

NOTES EXPLICATIVES

RÈGLEMENT 1778-00-2020 RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Ce règlement a pour but d'exiger, dans la zone C-909, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone.



RÈGLEMENT 1778-00-2020 RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du 26 octobre 2020 ;

CONSIDÉRANT qu'une copie de ce règlement a été remise à chaque membre du conseil au plus tard soixante-douze (72) heures avant la présente séance;

CONSIDÉRANT que la présidente d'assemblée a mentionné l'objet du règlement et sa portée;

LE CONSEIL DE LA VILLE DE BEOEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Chapitre 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section I - Dispositions déclaratoires

Article 1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement 1778-00-2020 relatif aux plans d'aménagement d'ensemble ».

Article 2. Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux secteurs et zones suivantes :

§1. PAE 01 – Secteur du Faubourg Richelieu : zone C-909

Article 3. Domaine d'application

Lorsqu'un ou des propriétaires souhaitent mettre en valeur une ou des propriétés situées dans une des zones visées par le présent règlement, ils doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble pour toute portion dont la planification d'ensemble n'a pas été encore approuvée par le conseil, et ce, préalablement à toute modification des règlements d'urbanisme actuels et à l'émission de permis ou de certificats, le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement.

Section II - Dispositions interprétatives

Article 4. Tableaux, graphiques, 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 présent règlement.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

Article 5. Unités de mesure

Toute unité de mesure employée dans le règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

Article 6. Préséance

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



Article 7. 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 règlement.

Article 8. Terminologie

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

Section III - Dispositions administratives

Article 9. Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée à la Direction de l'urbanisme.

Article 10. Application du règlement

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent des fonctionnaires désignés. La Direction de l'urbanisme constitue l'autorité compétente.

Chapitre 2 - PROCÉDURE D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Section I - Assujettissement et transmission

Article 11. Demande d'approbation

Toute personne qui désire obtenir une modification de la réglementation d'urbanisme dans une zone visée par le présent règlement ou un permis ou certificat dans une portion dont la planification d'ensemble n'a pas encore été approuvée par le conseil doit soumettre, par écrit, une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Article 12. Approbation du conseil municipal

Un plan d'aménagement d'ensemble visé au présent règlement est assujetti à l'approbation du conseil municipal.

Article 13. Transmission d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise à l'autorité compétente par le requérant ou son mandataire autorisé. La demande doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

Le coût de l'étude d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est établi au *Règlement concernant la tarification des services municipaux*. Le requérant doit acquitter ce coût au moment de la demande.

Section II - Procédure de traitement d'une demande

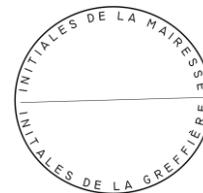
Article 14. Documents et renseignements exigés lors d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble

Toute demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre, selon le cas, les renseignements et documents suivants :



Règlements de la Ville de Beloeil

- §1. Un document indiquant les informations suivantes :
- a. L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone des propriétaires et des professionnels retenus, le cas échéant;
 - b. Une description des usages projetés;
 - c. Une explication du concept du projet et de son intégration au tissu urbain environnant;
 - d. La présentation des éléments permettant la création d'un milieu mixte à vocation dominante récréotouristique;
 - e. Une liste et explication des éléments de développement durable inclus au projet (gestion des eaux, transport actif, indice de canopée, etc.);
 - f. La valeur des investissements projetés;
 - g. Le plan de phasage, la description des différentes phases de réalisation (incluant les étapes de lotissement et de construction) et le calendrier d'exécution.
- §2. Un plan de l'état des lieux, couvrant l'ensemble de l'aire du plan d'aménagement d'ensemble visée et montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes:
- a. La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
 - b. Les limites cadastrales, les limites de terrain et, le cas échéant, l'identification de chacun des propriétaires avec un tableau indiquant les numéros de lots ou parties de lots et la superficie totale de terrains appartenant à chacun;
 - c. Un relevé topographique utilisant des courbes de niveau équidistantes d'au plus 0,5 mètre;
 - d. Un relevé des bâtiments, infrastructures et aménagements existants, en particulier l'implantation des bâtiments, l'emprise des rues, les aires de stationnement, les aires boisées, les aménagements extérieurs;
 - e. La ligne naturelle des hautes eaux de tout lac, cours d'eau ou milieu humide ainsi que le tracé de tout fossé de drainage existant;
 - f. L'identification et la localisation de tout autre élément de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leurs localisations (milieux humides, rocs de surface, zones d'inondations, etc.).
- §3. Un plan d'ensemble couvrant l'ensemble de l'aire du plan d'aménagement d'ensemble visée et montrant les informations suivantes :
- a. La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
 - b. La topographie projetée;
 - c. Une identification et la délimitation de chacun des usages projetés;
 - d. Les phases de développement, tel que le lotissement et la construction;
 - e. Le nombre total projeté d'unités d'habitations (nombre de bâtiments, typologies, logements et superficie au sol) par phase;
 - f. Le tracé des voies de circulation projetées ainsi que l'emplacement des aires de stationnement et leurs accès projetés;
 - g. La largeur des voies de circulation et emprises;
 - h. La localisation des aires de stationnement et des accès;
 - i. Les dimensions des aires de stationnements hors-rue;
 - j. La localisation ainsi que la largeur des réseaux piétonniers et cyclables existants et projetés;
 - k. La localisation et les dimensions des espaces verts et aires d'agrément, en incluant les bassins de rétention;
 - l. L'emplacement des terrains devant être cédés à la ville pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, si applicable;
 - m. L'emplacement de la place publique et des images qui illustrent le concept préconisé;



- n. Les servitudes, droits de passage et autres charges grevant chaque lot, ainsi que le tracé projeté des réseaux de transport d'énergie et de télécommunications ainsi que les servitudes et droits de passage à établir à l'égard des terrains;
 - o. Les bâtiments projetés sur le site à développer;
 - p. La hauteur en mètres et le nombre d'étages des bâtiments projetés;
 - q. Le nombre d'unités par bâtiment;
 - r. La localisation des entrées principales des bâtiments;
 - s. La localisation des bâtiments modèles sur le site;
 - t. La localisation des espaces dédiés à la gestion des matières résiduelles, le type et la capacité des bacs ou conteneurs;
 - u. L'identification des descentes de garage;
 - v. Le lotissement projeté, incluant la largeur, la profondeur et la superficie des lots projetés;
 - w. Les marges de recul et toute autre cote aidant à l'analyse du plan.
- §4. Un tableau synthèse qui présente :
- a. La superficie totale brute du projet;
 - b. La superficie totale des rues;
 - c. La superficie totale des espaces verts et aires d'agrément;
 - d. La superficie de plancher brute des usages projetés;
 - e. La superficie nette des terrains dédiés aux usages résidentiels projetés;
 - f. Le nombre total de logements projetés par typologie;
 - g. Le nombre brut et net de logements à l'hectare;
 - h. La description sommaire du nombre de cases de stationnement projeté;
 - i. La longueur totale des rues à construire.
- §5. Un plan d'arpentage montrant les servitudes, droits de passage et autres charges grevant chaque lot, ainsi que le tracé projeté des réseaux de transport d'énergie et de télécommunications de même que les servitudes et droits de passage à établir à l'égard des terrains;
- §6. Le rapport de l'étude de sol;
- §7. Un plan de drainage du développement montrant notamment les détails du traitement des eaux pluviales;
- §8. Une attestation signée par un ingénieur confirmant que les voies de circulation (rues, pistes cyclables, sentiers pour piétons, etc.) ont été projetées de manière à assurer la sécurité des différents modes de transport;
- §9. Un plan d'aménagement paysager, illustrant notamment les espaces gazonnés et la plantation.
- §10. Une volumétrie offrant une perspective 3D de l'ensemble du projet.

Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un plan d'aménagement d'ensemble doivent être à l'échelle 1 : 500 à 2 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

Article 15. Examen par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis. Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents supplémentaires.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande complète.



Règlements de la Ville de Beloeil

Article 16. Examen par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les critères applicables du présent règlement. Le comité consultatif d'urbanisme doit adopter une résolution faisant état de ses recommandations.

Article 17. Transmission au conseil municipal

Dans les 30 jours suivant la résolution faisant état des recommandations du comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du comité transmet celle-ci au conseil municipal.

Article 18. Examen par le conseil municipal

Dans les 30 jours suivant la réception de la résolution faisant état des recommandations du comité consultatif d'urbanisme par le conseil municipal, ce dernier doit approuver avec ou sans condition, refuser ou reporter la demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Article 19. Engagement des propriétaires

Le conseil municipal peut notamment exiger, comme condition préalable à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan s'engagent par écrit à :

- §1. Terminer les travaux compris dans le plan ou dans une partie du plan à l'intérieur d'un délai raisonnable qui sera fixé après entente avec la ville;
- §2. Fournir à la ville des garanties financières assurant la bonne exécution des travaux. Le montant des garanties financières et le moment du versement sera fixé après entente avec la ville;
- §3. Prendre à leur charge le coût de certains éléments du projet, notamment des infrastructures et des équipements;
- §4. Tout autre engagement jugé pertinent.

Toute contravention à un engagement pris en vertu du premier alinéa constitue une infraction au présent règlement.

Article 20. Transmission de la décision du conseil

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le fonctionnaire désigné en transmet une copie au requérant.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Section 1 - Dispositions relatives au PAE 01 – secteur du Faubourg Richelieu

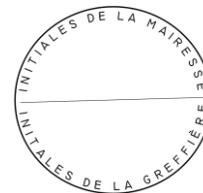
Article 21. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone C-909, le tout tel qu'apparaissant au plan de zonage du règlement de zonage en vigueur, pour toute portion dont la planification d'ensemble n'a pas été encore approuvée par le conseil.

Article 22. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation sont toutes les classes d'usages permises à la grille des spécifications de la zone, le tout tel qu'apparaissant aux grilles des spécifications du règlement de zonage en vigueur.

Lorsque des développements résidentiels sont prévus, le seuil minimal de densité est de 30 logements par hectare.



Article 23. Objectif général

L'application d'un plan d'aménagement d'ensemble à ce secteur vise à encadrer la réalisation d'un projet immobilier de qualité respectant des balises importantes quant à la création d'un milieu à vocation récréotouristique mixte servant de vitrine autoroutière pour la Ville de Beloeil tout en offrant un milieu de vie distinctif aux résidents.

Article 24. Critères relatifs aux usages et à la modulation de la densité

Les usages et la modulation de la densité sont évalués à partir des critères suivants :

- §1. Les usages récréotouristiques sont porteurs et mis à l'avant-plan dans le plan de développement;
- §2. Les usages autres que récréotouristiques sont présents pour appuyer et mettre en valeur la vocation principale de la zone;
- §3. Le cas échéant, la localisation des usages commerciaux permet une desserte optimale de la population du secteur visé et environnant;
- §4. La densité se distribue en des endroits stratégiques dans le but de minimiser l'impact du développement sur le paysage et l'environnement, notamment par rapport aux terrains construits adjacents.

Article 25. Critères relatifs à la trame

La trame est évaluée à partir des critères suivants :

- §1. Le projet forme des îlots de petite taille afin d'optimiser la perméabilité de la trame et l'efficacité des parcours actifs;
- §2. La trame lotie du projet favorise les déplacements actifs (piétons et cyclistes) et limite la circulation de transit à l'intérieur du secteur;
- §3. La planification des liens actifs assure des liaisons avec les autres secteurs du site ainsi que les secteurs existants et privilégie des parcours vers les points d'accès au transport collectif existants et projetés.

Article 26. Critères relatifs à l'implantation et au cadre bâti

L'implantation et le cadre bâti sont évalués à partir des critères suivants :

- §1. L'implantation des bâtiments permet de limiter le nombre d'accès véhiculaires sur l'ensemble du site;
- §2. Le développement d'une identité propre au projet est favorisé;
- §3. La modulation des volumes et la gradation dans la hauteur du cadre bâti sont favorisées;
- §4. L'implantation des bâtiments s'intègre bien avec des voies de circulation et des espaces publics et récréatifs;
- §5. L'intégration harmonieuse de l'architecture des bâtiments du secteur est assurée;
- §6. La construction de bâtiments de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction durable est favorisée;
- §7. L'architecture évite des ensembles trop répétitifs et favorise une mixité de typologies, autant dans l'ensemble du projet que de part et d'autre de la voie publique, et des modes d'occupation, tout en s'assurant une intégration harmonieuse;
- §8. Les constructions font l'objet d'un traitement architectural « quatre façades » particulièrement soigné. Les constructions font l'objet d'un traitement architectural particulier sur l'ensemble des façades;
- §9. Les matériaux de revêtement contribuent à la qualité et à l'harmonisation projetée avec l'ensemble des bâtiments du secteur.

Article 27. Critères relatifs à l'aménagement de terrain

L'aménagement de terrain est évalué à partir des critères suivants :

- §1. Les interventions projetées doivent respecter la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et conserver les caractéristiques naturelles du site;



Règlements de la Ville de Beloeil

- §2. La conservation des arbres existants est maximisée;
- §3. Les potentiels naturels propres au site à développer sont mis en valeur;
- §4. La plantation d'arbres est encouragée;
- §5. Des trottoirs et sentiers sont aménagés afin de faciliter l'accès aux bâtiments principaux;
- §6. Les superficies des espaces verts et récréatifs répondent à la demande du quartier ou du secteur;
- §7. Le projet privilégie des aménagements durables minimisant les surfaces imperméables;
- §8. Le projet intègre des mesures qui assurent une gestion des eaux pluviales à même le site (noues végétalisées, etc.);
- §9. Des aménagements conviviaux et sécuritaires à l'échelle du piéton et du cycliste sont favorisés.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

Section I - Dispositions pénales

Article 28. Poursuites et procédures

Les membres de la Direction de l'urbanisme sont autorisés à émettre des constats d'infraction, les signer et entreprendre les procédures pénales appropriées pour une infraction au présent règlement, conformément au *Code de procédure pénale* (L.R.Q., chapitre C-25.1).

Article 29. Pénalités

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- §1. Lorsqu'il s'agit d'une personne physique : d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 1 000 \$ pour la première infraction et d'au moins 200 \$ et d'au plus 2 000 \$ pour chaque récidive;
- §2. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale : d'une amende d'au moins 200 \$ et d'au plus 2 000 \$ pour la première infraction et d'au moins 600 \$ et d'au plus 4 000 \$ pour chaque récidive.

Article 30. Infractions distinctes

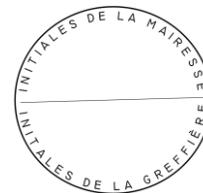
Lorsqu'une infraction visée par le présent règlement se poursuit durant plus d'un jour, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour durant lequel elle se poursuit.

Article 31. Dépenses encourues

Toutes dépenses encourues par la Ville par suite du non-respect de l'un ou l'autre des articles du présent règlement sont à l'entière charge des contrevenants.

Article 32. Recours civils

Une poursuite pénale contre un contrevenant est sans préjudice ni limitation à tout autre recours que peut tenter la Ville contre celui-ci y compris les recours civils devant tout tribunal.



Section II - Disposition finale

Article 33. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait à Beloeil, le 23 novembre 2020.

DIANE LAVOIE
Présidente d'assemblée et mairesse

MARILYNE TREMBLAY, avocate
Greffière