Municipalité de Saint-Louis-de-Blandford

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

Numéro 396-2026

RÈGLEMENT NUMÉRO 396-2026
SAINT-LOUIS-DE-BLANDFORD

Avis de motion :

Adoption :

Entrée en vigueur :

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES .. 6

1.1 Dispositions déclaratoires 6
1.1.1 Titre du règlement 6
1.1.2 But du règlement 6
1.1.3 Annulation 6
1.1.4 Territoire assujetti 6
1.1.5 Abrogation 6
1.1.6 Unité de mesure 6
1.1.7 Renvoi 6

1.2 Dispositions interprétatives 6
1.2.1 Interprétation du texte 6
1.2.2 Terminologie 7

1.3 Dispositions administratives 7
1.3.1 Rôle de l'officier responsable 7
1.3.2 Pouvoirs et devoirs de l'officier responsable 7

CHAPITRE 2- ZONES ASSUJETTIES 9

2.1 Zones devant faire l'objet d'un PAE 9
2.1.1 Zones assujetties 9

CHAPITRE 3- PROCÉDURE ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE 11

3.1 Procédure de demande 11
3.1.1 Dépôt d'une demande 11
3.1.2 Frais d'étude 11
3.1.3 Documents requis 11

3.2 Cheminement de la demande 12
3.2.1 Examen de la demande par l'officier responsable 12
3.2.2 Étude par le comité consultatif d'urbanisme 12
3.2.3 Décision du Conseil 13
3.2.4 Transmission de la résolution au requérant 13
3.2.5 Modification des règlements d'urbanisme 13
3.2.6 Émission d'un permis et plan d'aménagement d'ensemble 13
3.2.7 Modification d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé 13

CHAPITRE 4- CRITÈRES D'ÉVALUATION 15

4.1 Projet domiciliaire dans la zone R-04 et R-05 15
4.1.1 Objectifs généraux 15
4.1.2 Usages pouvant être autorisés 15
4.1.3 Densité résidentielle 15
4.1.4 Trame générale et réseau routier 15
4.1.5 Implantation et alignement des bâtiments 16

4.1.6 Architecture des bâtiments principaux 16
4.1.7 Aménagement des terrains 16
4.1.8 Stationnements 17

CHAPITRE 5- DISPOSITIONS FINALES 19

5.1 Dispositions finales 19
5.1.1 Amendes minimales et maximales 19
5.1.2 Ordonnances 19
5.1.3 Autres recours 19
5.1.4 Entrée en vigueur 20

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement numéro 396-2026 est désigné sous le nom de *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble*.

1.1.2 But du règlement

Ce règlement vise à permettre un développement concilié avec les particularités du territoire visé par le règlement selon certains critères.

1.1.3 Annulation

L'annulation par un tribunal d'un des chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, sections, articles ou paragraphes du présent règlement.

1.1.4 Territoire assujetti

Le règlement s'applique à l'ensemble des zones décrites au présent règlement sur le territoire de la municipalité et touche toute personne.

1.1.5 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date d'entrée en vigueur, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur portant sur le même objet.

1.1.6 Unité de mesure

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (système métrique).

1.1.7 Renvoi

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.

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Interprétation du texte

En cas d'incompatibilité entre certaines dispositions contenues dans ce présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique à moins d'indications contraires. De plus, à l'intérieur du présent règlement :

1. Les titres en sont partie intégrante à toutes fins que de droit; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
2. L'emploi de verbes au présent inclut le futur;
3. Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le sens de la phrase n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
4. Avec l'emploi du mot « DOIT » ou « SERA », l'obligation est absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif sauf pour l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
5. Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique;
6. Le mot « CONSEIL » désigne le Conseil municipal de la municipalité;
7. Le genre masculin comprend les deux sexes à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.2.2 Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens contraire, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au Chapitre 1 sur la terminologie *du Règlement de zonage*.

Une expression ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage* s'emploie selon le sens, expression, terme ou mot tel que défini dans le *Grand dictionnaire terminologique* de l'Office québécois de la langue française.

1.3 Dispositions administratives

1.3.1 Rôle de l'officier responsable

Nommé par le Conseil, l'officier responsable veille à l'application des règlements d'urbanisme ainsi que tout autre loi et règlement applicables.

1.3.2 Pouvoirs et devoirs de l'officier responsable

Les pouvoirs de l'officier responsable sont énoncés dans le *Règlement sur les permis* et certificats.

CHAPITRE 2
ZONES ASSUJETTIES

CHAPITRE 2- ZONES ASSUJETTIES

2.1 Zones devant faire l'objet d'un PAE

2.1.1 Zones assujetties

Les zones suivantes sont assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) :

1. R-04 et R-05.

CHAPITRE 3

PROCÉDURE ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

CHAPITRE 3- PROCÉDURE ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

3.1 Procédure de demande

3.1.1 Dépôt d'une demande

Toute demande de plan d'aménagement d'ensemble doit être présentée par écrit à l'officier responsable en utilisant le formulaire prévu à cette fin, être dûment signée et comprendre les documents requis énoncés au présent règlement.

3.1.2 Frais d'étude

Le requérant n'a pas de frais à acquitter au moment du dépôt de sa demande à l'officier responsable.

Cependant, lors de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil et que des modifications réglementaires à un ou des règlements d'urbanisme doivent être réalisées, les tarifs d'honoraires prévus pour une modification réglementaire s'appliquent.

3.1.3 Documents requis

Les documents ci-dessous doivent être fournis pour toute demande de PAE :

1. Le formulaire de demande de PAE comprenant les renseignements suivants :
   a) l'adresse de la propriété visée par la demande;
   b) l'identification du requérant et ses coordonnées;
   c) la description détaillée du projet.
2. Un plan à l'échelle, le cas échéant, illustrant :
   a) l'identification cadastrale du terrain actuel, ses dimensions et sa superficie;
   b) les terrains proposés, leurs dimensions et leurs superficies;
   c) les servitudes actuelles et projetées;
   d) le tracé et l'emprise des voies de circulation existantes et projetées;
   e) L'implantation des bâtiments, constructions, équipements, aires de stationnement, allées de circulation et entrées charretières existants et projetés;
   f) la répartition des différents types d'usages résidentiels, la densité nette proposée et l'identification des marges de recul applicables, le cas échéant;
   g) la densité exprimée par le coefficient d'occupation au sol, pour des usages autres que résidentiels, le cas échéant;
   h) le nombre d'étages et la hauteur des bâtiments;
   i) les aménagements proposés en vue d'agrémenter le site;
   j) la localisation des services d'utilité publique existants et projetés (aqueduc, égouts, électricité, télécommunication, etc.);
   k) les caractéristiques naturelles du site, telles que les aires boisées, les talus, les milieux hydriques et humides;

l) les différentes phases de développement, le cas échéant.

3. Des plans, élévations, croquis et/ou simulations visuelles illustrant :
   a) des exemples de l'architecture et de l'apparence extérieure des bâtiments projetés.
4. Un document d'accompagnement comprenant les études et les renseignements suivants :
   a) la vision d'aménagement, les grandes orientations et le concept d'aménagement proposé tenant compte des caractéristiques, des défis et des potentiels du site;
   b) une étude de caractérisation des milieux naturels réalisée par un professionnel;
   c) l'intégration du projet de développement au tissu urbain environnant et son positionnement dans la politique de développement de la municipalité;
   d) un tableau présentant le nombre de terrains et leur superficie, le nombre d'unités de construction et de logements, les dimensions des bâtiments (superficie et hauteur), les marges de recul des bâtiments par typologie, le nombre de cases de stationnement pour chaque typologie, le rapport bâti/terrain de chaque unité de construction, etc.;
   e) les phases de réalisation et la date prévue pour le début des travaux;
   f) la valeur des investissements projetés.
5. Tout autre document contenant des renseignements utiles à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble par rapport aux critères d'évaluation;
6. Une procuration dûment signée, lorsque le requérant n'est pas propriétaire, mais agit à titre de mandataire pour celui-ci, l'habilitant à présenter une telle demande;
7. Tout autre document ou renseignement additionnel jugé nécessaire par l'officier responsable pour la bonne compréhension de la demande par le comité consultatif d'urbanisme et le Conseil municipal.

3.2 Cheminement de la demande

3.2.1 Examen de la demande par l'officier responsable

Dans les 30 jours suivant la réception de la demande, l'officier responsable procède à une vérification du contenu et à son analyse préliminaire, en regard de sa conformité au présent règlement de même qu'à l'ensemble des règlements d'urbanisme ainsi qu'aux objectifs du *Plan d'urbanisme* en vigueur. Lorsque la demande est complète, l'officier responsable la transmet au comité consultatif d'urbanisme.

3.2.2 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande lors d'une réunion et peut demander à l'officier responsable ou au requérant des renseignements additionnels afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble visé par la demande de PAE après en avoir avisé verbalement ou par écrit le requérant. Le comité peut reporter l'étude de la demande à une réunion ultérieure.

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des critères applicables aux plans d'aménagement d'ensemble.

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au Conseil une recommandation à l'égard de la demande. Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions d'approbation.

3.2.3 Décision du Conseil

Après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou refuse la demande de plan d'aménagement d'ensemble et peut prévoir, comme condition d'approbation, que les propriétaires des lots situés dans le site visé 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 le délai qu'il impartit;
3. Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

3.2.4 Transmission de la résolution au requérant

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision est transmise au requérant.

3.2.5 Modification des règlements d'urbanisme

Le Conseil municipal peut débuter la procédure de modification réglementaire en adoptant un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble approuvé.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble et les modifications réglementaires en découlant ne dégagent nullement le requérant qui l'a présenté à l'obligation de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme.

3.2.6 Émission d'un permis et plan d'aménagement d'ensemble

Dans toute zone où la production d'un plan d'aménagement d'ensemble est requise au présent règlement, aucun permis ou certificat d'autorisation ne sera délivré avant que le Conseil ait approuvé le plan d'aménagement d'ensemble, que les règlements d'urbanisme aient été modifiés, le cas échéant, conformément à ce plan d'aménagement d'ensemble approuvé, et que les règlements modifiant les règlements d'urbanisme soient entrés en vigueur.

3.2.7 Modification d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé

Suivant son approbation par le Conseil, un plan d'aménagement d'ensemble ne peut pas être modifié substantiellement. Des modifications mineures peuvent être apportées seulement si elles n'ont pas d'impact sur le plan d'aménagement d'ensemble dans son ensemble. À défaut, si le requérant souhaite apporter des changements majeurs, une nouvelle demande de plan d'aménagement d'ensemble doit être déposée et le processus de cheminement prévu au présent règlement doit être repris.

CHAPITRE 4
CRITÈRES D'ÉVALUATION

CHAPITRE 4- CRITÈRES D'ÉVALUATION

4.1 Projet domiciliaire dans la zone R-04 et R-05

4.1.1 Objectifs généraux

Les objectifs généraux du PAE dans les zones R-04 et R-05 sont les suivants :

1. Assurer un projet résidentiel intégré au paysage environnant;
2. Favoriser un développement harmonieux et de qualité;
3. Concevoir un développement afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel;
4. Favoriser la mise en valeur et la continuité du caractère rural;
5. Viser une diversité des types d'habitation permettant de répondre aux différents besoins de la population.

4.1.2 Usages pouvant être autorisés

Les usages suivants peuvent être autorisés dans le projet de PAE :

1. Résidence unifamiliale;
2. Résidence bifamiliale;
3. Résidence trifamiliale;
4. Résidence multifamiliale.

4.1.3 Densité résidentielle

La densité résidentielle se définit comme le nombre de logements situés sur une superficie donnée afin de mesurer l'intensité d'occupation du sol à des fins d'habitation. La densité brute inclut l'ensemble des composantes du lotissement, comme les rues et les espaces publics, tandis que la densité nette exclut les espaces non résidentiels pour ne considérer que les superficies directement destinées à l'habitation.

Les zones R-04 et R-05 doivent atteindre conjointement une densité nette moyenne de 5,1 logements par hectare.

4.1.4 Trame générale et réseau routier

Les critères d'évaluation concernant la trame générale du projet et le réseau routier sont les suivants :

1. La largeur des voies de circulation considère la circulation automobile projetée et les conditions de déneigement;

2. Le nouveau réseau routier doit être accessible par un minimum de 2 accès routiers;
3. Le projet inclut un espace vert équivalent à la superficie d'un lot, permettant une desserte de parc de quartier pour les jeunes enfants;
4. Le réseau permet de favoriser les déplacements actifs à l'intérieur de l'aire assujettie et de rejoindre les espaces verts publics existants dans le périmètre urbain.

4.1.5 Implantation et alignement des bâtiments

Les critères d'évaluation concernant l'implantation et l'alignement des bâtiments sont les suivants :

1. Les bâtiments à plus forte densité sont localisés à proximité de la route 162, tandis que les secteurs résidentiels de plus faible densité sont situés en transition vers la zone agricole, de manière à assurer une gradation harmonieuse du tissu bâti;
2. La volumétrie des bâtiments s'intègre au secteur environnant;
3. Les bâtiments ont le même alignement sur rue, afin d'assurer une continuité et une cohérence paysagère;
4. Les marges latérales des bâtiments sont régulières et contribuent à l'intégration des bâtiments les uns aux autres;
5. L'implantation des bâtiments tient compte des caractéristiques naturelles du site.

4.1.6 Architecture des bâtiments principaux

Les critères d'évaluation concernant l'architecture des bâtiments principaux sont les suivants :

1. Des bâtiments de 3 étages maximum sont autorisés, s'ils sont localisés à proximité de la route 162 afin de permettre une intégration sensible au paysage;
2. Le même type de bâtiment, présentant la même architecture sur une même rue, est prohibé afin d'éviter la monotonie architecturale;
3. Les bâtiments s'inspirent des caractéristiques architecturales du secteur environnant, tout en innovant dans le style;
4. Les matériaux de recouvrement de qualité sont privilégiés pour le revêtement extérieur des murs en façade des bâtiments.

4.1.7 Aménagement des terrains

Les critères d'évaluation concernant l'aménagement des terrains sont les suivants :

1. La topographie naturelle du site est respectée;
2. Le déboisement est limité et planifié de manière à préserver le caractère boisé du site;
3. Des arbres sont plantés tôt dans le projet, en cour avant ainsi qu'en cours latérales et arrière des bâtiments;
4. Les conteneurs et les bacs de gestion des matières résiduelles doivent être situés en cour arrière ou latérales. Ils peuvent être masqués par un écran visuel (clôture, haie, aménagement paysager).

4.1.8 Stationnements

Les critères d'évaluation concernant le stationnement sont les suivants :

1. Les aires de stationnement sont privilégiées en cour latérale ou en cour arrière, de manière à réduire leur visibilité depuis la voie publique et à préserver la qualité du paysage;
2. Des îlots plantés d'arbres et de végétaux sont aménagés pour dissimuler les aires de stationnements visibles depuis la rue;
3. Des passages piétonniers doivent être aménagés permettant un meilleur accès aux stationnements.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS FINALES

CHAPITRE 5- DISPOSITIONS FINALES

5.1 Dispositions finales

5.1.1 Amendes minimales et maximales

Toute personne qui agit en contravention du *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 400 $ et maximale de 1 000 $, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000 $ et maximale de 2 000 $, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 750 $ et maximale de 2 000 $, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 2 000 $ et maximale de 4 000 $, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

5.1.2 Ordonnances

Lors du prononcé d'un jugement, le tribunal compétent peut, outre condamner le contrevenant au paiement de l'amende susmentionnée, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires pour se conformer au présent règlement et qu'à défaut d'exécution dans le délai prescrit, de telles dispositions soient prises par la municipalité aux frais de ce contrevenant.

5.1.3 Autres recours

En plus des recours de nature pénale, le Conseil peut entreprendre tout recours de droit civil prévu par la Loi, dont les procédures nécessaires prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, pour ordonner la cessation de toute utilisation du sol ou de toute construction incompatible avec le présent règlement. Il peut également obtenir un jugement ordonnant l'exécution de travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conformes et, le cas échéant, exiger la démolition de la construction ou la remise en état du terrain, le tout aux frais du propriétaire.

5.1.4 Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Adopté par le Conseil municipal, le _____

Mairesse
_____

Greffière
_____

Certifié copie conforme
Entrée en vigueur le _____