

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-PHILIPPE

RÈGLEMENT NUMÉRO 505

**Règlement sur les plans
d'aménagement d'ensemble**

Proposé par :	Madame la conseillère Martine Labelle
Résolu :	à l'unanimité
Avis de motion :	11 mai 2021
Adoption du projet :	11 mai 2021
Adoption du règlement :	8 juin 2021
Entrée en vigueur :	

Table des matières

Chapitre I	Dispositions générales	2
Section 1	Dispositions préliminaires.....	2
Article 1	Objet	2
Article 2	Champ d'application	2
Article 3	Définitions	2
Section 2	Principes généraux.....	2
Article 4	Obligation de dépôt d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble	2
Article 5	Habilitation	2
Article 6	Chargé de dossier	2
Chapitre II	Zones assujetties et critères d'évaluation.....	3
Section 1	Zones propices à l'implantation d'éoliennes.....	3
Article 7	Zones assujetties.....	3
Article 8	Usages autorisés	3
<i>Sous-section 1</i>	<i>Critères d'évaluation normatifs.....</i>	<i>3</i>
Article 9	Distance minimale des périmètres d'urbanisation.....	3
Article 10	Distance minimale des résidences hors-périmètres.....	3
Article 11	Distance minimale des immeubles protégés.....	3
Article 12	Distance minimale des bâtiments autres que résidentiels	3
Article 13	Distance minimale de certaines composantes récréotouristiques	4
Article 14	Distance minimale de certaines infrastructures de transport	4
Article 15	Implantation dans une zone de contraintes naturelles	4
Article 16	Implantation sur les îles, plans et cours d'eau.....	4
Article 17	Coupe d'arbres dans un massif boisé de plus d'un hectare.....	4
Article 18	Apparence des éoliennes	4
Article 19	Chemins d'accès	5
Article 20	Les infrastructures de transport nécessaires pour une éolienne.....	5
Article 21	Aménagement d'un poste de départ	5
Article 22	Aires de travaux.....	6
Article 23	Entretien d'une éolienne	6
Article 24	Démantèlement d'une éolienne	6
Article 25	Remise en état des lieux et des chemins publics après le démantèlement....	6
<i>Sous-section 2</i>	<i>Critères d'évaluation qualitatifs.....</i>	<i>7</i>
Article 26	Critères relatifs à la capacité d'accueil du paysage	7
Article 27	Critères relatifs au respect des structures géomorphologiques et paysagères	7
Article 28	Critères relatifs à la verticalité des éoliennes	7
Article 29	Critères relatifs à la covisibilité	8
Section 2	Zone Nord-de-la-rivière-Saint-Jacques	8
<i>Sous-section 1</i>	<i>Éléments contextuels.....</i>	<i>8</i>
Article 30	Zone assujettie	8
Article 31	Usages et densités applicables	8
<i>Sous-section 2</i>	<i>Critères qualitatifs applicables.....</i>	<i>8</i>
Article 32	Critères relatifs à la mobilité durable et aux voies de circulation.....	8
Article 33	Parcs de voisinage	9
Article 34	Bâtiments résidentiels.....	9
Article 35	Aménagement des terrains.....	9
Chapitre III	Procédure d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble....	11
Article 36	Origine de la demande	11
Article 37	Documents requis.....	11
Article 38	Dépôt et vérification de la demande	12
Article 39	Examen et recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme	13
Article 40	Examen et décision par le Conseil municipal	13
Article 41	Envoi au demandeur.....	13
Article 42	Intégration du plan d'aménagement d'ensemble à la réglementation d'urbanisme normative	13
Chapitre IV	Dispositions finales.....	14
Article 43	Remplacement.....	14
Article 44	Entrée en vigueur	14

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Chapitre I Dispositions générales

Section 1 Dispositions préliminaires

Article 1 Objet

Le présent règlement vise à permettre au Conseil municipal d'approuver, dans certaines parties de la Ville où l'établissement des normes détaillées en vue de la réalisation de certains projets a été jugée prématuré, l'approbation de « plans d'aménagement d'ensemble », lesquels énoncent les balises précises d'aménagement et d'urbanisme devant guider le développement dans ces parties de territoire.

Aux fins de cet objectif, le règlement précise les parties de territoire où une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble peut être déposée, ainsi que les conditions d'approbation de tels plans. Il précise aussi la procédure d'approbation applicable aux demandes de plans d'aménagement d'ensemble.

Article 2 Champ d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'égard de toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Article 3 Définitions

Sauf lorsqu'expressément définis pour l'application d'une partie de ce règlement, les termes utilisés doivent être compris selon leur sens commun ou en fonction de la terminologie dans le règlement de zonage et de lotissement en vigueur.

Section 2 Principes généraux

Article 4 Obligation de dépôt d'une demande de plan d'aménagement d'ensemble

Un plan d'aménagement d'ensemble doit être approuvé préalablement à toute modification du règlement de zonage visant, pour l'une des zones assujetties énumérées au chapitre II, à permettre un des usages autorisés qui y est associé.

Le plan d'aménagement d'ensemble est évalué en fonction des critères propres à chaque secteur et en suivant la procédure prévue au chapitre III.

Article 5 Habilitation

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 145.9 à 145.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1)

Article 6 Chargé de dossier

Dans le présent règlement, est désigné « chargé de dossier » le fonctionnaire responsable du cheminement d'une demande selon la procédure prévue au présent règlement.

Peut être chargé de dossier toute personne œuvrant au sein de l'unité administrative nommée « Service de l'urbanisme et du développement durable » de la Ville de Saint-Philippe. Les pouvoirs du chargé de dossier sont les mêmes que ceux attribués à un inspecteur au Règlement sur la gestion de l'urbanisme en vigueur.

Chapitre II Zones assujetties et critères d'évaluation

Section 1 Zones propices à l'implantation d'éoliennes

Article 7 Zones assujetties

Est assujettie à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble une demande de changement de zonage visant à permettre un usage principal relatif à la production d'électricité au moyen d'éoliennes et visant l'une des zones suivantes : A-208, A-209, A-215, A-216, A-303, A-305, A-307, A-308, A-310.

Article 8 Usages autorisés

Dans une zone propice à l'implantation d'éoliennes, le plan d'aménagement d'ensemble proposé doit viser à permettre l'usage « production d'électricité par éolienne ».

Sous-section 1 Critères d'évaluation normatifs

Article 9 Distance minimale des périmètres d'urbanisation

Le plan d'aménagement d'ensemble prévoit que toute éolienne, selon la taille du parc ou elle est située ou si elle est isolée, est localisée à la distance minimale du périmètre d'urbanisation indiquée au tableau suivant :

Type de parc d'éoliennes	Distance minimale du périmètre d'urbanisation
Méga, très grand ou grand parc	2 kilomètres
Moyen parc	1,5 kilomètres
Petit parc	1 kilomètre
Éolienne isolée	500 mètres

Article 10 Distance minimale des résidences hors-périmètres

Le plan d'aménagement d'ensemble prévoit qu'aucune éolienne ne peut être implantée à moins de cinq cents (500) mètres de toute résidence située à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

De même, il prévoit aussi que toute nouvelle résidence ne peut être implantée à moins de cinq cents (500) mètres d'une éolienne.

Article 11 Distance minimale des immeubles protégés

Le plan d'aménagement d'ensemble prévoit qu'aucune éolienne n'est implantée à moins d'un (1) kilomètre de tout immeuble protégé, tel que défini au chapitre II du Règlement de zonage et de lotissement en vigueur.

Article 12 Distance minimale des bâtiments autres que résidentiels

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir qu'aucune éolienne ne peut être implantée à moins d'une distance égale à sa hauteur

totale des bâtiments autres que résidentiels. De même, tout nouveau bâtiment autre que résidentiel ne peut être implanté à moins d'une distance égale à la hauteur totale de l'éolienne sauf en ce qui a trait à un bâtiment rattaché au parc d'éoliennes.

Article 13 Distance minimale de certaines composantes récréotouristiques

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir qu'aucune éolienne n'est implantée :

- 1° À moins de 2 kilomètres de la rivière Saint-Jacques;
- 2° À moins de 500 mètres du réseau cyclable régional existant et projeté tel que désigné par la MRC Roussillon dans un plan du Schéma d'aménagement et de développement en vigueur.

Article 14 Distance minimale de certaines infrastructures de transport

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir qu'aucune éolienne n'est implantée :

- 1° À moins 500 mètres de toute emprise des autoroutes 15 et 30 ou d'une route agricole;
- 2° À moins d'une distance égale à sa hauteur d'une voie de chemin de fer, fonctionnelle ou abandonnée, ainsi que d'une route numérotée.

Article 15 Implantation dans une zone de contraintes naturelles

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir qu'aucune éolienne ne peut être implantée à l'intérieur d'un secteur identifié comme zone de contraintes naturelles montrée dans un plan du Schéma d'aménagement et de développement en vigueur.

Article 16 Implantation sur les îles, plans et cours d'eau

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir qu'aucune éolienne ne peut être implantée sur :

- 1° Les plans et cours d'eau du territoire municipal;
- 2° Les îles formées par ces mêmes plans et cours d'eau.

Article 17 Coupe d'arbres dans un massif boisé de plus d'un hectare

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir qu'il est interdit de couper un massif boisé de plus d'un hectare, tel que délimité au plan 31 intitulé « Zones potentielles d'implantation d'éoliennes » du Schéma d'aménagement de la MRC Roussillon et ce, aux fins d'implantation, de construction, d'opération ou de démantèlement d'une éolienne et de toute autre structure complémentaire.

Il doit aussi prévoir, pour une coupe d'une superficie forestière d'un hectare ou moins, une compensation en plantation d'arbres sur une superficie équivalente.

Article 18 Apparence des éoliennes

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir que les éoliennes respectent les normes suivantes :

- 1° Elle doit être de forme longiligne et tubulaire;
- 2° Elle est de couleur blanche ou presque blanche;
- 3° Elle respecte une hauteur maximale de 150 mètres;

Il prévoit aussi qu'une éolienne peut porter l'identification de son propriétaire ou de son principal fabricant et ce, sur les côtés de la nacelle uniquement. L'identification elle-même doit être faite d'un symbole, d'un logo ou de mots.

Article 19

Chemins d'accès

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir que les chemins publics existants sont utilisés en priorité dans le but de minimiser la construction de nouveaux chemins d'accès. Toutefois, la construction de nouveaux chemins est autorisée et le plan d'aménagement d'ensemble prévoit qu'ils respectent les normes suivantes :

- 1° Ils se conforment aux Code national du bâtiment en vigueur;
- 2° Il a une surface de roulement maximale de douze (12) mètres en phase de construction, et de six (6) mètres en phase d'opération;
- 3° Son tracé doit être le plus court possible et respecter dans la mesure du possible l'orientation des lignes de lot au cadastre;
- 4° Son accès, par un chemin public, est limité par une barrière installée sur la propriété privée.

Il prévoit aussi que, lorsque les chemins publics existants sont privilégiés, les infrastructures routières empruntées doivent privilégier celles du réseau de camionnage élaboré par le ministère des Transports. Lorsque des infrastructures routières municipales doivent être empruntées, elles doivent être limitées autant que possible à celles se trouvant sur le territoire de la municipalité visée par le projet.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir que les infrastructures routières municipales qui auront été endommagées durant la phase de construction de l'éolienne devront être réparées à l'intérieur d'un délai de trois (3) mois par le propriétaire de l'éolienne. Toutefois, lorsque l'état des infrastructures routières municipales endommagées représente un danger pour la sécurité du public selon l'avis de la municipalité, leur réparation doit être immédiate.

Article 20

Les infrastructures de transport nécessaires pour une éolienne

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir que l'enfouissement des lignes de raccordement servant à transporter l'électricité produite par une éolienne est obligatoire, sauf lorsqu'il est possible de transporter l'électricité produite par une structure de transport déjà en place. Dans un tel cas, le projet doit satisfaire les exigences d'Hydro-Québec et ne pas modifier la structure de transport.

Lorsque de nouvelles lignes de transport d'énergie doivent être installées, ces dernières doivent, dans la mesure du possible, être favorisées dans les corridors déjà existants identifiés au schéma d'aménagement et de développement en vigueur de la MRC Roussillon.

Article 21

Aménagement d'un poste de départ

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir qu'un poste de départ, lequel sert à intégrer l'électricité produite par une éolienne dans le réseau d'Hydro-Québec, est entouré d'une clôture et d'un aménagement paysager afin d'intégrer le poste dans le paysage.

La clôture doit être opaque et mise à la terre. Sa hauteur doit être d'au minimum trois (3) mètres.

L'aménagement paysager doit être composé d'arbres à feuilles ou à aiguilles persistantes et doit être réalisé de façon à attirer l'attention

sur celui-ci plutôt que sur le poste. Les arbres doivent atteindre plus de six (6) mètres à maturité et lors de la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de deux (2) mètres.

Article 22

Aires de travaux

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir que l'aire de travail pour assembler et monter une éolienne doit être inférieure à un (1) hectare afin de nuire le moins possible aux usages existants, notamment lorsque l'utilisation du sol est l'agriculture.

Il doit aussi prévoir qu'au terme des travaux de construction, les terrains perturbés doivent être restaurés afin qu'ils retrouvent leur état d'origine.

Article 23

Entretien d'une éolienne

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir que toute éolienne doit être adéquatement entretenue de façon à ce que la rouille ou d'autres marques d'oxydation ou d'usures ne soient pas apparentes. Il prévoit aussi que tout graffiti doit aussi être nettoyé ou masqué par une peinture opaque identique à la couleur de l'éolienne.

De même, le bon fonctionnement des composantes mécaniques doit être assuré de façon à minimiser toutes nuisances sonores qu'elles soient de type ponctuel ou continu.

Article 24

Démantèlement d'une éolienne

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir que toute éolienne qui n'est pas en état de fonctionner doit être démantelée aux frais du superficiaire à l'intérieur d'un délai de deux (2) ans suivant la fin de son fonctionnement. Elle ne peut pas être remise en fonction, ni faire l'objet d'un autre permis ou certificat outre celui autorisant son démantèlement.

Il prévoit aussi que l'accès au site et l'évacuation des composantes de toute éolienne démantelée se fait par l'accès ou par le chemin utilisé lors des phases de construction et d'opération de l'éolienne.

Le plan d'aménagement d'ensemble prévoit finalement que les obligations applicables en matière de priorisation de l'utilisation des chemins publics, du réseau de camionnage et celles sur la remise en état de ces chemins applicables au moment de la construction de l'éolienne s'appliquent aussi à son démantèlement.

Article 25

Remise en état des lieux et des chemins publics après le démantèlement

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir que tout site d'éolienne démantelée et non remplacée doit être remis en état par le superficiaire; le socle de béton ou l'assise de l'éolienne doit être enlevé sur une profondeur de deux (2) mètres au-dessous du niveau moyen du sol environnant et le sol d'origine ou un sol arable doit être remplacé. Plus précisément, le sol doit être remis dans l'état où il se trouvait avant l'implantation de l'éolienne.

Le superficiaire est tenu de procéder à une étude de caractérisation des sols du site d'implantation de l'éolienne et de ses environs, et de se soumettre, le cas échéant, aux dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ c. Q-2) relatives à la protection et à la réhabilitation des terrains. Le cas échéant, le propriétaire ou le superficiaire sont assujettis au régime de protection et de réhabilitation des terrains contaminés établis par la *Loi sur la qualité*

de l'environnement (RLRQ, c. Q-2) et les règlements adoptés sous son empire.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir que les infrastructures routières municipales qui auront été endommagées durant la phase de démantèlement de l'éolienne devront être réparées à l'intérieur d'un délai de trois (3) mois par le propriétaire de l'éolienne. Toutefois, lorsque l'état des infrastructures routières municipales endommagées représente un danger pour la sécurité du public selon l'avis de la municipalité, leur réparation doit être immédiate.

Sous-section 2 Critères d'évaluation qualitatifs

Article 26

Critères relatifs à la capacité d'accueil du paysage

Le plan d'aménagement d'ensemble doit démontrer le respect des critères suivants :

- 1° Les sites d'implantation, la forme et l'orientation des éoliennes participent à recomposer le paysage de façon à ce qu'il demeure ou devienne attractif d'un point de vue d'un paysage éolien;
- 2° Le nombre d'éoliennes projeté favorise l'acceptabilité sociale du projet et ce, en fonction du seuil de saturation du paysage dans le territoire d'accueil;

Article 27

Critères relatifs au respect des structures géomorphologiques et paysagères

Le plan d'aménagement d'ensemble doit démontrer le respect des critères suivants :

- 1° Les sites d'implantation, la forme et l'orientation des éoliennes :
 - a. Met en valeur les structures géomorphologiques et paysagères;
 - b. Préserve les paysages identitaires pour la population;
 - c. Protège les paysages composés de mises en scène rurale-urbaine;
 - d. Souligne les lignes de force du paysage en implantant les éoliennes de façon parallèle à un élément rectiligne, notamment le long des infrastructures anthropiques (voies de chemin de fer, lignes de transport électrique, routes) et favorise, dans un tel cas, une implantation en ligne simple ou double;
- 2° Les éoliennes sont regroupées de manière à créer un rythme harmonieux et à une distance régulière les unes des autres;
- 3° Le type d'implantation tient compte des caractéristiques du milieu (favoriser une implantation de type géométrique simple dans les environnements ouverts et plats et une implantation de type organique dans les milieux naturels et vallonnés).

Article 28

Critères relatifs à la verticalité des éoliennes

Le plan d'aménagement d'ensemble doit démontrer le respect des critères suivants :

- 1° L'implantation respecte, dans la mesure du possible, le dénivelé lorsque présent;
- 2° La hauteur des éoliennes permet d'éviter l'effet visuel d'écrasement et l'effet de confusion entre un milieu bâti existant et les éoliennes.

Article 29 **Critères relatifs à la covisibilité**

Le plan d'aménagement d'ensemble doit démontrer le respect des critères suivants :

- 1° Les limites du parc d'éoliennes sont localisées de manière à éviter, sinon limiter au maximum, la covisibilité avec les autres parcs d'éoliennes et entre le parc d'éoliennes et un autre élément identitaire du paysage tel qu'un clocher d'église.

Section 2 Zone Nord-de-la-rivière-Saint-Jacques

Sous-section 1 Éléments contextuels

Article 30 **Zone assujettie**

Est assujetti à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble une demande de modification de zonage visant la zone H-32.

Article 31 **Usages et densités applicables**

Seuls les usages suivants peuvent être inclus dans le plan d'aménagement d'ensemble :

- 1° Bâtiment unifamilial;
- 2° Bâtiment bifamilial;
- 3° Bâtiment trifamilial;
- 4° Bâtiment multifamilial de 4 à 6 logements;
- 5° Bâtiment multifamilial de 7 logements et plus;
- 6° Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- 7° Service public (P-2), seulement pour l'usage 154« Maison de retraite et orphelinat »

La densité résidentielle brute minimale dans le plan d'aménagement d'ensemble doit être d'au moins 22 logements à l'hectare.

Sous-section 2 Critères qualitatifs applicables

Article 32 **Critères relatifs à la mobilité durable et aux voies de circulation**

Le plan d'aménagement d'ensemble favorise les déplacements actifs et collectifs, notamment par :

- 1° Une trame de rue orthogonale qui minimise la présence de culs-de-sac;
- 2° La présence de trottoirs dans l'ensemble des rues dont la densité est plus grande;
- 3° La présence de mesures d'apaisement de la circulation aux abords du parc de voisinage, tels que saillies de trottoir, chaussée surélevée, etc.;
- 4° Un réseau de sentiers connecté à des points de passage vers les rues avoisinantes (De Gaulle Nord, Dupuis, de la Berge) qui permettent le bouclage de parcours actifs entre le parc le long de la rivière Saint-Jacques, des sites d'intérêt (commerces de la rue Sanguinet, piste cyclable, arrêts d'autobus) et les ensembles résidentiels des alentours;
- 5° Les rues dans les secteurs de plus grande densité prévoient dans leur conception la présence d'espaces de stationnement en bordure destinée aux visiteurs.

Article 33 Parcs de voisinage

Le plan d'aménagement d'ensemble prévoit l'aménagement d'un ou plusieurs parcs de voisinage avec :

- 1° Une superficie et une conception qui permettent l'aménagement d'aires de jeux ou de loisirs, de jardins communautaires ainsi que l'installation de modules de jeux ou d'équipements de sports et de loisirs destinés à une clientèle d'âge varié;
- 2° Une localisation qui maximise son accessibilité pour les futurs occupants de la zone et des ensembles résidentiels adjacents, qui s'intègre aux parcours actifs du secteur, qui assure une transition entre les ensembles de constructions présentant des différences de volume significatives, et qui se situe à proximité des secteurs de plus grande densité.

Article 34 Bâtiments résidentiels

Les bâtiments résidentiels prévus au plan d'aménagement d'ensemble présentent les caractéristiques suivantes :

- 1° Ils appartiennent à des typologies résidentielles variées, adaptées aux besoins de la population et favorisant la mixité sociale;
- 2° Lorsqu'ils sont sur un lot ayant front sur rue séparant la zone H-32 de la zone H-33, les bâtiments s'harmonisent à la hauteur et au gabarit des ensembles résidentiels existants de la zone H-33;
- 3° Ils ont une hauteur minimale de deux étages dans leur totalité, et pour leur grande majorité une hauteur maximale de six étages et lorsqu'ils dépassent cette hauteur, leur volumétrie et leur implantation est adaptée en conséquence afin de minimiser leur impact sur le voisinage. Dans tous les cas, les constructions de plus grande hauteur sont concentrées dans les secteurs plus denses de la zone;
- 4° Leur volumétrie doit favoriser une échelle piétonne. Les constructions respectent les proportions des emprises de rue et permettent l'ensoleillement du domaine public;
- 5° Leur conception prend en compte la capacité portante des sols et les caractéristiques hydrogéologiques du secteur, notamment celles relatives à la nappe phréatique, et inclus des technologies et des matériaux qui en améliorent la performance environnementale (ex. membrane blanche ou toiture verte pour les toits plats).

Plus spécifiquement quant à leur implantation, les bâtiments résidentiels prévus au plan d'aménagement d'ensemble présentent les caractéristiques suivantes :

- 1° Les façades principales sont orientées autant que possible vers la rue;
- 2° Les alignements des constructions et des marges doivent être harmonisés au sein d'un même tronçon de rue afin de ne pas créer d'écarts excessifs.

Article 35 Aménagement des terrains

Les espaces résiduels sur les terrains privés prévus au plan d'aménagement d'ensemble présentent les caractéristiques suivantes :

- 1° Les îlots de chaleur doivent être minimisés et la perméabilité des surfaces est accentuée par l'utilisation de matériaux de surface appropriés (gravier, pavé alvéolé, etc.);

- 2° L'espace consacré au stationnement à l'extérieur est minimisé par l'aménagement de cases dans des stationnements intérieurs ou sous terrasses ou dans des garages intégrés;
- 3° Des éléments d'aménagement paysager diminuent l'impact visuel des stationnements, tels que des îlots de verdure fragmentant les aires de stationnement ou des plantations de haies, d'arbres ou d'arbustes;
- 4° Les terrains présentant une plus grande part de surface dures imperméables (stationnement et toits de bâtiments) sont dotées des aménagements et infrastructures leur permettant de gérer sur place les eaux de ruissellement.

Chapitre III Procédure d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble

Article 36 Origine de la demande

Tout propriétaire d'un immeuble dans une zone mentionnée au chapitre II peut déposer une demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Article 37 Documents requis

Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être accompagnée d'informations relatives au demandeur, du plan d'aménagement d'ensemble proposé et d'une analyse économique.

Les informations relatives au demandeur sont les suivantes :

- 1° Le(s) nom(s), prénom(s) et domicile(s) du (des) propriétaire(s) ou de son (leurs) mandataire(s) autorisé(s);
- 2° Une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
- 3° Le(s) nom(s), prénom(s) et domicile(s) du (des) professionnel(s) ayant travaillé à la présentation de plans et documents;
- 4° La zone visée et l'identification des zones contiguës;
- 5° Un plan de localisation à une échelle lisible montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.) de même que les limites municipales à proximité.

Le plan d'aménagement d'ensemble proposé doit être présenté sous la forme d'un cahier de présentation, à l'échelle, au format Tabloïd et comprenant les informations suivantes :

- 1° La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
- 2° L'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet;
- 3° La localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu;
- 4° La désignation et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, industrielles, etc.) affectées au projet, par phase;
- 5° La localisation et la dimension au sol approximatives de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages, la superficie de plancher, s'il y a lieu;
- 6° Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent, s'il y a lieu;
- 7° Les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposé, s'il y a lieu;
- 8° Les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées, s'il y a lieu;
- 9° La localisation des bateaux de porte et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant;
- 10° La localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement, s'il y a lieu;

- 11° La localisation des équipements et infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble.;
- 12° Les servitudes et les droits de passages existants ou requis;
- 13° La topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site, en distinguant principalement : les zones de très fortes pentes (pente de 30 % et plus), les zones de fortes pentes (pente de 15 % à moins de 30 %), les zones de pentes moyennes (pente de plus de 10 % à moins de 15 %) et les zones de faible pente (pente de 10 % et moins), le cas échéant;
- 14° La désignation et la localisation des éléments de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
- 15° La localisation des zones tampon, s'il y a lieu;
- 16° La localisation des enseignes, s'il y a lieu;
- 17° Les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles;
- 18° Un tableau qui présente :
 - a. La superficie totale du site;
 - b. Les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
 - c. Le nombre d'unités par type d'usage, s'il y a lieu.
- 19° Des esquisses architecturales des bâtiments et constructions, s'il y a lieu, et précisant :
 - a. Les superficies de plancher;
 - b. Le nombre d'étages;
 - c. Les dimensions;
 - d. Les matériaux de revêtement extérieur.

L'analyse économique, présentée sous forme de rapport, doit préciser :

- 1° Les données quantitatives quant aux investissements requis pour chaque étape de mise en œuvre du projet, et le partage proposé de ces investissements entre la Ville et le demandeur;
- 2° Les données quant à l'impact fiscal du projet proposé;
- 3° Un calendrier détaillé des phases de développement déterminant les phases de la mise en chantier des travaux dans les limites de la propriété du requérant.

Article 38

Dépôt et vérification de la demande

La demande est déposée auprès du chargé de dossier, lequel est chargé de s'assurer le plus tôt possible après l'avoir reçue, de la complétude de la demande.

Est considérée complète une demande :

- 1° Qui respecte les usages et les densités applicables;
- 2° Qui vise l'entièreté de la zone pour laquelle elle est déposée;
- 3° Qui comprend tous les renseignements et documents exigés en vertu de l'article 37;
- 4° Dont les frais ont été acquittés.

Lorsque la demande est incomplète, le chargé de dossier en informe le demandeur afin de lui permettre de la compléter. Le chargé de dossier précise alors le manquement et, au besoin, détermine un délai maximal pour compléter le dossier, dont le non-respect entraîne l'annulation de la demande.

Le chargé de dossier transfère toute demande complète au Comité consultatif d'urbanisme et l'inscrit à l'ordre du jour de la prochaine séance du Comité. Toutefois, s'il estime que la prochaine séance du Comité est dans un délai trop court pour permettre à ce dernier de prendre connaissance de la demande, il peut alors l'inscrire à l'ordre du jour de la séance suivante.

Article 39

Examen et recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme doit, après délibérations, recommander au Conseil municipal d'approuver ou de refuser toute demande portée à son attention. À cette fin, le Comité base sa recommandation sur les critères applicables à la zone visée par la demande.

Lorsqu'il recommande le refus d'une demande, le Comité inscrit au procès-verbal de la séance les motifs de sa recommandation, lesquels accompagnent alors la demande lorsqu'elle est transmise au conseil municipal.

Malgré le premier alinéa, le Comité consultatif d'urbanisme peut, à titre exceptionnel, reporter à sa prochaine séance l'obligation de rendre une recommandation. Le recours à cette possibilité doit être justifié par la nécessité de rencontrer le demandeur ou de vérifier auprès de celui-ci la possibilité de visiter l'immeuble pour rendre une recommandation. Le Comité rend alors sa recommandation relativement à la demande le plus tôt possible après avoir rencontré le demandeur ou visité l'immeuble.

Article 40

Examen et décision par le Conseil municipal

Le Conseil municipal, lors de l'une de ses séances, examine et rend une décision, exprimée au moyen d'une résolution, à l'égard de toute demande qu'il reçoit.

Il rend sa décision en fonction des critères applicables à la zone visée et après avoir pris connaissance de la recommandation du Comité consultatif ainsi que des opinions exprimées par le public lors de la séance.

Dans sa résolution approuvant une demande, le Conseil peut exiger que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée :

- 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.

Article 41

Envoi au demandeur

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme au chargé de dossier, lequel la transmet ensuite au demandeur.

Article 42

Intégration du plan d'aménagement d'ensemble à la réglementation d'urbanisme normative

Après avoir approuvé un plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil peut inclure ce dernier à la réglementation normative d'urbanisme.

Cette inclusion peut se faire en utilisant directement les documents faisant partie du plan et comprenant les paramètres normatifs destinés à s'appliquer.

Chapitre IV Dispositions finales

Article 43 Remplacement

Le présent règlement remplace le *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 405*.

Article 44 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.

(s) Johanne Beulac

Johanne Beulac, mairesse

(s) Manon Thériault

Me Manon Thériault, greffière