



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT NUMÉRO 734 CONCERNANT LES
PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)**

- ATTENDU QUE la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue est régie par les dispositions de la *Loi sur les cités et villes*;
- ATTENDU QU' en vertu des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement relatif à la production des plans d'aménagement d'ensemble;
- ATTENDU QU' un tel règlement permet d'assurer une planification adéquate du développement à l'intérieur d'une zone;
- ATTENDU QU' un tel règlement permet à la Ville de fixer les paramètres de développement avant de recevoir des propositions de modification des règlements d'urbanisme de la part des promoteurs;
- ATTENDU QU' un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné le 30 août 2010;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Paola L. Hawa
Appuyé par James Anderson

D'adopter le règlement numéro 734. Ce dernier statue et ordonne :

Table des matières

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

CHAPITRE 2 : Contenu et cheminement de la demande

CHAPITRE 3 : Zone assujettie, usages, densités et critères d'évaluation

CHAPITRE 4 : Dispositions finales

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble » et le numéro 734.

1.2 Objet et portée du règlement

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme aux zones déterminées au chapitre 3 du présent règlement.

Le présent règlement a pour objet d'exiger, de la part du requérant qui demande la modification aux règlements d'urbanisme s'appliquant dans une zone visée au présent règlement, la production d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone concernée par la demande de modification.

1.3 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.4 Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal;. Une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

1.5 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire municipal » par résolution du Conseil municipal.

1.6 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement des permis et certificats no. 536*

1.7 Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage no. 533*.

CHAPITRE 2 : Contenu et cheminement de la demande

2.1 Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande assujettie au présent règlement doit déposer sa demande par écrit sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné, en 3 exemplaires en plus des plans et documents requis à la présente section.

2.2 Contenu de la demande

Le requérant d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit fournir les renseignements, plans et documents suivants :

- a) Le nom, adresse et numéro de téléphone du (des) requérant (s).
- b) Une lettre ou une copie de lettre signée par le (s) ou son (leur) représentant (s) autorisé (s) adressée au conseil municipal demandant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble. Dans cette lettre doivent être clairement identifiés le nom et l'adresse du (des) propriétaire (s) du (des) terrain (s) compris dans la zone visée et de son (ses) mandataire (s), s'il y a lieu.
- c) Trois copies du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire réalisé par un professionnel et exécuté à une échelle qui varie entre 1 :500 et 1 :2 000, couvrant l'ensemble de la zone et identifiant les éléments pertinents qui suivent :
 - Les limites de la zone faisant l'objet du PAE ainsi que celles des zones contigües;
 - La topographie et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau);
 - L'identification cadastrale des lots compris dans la zone;
 - Le tracé de l'emprise des rues existantes, des réseaux existants de circulation, d'utilités publiques, de transport d'énergie et de télécommunication;
 - Le lotissement proposé, y compris le tracé des rues proposées ainsi que les réseaux de circulation proposés;
 - Les bassins de drainage des eaux de surface, préparé par un ingénieur;
 - 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 ou de distribution, de communication, ou pour l'écoulement des eaux;
 - Les accès au site, existants et projetés;
 - L'utilisation du sol actuelle dans la zone et les secteurs en périphérie de la zone;
 - L'implantation de chacun des bâtiments projetés, y compris la superficie d'implantation;
 - L'identification et la délimitation des différentes fonctions devant être retrouvées dans le plan d'aménagement d'ensemble, par une affectation du sol;
 - Les aires de stationnement, leurs accès et leurs aménagements proposés, incluant un plan de drainage;
 - 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, existants et projetés;
 - L'emplacement et la superficie approximatifs des terrains devant être cédés à la Ville pour fins de parcs ou de terrain de jeux, conformément au règlement de lotissement;
 - Les phases prévues pour le développement de la zone faisant l'objet de plan d'aménagement d'ensemble;
 - 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;
- d) Le plan d'aménagement d'ensemble doit également être accompagné d'un rapport à l'intérieur duquel on retrouve :
 - 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 ainsi qu'aux parcs et espaces verts;
 - L'échéancier de réalisation et les coûts estimés pour les différentes phases du projet;
 - Les informations requises afin de démontrer que les types ou modes de construction permettent d'atteindre un haut niveau de performance écoénergétique (ex. : tel que les exigences des programmes Novoclimat ou R-2000);

- Les informations requises afin de démontrer que les critères d'aménagement écologique du site, d'efficacité énergétique, de qualité relatif à l'environnement intérieur, de l'innovation et du processus de design permettent de tendre vers le plus haut pointage possible de la certification « LEED Canada NC »;
 - Une étude des caractéristiques du milieu bio-physique (inventaire environnemental végétal et animal printemps et automne);
 - Un plan de drainage prévoyant des mesures de contrôle de l'érosion des sols et du transport des sédiments;
 - Une étude technique portant sur les possibilités ou non de desserte en infrastructures (égout et aqueduc), dont la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue demeure le maître-d'œuvre. La firme d'ingénieurs-conseils sera donc choisie et mandatée par la Ville et ce, aux frais du requérant.
- e) Un texte explicatif démontrant l'atteinte des critères du présent règlement;
- f) Toute information et document permettant de modifier les règlements d'urbanisme;
- g) Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

2.3 Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont fixés à 5 000\$.

Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat et la modification des règlements d'urbanisme.

2.4 Demande complète

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2.5 Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme, à l'exclusion des dispositions faisant l'objet de la demande de modification aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au Comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

2.6 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de la demande, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les 60 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande.

2.7 Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal.

2.8 Approbation par le Conseil municipal

Après l'étude de la demande, l'avis écrit du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble.

La résolution désapprouvant le plan d'aménagement d'ensemble doit être motivée.

Une copie de la résolution est transmise au requérant.

2.9 Conditions d'approbation

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

1. Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
2. Réalisent le projet dans un délai fixé;
3. Fournissent des garanties financières qu'il détermine.

2.10 Modification au plan d'aménagement d'ensemble

Une fois approuvés par le Conseil municipal, le plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne peut être modifié avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée au plan après l'approbation du Conseil municipal conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.11 Modification des règlements d'urbanisme

Suite à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil municipal peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 3 : Zone assujettie, usages, densités et critères d'évaluation

3.1 Zone assujettie

Les critères d'évaluation du présent article s'applique à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble par le requérant pour la zone « H-143 » faisant partie intégrante du plan de zonage numéro 533.

3.2 Usages

Les usages projetés sont les suivants :

- Habitation unifamiliale jumelée ou en rangée.
(2 à 3 étages)

3.3 Densités

Les densités projetées sont les suivantes :

- Taux d'implantation au sol de faible à moyen;
- C.O.S. minimal : 0,5;
- C.O.S. maximal : 1,5.

3.4 Critères d'évaluation pour la zone « H-143 »

Le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre aux critères suivants :

3.4.1 Réseau routier, éclairage et infrastructures

Les critères applicables au niveau du réseau routier et des infrastructures sont les suivants :

- Le tracé des rues et des accès est conforme aux dispositions du règlement de lotissement et planifie de manière à minimiser l'impact sur le milieu naturel;
- Le réseau de rues, des accès ou de tout autre allée de circulation est conçu de façon à ce qu'il assure la sécurité des piétons, des cyclistes et des automobilistes;
- Le projet prévoit l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilité publique en évitant qu'il n'y ait qu'une seule route d'accès sans alternative par voir secondaire;
- Le réseau routier, de par sa conception et son intégration aux réseaux alternatifs (piéton et cyclable) doit permettre une accessibilité optimales aux réseaux de transports en communs situés à proximité, notamment sur le chemin Sainte-Marie;
- L'aménagement du site favorise un éclairage du site en respect avec les principes du « dark sky » et restreint l'éclairage de haute intensité afin de limiter l'effet de luminosité altérant la perception du ciel de nuit;
- Le projet favorise un type d'éclairage dont les flux sont orientés vers le sol;
- Tout en garantissant la sécurité, les équipements d'éclairage ont un caractère décoratif et sobre pour l'ensemble des rues et des aires publiques, et s'intégrant au caractère bucolique du milieu;
- Les matériaux pour la construction d'équipements accessoires s'harmonisent et s'intègrent visuellement à l'environnement naturel et construit;
- Les réseaux de distribution électrique, de téléphone et de câblodistribution sont souterrains.

3.4.2 Pistes cyclables et réseau piétonnier

Les critères applicables au niveau des pistes cyclables et du réseau piétonnier sont les suivants :

- Un réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers, constitué par la cession de terrains ou par des servitudes (droits de passage), est intégré aux ensembles résidentiels et relié au réseau récréatif municipal ou régional existant avoisinant ou projeté en particulier au niveau du chemin Sainte-Marie.

3.4.3 Aménagement de terrain

Les critères applicables au niveau de l'aménagement de terrain sont les suivants :

- Le concept favorise un drainage contrôlé et planifié des voies de circulation, des réseaux de sentiers piétonniers et de tout autre aménagement afin de minimiser l'érosion du sol et de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface.
- Le concept doit prévoir des mesures de contrôle des eaux de ruissellements et du transport des sédiments;
- Lorsque les conditions le commandent, le concept de développement prévoit l'aménagement d'un bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement;

3.4.4 Implantation

Les critères applicables à l'implantation sont les suivants :

- L'implantation et la concentration du développement doivent favoriser, de par les orientations des bâtiments et des rues, l'efficacité énergétique;
- Les bâtiments principaux sont implantés de manière à maximiser la préservation du milieu naturel et à minimiser leurs impacts;
- L'implantation des bâtiments principaux privilégie le caractère privé des résidents ;
- L'implantation et l'orientation des bâtiments principaux sont privilégiées de manière à favoriser l'ensoleillement et les vues panoramiques, si pertinent;
- Les usages de même type sont regroupés de manière harmonieuse entre eux et avec les usages avoisinants;

3.4.5 Architecture

Les critères applicables à l'architecture sont les suivants :

- La conception des bâtiments permettent d'optimiser la performance écologique et l'intégration de normes d'efficacité énergétique à la construction, à l'exploitation et à l'entretien des habitations;
- La conception des bâtiments permet l'intégration de techniques novatrices en matière d'architecture écologique;
- Le concept architectural du site valorise une image de marque correspondant à un secteur bucolique de haut niveau de qualité de vie;
- Le choix et la texture concernant les matériaux de revêtement et les couleurs des bâtiments principaux et accessoires sont sobres, s'harmonisent entre eux et se confondent dans un ensemble résidentiel harmonieux et ainsi mettre en valeur les attributs du secteur ;
- L'alignement des bâtiments est prévu de façon à ne pas obstruer les vues panoramiques, si pertinent, et à ne pas porter atteinte à la privauté des habitations voisines ;
- L'architecture des bâtiments présente des décalages des volumes afin d'éviter toute forme de monotonie urbaine;
- La volumétrie et le gabarit des résidences sont conçus en fonction de la morphologie du terrain et des éléments naturels ;
- Les constructions accessoires, par leur localisation et leur gabarit, ne créent pas une surcharge visuelle et s'intègrent aux bâtiments principaux afin de créer un ensemble harmonieux;
- Le projet présente un concept architectural global assurant une relation entre les bâtiments principaux et accessoires.

3.4.6 Cohabitation harmonieuse des usages

Les critères applicables à cohabitation harmonieuse des usages sont les suivants :

- Une zone tampon de végétation dense est prévue afin d'assurer une cohabitation entre les usages résidentiels projetés et le chemin Sainte-Marie et l'autoroute 40 ou toute autre composante pouvant générer des nuisances sur les usages projetées;
- Une surprofondeur des lots résidentiels projetés ayant fait l'objet d'aucun déboisement est requise à titre d'espaces tampon lorsque ceux-ci sont adjacents à des lots industriels et résidentiels existants.

CHAPITRE 4 : Dispositions finales

4.1 Contraventions et pénalités : dispositions générales

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement, autres que les dispositions relatives à l'abattage d'arbres, commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	200 \$	1 000 \$	400 \$	2 000 \$
Cas de récidive	400 \$	2 000 \$	800 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément du Code de Procédure pénale du Québec (L.R.Q. c C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

Note : les pénalités ci-haut sont plus sévères que celles inscrites à votre règlement sur les permis et certificats, article 1.5 – À valider.

4.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(Francis Deroo)

Francis Deroo
Maire

(Caroline Thibault)

Me Caroline Thibault, LL.B., OMA
Greffière

PROCÉDURE SUIVIE :

- Avis de motion donné le 30 août 2010 (résolution numéro : 08-327-10)
- Adoption du règlement le 27 septembre 2010 (résolution numéro : 09-401-10)
- Avis public pour la convocation tenue le 22 septembre publié le 4 septembre 2010 dans le journal Première Édition
- Publication du règlement le 2 octobre 2010 dans le journal Première Édition
- Avis public affiché à l'Hôtel de Ville le 4 octobre 2010