



SAINT-JACQUES
LE-MINEUR

Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble

CODIFICATION ADMINISTRATIVE (version en vigueur du 14 mars 2024)

MISE EN GARDE

Cette codification administrative sert uniquement à la consultation en ligne et n'a pas de valeur légale. Seuls les règlements dûment adoptés ont une telle valeur légale. Au besoin, il y a donc lieu de se référer à ces règlements.



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JACQUES-LE-MINEUR

RÈGLEMENT NUMÉRO 9200-2024

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

AVIS DE MOTION ET PROJET:	16 JANVIER 2024
ADOPTION PROJET DE RÈGLEMENT :	16 JANVIER 2024
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION :	20 FÉVRIER 2024
ADOPTION :	20 FÉVRIER 2024
ENTRÉE EN VIGUEUR :	14 MARS 2024

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Table des matières

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	i
CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives.....	1
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires	1
1.1.1 : Titre du règlement	1
1.1.2 : Abrogation et préséance	1
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti.....	1
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou lois.....	1
1.1.5 : Adoption partie par partie	1
Section 1.2 : Dispositions interprétatives	2
1.2.1 : Interprétation des dispositions.....	2
1.2.2 : Numérotation	2
1.2.3 : Terminologie	3
CHAPITRE 2 : Dispositions administratives.....	4
Section 2.1 : Administration du règlement	4
2.1.1 : Fonctionnaire désigné.....	4
2.1.2 : Zone assujettie	4
2.1.3 : Ouverture de la zone de réserve.....	4
Section 2.2 : Procédure de traitement d'une demande de PAE	5
2.2.1 : Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble.....	5
2.2.2 : Documents et plans requis.....	5
2.2.3 : Vérification de la demande	7
2.2.4 : Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme.....	8
2.2.5 : Étude de la demande par le CCU.....	8
2.2.6 : Décision du Conseil municipal.....	8
2.2.7 : Adoption des modifications au règlements d'urbanisme.....	9
2.2.8 : Modification du plan d'aménagement d'ensemble.....	9
CHAPITRE 3 : Dispositions applicables à l'évaluation des PAE	10
Section 3.1 : Dispositions applicables aux PAE de la zone RR-01	10
3.1.1 : Territoire d'intervention.....	10
3.1.2 : Objectifs généraux	10
3.1.3 : Critères, usages et densités d'occupation applicables	10
CHAPITRE 4 : Dispositions finales	13
Section 4.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur	13
4.1.1 : Contraventions et pénalités.....	13
4.1.2 : Entrée en vigueur	13

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble » et porte le numéro 9200-2024.

1.1.2 : Abrogation et préséance

Le présent règlement abroge le règlement relatif à un plan d'aménagement d'ensemble numéro 5000-92 tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 : Dispositions interprétatives

1.2.1 : Interprétation des dispositions

1. Lorsque 2 normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un même objet, les règles suivantes s'appliquent :
 - a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
 - b) La disposition la plus restrictive prévaut.
2. À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
 - a) L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
 - b) L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
 - c) Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.
3. La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut ;
4. Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit ;
5. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent ;
6. Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.2.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Alinéa

1. Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

1.2.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

CHAPITRE 2 : Dispositions administratives

Section 2.1 : Administration du règlement

2.1.1 : Fonctionnaire désigné

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

2.1.2 : Zone assujettie

La zone de réserve résidentielle RR-01 identifiée à l'annexe 1 intitulée « Plan de zonage » du *Règlement de zonage* en vigueur est assujettie aux dispositions du présent règlement. Par conséquent, lorsqu'un ou des propriétaires d'un terrain situé dans cette zone désire déposer une demande de modification des règlements d'urbanisme, ils doivent préalablement préparer un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour l'ensemble de cette zone conformément aux dispositions du présent règlement.

Dans la zone RR-01, aucun permis de construction ne sera émis à l'égard d'un usage qui n'est autorisé à la grille des spécifications que dans le cas de la réalisation et de l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble, ni avant que le plan et les règlements d'urbanisme n'aient été modifiés, le cas échéant, en conformité et pour assurer la mise en œuvre dudit plan d'aménagement d'ensemble.

2.1.3 : Ouverture de la zone de réserve

Aucune demande de PAE ou de modification des règlements d'urbanisme concernant la zone RR-01 ne peut être déposée si les critères d'ouverture d'une zone de réserve résidentielle prévus au SADR ne sont pas rencontrés.

Section 2.2 : Procédure de traitement d'une demande de PAE

2.2.1 : Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble

Le requérant doit donner avis par écrit à la municipalité de son intention de dresser un plan d'aménagement d'ensemble et faire une demande de certificat d'autorisation en conformité des dispositions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

2.2.2 : Documents et plans requis

Un plan d'aménagement d'ensemble doit être déposé auprès du fonctionnaire désigné en 2 exemplaires, dont un exemplaire en format électronique. Il doit comprendre les informations générales suivantes :

1. Le nom, le prénom et l'adresse du ou des propriétaires ou de son ou leurs mandataires autorisés (via une procuration signée par le propriétaire);
2. Le nom, le prénom et l'adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la présentation des plans et documents;
3. Un plan de localisation à l'échelle montrant le secteur environnant dans un rayon de 150 mètres du terrain concerné et la manière dont le développement proposé y est intégré (milieux naturels, affectations des sols, réseau routier, bâtiments existants, sentiers, parcs existants, etc.);
4. Un plan concept d'aménagement d'ensemble du site visé comprenant, de façon non limitative, les éléments suivants (existants et projetés) :
 - a) La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
 - b) L'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites du projet;
 - c) La localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu;
 - d) La localisation, l'usage, le nombre d'étages, la superficie et les dimensions approximatives des constructions principales;
 - e) L'identification et la répartition des fonctions affectées au projet;
 - f) La localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant;

- g) Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues avec lesquelles les rues proposées communiquent;
 - h) La localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
 - i) Les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, pavage, plan de drainage avec bassin versant, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposé;
 - j) La localisation et la superficie des espaces naturels préservés et leur rapport sur la superficie totale du site, s'il y a lieu;
 - k) La localisation des équipements et infrastructures aériennes et souterraines situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou partie de lots adjacents au secteur du PAE;
 - l) Les servitudes et les droits de passages existants ou requis;
 - m) La topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site;
 - n) Les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, les bandes de protection riveraine, drainage du site, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
 - o) L'identification et la localisation des zones ou éléments à préserver (vues, zones humides, espèces végétales, etc.);
 - p) La localisation des zones tampons, incluant le détail de leurs aménagements, s'il y a lieu;
 - q) Les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles;
5. Un tableau qui présente :
- a) La superficie totale du site;
 - b) Les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
 - c) Le nombre d'unités par type d'usage;
 - d) Les densités d'occupation du sol;
 - e) Des esquisses architecturales des bâtiments et des constructions (en couleur) permettant de comprendre le style architectural souhaité, la
-

volumétrie et le gabarit des constructions qui seront soumises au PIIA pour approbation;

6. Des photographies récentes (prises dans les 3 mois qui précèdent la demande) du site visé par la demande de la ou les zones visées aux fins d'obtenir une image globale du territoire d'intervention. Plusieurs de ces photographies doivent être prises près du réseau routier prévu afin d'obtenir une image des points de vue et de l'impact du réseau routier prévu dans son milieu d'accueil;
7. Un plan proposant une délimitation de nouvelles zones aux fins de zonage et une proposition d'usages et normes applicables à chacune des nouvelles zones ;
8. Des études et analyses suivantes :
 - a) S'il y a lieu, une étude des possibilités des dessertes des réseaux d'égouts et d'aqueduc;
 - b) Une étude de caractérisation naturelle du site;
 - c) Une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet;
 - d) L'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
 - e) Les retombées fiscales pour la Municipalité et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre et l'entretien du plan d'aménagement d'ensemble;
9. Tout autre élément supplémentaire jugé nécessaire à la bonne compréhension du projet et exigé par le fonctionnaire désigné;
10. Les frais d'étude prévus au règlement municipal relatif à la tarification en vigueur.

2.2.3 : Vérification de la demande

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est considérée comme complète lorsque les frais d'étude ont été acquittés et que tous les

documents et plans requis au présent règlement ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et valide sa conformité au Plan d'urbanisme ainsi qu'au présent règlement relativement aux normes applicables.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Lorsque la demande n'est pas conforme au plan d'urbanisme ou au présent règlement, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande complète.

2.2.4 : Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour avis.

2.2.5 : Étude de la demande par le CCU

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandations en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

2.2.6 : Décision du Conseil municipal

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve, avec ou sans condition, le plan d'aménagement d'ensemble par résolution, si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement.

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° réalise le plan dans le délai qu'il impartit;
- 3° fournissent les garanties financières qu'il détermine.

Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant qui a présenté le plan.

2.2.7 : Adoption des modifications au règlements d'urbanisme

Pour faire suite à l'approbation d'une demande de Plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil, celui-ci peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Le règlement de modification doit être soumis à la consultation selon les articles de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et n'entre en vigueur qu'après son approbation prévue selon les procédures prévues à cette même Loi.

2.2.8 : Modification du plan d'aménagement d'ensemble

Aucune modification à un plan d'aménagement d'ensemble, autre que celle résultant d'une exigence de la Municipalité, n'est permise suite à l'analyse par le CCU.

Un requérant qui modifie son plan d'aménagement d'ensemble suite à l'analyse du CCU doit formuler une nouvelle demande en conformité avec le présent règlement en faisant les adaptations nécessaires.

Toute personne qui désire modifier un plan d'aménagement d'ensemble en vigueur et intégré aux règlements d'urbanisme doit formuler une nouvelle demande en conformité avec le présent règlement en faisant les adaptations nécessaires.

CHAPITRE 3 : Dispositions applicables à l'évaluation des PAE

Section 3.1 : Dispositions applicables aux PAE de la zone RR-01

3.1.1 : Territoire d'intervention

La présente section comporte les objectifs et critère d'évaluation d'un PAE dans la zone RR-01.

3.1.2 : Objectifs généraux

Tout plan d'aménagement d'ensemble applicable à la zone RR-01 doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :

1. Orienter le développement de cette zone en harmonie avec les secteurs adjacents;
2. Offrir aux résidents un milieu urbain attrayant et sécuritaire.

3.1.3 : Critères, usages et densités d'occupation applicables

Le tableau suivant contient les critères, les densités d'occupation et les classes d'usage telles que prévues au *Règlement de zonage* en vigueur:

USAGES APPLICABLES	<ul style="list-style-type: none">▪ Classes H1 d'habitations unifamiliales en mode d'implantation isolé et jumelé;▪ Classes H2 d'habitations bifamiliales en mode d'implantation isolé et jumelé;▪ Classes H3 d'habitations trifamiliales en mode d'implantation isolé et jumelé;▪ Classes H4 d'habitations multifamiliales en mode d'implantation isolé et jumelé;▪ Classe CN « Conservation »;▪ Classe P1 « Publique et institutionnelle » mais limitée au code d'usage P108 (Parcs et espaces verts);▪ Classe P2 « Utilité publique et infrastructure » mais à l'exclusion des codes d'usage P201, P202, P205, P208 et P209.
-------------------------------	---

DENSITÉ D'OCCUPATION	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Densité minimale brute de 15 logements à l'hectare. 	
CRITÈRES	STRUCTURE DES BÂTIMENTS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Typologie d'habitation diversifiée et adaptée à la densité visée ainsi qu'aux besoins d'une clientèle diversifiée (âge, revenu)..
	IMPLANTATION DES BÂTIMENTS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le projet prévoit 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; ▪ L'implantation des bâtiments encadre les milieux non construits, et s'effectue près des voies de circulation afin de réduire la dominance des aires de stationnement; ▪ L'orientation des bâtiments est conçue de façon à en maximiser l'ensoleillement et l'efficacité énergétique.
	ARCHITECTURE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir différentes volumétries; ▪ La cohabitation harmonieuse des différents usages est assurée par des caractéristiques architecturales communes et apparentées, de sorte à créer un environnement bâti harmonieux et distinctif; ▪ Favoriser une gestion des matières résiduelles centralisée pour les immeubles multi logements; ▪ Prévoir des espaces de stationnement autre qu'en cour avant pour les immeubles multi logements et possédant des interventions de végétalisation.
	LOTISSEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le lotissement respecte la topographie et les éléments naturels du site; ▪ Le lotissement connecte le réseau de circulation et de sentiers aux secteurs et zones adjacentes; ▪ Le développement par lots distincts est favorisé aux dépends des projets intégrés.
	TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le réseau routier, hiérarchisé, assure la desserte locale de l'ensemble du site visé; ▪ Privilégier l'intégration des parcs, espaces verts et réseaux piétonniers/cyclables avec le réseau existant;

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le réseau routier projeté permet d'assurer la connexion sécuritaire et optimale avec le réseau routier existant, le cas échéant le projet privilégie le bouclage du réseau avant l'ouverture de nouvelles rues ainsi que deux sorties distinctes de l'ensemble; ▪ Le tracé des voies de circulation favorise un lotissement permettant d'orienter les bâtiments principaux vers l'ensoleillement; ▪ Le tracé des voies de circulation doit faciliter la circulation en général tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents et en constituant le tracé du moindre impact sur le milieu naturel; ▪ Privilégier les tracés de courbe si possible.
	<p>PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT MISE EN VALEUR DU MILIEU NATUREL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les qualités naturelles du site sont préservées; ▪ le projet propose des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales plutôt qu'un simple égout pluvial, ainsi que des mesures de rétention à la source.
	<p>RÉSEAUX RÉCRÉATIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir un nombre et une superficie suffisants de parcs et d'espaces verts; ▪ Le développement d'un réseau pour piétons et cyclistes dessert l'ensemble du projet et assure la connectivité avec les secteurs adjacents; ▪ Prévoir un lien rapide et sécuritaire pour tous les usagers entre les secteurs adjacents et le développement prévu.
	<p>QUALITÉ VISUELLE ET PAYSAGÈRE DU SITE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace; ▪ Privilégier l'enfouissement des fils servant à la distribution d'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et d'autres services similaires.

CHAPITRE 4 : Dispositions finales

Section 4.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

4.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement, commet une infraction passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	200 \$	1 000 \$	400 \$	2 000 \$
Cas de récidive	500 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de Procédure pénale du Québec (RLRQ, c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

4.1.2 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Étienne Brunet
Maire

Isabelle Arcoite
Directrice générale
et greffière-trésorière