
TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1-3
ARTICLE 1	TITRE	1-3
ARTICLE 2	BUT DU RÈGLEMENT	1-3
ARTICLE 3	TERRITOIRE ASSUJETTI	1-3
ARTICLE 4	ZONES VISÉES.....	1-3
ARTICLE 5	PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT	1-3
ARTICLE 6	INTERPRÉTATION DU TEXTE	1-3
ARTICLE 7	RÈGLES D'INTERPRÉTATION ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES	1-4
ARTICLE 8	TERMINOLOGIE	1-4
ARTICLE 9	MESURES	1-4
ARTICLE 10	VALIDITÉ DU RÈGLEMENT	1-4
ARTICLE 11	RÈGLE D'INTERPRÉTATION DES NORMES.....	1-4
ARTICLE 12	INTERPRÉTATION DES USAGES AUTORISÉS.....	1-4
CHAPITRE 2	PROCÉDURE ADMINISTRATIVE.....	2-5
SECTION 1	DÉMARCHE.....	2-5
ARTICLE 13	PRÉSENTATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	2-5
ARTICLE 14	AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	2-5
ARTICLE 15	APPROBATION PAR LE CONSEIL	2-5
ARTICLE 16	DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL.....	2-6
ARTICLE 17	ADOPTION DES MODIFICATIONS AUX RÈGLEMENTS.....	2-6
ARTICLE 18	CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION	2-6
SECTION 2	DOCUMENTS REQUIS.....	2-7
ARTICLE 19	CONTENU DES DOCUMENTS À PRODUIRE	2-7
CHAPITRE 3	CRITÈRES D'ÉVALUATION S'APPLIQUANT À TOUTES LES ZONES	3-10
ARTICLE 20	CRITÈRES D'ÉVALUATION	3-10
ARTICLE 21	CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT ET AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION	3-10
CHAPITRE 4	CRITÈRES D'ÉVALUATION PARTICULIERS S'APPLIQUANT À CERTAINES ZONES	4-11

SECTION 1	CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À LA ZONE H-320	4-11
ARTICLE 22	TERRITOIRE ASSUJETTI	4-11
ARTICLE 23	CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX	4-11
ARTICLE 24	CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES DU SOL, À L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS ET À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS	4-11
ARTICLE 25	DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS REQUIS.....	4-12
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS FINALES	5-13
ARTICLE 26	CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	5-13
ARTICLE 27	ENTRÉE EN VIGUEUR	5-13

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES****ARTICLE 1** **TITRE**

Le présent règlement est intitulé «Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble».

ARTICLE 2 **BUT DU RÈGLEMENT**

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

ARTICLE 3 **TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Delson.

ARTICLE 4 **ZONES VISÉES**

Les zones visées par le présent règlement correspondent aux zones identifiées dans les grilles des usages et des normes jointes à titre d'annexe « B » du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 5 **PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT**

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

ARTICLE 6 **INTERPRÉTATION DU TEXTE**

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4° le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 7 RÈGLES D'INTERPRÉTATION ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

ARTICLE 8 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au Chapitre 3 «Terminologie» du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 9 MESURES

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 10 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si une partie, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 11 RÈGLE D'INTERPRÉTATION DES NORMES

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

ARTICLE 12 INTERPRÉTATION DES USAGES AUTORISÉS

Pour chaque partie du territoire assujetti faisant partie d'un plan d'aménagement d'ensemble, seuls sont autorisés les usages autorisés pour cette partie de territoire selon les dispositions du Chapitre 3 «Critères d'évaluation» du présent règlement.

CHAPITRE 2 **PROCÉDURE ADMINISTRATIVE****SECTION 1** **DÉMARCHE****ARTICLE 13** **PRÉSENTATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Toute personne qui souhaite mettre en valeur une ou des propriété(s) dans une aire visée par le présent règlement, doit préparer un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.), le tout en conformité avec les spécifications définies par le présent règlement.

Le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit être transmis à l'autorité compétente de la ville. Celle-ci vérifie si le projet ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation. Dans l'affirmative, elle transmet, le projet au conseil municipal qui doit donner son avis sur le projet.

ARTICLE 14 **AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

À la demande du conseil municipal, le comité consultatif d'urbanisme de la ville peut étudier le projet de plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation fixés par les dispositions du présent règlement. Celui-ci doit produire un avis écrit relatif à chaque demande de P.A.E. Dans cet avis, le comité recommande l'acceptation, les modifications ou le rejet d'un P.A.E. et il peut également recommander des conditions d'approbation. L'avis du comité doit être transmis au conseil municipal dans un délai raisonnable n'excédant pas 30 jours suivant la date de dépôt de la demande au comité.

ARTICLE 15 **APPROBATION PAR LE CONSEIL**

Suite à l'analyse, le conseil peut approuver ou refuser, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis s'il satisfait aux critères d'évaluation énoncés dans le présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan, dans un délai maximum de 15 jours.

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 des infrastructures et des équipements ;

2° réalisent le plan dans un délai imparti ;

3° fournissent une garantie financière.

L'approbation d'un P.A.E. n'engage d'aucune façon le conseil à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et

d'émettre les permis correspondants et ne peut constituer pour la ville une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant audit plan d'aménagement d'ensemble, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

ARTICLE 16 DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL

Le Conseil peut désapprouver par résolution le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis s'il ne satisfait pas aux critères d'évaluation énoncés dans le présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan, dans un délai maximum de 15 jours et peut contenir les motifs du refus.

ARTICLE 17 ADOPTION DES MODIFICATIONS AUX RÈGLEMENTS

Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil, celui-ci peut, sous réserve des articles 58 à 60 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 18 CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION

Ce règlement doit être soumis à la consultation selon les articles 124 à 130 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et n'entre en vigueur qu'après son approbation prévue à la sous-section 2 de la section V, lorsqu'elle est requise par l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)

SECTION 2 DOCUMENTS REQUIS**ARTICLE 19 CONTENU DES DOCUMENTS À PRODUIRE**

Quiconque désire soumettre un plan d'aménagement d'ensemble pour approbation au comité consultatif d'urbanisme et au conseil municipal doit fournir en trois (3) exemplaires les documents suivants :

1° Information générale

- a) le(s) nom(s), prénom(s) et domicile(s) du (des) propriétaire(s) ou de son (leurs) représentant(s) autorisé(s);
- b) le(s) nom(s), prénom(s) et domicile(s) du (des) professionnel(s) ayant travaillé à la présentation de plans et documents;
- c) le plan du cadastre actuel dans l'aire à une échelle variant de 1 :500 à 1:2 500, indiquant le nom des propriétaires, les dimensions et la superficie de chaque lot et le total pour l'ensemble de l'aire et les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot.

2° Information du milieu physique

Un plan en trois (3) copies préparé par un professionnel spécialisé en ce domaine, à une échelle pouvant varier entre 1:500 et 1:2 500 et donnant les informations suivantes:

- a) la topographie du terrain avec indications des types de pentes exprimées en pourcentage, selon les classes suivantes:
 - moins de 5,0 %;
 - de 5,0 à 15,0 %.
- b) le réseau hydrographique (s'il y a lieu);
- c) la direction d'écoulement des eaux;
- d) la végétation existante.

3° Information sur le concept d'aménagement

Un plan d'aménagement d'ensemble en trois (3) copies préparé par un professionnel spécialisé en ce domaine, à une échelle pouvant varier entre 1:500 et 1:2 500 et donnant les informations suivantes:

- a) un plan de localisation effectué à une échelle de 1 : 5 000 identifiant le périmètre du projet et le localisant à l'intérieur du territoire de la Ville de Delson;

- b) un plan concept du projet d'aménagement effectué à une échelle de 1 : 1 000, identifiant et comprenant:
- c) le périmètre du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents aux limites dudit projet;
- d) les différentes phases du projet s'il y a lieu et les limites territoriales leur étant associées;
- e) l'identification et la localisation des différents usages affectés au projet de même que la typologie associée à chacun d'entre eux;
- f) le plan des rues projetées (incluant les stationnements) avec leur caractéristiques (largeur d'emprise, pente, pavage, plan de drainage avec bassin versant, etc.) de même que l'identification, la localisation et la typologie associés à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposés;
- g) l'identification, la localisation et la typologie des accès au site;
- h) l'identification et la localisation des rues et des principales routes environnantes du secteur à développer;
- i) l'identification et la localisation des contraintes et potentiels principaux (ex.: cours d'eau, boisé) existants sur le site et à proximité;
- j) l'identification des servitudes grevant l'emplacement et des servitudes requises;
- k) l'identification et la localisation de tout secteur où des zones tampons doivent être aménagées;
- l) l'identification de tout secteur existant et son rattachement (intégration) au plan d'aménagement proposé;
- m) la localisation des équipements, infrastructures et bâtiments situés sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble;
- n) l'identification des impacts sur le drainage de l'emplacement ;
- o) l'implantation de tous les bâtiments et infrastructures prévus au projet.

Les documents et bordereaux suivants:

- a) L'estimation de l'évaluation foncière totale anticipée répartie par phase ;
- b) L'estimation des coûts des infrastructures et services sur le site et hors site directement reliés au projet ;
- c) L'estimation des coûts que le promoteur souhaite voir assurer par la Ville de Delson.

Le Conseil peut également exiger les plans de masse des bâtiments, les plans d'élévation, les analyses d'ombragement, les analyses des percées visuelles, le plan des réseaux des infrastructures et services (chaussée, éclairage, distribution de l'électricité et des télécommunications) et du drainage de l'emplacement, le plan d'implantation de tous les bâtiments, des aires de stationnement, des

accès aux véhicules de services, aux véhicules privés et les accès piétonniers, les dimensions des bâtiments, des marges, la hauteur des bâtiments et tous autres éléments nécessaires à une compréhension détaillée du plan, lorsqu'il les juge nécessaires pour réaliser une évaluation pertinente du projet de plan d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 3 **CRITÈRES D'ÉVALUATION S'APPLIQUANT À TOUTES LES ZONES**

Les plans d'aménagement d'ensemble sont évalués à partir de critères d'évaluation s'appliquant sans distinction à l'ensemble du territoire identifié à l'article 3 du présent règlement

ARTICLE 20 **CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Un plan d'ensemble doit respecter les critères suivants :

- 1° être conforme aux objectifs, affectations et densités établis par le plan d'urbanisme de la ville.
- 2° les phases de développement doivent être établies en fonction des contraintes de faisabilité des infrastructures, ainsi que des priorités municipales.
- 3° être conforme à toute disposition du présent règlement, notamment en ce qui concerne le stationnement et l'aménagement de terrain.
- 4° être conforme aux normes environnementales, notamment en ce qui concerne l'alimentation en eau et le traitement des eaux usées. L'ensemble des bâtiments et équipements devra être raccordé au réseau public d'égouts et d'aqueduc.
- 5° lorsque nécessaire, doit prévoir des bandes de protections (talus végétal d'au moins 10,0 à 15,0 mètres de largeur) ou des mesure de mitigation afin de minimiser les impacts des utilités publiques et des voies de chemin de fer, le tout suivant une étude acoustique réalisée par un professionnel spécialiste en ce domaine.

ARTICLE 21 **CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT ET AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION**

L'aménagement des terrains et le tracé des rues doivent concilier les objectifs suivants :

- 1° prévoir un phasage de développement en rayonnement autour du noyau urbain pour rationaliser l'installation des services ;
- 2° le réseau des rues doit être intégré à celui existant aux limites du site.

CHAPITRE 4 CRITÈRES D'ÉVALUATION PARTICULIERS
S'APPLIQUANT À CERTAINES ZONES**SECTION 1 CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À LA ZONE H-320****ARTICLE 22 TERRITOIRE ASSUJETTI**

En plus des critères prévus aux articles 20 et 21, les dispositions du présent chapitre s'appliquent spécifiquement à la zone H-320 identifiée dans les grilles des usages et des normes jointes à titre d'annexe « B » du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 23 CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX

Les principes directeurs suivants doivent être respectés lors du développement et de l'aménagement des terrains :

- 1° Les terrains doivent être aménagés en site de prestige et de qualité.
- 2° Le plan d'aménagement d'ensemble respecte les normes environnementales et favorise les principes de développement durable. Une fois les milieux d'intérêts caractérisés, les projets d'aménagement visent la protection des milieux naturels possédant une valeur écologique identifiée.
- 3° Le plan d'aménagement assure la desserte en parcs, espaces verts et réseaux piétonniers.

ARTICLE 24 CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES DU SOL, À L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS ET À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Les dispositions suivantes doivent être respectées lors du développement et de l'aménagement des terrains :

- 1° Seul l'usage suivant peut être inclus au plan d'aménagement d'ensemble :
 - a) Habitation unifamiliale isolée.
- 2° Le développement résidentiel doit être dominé par un ensemble résidentiel de faible densité.
- 3° Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir des projets résidentiels innovateurs, notamment à l'égard de l'intégration au tissu urbain existant.

- 4° Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir la mise en place, dans le secteur résidentiel, adjacent à des usages ou des infrastructures générateurs de nuisances, des mesures visant à minimiser l'impact visuel, sonore et toutes autres formes de nuisances, entre autres, par la mise en place d'un talus, d'un écran végétalisé et de modulation du sol en bordure des zones de nuisances.
- 5° Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir des mesures de mitigation contre le bruit et la vibration provenant de la voie ferrée en préservant le couvert végétal existant et en prévoyant des normes de construction spécifiques.
- 6° Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir des espaces verts qui doivent s'intégrer, si possible, aux quartiers résidentiels adjacents.
- 7° Le plan d'aménagement d'ensemble et ses modalités de réalisation doivent prendre en considération la problématique particulière reliée à la proximité d'un lieu de transfert, de recyclage, de traitement et d'élimination des déchets dangereux.

ARTICLE 25**DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS REQUIS**

En plus des documents et plans requis à l'article 19, un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone H-320 doit également comprendre les éléments suivants :

- 1° Une étude de bruit et de vibration permettant d'évaluer la convenance de l'usage proposé et, le cas échéant, la recommandation d'exigences en matière d'atténuation du bruit et des vibrations.

CHAPITRE 5 **DISPOSITIONS FINALES****ARTICLE 26** **CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS**

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 250,00\$ et d'au plus 1 000,00\$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 450,00\$ et d'au plus 2 000,00\$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 450,00\$ et d'au plus 2 000,00\$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 600,00\$ et d'au plus 4 000,00\$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A19.1).

ARTICLE 27 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

M. Gilles Meloche, maire

Me Chantal Bergeron, greffière

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE DELSON

RÈGLEMENT NUMÉRO 905

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

Avis de présentation : 26 août 2014

Adoption : 14 octobre 2014

Entrée en vigueur :
