

Règlement 2023-001

Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) afin de protéger les milieux naturels et encadrer les développements résidentiels à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

- CONSIDÉRANT** que la municipalité de Papineauville a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou de remplacer un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et d'assujettir à son application la délivrance de certains permis et certificats ;
- CONSIDÉRANT** la Loi sur le développement durable (*Chapitre D-8.1.1*), la Loi sur la qualité de l'environnement (*Chapitre Q.2*) et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (*Chapitre A-19.1*) ;
- CONSIDÉRANT** que le conseil juge opportun de faire la modification du règlement 2018-008 sur les plans d'aménagement d'ensemble dans une optique de protection de l'environnement et de développement durable ;
- CONSIDÉRANT** que le règlement 2018-008 sera abrogé suivant l'entrée en vigueur du présent règlement ;
- CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion a été donné lors de la séance régulière du conseil municipal qui s'est tenue le 14 février 2023;
- CONSIDÉRANT** qu'un projet de règlement a été adopté lors de la séance régulière du conseil municipal qui s'est tenue le 14 février 2023;
- CONSIDÉRANT** la tenue d'une consultation publique sur le premier projet de règlement le 13 mars 2023;
- CONSIDÉRANT** qu'un second projet de règlement a été adopté lors de la séance du 14 mars 2023;

EN CONSÉQUENCE,

LE RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-001 DE LA MUNICIPALITÉ DE PAPINEAUVILLE ORDONNE CE QUI SUIT :

Table des matières

CHAPITRE 1	Dispositions déclaratoires et interprétatives
Article 1	Titre
Article 2	Objectif
Article 3	Territoire assujetti
Article 4	Type de projet admissible
Article 5	Terminologie
Article 6	Définitions spécifiques
CHAPITRE 2	Dispositions administratives
Article 7	Administration et application du règlement
Article 8	Pouvoir de la personne chargée de l'application
Article 9	Obligation du propriétaire ou de l'occupant d'un bien meuble ou immeuble
Article 10	Condition préalable à l'analyse
Article 11	Documents exigés
Article 12	Autorisation
Article 13	Interdiction
Article 14	Procédure applicable et cheminement de la demande
Article 15	Autres conditions d'approbation et frais liés à l'étude d'une demande
CHAPITRE 3	Objectifs et critères d'évaluation
Article 16	Usages permis et densité

Article 17 Critères d'évaluation d'une demande

CHAPITRE 4 Dispositions pénales

Article 18 Infraction et pénalité
Article 19 Récidive
Article 20 Recours
Article 21 Frais et prescription
Article 22 Responsabilité du propriétaire
Article 23 Abrogation

CHAPITRE 5 Entrée en vigueur

ANNEXE A Plan de zonage

**CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

ARTICLE 1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) afin de protéger les milieux naturels et encadrer les développements résidentiels à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Le présent règlement peut être cité « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ».

ARTICLE 2 OBJECTIF

Le présent règlement a pour objectif d'établir la procédure nécessaire à l'évaluation de toute demande de réalisation d'un projet de développement qui déroge à la réglementation d'urbanisme applicable de la municipalité de Papineauville, en établissant des critères d'évaluation pour les projets situés à l'intérieur des zones assujetties à une aire de PAE, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, visée par le règlement du plan d'urbanisme.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tout projet de construction ou d'implantation d'un bâtiment sur les terrains situés dans les zones codifiées H-700, H-701, H-702, H-703, H-704, H-706 et la zone H-707 sur l'annexe A faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 2022-005.

ARTICLE 4 TYPES DE PROJET ADMISSIBLE

Tout projet de développement résidentiel comprenant les usages prévus à l'article 16 ainsi que le tracé de la rue publique (pouvant comprendre des allées de circulation) est admissible à une demande d'autorisation de plans d'aménagement d'ensemble visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable s'il est situé à l'intérieur d'une des zones énumérées à l'article 3 du présent règlement.

ARTICLE 5 TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites au chapitre 2 "Terminologie" du Règlement sur les permis et certificats numéro 2022-004 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récité sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

ARTICLE 6 DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES

« *Milieu naturel* » toute superficie située dans le site et présentant un intérêt écologique, telle que tourbière, habitat faunique, cours d'eau, milieu humide, lac, bande riveraine, boisé, forêt, prairie et autre. Est également considérée comme un milieu naturel toute partie d'un site non développé afin qu'il reprenne son état naturel.

« *Site* » Terrains compris dans le plan d'aménagement d'ensemble d'une zone.

« **Logement abordable** » Logement accessible à un prix qui se réfère au coût moyen établi par la MRC de Papineau.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 7 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le chapitre 1 section 3 des dispositions administratives du Règlement sur les permis et certificats numéro 2022-004, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long récité.

ARTICLE 8 POUVOIRS DE LA PERSONNE CHARGÉE DE L'APPLICATION

Le fonctionnaire désigné exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et notamment :

1. Peut visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice quelconque pour constater si ce règlement ou les résolutions du conseil municipal y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité de Papineauville ayant le pouvoir de délivrer un permis ou un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conférée par une loi ou un règlement;
2. Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;
3. Peut recommander au conseil municipal de prendre toutes mesures nécessaires pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec les règlements d'urbanisme;
4. Peut enquêter sur toutes plaintes en regard du présent règlement;
5. Peut délivrer un constat d'infraction.

ARTICLE 9 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice quelconque a l'obligation de laisser pénétrer le fonctionnaire désigné aux fins d'examen ou de vérification, à toute heure raisonnable, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, des règlements d'urbanisme ou des résolutions du conseil municipal de la municipalité de Papineauville.

Sur demande, le fonctionnaire désigné procède à une inspection, doit établir son identité et exhiber le certificat délivré par la municipalité, attestant sa qualité.

ARTICLE 10 CONDITION PRÉALABLE À L'ANALYSE

La demande de plan d'aménagement d'ensemble est recevable seulement si l'ensemble des terrains sont compris dans l'une des zones identifiées à l'*annexe A* du présent règlement.

ARTICLE 11 DOCUMENTS EXIGÉS

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, préparée par un membre d'un ordre professionnel compétent en la matière, doit être transmise au fonctionnaire désigné pour être soumis au Comité consultatif d'urbanisme, accompagnée des renseignements et documents suivants :

1. Un plan en deux exemplaires à l'échelle (selon le système métrique) identifiant :

- a)** Le nom des propriétaires du terrain visé par la demande et indiquant leur accord à présenter la demande;
- b)** Les lignes de lots existantes;
- c)** Le relief du sol exprimé par des lignes d'altitude à équidistance d'au moins 2 mètres d'intervalle, le cas échéant;
- d)** Un inventaire écologique et une identification des sites d'intérêt (tourbière, faune, flore, cours d'eau, milieu humide et hydrique, le roc en surface et la délimitation des boisés, des peuplements, des essences d'arbres et autres éléments pertinents) datant d'au plus 5 ans au moment du dépôt de la demande;
- e)** La localisation de tous les milieux humides et hydriques à proximité du projet de développement;
- f)** Démonstration des différents niveaux de terrassement et de remplissage afin d'éviter l'écoulement des eaux irrégulier, qui doit se faire vers la voie publique comme stipulé dans le règlement de zonage en vigueur;
- g)** Les constructions existantes sur le lot ou en périphérie du ou des terrains faisant l'objet de la demande de lotissement proposé;
- h)** L'emplacement approximatif des services publics existants et à venir;
- i)** Le tracé et l'emprise des servitudes ou des droits de passage existant grevant les terrains faisant l'objet de plan d'aménagement d'ensemble, de même que les servitudes requises pour les passages d'installation de transport d'énergie, de distribution, de communication ou pour l'écoulement des eaux;
- j)** Les lignes de lots proposées, leurs dimensions et la superficie de chaque lot;
- k)** L'identification et la délimitation des différentes fonctions qui se retrouvent dans le plan d'aménagement d'ensemble, par une affectation du sol;
- l)** Le tracé et l'emprise des allées de circulation proposées ou existantes de même que les rues au pourtour du site ainsi que les accès au site, existants ou projetés;
- m)** Les densités d'occupation des différentes fonctions urbaines qu'on retrouve dans le plan d'aménagement d'ensemble;
- n)** Un plan de reboisement pour les aires dénuées de végétaux qui ne seront pas dans l'aire à développer, le cas échéant;
- o)** Un plan d'aménagement paysager pour chacune des phases à développer ;
- p)** Les phases prévues pour le développement des terrains faisant l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, lesquelles ne doivent pas compromettre les milieux naturels ou la cohérence urbanistique du plan ;
- q)** L'espace réservé pour les parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, la superficie de cet espace et le pourcentage que représente cette superficie par rapport à l'aire totale du terrain faisant l'objet du lotissement proposé, le cas échéant;
- r)** La superficie de terrain allouée pour chaque fonction (rue, habitation, institution et autres) et pourcentage que représente cette superficie par rapport à l'aire totale du terrain faisant l'objet du lotissement proposé, le cas échéant;
- s)** Identification de la ligne de niveau permis pour l'ensemble des terrains construits.
- t)** La date, le titre, les points cardinaux, l'échelle et les noms de ceux qui ont collaboré à la préparation du plan d'aménagement d'ensemble.
- u)** Un plan doit aussi être transmis au format PDF soit par courriel ou sur clé usb.

2. Le plan d'aménagement d'ensemble doit être accompagné d'un rapport à l'intérieur duquel on retrouve :

- a)** Un texte argumentaire incluant la présentation de la demande, les motifs, les incidences sur le milieu (environnement adjacent et usagers, occupants et propriétaires des immeubles voisins), les mesures de mitigation proposées, etc.
- b)** Les informations sur la superficie totale des terrains compris dans le plan d'aménagement d'ensemble ainsi que les superficies allouées pour chacune des fonctions identifiées sur le plan;
- c)** Les informations concernant le nombre de lots compris dans le plan d'aménagement d'ensemble, la longueur totale des rues construites et la superficie réservée à la protection des milieux naturels ;
- d)** L'échéancier de réalisation et les coûts estimés pour les différentes phases du projet;
- e)** Une étude sur les impacts écologiques du développement;
- f)** Tous les documents doivent aussi être transmis au format PDF soit par courriel ou sur clé usb.

Les informations doivent permettre aux membres du Comité consultatif d'urbanisme et au conseil municipal d'avoir une compréhension claire de l'ensemble du projet d'implantation en ce qui concerne le relief et les dimensions du terrain et d'analyser l'intégration selon les objectifs et les critères d'évaluation énoncés pour le lotissement visé par cette demande.

ARTICLE 12 AUTORISATION

Toute demande de modification aux règlements d'urbanisme à l'égard d'une zone assujettie au présent règlement requiert au préalable la production et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone concernée par la demande conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 13 INTERDICTION

Aucun élément d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé par le conseil ne peut être réalisé ni ne peut débiter, tant que les règlements d'urbanisme de la municipalité de Papineauville autorisant la réalisation complète ne seront pas tous en vigueur.

ARTICLE 14 PROCÉDURE APPLICABLE ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Une fois tous les documents et informations exigibles en vertu de présent règlement disponibles, ceux-ci devront être remis au fonctionnaire désigné. La demande sera acheminée comme suit :

Transmission au Comité consultatif d'urbanisme

Le fonctionnaire désigné transmet la demande et le plan d'aménagement d'ensemble au Comité consultatif d'urbanisme, accompagné, s'il y a lieu, de ses commentaires sur la nature et la qualité du projet.

Évaluation de la demande

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande et le plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation spécifiés à l'article 18. Le Comité peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude.

Avis du Comité

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis relatif au plan d'aménagement d'ensemble en recommandant l'acceptation, la modification ou le rejet. Cet avis est transmis au Conseil municipal.

L'approbation par le Conseil municipal

Après avoir considéré l'ensemble du dossier et l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou refuse, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble présenté.

Dans le cas d'un refus, la résolution doit faire état des motifs expliquant cette décision. Une copie de cette résolution est transmise au requérant qui a présenté le plan d'aménagement d'ensemble à l'appui de sa demande de modification.

ARTICLE 15 AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION ET FRAIS RELIÉS À L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont fixés à 500\$ et ce montant doit être déboursé en même temps que le dépôt des documents. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation et la modification des règlements d'urbanisme, le cas échéant.

Le conseil se réserve le droit d'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. Réalisent le plan dans un délai qu'il fixe;
3. Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

ARTICLE 16 USAGES PERMIS ET DENSITÉ

L'usage unifamilial est autorisé dans toutes les zones visées par le présent règlement.

Les usages autorisés dans chacune des zones sont décrits dans le tableau ci-dessous.

La densité d'occupation du sol applicable selon l'usage prescrit est calculée en fonction du nombre de logements maximum pour 10 000 m² ou un hectare de superficie selon le tableau suivant :

Aires du plan d'aménagement d'ensemble (PAE)	Usages autorisés	Densité en fonction du nombre de logements maximum / 10 000 m ² = 1 hectare
H-700	Usage mixte	14
H-701	Usage mixte	14
H-702	Unifamiliale seulement	5
H-703	Unifamiliale, bifamiliale et multifamiliale	14
H-704	Unifamiliale et bifamiliale	7
H-706	Unifamiliale et bifamiliale	7
H-707	Parc et milieu naturel et unifamiliale	5

ARTICLE 17 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

L'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit se faire en fonction des critères d'évaluation suivants :

1. La proportion des milieux naturels protégés ou créés par rapport à la superficie du site ;
2. Des lotissements résidentiels d'au minimum :
 - 2024 m² pour les résidences d'habitation unifamiliale isolée.
 - 3035 m² pour les résidences d'habitation bifamiliale isolée ou en rangée.
 - 4047 m² pour les résidences d'habitation multifamiliale isolée ou en rangée.
3. Le tracé des rues et l'intégration au réseau routier existant ;
4. Le lotissement respecte la topographie et l'élément naturel du site;
5. Le tracé du réseau de mobilité active et l'intégration au réseau existant ;
6. Les mesures de mitigation pour atténuer les impacts pour le voisinage immédiat;
7. La répartition des différents usages et de la topologie des logements ;
8. Le nombre de logements projetés ;

9. L'intégration d'une certaine mixité des usages ;
10. Le concept de développement doit minimiser les remblais et déblais ;
11. Les projets doivent assurer une bonne intégration avec les développements adjacents au niveau des usages et de la volumétrie des bâtiments ;
12. Le tracé des voies de circulation doit inclure de la circulation piétonnière et cyclable et prendre en considération l'impact du développement sur la circulation ;
13. L'inclusion de logements abordables est évaluable en fonction des besoins du milieu;
14. L'inclusion d'habitation unifamiliale abordable est évaluable en fonction des besoins du milieu;
15. Le projet doit favoriser l'intégration des milieux naturels et d'espaces verts ;
16. Chacun des terrains créés devra avoir un pourcentage minimum de 30 % d'espaces boisés;
17. Le projet doit veiller à la protection des paysages ;
18. Le projet devra inclure 10% de parc en milieu naturel ;
19. Les bâtiments ne devront pas avoir plus de 2 étages ;
20. La qualité esthétique et architecturale et l'intégration harmonieuse des bâtiments ;
21. Tous les bâtiments construits devront récupérer les eaux grises et pluviales qui devront servir à l'alimentation des sanitaires ;
22. Toutes autres demandes d'orientation que le conseil juge opportun d'inclure.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 18 INFRACTION ET PÉNALITÉ

Toute personne qui contrevient au présent règlement ou aux conditions d'une autorisation donnée suivant le présent règlement commet une infraction.

1. Si le contrevenant est une personne physique :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 500\$ et d'une amende maximale de 1 000\$ plus les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 1 000\$ et l'amende maximale de 2 000\$ plus les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 2 000\$ et l'amende maximale de 3 000\$ plus les frais pour chaque infraction.

2. Si le contrevenant est une personne morale :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 1 000\$ et d'une amende maximale de 2 000\$ plus les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 2 000\$ et l'amende maximale de 3 000\$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 3 000\$ et l'amende maximale de 4 000\$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

ARTICLE 19 **RÉCIDIVE**

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a lieu dans les deux (2) ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine forte est réclamée.

ARTICLE 20 **RECOURS**

Malgré les articles qui précèdent, la municipalité de Papineauville peut également exercer tous autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 21 **FRAIS JUDICIAIRES ET PRESCRIPTION**

Les frais judiciaires s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

Toute poursuite pénale se prescrit par un (1) an à compter de la date de connaissance par la municipalité de perpétration de l'infraction.

ARTICLE 22 **RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE**

Le propriétaire d'un immeuble est responsable des infractions commises en contravention du présent règlement.

ARTICLE 23 **ABROGATION**

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 2004-03-09 de l'ancienne municipalité du village de Papineauville ainsi que tous les règlements le modifiant :

2021-016 – 2018-008 – 2009-11-014 – 2007-09-11

CHAPITRE 5**ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion:	14 février 2023
Adoption du projet de règlement:	14 février 2023
Assemblée publique de consultation	13 mars 2023
Adoption du second projet de règlement	14 mars 2023
Avis public demande d'approbation référendaire	22 mars 2023
Adoption du règlement:	11 avril 2023
Approbation de la MRC de Papineau	18 mai 2023
Avis de promulgation:	25 mai 2023

Paul-André David
Maire

Martine Joannis
Greffière-trésorière

ANNEXE A – Plan des zones (PAE)

