

Châteauguay



***RÈGLEMENT RELATIF
AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)***

NUMÉRO Z-3700

1^{er} SEPTEMBRE 2004

TABLE DES MATIÈRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1-1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1-1
1.1.1 Titre du règlement.....	1-1
1.1.2 Territoire assujetti.....	1-1
1.1.3 Domaine d'application.....	1-1
1.1.4 Objet du règlement.....	1-1
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	1-1
1.2.1 Structure du règlement.....	1-1
1.2.2 Référence à la grille des usages et des normes.....	1-1
1.2.3 Interprétation du texte.....	1-2
1.2.4 Tableau, plan, graphique, figure, symbole, annexe et grille des usages et des normes ...	1-2
1.2.5 Interprétation en cas de contradiction.....	1-2
1.2.6 Règle d'interprétation du plan de zonage et de la grille des usages et des normes.....	1-2
1.2.7 Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique.....	1-2
1.2.8 Dimensions et mesures.....	1-3
1.2.9 Terminologie.....	1-3
2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	2-1
2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	2-1
2.1.1 Officier responsable.....	2-1
2.1.2 Fonction et pouvoir de l'officier responsable.....	2-1
3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	3-1
3.1 PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	3-1
4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE SOUMISSION, À L'ÉVALUATION ET À L'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	4-1
4.1 PROCÉDURE DE SOUMISSION.....	4-1
4.1.1 Plan d'aménagement d'ensemble.....	4-1
4.1.2 Examen du plan préliminaire d'ensemble.....	4-2
4.2 CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION.....	4-3
4.3 CONDITIONS D'APPROBATION.....	4-3
4.4 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME.....	4-3
4.5 MODIFICATION AU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	4-3
5. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	5-1

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé «Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Châteauguay».

1.1.2 Territoire assujéti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Châteauguay.

1.1.3 Domaine d'application

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

1.1.4 Objet du règlement

Le Règlement révisé relatif aux plans d'aménagement d'ensemble s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement du territoire de la Ville.

Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par un chiffre. Un chapitre est divisé en sections identifiées par deux chiffres séparés par un point. Une section est composée d'articles identifiés par trois ou quatre chiffres séparés par des points. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée. Un paragraphe peut à son tour être subdivisé en sous-paragraphes identifiés par des chiffres romains minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

1.2.2 Référence à la grille des usages et des normes

Les zones où la production d'un plan d'aménagement d'ensemble est requis sont identifiés aux grilles des usages et des normes présentées en annexe du règlement de zonage en vigueur. Un point «●» vis-à-vis la disposition spéciale «PAE» indique cette condition.

1.2.3 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- a) quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toute époque et dans toute circonstance;
- b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais, s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.2.4 Tableau, plan, graphique, figure, symbole, annexe et grille des usages et des normes

À moins d'indications contraires, font partie intégrante de ce règlement, tout tableau, tout plan, tout graphique, tout symbole, toute figure, toute annexe, toute grille des usages et des normes et toute autre forme d'expression, autre que le texte proprement dit, qui y sont contenus ou auxquels il réfère.

1.2.5 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

- a) en cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- c) en cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- d) en cas de contradiction entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut;
- e) en cas de contradiction entre la grille des usages et des normes et le plan de zonage, la grille prévaut.

1.2.6 Règle d'interprétation du plan de zonage et de la grille des usages et des normes

Pour les fins de compréhension de toutes les expressions utilisées au plan de zonage et à la grille des usages et des normes, il faut se référer aux règles d'interprétation décrites au règlement de zonage en vigueur.

1.2.7 Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

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

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

1.2.8 Dimensions et mesures

Toutes les dimensions et mesures employées dans ce règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique).

1.2.9 Terminologie

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués au chapitre intitulé *Terminologie* du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur; si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme dans un dictionnaire courant.

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

2.1.1 Officier responsable

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier responsable. Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'aider ou de remplacer au besoin l'officier responsable.

2.1.2 Fonction et pouvoir de l'officier responsable

L'officier responsable exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont confiés par ce règlement et notamment :

L'officier responsable exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont confiés par ce règlement et notamment :

- a) il peut visiter et examiner, entre 8h00 et 21h00, tout propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou construction pour constater si la demande est conforme à ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;
- b) il peut émettre un avis au propriétaire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- c) il émet tout permis et certificat prévu à ce règlement;
- d) il fait rapport au Conseil des permis et certificats émis et refusés;
- e) il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention, autre que pénale, à ce règlement;
- f) il est mandaté et spécifiquement autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement.

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.1 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.

4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE SOUMISSION, À L'ÉVALUATION ET À L'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

4.1 PROCÉDURE DE SOUMISSION

4.1.1 Plan d'aménagement d'ensemble

Le plan d'aménagement d'ensemble doit être soumis au Comité consultatif d'urbanisme en trois (3) exemplaires, tracé à l'échelle 1:2 000 ou une plus grande échelle. Le plan doit couvrir l'ensemble de la zone. Ce plan doit au moins comporter ou être accompagné des renseignements suivants :

- a) le nom et l'adresse du propriétaire requérant ou de son représentant dûment autorisé;
- b) la zone visée et l'identification des zones contiguës;
- c) les dimensions et la superficie du terrain couvert par le plan;
- d) l'identification cadastrale des terrains compris dans la zone;
- e) les rues et terrains adjacents au terrain couvert par le plan;
- f) la topographie existante et projetée du site exprimée avec des points cotés à chaque coin d'un terrain et à l'intersection des côtés d'un carré ayant une dimension maximale de quinze (15) mètres du terrain couvert par le plan;
- g) le drainage projeté du terrain couvert par le plan;
- h) un avant-projet de lotissement (lotissement projeté);
- i) l'emplacement des voies de circulation existantes et projetées;
- j) les accès aux sites;
- k) l'emplacement des services d'utilité publique et transport d'énergie et de télécommunication existants et projetés. Dans le cas où le service d'utilité publique est projeté, les plans doivent être préparés et approuvés par la société distributrice;
- l) l'emplacement existant et projeté des réseaux d'aqueduc et d'égout;
- m) l'emplacement et la nature des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installation et de transport d'énergie et de télécommunication. Dans le cas où le service d'utilité publique est projeté, les plans doivent être préparés et approuvés par la société distributrice;
- n) la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures existants et projetés, destinés à l'usage de la vie communautaire;
- o) l'emplacement des terrains devant être cédés pour fins de parcs et de terrains de jeux;
- p) la nature, la localisation et le type des aires récréatives;
- q) l'affectation détaillée du sol existante et projetée et la densité d'occupation;
- r) les phases de développement proposées;

- s) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- t) un tableau montrant :
 - i) la superficie totale du terrain;
 - ii) la superficie de terrain pour chaque affectation (terrain à bâtir, rue, parc, etc.);
 - iii) le nombre et le type des constructions projetées;
 - iv) la densité d'occupation du sol projetée sur chaque terrain à bâtir;
- u) pour la première phase de développement :
 - i) 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, le revêtement;
 - ii) des esquisses architecturales des constructions projetées;
 - iii) des élévations et coupes des bâtiments projetés;
 - iv) la localisation et le style du mobilier urbain (éclairage, superboîte postale telle qu'approuvée par la Société canadienne des postes);
 - v) le programme de plantation de l'alignement d'arbres de rue;
- v) les espaces de stationnement, leur accès et leur aménagement proposés;
- w) les renseignements suivants pour établir la rentabilité du projet pour la Ville :
 - i) type de construction;
 - ii) nombre d'unités de construction par type;
 - iii) valeur marchande pour chaque type de construction;
 - iv) longueur de rue par type de rue, selon leur largeur d'emprise.

4.1.2 Examen du plan préliminaire d'ensemble

L'officier responsable désigné vérifie la conformité de la demande au présent règlement. Lorsque la demande est complète apparaît suffisamment documentée, l'officier responsable désigné la transmet au Comité consultatif d'urbanisme pour analyse et recommandation.

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie le plan préliminaire d'aménagement et fait ses recommandations au Conseil municipal s'il y a lieu.

Les recommandations sont transmises au requérant. Ces recommandations ne lient pas le Conseil quant à l'approbation du plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone.

4.2 CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION

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

- a) être conforme aux affectations, à la densité, à la priorité de développement prévue au plan d'urbanisme;
- b) l'intégration au milieu environnant;
- c) un maximum d'espaces boisés doit être maintenu et intégré au projet en protégeant les arbres et plantes menacés ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignés;
- 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;
- e) favoriser une conservation de l'eau en respect avec l'environnement et prévoir des mesures environnementales du contrôle des eaux de ruissellement;
- f) le tracé des rues et le lotissement sont planifiés de manière à minimiser l'impact sur le milieu naturel;
- g) les bâtiments principaux sont implantés de manière à maximiser la préservation du milieu naturel et à minimiser leurs impacts;
- h) démontrer la compatibilité des usages prévus en fonction des contraintes généralement reconnues quant à l'occupation humaine notamment, l'intégrité des rives, des milieux humides, des plaines inondables et des milieux d'intérêt écologique;
- i) le projet doit être considéré comme rentable pour la Ville;

Amendé par le règlement Z-3701 (2012.04.30) art. 4.2 au complet

4.3 CONDITIONS D'APPROBATION

Le Conseil municipal 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 :

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

4.4 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Lorsque le Conseil municipal a approuvé un plan d'aménagement d'ensemble nécessitant une modification des règlements d'urbanisme, il peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

Ce règlement est soumis à la consultation et à l'approbation, lorsque requis par la Loi.

4.5 MODIFICATION AU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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

5. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Maire

Greffier

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Chapitre 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Chapitre 3

***DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA PRODUCTION
D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE***

Chapitre 4

***DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE SOUMISSION,
À L'ÉVALUATION ET À L'APPROBATION
D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE***

Chapitre 5

ENTRÉE EN VIGUEUR