
 - L'implantation des bâtiments existants s'il y a lieu;
 - L'identification et la délimitation des différentes fonctions urbaines devant être retrouvées dans le plan d'aménagement d'ensemble;
 - L'emplacement des sentiers piétonniers et cyclables projetés;
 - L'emplacement des terrains devant être cédés à la municipalité pour fins de parc;
 - Les mesures de mitigations proposées à l'égard de la pollution sonore générée par l'autoroute 30 dans les cas des zones touchées par les sections 1, 2, 4 et 5 du chapitre 3 du présent règlement;
 - La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms de ceux qui ont collaboré à la préparation du plan d'aménagement d'ensemble;
 - Tout autre élément permettant de rencontrer les objectifs et critères de chacune des sections du chapitre 3 du présent règlement.

4.2 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

À la réception de la demande, le fonctionnaire désigné transmet une copie du dossier au conseil municipal et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis. Le Comité procède à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire et transmet ses recommandations au conseil municipal.

4.3 AVIS

Au plus tard le 45e jour suivant le dépôt de la demande, le fonctionnaire désigné transmet au requérant les commentaires de la municipalité sur la version préliminaire du plan d'aménagement d'ensemble. Celui-ci prépare ensuite la version finale du plan d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE FINAL

4.4 CONTENU DE LA DEMANDE

La demande d'approbation de la version finale du plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise au fonctionnaire désigné, accompagnée des renseignements et documents suivants:

- a) Le nom, adresse et numéro de téléphone du requérant;
- b) Une lettre ou une copie de lettre signée par le propriétaire ou son représentant autorisé adressée au conseil municipal demandant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble effectué par des professionnels (architecte, architecte paysagiste, ingénieur, urbaniste, etc.);
- c) Une lettre ou copie de lettre signée par un ingénieur confirmant que les voies de circulation (rues, pistes cyclables, sentiers pour piétons, etc...) ont été projetées de manière à assurer la sécurité;
- d) Trois copies du plan d'aménagement d'ensemble exécuté à l'échelle 1:2 000 ou à plus grande échelle identifiant:
 - Les limites de la zone faisant l'objet du PAE ainsi que le territoire localisé en périphérie de la zone visée;
 - La topographie et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau);
 - Les bassins de drainage des eaux de surface;
 - Le tracé et l'emprise des rues existantes et proposées;
 - L'emplacement des services publics existants et projetés (aqueduc, égout, électricité, téléphone, bornes-fontaines etc.);
 - Le tracé et l'emprise des servitudes ou droits de passage existants grevant les terrains faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble,

de même que les servitudes requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications;

- L'utilisation du sol actuelle dans la zone et les secteurs en périphérie;
 - L'implantation des bâtiments existants s'il y a lieu;
 - L'identification et la délimitation des différentes fonctions urbaines devant être retrouvées dans le plan d'aménagement d'ensemble;
 - Les densités d'occupation des différentes fonctions urbaines qu'on retrouve dans le plan d'aménagement d'ensemble;
 - Les espaces publics, les espaces libres et les allées de circulation pour piétons et cyclistes, existants et projetés;
 - L'emplacement et la superficie des terrains devant être cédés à la municipalité pour fins de parc ou de terrain de jeux, conformément au règlement de lotissement;
 - Les phases prévues pour le développement des zones faisant l'objet du PAE;
 - Les mesures de mitigations proposées à l'égard de la pollution sonore générée par l'autoroute 30 dans les cas des zones touchées par les sections 1, 2, 4 et 5 du chapitre 3 du présent règlement;
 - La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms de ceux qui ont collaboré à la préparation du plan d'aménagement d'ensemble;
 - Tout autre élément permettant de rencontrer les objectifs et critères de chacune des sections du chapitre 3 du présent règlement.
- e) Le plan d'aménagement d'ensemble doit également être accompagné d'un rapport à l'intérieur duquel on trouvera :
- Les informations sur la superficie totale des terrains compris dans le plan d'aménagement d'ensemble ainsi que les superficies allouées pour chacune des fonctions urbaines identifiées sur le plan;
 - Les informations concernant le nombre de lots compris dans le PAE, la longueur totale des rues à construire, la superficie réservée aux sentiers piétonniers et cyclables ainsi qu'aux parcs et espaces verts;
 - Les coûts estimés pour les différentes phases du projet.

4.5 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

À la réception de la demande, le fonctionnaire désigné transmet une copie du dossier au conseil municipal et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis. Le Comité procède à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble et transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

4.6 DÉCISION

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 plan d'aménagement d'ensemble. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant au plus tard 60 jours suivant le dépôt du dossier complet accompagnant la demande.

4.7 ENGAGEMENT DES PROPRIÉTAIRES

Comme condition préalable à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut exiger que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan s'engagent par écrit à:

- a) Terminer les travaux compris dans le plan ou dans une partie du plan à l'intérieur d'un délai raisonnable qui sera fixé après entente avec la Ville;
- b) Fournir à la municipalité des garanties financières assurant la bonne exécution des travaux. Le montant des garanties financières sera fixé après entente avec la Ville;
- c) Prendre à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements.

4.8 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les démarches prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme visant à modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble ne seront initiées qu'à la suite de l'approbation du PAE par résolution du conseil municipal.

4.9 COÛT

Le coût pour l'analyse et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble représente les frais reliés à la modification des règlements d'urbanisme (rédaction des règlements et frais de publication des avis publics).