L'ASSOMPTION

Ville *de* culture *et de* patrimoine

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Règlement numéro 158-2008

DAA

› Daniel Arbour & Associés

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE L'ASSOMPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 158-2008
RÈGLEMENT RELATIF AUX
PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE

AVIS DE MOTION :	5 février 2008
1ER PROJET - ADOPTION :	11 mars 2008
ENVOI À LA MRC :	28 avril 2008
ASSEMBLÉE PUBLIQUE :	28 avril 2008
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	6 mai 2008
ENVOI À LA MRC :	8 mai 2008
CERTIFICAT DE LA MRC :	28 mai 2008
ENTRÉE EN VIGUEUR :	28 mai 2008
AVIS PUBLIC DE LA PROMULGATION :	12 juin 2008

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour

LE CONSEIL DE LA VILLE DE L'ASSOMPTION DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIÈRES I

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES 1

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1

1. TITRE DU RÈGLEMENT 1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI 1
3. VALIDITÉ 1
4. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES 1
5. DOMAINE D'APPLICATION 1
6. LOIS ET RÈGLEMENTS 2
7. DOCUMENTS ANNEXÉS 2

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 2

8. UNITÉS DE MESURE 2
9. RÈGLE DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS 2
10. RENVOIS 2
11. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT 3
12. TERMINOLOGIE 3

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 3

13. APPLICATION DU RÈGLEMENT 3
14. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ 4
15. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES 4

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS REALTIVES À LA PROCÉDURE DE SOUMISSION, À L'ÉVALUATION ET À L'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE 5

SECTION I PROCÉDURE DE SOUMISSION D'UNE DEMANDE 5

16. PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE 5
17. TRANSMISSION AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ 5
18. RENSEIGNEMENTS À FOURNIR 5

SECTION 2 PROCÉDURE D'ÉVALUATION ET DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE 7

19. TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 7
20. ÉVALUATION ET RECOMMANDATION DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 7
21. RÉSOLUTION DU CONSEIL MUNICIPAL 8
22. CONDITION D'APPROBATION 8
23. ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT 8
24. MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME 9
25. NOUVELLE DEMANDE OU MODIFICATION À UN PROJET DÉJÀ PRÉSENTÉ 9

CHAPITRE 3 USAGES, DENSITÉS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE 10

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉRÉRALES **10**

26. CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION 10

SECTION 2 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES **10**

27. DISPOSITIONS APPLICABLES ÀU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) APPLICABLE À LA ZONE H-216 10

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE **14**

28. ENTRÉE EN VIGUEUR 14

ANNEXE A PROPOSITION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DE LA ZONE H-216 ..... **15**

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de L'Assomption ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de L'Assomption.

3. VALIDITE

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence fait partie intégrante du règlement.

5. DOMAINE D'APPLICATION

Dans une zone identifiée au présent règlement, la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation nécessitant une modification des règlements d'urbanisme est assujettie à l'approbation, par le conseil municipal, d'un plan d'aménagement d'ensemble.

6. LOIS ET REGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement de la Municipalité régionale de comté de L'Assomption.

7. DOCUMENTS ANNEXÉS

Les documents annexés font partie intégrante du présent règlement :

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

8. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée au règlement est exprimée en unité du Système International (SI).

9. REGLE DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

Dans le présent règlement, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut.

2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

10. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

11. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE 1 TEXTE 1 :	CHAPITRE
SECTION 1 TEXTE 2	SECTION
1. TEXTE 3	ARTICLE
Texte 4	ALINÉA
1° Texte 5	PARAGRAPHE
a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
- Texte 7	SOUS-ALINÉA

12. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du règlement des permis et certificats en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement des permis et certificats, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

13. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement des permis et certificats en vigueur.

14. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DESIGNE

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement des permis et certificats en vigueur.

15. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement des permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS REALTIVES À LA PROCÉDURE DE SOUMISSION, À L'ÉVALUATION ET À L'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

SECTION 1 PROCEDURE DE SOUMISSION D'UNE DEMANDE

16. PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes du règlement de zonage en vigueur, toute demande de modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone.

17. TRANSMISSION AU FONCTIONNAIRE DESIGNE

Toute demande de permis ou de certificat assujettie au présent règlement doit être déposée auprès du fonctionnaire désigné, et être accompagnée des plans et des documents exigés en vertu de l'article 18.

18. RENSEIGNEMENTS A FOURNIR

Une demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être soumis au service de l'urbanisme en 3 exemplaires. Le plan d'aménagement d'ensemble doit être tracé à une échelle permettant de bien concevoir et de comprendre l'aménagement proposé et doit être accompagné des documents et renseignements suivants :

1° Le nom et l'adresse du propriétaire requérant ou de son représentant dûment autorisé;

2° Le nom et l'adresse du ou des propriétaires du ou des terrains à l'intérieur de l'aire sujette au plan d'aménagement d'ensemble;

3° La zone visée et l'identification des zones contiguës;

4° Les dimensions et la superficie du terrain compris dans le plan;

5° L'identification cadastrale des terrains compris dans la zone;

6° Les rues et terrains adjacents au terrain couvert par le plan;

7° L'implantation détaillée de chacun des bâtiments projetés, comprenant notamment : la superficie d'implantation, l'orientation, la distance entre les bâtiments, la hauteur, l'architecture et le revêtement ;

8° Des esquisses architecturales et des élévations et coupes des bâtiments et constructions projetées;

9° La localisation et le style du mobilier urbain, des enseignes et des équipements proposés ;

10° La topographie existante et projetée du site, incluant le drainage;

11° Un avant-projet de lotissement (lotissement projeté);

12° L'emplacement des voies de circulation existantes et projetées;

13° Les espaces de stationnement, leur accès et leur aménagement proposés ;

14° L'emplacement et la nature des sentiers piétonniers, des parcs et espaces verts, des promenades publiques et des aires de conservation, de même que l'emplacement des terrains devant être cédés pour fins de parcs et de terrains de jeux ;

15° L'emplacement et la nature des infrastructures et services d'utilité publique existants et projetés (chaussée, égout sanitaire et pluvial, réseau de distribution d'énergie et de télécommunication);

16° Les phases de développement proposées et l'échéancier de réalisation des travaux projetés;

17° Un tableau montrant :

a) la superficie totale du terrain;

b) l'affectation détaillée du sol existante et projetée ;

c) la superficie de terrain pour chaque affectation (terrain à bâtir, rue, parc, etc.);

d) le nombre et le type des constructions projetées;

e) la densité d'occupation du sol projetée sur chaque terrain à bâtir;

18° Les renseignements suivants pour établir la rentabilité du projet pour la Ville :

a) Type de construction;

b) Nombre d'unités de construction par type;

c) Valeur marchande pour chaque type de construction;

d) Longueur de rue par type de rue, selon leur largeur d'emprise ;

19° Toute autre information, autorisation ou déclaration, selon la nature du projet.

SECTION 2 PROCEDURE D'EVALUATION ET DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

19. TRANSMISSION AU COMITE CONSULTATIF D'URBANISME

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est conforme et qu'elle est accompagnée des plans et documents exigés au présent règlement. Lorsque la demande est complète et suffisamment documentée, le fonctionnaire désigné la transmet au Comité consultatif d'urbanisme pour analyse et recommandation.

20. ÉVALUATION ET RECOMMANDATION DE LA DEMANDE PAR LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des objectifs et des critères identifiés au présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit sa recommandation au Conseil municipal, et le secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme la transmet. Cette recommandation est à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis. La recommandation désapprouvant les plans doit être motivée.

La recommandation du Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement

21. RESOLUTION DU CONSEIL MUNICIPAL

Suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal, par résolution, approuve les plans soumis s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve, dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant.

Le Conseil peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement.

22. CONDITION D'APPROBATION

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

1° Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements ;

2° Réalisent le plan dans le délai qu'il impartit ;

3° Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

23. ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Suite à l'adoption de la résolution du Conseil municipal approuvant les plans soumis, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat pertinent, dans la mesure où la demande est également conforme aux règlements de zonage, de lotissement, de construction et des permis et certificats.

24. MODIFICATION DES REGLEMENTS D'URBANISME

Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble nécessitant une modification des règlements d'urbanisme en vigueur, le conseil peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble approuvé.

25. NOUVELLE DEMANDE OU MODIFICATION A UN PROJET DEJA PRESENTE

Toute modification au plan d'aménagement d'ensemble, après l'approbation du Conseil municipal conformément à la présente section, nécessite la présentation et l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble, conformément au présent règlement.

CHAPITRE 3
USAGES, DENSITÉS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

SECTION 1 : DISPOSITIONS GERERALES

26. CRITERES GENERAUX D'EVALUATION

Les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont entre autres, les suivants :

1° Être conforme aux affectations, à la densité, à la priorité de développement prévue au plan d'urbanisme;

2° L'intégration au milieu;

3° La rentabilité du projet pour la Ville.

SECTION 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

27. DISPOSITIONS APPLICABLES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) APPLICABLE A LA ZONE H-216

Les dispositions suivantes s'appliquent à la zone H-216 illustrée au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur :

USAGES	• Habitation comptant seulement un logement. • Espaces verts et terrains de jeux.
COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL	• 15 à 18 logements/hectare.

CRITÈRES	Implantation des constructions	• Structure isolée. • Le tracé des rues et l'orientation des bâtiments doivent favoriser un rendement énergétique optimal (ensoleillement, vent et boisé).
	Milieu naturel	• Les qualités naturelles sont préservées le plus possible, notamment, les éléments suivants : o La végétation existante ; o La topographie existante ; o Les abords des cours d'eau. • La planification du site est faite en fonction des potentiels suivants: o Les plantations et boisés naturels de grande qualité ; o La proximité des espaces verts présents sur le site. • Une bande boisée d'une largeur minimale de 15 mètres doit être conservée en bordure de l'emprise des cours d'eau. • Une série d'arbres doit être conservée ou plantée dans la cour avant d'un terrain occupé par une habitation. • Un bosquet d'arbres ou d'arbustes doit être conservé ou planté à l'intérieur de la placette centrale des rues en impasse.
	Réseau routier	• Les accès principaux au site doivent être faits par la rue Rheault et la rue Pierrot Est. • Les rues locales doivent respecter une emprise minimum de 15 mètres ainsi qu'un asphaltage minimum de 6,25 mètres. • Le site doit prévoir une rue locale continue permettant d'assurer un accès et une

		circulation optimale. • Les rues en impasse doivent être employées lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue. • Limiter le nombre de traverses du cours d'eau naturel et les espacer le plus possible lorsque ces traverses sont nécessaires. • La planification du réseau routier comporte les caractéristiques suivantes : o la longueur du réseau routier est limitée pour assurer la rentabilité du site ; o son tracé est davantage sinueux que rectiligne pour assurer un développement urbain dynamique.
	Récréation	• La planification du site propose des liens piétonniers donnant accès aux espaces verts et récréatifs.
	Lotissement	• Dans un souci de préservation du couvert forestier, les lots doivent avoir environ les dimensions et les suivantes : o largeur minimale : 18 mètres ; o profondeur minimale : 40 mètres ; o superficie minimale : 720 mètres carrés. • Toutefois, dans le cas ou le réseau électrique et les réseaux de câblodistributions sont enfouis en bordure de la rue, les lots doivent avoir environ les dimensions et les superficies suivantes : ➢ Pour des terrains adjacents à un parc boisé ou un boisé existant :

		o largeur minimale : 16,76 mètres ; o profondeur minimale : 33 mètres ; o superficie minimale : 553 mètres carrés. ➢ Pour des terrains non adjacents à un parc boisé ou un boisé existant : o largeur minimale : 16,76 mètres ; o profondeur minimale : 36 mètres ; o superficie minimale : 603 mètres carrés. Toutefois, dans les cas ou il est impossible de rencontrer la profondeur minimale exigée, la superficie déficitaire doit être ajoutée en espace verts. (ex : pour la création d'un terrain de 16,76m x 33m non adjacent à un parc, une superficie de 50,3 m² doit être ajouté en espace vert au projet). • L'organisation des lots sur le site doit se rapprocher le plus possible du concept d'aménagement proposé de l'annexe A.
	Qualité visuelle du site	• Prévoir une ou des zones tampon permettant de minimiser les impacts sonores et visuels présents à proximité du site.
	Divers	• Une stratégie reposant sur une analyse serrée des coûts et des bénéfices doit être présentée concernant le développement des infrastructures et des bâtiments dans les endroits où l'accessibilité et la capacité portante présentent des difficultés.

CHAPITRE 4
DISPOSITION FINALE

28. ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

PROPOSÉ PAR: **Madame Laurette Jobin Morin**

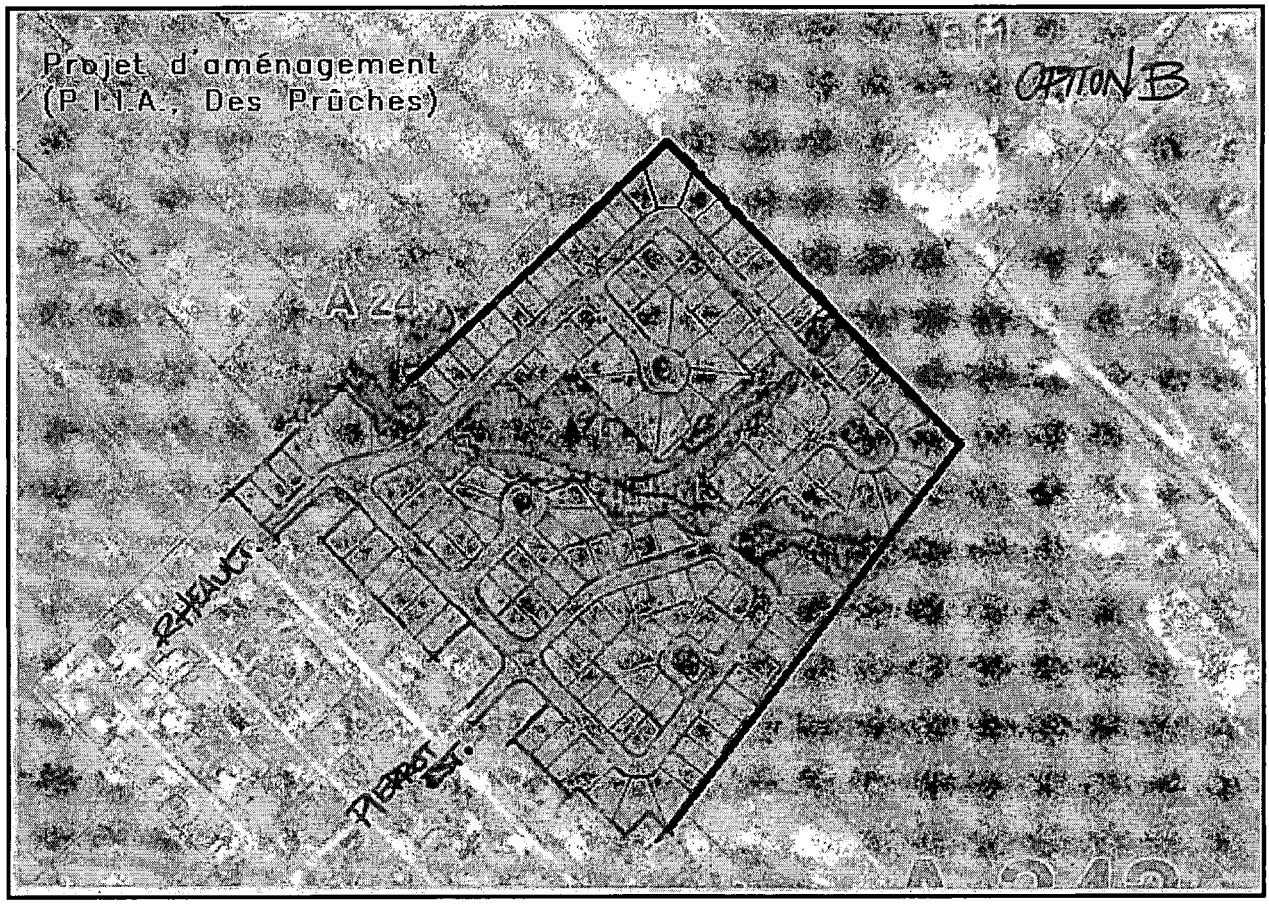
APPUYÉ PAR: **Monsieur Michel Rocray**

RÉSOLUTION D'ADOPTION NUMÉRO: 2008-05-0345

Pierre Gour
Maire

Chantal Bédard
Greffière de la Ville

ANNEXE A
PROPOSITION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DE LA ZONE H-216



Cette proposition est illustrée à titre indicatif..