**PROVINCE DE QUÉBEC**
**MRC DES MASKOUTAINS**
**MUNICIPALITÉ DE SAINT-SIMON**

# RÈGLEMENT # 591-24 SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Considérant que les pouvoirs accordés par les articles 145.9 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettant d'exiger dans une zone, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone;

Considérant le secteur « Jardins Saint-Simon » à développer à l'intérieur du périmètre urbain;

Considérant que le plan d'aménagement d'ensemble permet de gérer des éléments du futur développement qui sont autrement difficiles à régir, comme par exemple, la densité d'occupation;

Considérant que le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble favorise une démarche plus souple, basée sur des objectifs d'aménagement et des critères d'évaluation plutôt que sur des normes strictes;

Considérant que la Municipalité a procédé à la création d'un comité consultatif d'urbanisme conformément à la Loi il y a plusieurs années;

Considérant qu'avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance régulière du Conseil du 4 juin 2024;

Considérant que la Municipalité a adopté un premier projet de règlement à sa séance ordinaire du 2 juillet 2024, conformément à la résolution # 171-07-2024;

Considérant qu'à la suite de recommandations de la MRC des Maskoutains, la Municipalité a apporté quelques modifications au premier projet adopté;

Considérant que le conseil municipal a tenu une assemblée publique de consultation le 13 août 2024 afin d'expliquer les modifications proposées et d'entendre les personnes intéressées ;

Considérant qu'à la suite de cette consultation publique, aucune modification, en regard au projet de règlement présenté, n'a été apportée ;

**190-08-2024**

En conséquence, il est résolu à l'unanimité des conseillers présents que le présent règlement # 591-24 sur les plans d'aménagement d'ensemble soit adopté et qu'il y soit décrété ce qui suit :

**TABLE DES MATIERES**

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES ..... 3**

*1.1 Titre du règlement ..... 3*
*1.2 Objectif ..... 3*
*1.3 Amendement ..... 3*
*1.4 Préséance ..... 3*
*1.5 Zones ..... 3*
*1.6 Application du règlement ..... 3*
*1.7 Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné ..... 3*
*1.8 Champ d'application ..... 3*
*1.9 Zones concernées ..... 3*
*1.10 Dispositions générales ..... 4*
*1.11 Unités de mesure ..... 4*
*1.12 Validité ..... 4*
*1.13 Terminologie ..... 4*

**CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ANALYSE DES DEMANDES . 4**

*2.1 Transmission au fonctionnaire désigné ..... 4*
*2.2 Plan et documents d'accompagnement ..... 4*
*2.3 Frais associés au dépôt d'une demande ..... 6*
*2.4 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme ..... 6*
*2.5 Évaluation de la demande ..... 6*
*2.6 Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme ..... 6*
*2.7 Approbation par le Conseil municipal ..... 6*
*2.8 Autres conditions d'approbation ..... 6*
*2.9 Modification d'un projet déjà présenté et approuvé ..... 6*
*2.10 Désapprobation par le Conseil municipal ..... 6*

**CHAPITRE 3 SECTEURS D'APPLICATION, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION ..... 7**

*3.1 Généralités ..... 7*
*3.2 Usages autorisés ..... 7*
*3.3 Densité d'occupation ..... 7*
*3.4 Objectifs ..... 7*
*3.5 Critères ..... 8*

**CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES ..... 10**

*4.1 Modification des règlements ..... 10*
*4.2 Recours et sanctions. ..... 10*
*4.3 Entrée en vigueur ..... 10*

# CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

## Section 1 Dispositions déclaratoires

### 1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble » et porte le # 591-24.

### 1.2 Objectif

Le principal objectif du présent règlement est de coordonner et d'évaluer les demandes de modification de zonage pour certaines parties du territoire, afin de s'assurer que les projets de développement s'intègrent aux caractéristiques du milieu et répondent aux attentes de la municipalité en matière de développement, conformément au plan d'urbanisme.

De plus, le présent règlement vise à optimiser l'utilisation et l'occupation du sol à l'intérieur du périmètre urbain, par une densification et une intensification du cadre à bâtir pour tout nouveau projet de développement résidentiel.

### 1.3 Amendement

Le règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

### 1.4 Préséance

Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec toute autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

### 1.5 Zones

Les zones identifiées au présent règlement font référence au plan de zonage du règlement de zonage en vigueur.

## Section 2 Dispositions administratives

### 1.6 Application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du Conseil municipal.

### 1.7 Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné

Les fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement concernant les permis et certificats # 547-19.

### 1.8 Champ d'application

Le présent règlement a pour objet d'exiger la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble lors d'une demande de modification de normes de zonage affectant l'une des zones mentionnées à l'article 1.9.

### 1.9 Zones concernées

Les zones IH-101 et H-106, telles que définies au plan de zonage, sont assujetties à la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

## Section 3 Dispositions interprétatives

### 1.10 Dispositions générales

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
2. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
3. Le masculin comprend les deux genres;
4. L'emploi du moi « doit » indique une obligation absolue, le mot « peut » indique un sens facultatif ;
5. Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre texte proprement dit et les titres, le texte prévaut

### 1.11 Unités de mesure

Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.

### 1.12 Validité

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était où devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.

### 1.13 Terminologie

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué, le cas échéant, à l'annexe A du règlement de zonage numéro 544-19.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ANALYSE DES DEMANDES

### 2.1 Transmission au fonctionnaire désigné

Toute demande de permis ou certificat assujettie au présent règlement doit être déposée auprès du fonctionnaire désigné, et être accompagnée des plans et documents exigés en vertu de l'article 2.2.

### 2.2 Plan et documents d'accompagnement

Selon la nature du projet, le fonctionnaire désigné doit exiger que toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, pour être analysée, soit accompagnée de la totalité des informations, plans et documents suivants :

1˚ Le nom et l'adresse du ou des requérants ;

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˚ Un plan illustrant l'utilisation actuelle du sol, l'affectation des bâtiments existants, la localisation des infrastructures existantes, la topographie et la végétation, un relevé des arbres d'essence noble le long des rues et lots adjacents. Ce plan doit être à l'échelle 1 : 2 000 ou 1 : 5 000) ;

4˚ Un plan identification des différentes phases du projet, le cas échéant, et les limites territoriales leur étant associées ;

5˚ Le plan de cadastre actuel dans l'aire avec un tableau indiquant le nom des propriétaires, les dimensions et la superficie de chaque lot et les servitudes, hypothèques ou autres charges qui grèvent chaque lot ;

6˚ Le plan-projet de subdivision indiquant notamment le tracé des rues publiques ou privées et des sentiers piétonniers, les parcs, les promenades publiques et les aires de conservation ;

7˚ Un plan indiquant l'affectation du sol, les rues, les espaces publics et les aires de services, selon la nature du projet ;

8˚ Un plan de tous les bâtiments, des aires de stationnement, des accès des véhicules et des piétons, des dimensions des bâtiments, des marges, de l'emprise des rues, de la surface asphaltée, des sentiers, des pistes cyclables, des parcs, des espaces verts, et de tout autre élément nécessaire à la compréhension du plan d'aménagement d'ensemble ;

9˚ Les caractéristiques architecturales et le design des aménagements extérieurs, selon la nature du projet ;

10˚ L'identification de tout secteur existant et l'intégration du développement proposé dans le milieu existant et les zones tampons ou de transition proposées (transition entre un développement résidentiel de faible densité existant et un futur développement résidentiel de plus forte densité est prévu ;

11˚ Un tableau de l'affectation des sols comprenant :

a) L'ensemble des usages prévus au plan d'aménagement et leurs sous-groupes respectifs (habitation, parcs et espaces verts, zones tampons, rues, passages piétonniers, pistes cyclables, servitudes, etc.) ;
b) Le nombre d'unités de logements prévus par usage et par sous-groupe ;
c) La densité d'occupation au sol ;
d) Le nombre de cases de stationnement extérieur et intérieur de chaque bâtiment ;
e) Le gabarit des bâtiments et leur implantation projetée (emprise au sol et hauteur des bâtiments, marges de recul, etc.).

12˚ Un échéancier des travaux projetés, comprenant le nombre de phases du projet, le temps réalisé pour la réalisation de chacune de ces phases en référence au plan d'aménagement et l'ordre de réalisation des phases du projet;

13˚ Une lettre dans laquelle le(s) propriétaire(s) s'engagent à :

a) Céder à la municipalité, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan concept d'aménagement et destinées à être publiques ;
b) Céder à la municipalité, à des fins de parcs ou terrains de jeux, une superficie, une somme ou les deux, conformément à la décision du Conseil en vertu du règlement de lotissement numéro 545-19 ;
c) Réaliser le projet de plan d'aménagement d'ensemble tel qu'approuvé par le Conseil municipal.

14˚ Toute autre information, autorisation ou déclaration, selon la nature du projet.

### 2.3 Frais associés au dépôt d'une demande

Aucuns frais ne sont exigés pour le dépôt d'une demande présentée en vertu du présent règlement.

### 2.4 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est réputée conforme au présent règlement et qu'elle est accompagnée de tous les plans et documents exigés, le fonctionnaire désigné transmet cette demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 40 jours suivants.

### 2.5 Évaluation de la demande

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

### 2.6 Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Le secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme transmet par écrit au Conseil municipal la recommandation du Comité à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis. Une recommandation désapprouvant les plans doit être motivée. La recommandation peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement.

### 2.7 Approbation par le Conseil municipal

Suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal, par résolution, approuve avec ou sans condition, les plans soumis s'ils sont conformes au présent règlement. Une copie de cette résolution est transmise au requérant dans un délai maximum de quinze (15) jours.

### 2.8 Autres conditions d'approbation

S'il le juge nécessaire avant de se prononcer sur l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil municipal peut également exiger, à son choix :

1. Que les documents produits soient soumis à une consultation publique ;
2. Que le requérant fournisse des garanties financières pour la réalisation de son projet ;
3. Que le requérant (le propriétaire des immeubles concernés) assume le coût de certains éléments du plan, notamment les infrastructures, et qu'il réalise le plan dans le délai imparti ;
4. Que le requérant fournisse une servitude de conservation.

### 2.9 Modification d'un projet déjà présenté et approuvé

Une fois approuvé par le Conseil, un plan d'aménagement d'ensemble ne peut être modifié quant aux constructions ou à l'aménagement des terrains ou des travaux qui y sont reliés. Toute nouvelle modification requiert la présentation et l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble, conformément au présent règlement.

### 2.10 Désapprobation par le Conseil municipal

Le Conseil municipal peut refuser, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis s'il ne satisfait pas aux critères d'évaluation prévus au présent règlement. La résolution désapprouvant le plan doit être motivée. Le Conseil peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement. Une copie de cette résolution est transmise au requérant dans un délai maximum de quinze (15) jours.

# CHAPITRE 3 SECTEURS D'APPLICATION, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

## Section 1 Zones IH-101 et H 106

### 3.1 Généralités

Les zones IH-101 et H-106 seront disponibles à des fins de développement résidentiel ou résidentiel-commercial seulement à partir de la période quinquennale de 2021 – 2026.

L'ensemble du projet doit être conçu de manière à augmenter la densité d'occupation et de l'intensité de l'occupation du sol en fonction des caractéristiques du milieu. Il doit s'intégrer de façon harmonieuse au tissu urbain existant et aux secteurs adjacents déjà bâtis. De plus, le projet doit être conçu de manière à optimiser les infrastructures et des équipements collectifs existants, principalement en termes d'alimentation en eau potable.

Le projet doit prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales, des actions concrètes afin de limiter les îlots de chaleur et la création d'infrastructure pour le transport actif. En ce sens, le promoteur devra proposer un concept d'aménagement démontrant les efforts concrets pour atteindre les objectifs.

### 3.2 Usages autorisés

Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble applicable aux zones IH-101 et H-106 peut proposer l'un ou plusieurs des usages suivants :

1. Résidentiel unifamilial jumelé ou en rangée (maximum de 2 étages) ;
2. Résidentiel unifamilial isolée (maximum de 2 étages) ;
3. Résidentiel bifamilial isolé (maximum de 2 étages) ;
4. Résidentiel bifamilial jumelé (maximum de 2 étages) ;
5. Résidentiel trifamilial isolé (maximum de 3 étages) ;
6. Résidentiel trifamilial jumelé (maximum de 3 étages) :
7. Résidentiel multifamilial isolé, comprenant entre 4 et 8 logements (maximum de 3 étages) ;
8. Usages complémentaires à la résidence (bureaux d'affaires et bureaux de professionnels, salon de coiffure, salon d'esthétique, services de santé, services de garde en milieu familial, et service de traiteur sans aucune vente au détail sur place) ;
9. Équipements et réseaux d'utilité publique ;
10. Parcs, espaces verts, pistes cyclables et terrains de jeux.

Les plans fournis pour une demande d'approbation doivent être à l'échelle 1 : 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

### 3.3 Densité d'occupation

Le plan d'aménagement d'ensemble proposé doit permettre d'atteindre la densité brute moyenne suivante, selon la période quinquennale :

1. Période de 2024 – 2026 : 13 logements à l'hectare ;
2. Période de 2026 – 2031 : 14 logements à l'hectare.

### 3.4 Objectifs

Tout plan d'aménagement d'ensemble applicable à la présente section doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :

1. Atteindre les seuils de densité minimaux exigés à l'article 3.8 ;
2. Respecter les orientations et objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme ;
3. Orienter le développement de cette zone en harmonie avec les secteurs adjacents déjà construits ;
4. L'orientation et l'implantation des bâtiments favorisent l'ensoleillement des bâtiments et l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire ;
5. Assurer une insertion conviviale du projet de développement dans la trame urbaine existante, des liens piétonniers et des liens cyclables ;
6. Assurer la desserte en parcs, espaces verts et réseaux piétonniers, qui favorisent le développement sécuritaire du transport actif et de la marche, notamment vers l'école Notre-Dame-de-la-Paix ;
7. Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de surface ;
8. Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt environnemental et naturel du secteur, et assurer la plus grande protection possible du milieu naturel ;
9. Assurer une cohabitation harmonieuse avec les étangs aérés.

### 3.5 Critères

Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble applicable à la présente section est évaluée en considérant les critères suivants :

| | |
|---|---|
| Lotissement | 1. Le plan cadastral est conforme aux dispositions du règlement de lotissement et permet d'optimiser l'espace disponible, en préconisant la densification de l'occupation du sol par rapport aux secteurs existants adjacents. |
| Réseau routier, éclairage et infrastructures | 2. Le tracé des rues et des accès est conforme aux dispositions du règlement de lotissement et planifié de manière à assurer une connexion avec le réseau routier existant;<br><br>3. Le tracé des voies de circulation est organique, de manière à éviter les lignes droites ;<br><br>4. Le tracé des voies de circulation doit faciliter la circulation en général tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents ;<br><br>5. Le système d'éclairage doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement ;<br><br>6. L'enfouissement des fils servant aux services de distribution d'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et autres services assimilables est favorisé ;<br><br>7. L'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent :<br><br>- Être conçues selon les principes de développement durable (choix de pavé perméable pour assurer un maximum d'infiltration dans le sol des eaux pluviales, couleur pâle, etc.) |

| | |
|---|---|
| | - Prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace ;<br><br>8. Éviter la projection de nouvelles rues dans les aires d'affectation Agricole. |
| Réseau cyclable et piétonnier | 1. Le réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers est intégré aux ensembles résidentiels et relié aux réseaux existants ;<br><br>2. Des passages piétonniers sont prévus à l'intérieur des îlots afin de diminuer la distance de marche vers les éléments d'intérêt. |
| Écoulement des eaux | 1. 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 ;<br><br>2. Lorsque les conditions le permettent, le concept de développement prévoit l'aménagement d'un bassin de rétention retenant les eaux de ruissellement ;<br><br>3. Le concept favorise l'infiltration des eaux de ruissellement à proximité des sites où elles sont produites ;<br><br>4. Le concept permet de préserver la qualité de l'eau des milieux récepteurs (cours d'eau) en favorisant la filtration naturelle des eaux de ruissellement. |
| Architecture et insertion dans le milieu | 1. Les typologies résidentielles prévues doivent permettre d'augmenter la densité d'occupation du sol par rapport aux secteurs existants déjà bâtis à l'intérieur du périmètre urbain ;<br><br>2. L'architecture des bâtiments présente des décalages des volumes afin d'éviter toute forme de monotonie urbaine ;<br><br>3. Une séquence de construction comportant plus d'un style architectural différent ainsi qu'une diversité de matériaux de revêtement différents, lesquels sont construits en alternance ;<br><br>4. Une répartition des catégories de construction qui favorise une gradation harmonieuse des densités et des gabarits de construction à l'intérieur de la zone visée, de même qu'en relation avec les zones avoisinantes est prévue ;<br><br>5. 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 ; |

| | |
|---|---|
| | 6. La conception des bâtiments permet d'optimiser la performance écologique et l'intégration des normes d'efficacité énergétique à la construction ;<br><br>7. La conception des bâtiments permet l'intégration de techniques novatrices en matière d'architecture écologique ;<br><br>8. Prévoir un aménagement assurant une cohabitation harmonieuse avec les étangs aérés. |

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

### 4.1 Modification des règlements

Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil, ce dernier peut, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme, pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

### 4.2 Recours et sanctions.

Dans le cadre de l'application du présent règlement, le Conseil municipal peut utiliser les recours et sanctions nécessaires conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ou tout autre recours ou sanction qui lui est reconnu.

### 4.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.c. A-19.1) et du Code municipal.

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Simon Giard | Johanne Godin, DMA |
| Maire | Directrice générale et Greffière-trésorière |

*Conformément à l'article 446 du Code municipal, le présent certificat atteste que le règlement # 584-23 a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, selon les dates suivantes :*

| | |
|---|---|
| Avis de motion donné le : | 4 juin 2024 |
| Dépôt et présentation du projet de règlement : | 2 juillet 2024 |
| Adoption du premier projet de règlement : | 2 juillet 2024 |
| Transmission du premier projet à la MRC des Maskoutains : | 3 juillet 2024 |
| Avis public de l'assemblée de consultation : | 4 juillet 2024 |
| Assemblée publique de consultation : | 13 août 2024 |
| Adoption du règlement : | 13 août 2024 |
| Transmission du règlement à la MRC des Maskoutains : | 19 août 2024 |
| Émission du certificat de conformité de la MRC : | |
| Avis de l'entrée en vigueur du règlement : | |
| Transmission à la MRC du règlement et avis de la date entrée en vigueur | |