

Municipalité de Pointe-Fortune

Règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) numéro 318-2012

Avril 2012

Province de Québec
MRC de Vaudreuil-Soulanges
Municipalité de Pointe-Fortune

RÈGLEMENT sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) numéro 318-2012.

ATTENDU QUE la Municipalité de Pointe-Fortune ne dispose d'aucun règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE);

ATTENDU QUE la Municipalité a intérêt à exiger un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones non développées de façon à assurer le développement harmonieux de celles-ci;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été adopté à la séance du 6 février 2012;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le 27 février 2012;

ATTENDU QU' un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 5 mars 2012;

IL EST

PROPOSÉ PAR monsieur le conseiller Gilles Deschamps,
APPUYÉ PAR monsieur le conseiller François Bélanger,

ET RÉSOLU,

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION A- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	
100 Titre	1
101 Zones visées par le présent règlement	1
102 Personnes touchées par ce règlement	1
103 But du règlement	1
104 Documents annexes	1
105 Validité	1
106 Respect des règlements	1
SECTION B- DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
107 Interprétation du texte	2
108 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	2
109 Mesures	2
110 Terminologie	2
111 Règle d'interprétation des normes	2
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
SECTION A- PROCÉDURE ADMINISTRATIVE	3
200 Administration du règlement	3
201 Obligation de faire approuver des plans d'aménagement d'ensemble	3
202 Devoirs du requérant	3
203 Procédures requises	3
204 Consultation publique et approbation	4
SECTION B- DOCUMENTS REQUIS	4
205 Documents, plans et attestations professionnelles exigées pour un PAE	4
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS NORMATIVES D'ÉVALUATION	7
300 Critères s'appliquant à toutes les zones assujetties	7
301 Critères spécifiques s'appliquant aux zones H-25 et H-33	8
CHAPITRE 4- DISPOSITIONS LÉGALES	9
400 Recours aux tribunaux et pénalités	9
500 Entrée en vigueur	10

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION A - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

100 Titre

Le présent règlement peut être cité sous le titre « RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ».

101 Zones visées par le présent règlement

Le présent règlement s'applique aux zones H-21, H-25, Cons-26, H-31 et C-32 identifiées au plan de zonage annexé au règlement de zonage de la Municipalité. Toutefois, les terrains déjà subdivisés et construits ayant front sur le boulevard des Outaouais, la rue Olivier-Guimond et la montée Interprovinciale et dont la profondeur n'excède pas 125 mètres ne sont pas assujettis aux dispositions du présent règlement.

102 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement s'applique à toute personne physique ou morale.

103 But du règlement

Le présent règlement vise l'identification de parties de territoire de Pointe-Fortune où le Conseil accepte de modifier la réglementation en vigueur moyennant l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone touchée. Ce plan doit respecter les conditions et objectifs d'aménagement indiqués dans le présent règlement.

104 Documents annexes

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit :

l'annexe «A» comprenant le Règlement des permis et certificats numéro 278;

l'annexe «B» comprenant le Règlement de zonage numéro 276.

105 Validité

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

106 Respect des règlements

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur municipal ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

SECTION B - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

107 Interprétation du texte

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.

L'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

108 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

109 Mesures

Toutes les mesures apparaissant dans le présent règlement sont données selon le système international d'unités.

110 Terminologie

Les définitions des mots apparaissant à l'annexe "A" du Règlement des permis et certificats numéro 278 s'appliquent intégralement au présent règlement. Les autres mots ont leur sens ordinaire.

111 Règle d'interprétation des normes

Lorsqu'il est fait référence à la réglementation d'urbanisme (lotissement, zonage et construction) actuellement en vigueur ou lorsque le présent règlement ne prévoit pas de dimensions spécifiques, les normes des règlements d'urbanisme en vigueur s'appliquent mutatis mutandis; en cas de normes distinctes pour un même usage autorisé dans plus d'une zone, les prescriptions les plus sévères s'appliquent.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION A- PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

200 Administration du règlement

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent de l'inspecteur municipal.

201 Obligation de faire approuver des plans d'aménagement d'ensemble

Dans les zones visées par le présent règlement, l'émission d'un permis de lotissement et d'un permis construction est assujettie aux dispositions du présent règlement et à l'approbation du Conseil municipal.

202 Devoirs du requérant

Les devoirs du propriétaire ou du requérant sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats de la ville auxquels s'ajoutent les devoirs suivants, le cas échéant :

- 1) suivant la réception de la résolution faisant état de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le requérant doit informer la municipalité, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet et ce, le plus tôt possible avant l'adoption du règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble.
- 2) le requérant doit aussi soumettre les détails d'un protocole d'entente avec la municipalité relatif au suivi des engagements convenue dans le cadre de l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble (par exemple, engagements relatifs à la construction des infrastructures, engagements relatifs au paiement des infrastructures, montant et échéances relatives aux garanties financières demandées, délais de réalisation du plan, etc.).

203 Procédure requise

1) Demande adressée à l'inspecteur municipal

Toute personne désirant réaliser un projet dans la (les) zone(s) visée(s) au présent règlement doit soumettre sa demande par écrit à l'inspecteur municipal. La demande doit être accompagnée des documents énumérés au présent chapitre et du paiement des frais au montant de mille cinq cents (1 500\$) dollars requis aux fins de l'étude de la demande et de l'avis public prévu à ce règlement.

2) Demande référée au Comité consultatif d'urbanisme

Dès que la demande et son contenu sont dûment complétés et que les frais ont été payés, l'inspecteur municipal transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Comité consultatif d'urbanisme recommande, par écrit, l'acceptation, la modification ou le rejet du plan d'aménagement d'ensemble, avec ou sans conditions, à l'égard de la demande soumise sur la base des critères prescrits à l'intérieur du présent règlement. L'avis du Comité consultatif d'urbanisme doit être transmis au Conseil municipal pour approbation.

3) Décision par le Conseil:

Après avoir pris connaissance de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou refuse par résolution le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est présenté. Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan.

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- a) prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- b) réalisent le plan dans le délai qu'il impartit;
- c) fournissent les garanties financières qu'il détermine.

4) Modification de la réglementation d'urbanisme

Lorsqu'un plan d'aménagement d'ensemble a été approuvé par résolution, le Conseil peut, sous réserve des articles 58 à 60 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, adopter un règlement ayant pour effet de modifier la réglementation d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble.

Le Conseil peut, lorsqu'il remplace un règlement d'urbanisme, inclure le plan d'aménagement d'ensemble dans le règlement édicté en remplacement, au lieu d'effectuer l'inclusion par modification.

5) Modifications aux plans et documents

Toute modification aux plans et documents après l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

204 Consultation publique et approbation

Le règlement de modification doit être soumis à la consultation selon les articles 124 à 130 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et n'entre en vigueur qu'après son approbation prévue à la sous-section 2 de la section V de cette même loi, lorsqu'elle est requise par l'article 123.

SECTION B- DOCUMENTS REQUIS

205 Documents, plans et attestations professionnelles exigées pour un plan d'aménagement d'ensemble

Toute demande d'approbation adressée à la Municipalité pour un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter, pour être validée, les renseignements, plans et documents suivants en un (1) exemplaire:

1) **Les renseignements généraux comprenant :**

- a) le nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire – requérant ou de son mandataire de même que ceux des spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans et documents;
- b) le plan du cadastre actuel à une échelle variant de 1:500 à 1:2 500, indiquant le nom des propriétaires, les dimensions et superficies de chaque lot et les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot (s'il y a lieu);

- c) l'identification des bâtiments existants sur les terrains.

2) Les renseignements sur le milieu physique

- a) Un plan à une échelle pouvant varier entre 1 :1 000 et 1 :5 000 et donnant les informations suivantes :
- La topographie du terrain au moyen de courbes de niveau à intervalle d'un(1) mètre;
 - Le réseau hydrographique, le niveau de la nappe phréatique, l'identification des cours d'eau et des zones humides ainsi que l'identification des zones inondables;
 - La localisation approximative des affleurements rocheux;
 - Les aires boisées existantes.

3) Un plan d'aménagement d'ensemble comprenant :

- a) Un plan d'ensemble effectué à une échelle de 1 : 5 000 identifiant le périmètre du projet et sa localisation à l'intérieur du territoire de la Municipalité;
- b) Un plan-concept du projet d'aménagement préparé à une échelle variant entre 1 :1 000 et 1 : 5 000, comprenant :
- i. Le périmètre du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents aux limites dudit projet;
 - ii. L'identification et la localisation des différents usages prévus (habitations, parcs, équipements communautaires, commerces);
 - iii. L'identification, la localisation et la typologie des voies de circulation et des liens piétons, cyclables existants et proposés;
 - iv. L'identification des servitudes requises;
 - v. La localisation des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières (aires humides, zones inondables, cours d'eau et autres) et identification des mesures de protection de ces différents éléments ;
 - vi. Les différentes phases du projet, s'il y a lieu, et les limites territoriales leur étant associées.

4) Un document écrit accompagnant le plan-concept d'aménagement et portant au minimum, mais de façon non limitative sur :

- a) Le contexte, la localisation et l'environnement immédiat du projet;
- b) Les caractéristiques physico-spatiales et naturelles, comprenant :
 - l'utilisation du sol;
 - les caractéristiques du sol;
 - la topographie;
 - les aires boisées en précisant les types d'arbres et leur âge approximatif.
- c) Les contraintes et potentiels du site et leurs impacts sur le concept d'aménagement. Dans le cas où il existe une ou des zones humides, une étude de caractérisation préparée par un biologiste doit être fournie.
- d) Le projet d'aménagement, comprenant :
 - les objectifs poursuivis;
 - une description du projet.
- e) Un tableau de l'affectation des sols comprenant :
 - l'ensemble des usages prévus au plan d'aménagement et leurs sous-groupes respectifs en corrélation avec la terminologie employée dans le règlement de zonage de la Municipalité;
 - le nombre d'unités de logements et de locaux prévu par classe d'usage;
 - la superficie affectée à l'intérieur du plan d'aménagement de chacun des usages, calculée en mètres carrés et en pourcentage;
 - les documents et bordereaux suivants :
 - l'estimation de l'évaluation foncière totale anticipée répartie par phases;
 - l'estimation des coûts des infrastructures et services sur le site;

- l'étude des impacts financiers et fiscaux du projet pour la Municipalité (revenus et dépenses anticipés du projet pour la Municipalité). On pourra avoir recours au modèle préparé par le ministère des Affaires municipales¹
 - f) Un échéancier des travaux projetés, comprenant
 - le nombre de phases prévu au projet;
 - le temps projeté pour la réalisation de chacune de ces phases;
 - l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement.
- 5) Pour la zone H-25, des croquis illustrant en 2D le concept architectural retenu et les aménagements paysagers projetés.**

6) Une lettre dans laquelle le(s) propriétaire(s) s'engage(nt) à

- a) Céder à la Municipalité pour la somme d'un dollar (1,00\$), l'assiette des voies de circulation et des voies de circulation récréatives (s'il y a lieu) montrées sur le plan approuvé par le Conseil et destinées à être publiques;
- b) Céder gratuitement à la Municipalité un ou des terrain(s) qui, de l'avis du conseil, convient(conviennent) à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ou verser une somme équivalente à la Municipalité (si exigé par le Conseil). La superficie du terrain devant être cédée et la somme versée ne doivent pas excéder 10% de la superficie ou de la valeur, respectivement, du site.
- c) Ne pas s'opposer, s'il y a lieu, à l'enregistrement de servitudes sur le terrain visé par le plan d'aménagement d'ensemble.

De plus, advenant la vente du terrain par le propriétaire, celui-ci devra s'assurer que cette condition soit transférée et fasse partie intégrante du contrat de vente à intervenir entre le propriétaire actuel des lieux et le nouvel acquéreur, et de même pour toute transaction subséquente.

- d) Réaliser le projet de plan d'aménagement d'ensemble tel qu'approuvé par le Conseil municipal.

¹ *L'aménagement du territoire et ses impacts financiers pour la municipalité*, collection Aménagement et urbanisme, les pratiques de l'aménagement, Gouvernement du Québec.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS NORMATIVES D'ÉVALUATION

300 Critères s'appliquant à toutes les zones assujetties

A) Usages autorisés

Les usages applicables à un plan d'aménagement d'ensemble sont ceux autorisés dans le règlement de zonage de la Municipalité.

B) Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1) Les cours d'eau (y compris leurs bandes riveraines), les aires humides et les zones inondables de récurrence 0-20 ans sont protégés et aucun bâtiment n'y est érigé;
- 2) Les boisés de qualité sont intégrés au projet et font l'objet de mesures de protection.

C) Critères relatifs au lotissement et à l'implantation des bâtiments

Le lotissement proposé et l'implantation des bâtiments sont évalués à partir des critères suivants :

- 1) Le lotissement tient compte des contraintes et des potentiels du site (cours d'eau, zones humides, zones inondables, topographie, anciennes sablières, lignes de transport d'énergie électrique, gazoduc, etc.);
- 2) Le lotissement des rues ne favorise pas la linéarité et privilégie des perspectives courbes;
- 3) Les bâtiments sont implantés de manière à profiter au maximum de l'ensoleillement.

D) Critères relatifs aux tracés des voies de circulation

Le tracé et les types de voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

- 1) Le réseau routier doit être structuré en fonction d'une hiérarchie logique et fonctionnelle de façon à assurer une circulation facile à l'intérieur du projet, le raccordement aux projets résidentiels voisins mais aussi de façon à réduire la vitesse des véhicules sur les rues de desserte locale;
- 2) Les intersections en forme de croix des rues de desserte locale ne sont permises que lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable ou lorsque le volume de circulation prévu l'exige.

E) Critères s'appliquant aux parcs, terrains de jeux et espaces verts

La localisation et la configuration des parcs et espaces verts sont évaluées à partir des critères suivants :

- 1) La localisation des parcs et terrains de jeux permet une desserte facile à la majorité des citoyens habitant le secteur;
- 2) Les parcs et terrains de jeux ne sont pas situés à des endroits présentant des contraintes pour les citoyens;
- 3) Des espaces verts destinés à la conservation sont prévus à l'endroit des milieux humides, des bandes riveraines et des zones inondables;
- 4) Des sentiers piétons permettent de relier les parcs et les espaces verts de conservation.

301 Critères spécifiques s'appliquant à la zone H-25

Dans la zone H-25, les critères suivants s'appliquent en plus de ceux de l'article précédent :

- 1) Les habitations sont desservies par des réseaux d'aqueduc et d'égout;
- 2) Les habitations répondent aux exigences du Schéma de couverture de risque de la MRC de Vaudreuil-Soulanges;
- 3) Un traitement architectural soigné et l'utilisation de matériaux nobles de revêtement extérieur sont prévus pour tous les bâtiments;
- 4) Les toits des habitations sont en pente (minimum de 1 dans 4) et chaque logement est doté d'un balcon;
- 5) Des aménagements paysagers constitués d'arbres, d'arbustes, de haies, de fleurs, de gazon, de trottoirs, de lampadaires, etc. permettent de créer une ambiance agréable sur le terrain et d'assurer une transition entre la rue, les stationnements et les bâtiments.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS LÉGALES

400 Recours aux tribunaux et pénalités

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible des pénalités de base suivantes :

- a) Si le contrevenant est une personne physique, en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 300.\$ et maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction ;
- b) Si le contrevenant est une personne morale, en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 500.\$ et maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction ;
- c) En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 600.\$ et maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction ;
- d) En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 1 000.\$ et maximale de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes. L'amende pourra être recouvrée à partir du premier jour où l'avis relatif à l'infraction a été donné au contrevenant.

500 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le conseil de la Municipalité de Pointe-Fortune au cours de la séance tenue le 2 avril 2012.

Jean-Pierre Daoust, maire

Diane Héroux, directrice générale