



RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)
N° RU.07.2011

14 décembre 2011

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

RÈGLEMENT N° RU.07.2011

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

AVIS DE MOTION : 2 NOVEMBRE 2011

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT : 2 NOVEMBRE 2011

ADOPTION DU RÈGLEMENT : 14 DÉCEMBRE 2011

ENTRÉE EN VIGUEUR : 17 AVRIL 2012

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
RU.07.2011.01	2 SEPTEMBRE 2015
RU.07.2011.02	28 FÉVRIER 2018

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)
MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

TABLE DES MATIÈRES



RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)
N° RU.07.2011

TABLE DES MATIÈRES

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives.....	5
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	6
1.1.1 : Titre du règlement.....	6
1.1.2 : Champ d'application	6
1.1.3 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois	6
1.1.4 : Adoption partie par partie	6
Section 1.2 : Dispositions administratives	7
1.2.1 : Administration et application du règlement.....	7
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	7
Section 1.3 : Dispositions interprétatives	8
1.3.1 : Interprétation des dispositions	8
1.3.2 : Numérotation	8
1.3.3 : Terminologie.....	8
CHAPITRE 2 : Contenu et cheminement de la demande.....	9
Section 2.1 : Contenu de la demande	10
2.1.1 : Contenu de la demande de modification du Règlement de zonage ou du Règlement de lotissement.....	10
2.1.2 : Contenu du plan d'aménagement d'ensemble	10
2.1.3 : Frais d'étude.....	14
Section 2.2 : Cheminement de la demande.....	15
2.2.1 : Demande complète.....	15
2.2.2 : Vérification de la demande.....	15
2.2.3 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme.....	15
2.2.4 : Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme.....	15
2.2.5 : Étude et recommandation d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble	15
2.2.6 : Approbation par le conseil municipal.....	16
2.2.7 : Conditions d'approbation.....	16
2.2.8 : Modification au Règlement de zonage ou au Règlement de lotissement	16
2.2.9 : Modification au plan d'aménagement d'ensemble	16
CHAPITRE 3 : Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble.....	17
Section 3.1 : Projet majeur de lotissement.....	18
3.1.1 : Interventions et territoire assujettis	18
3.1.2 : Normes applicables.....	18
3.1.3 : Objectif général	18
3.1.4 : Critères relatifs à la protection du milieu naturel.....	18
3.1.5 : Critères relatifs à l'accessibilité du site et des lots	20
3.1.6 : Critères relatifs à l'aménagement du site et l'implantation des bâtiments.....	21

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)
MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES**

TABLE DES MATIÈRES

3.1.7 : Critères relatifs à la planification du réseau routier.....	21
3.1.8 : Critères relatifs aux réseaux récréatifs	22
3.1.9 : Critères applicables au réseau écologique.....	22
3.1.10 : Critères applicables à un projet de développement immobilier d'envergure	24
CHAPITRE 4 : Dispositions finales	27
Section 4.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur.....	28
4.1.1 : Contraventions et pénalités	28
4.1.2 : Entrée en vigueur	28

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)
MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives



RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)
N° RU.07.2011

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Réalisé par :

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives



Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* » et le numéro RU.07.2011.

1.1.2 : Champ d'application

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique lors d'une demande de modification du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de lotissement* relativement à une ou des zones visées par le présent règlement et dans laquelle se situe la propriété à développer. Il s'applique uniquement lorsque la modification du règlement vise une norme prescrite au présent règlement.

Dans ce cas, un plan d'aménagement d'ensemble doit être produit par le requérant pour l'ensemble de la zone visée par la demande de modification selon les critères énoncés au présent règlement. Les zones font référence aux zones définies au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage*.

1.1.3 : Concurrence avec d'autres règlements ou des 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 et d'urbanisme applicable en l'espèce.

1.1.4 : Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Municipalité de Mille-Isles déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et 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 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.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

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

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

CHAPITRE 1 :
Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que.

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

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.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : 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
1. Paragraphe
- a) Sous-paragraphe

1.3.3 : 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*.

CHAPITRE 2 :
Contenu et cheminement de la demande



CHAPITRE 2 :
Contenu et cheminement de la demande

Réalisé par :

CHAPITRE 2 :
Contenu et cheminement de la demande



Section 2.1 : Contenu de la demande

2.1.1 : Contenu de la demande de modification du Règlement de zonage ou du Règlement de lotissement

Le requérant d'une demande de modification du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de lotissement* touchant une ou des zones visées par le présent règlement doit déposer sa demande par écrit sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné, en 2 exemplaires sous format papier et 1 exemplaire électronique.

La demande de modification du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de lotissement* doit être accompagnée d'un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone visée.

2.1.2 : Contenu du plan d'aménagement d'ensemble

Le plan d'aménagement d'ensemble doit contenir les éléments suivants :

1. Un document écrit présentant les informations suivantes sur le projet :
 - a) Le nom et les coordonnées du ou des propriétaires visées ou de leurs mandataires autorisés;
 - b) Une procuration signée par le ou les propriétaires dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
 - c) Le nom et les coordonnées des professionnels travaillant sur le projet et leur rôle respectif;
 - d) La superficie du site et de chacun des lots à créer;
 - e) Les objectifs poursuivis;
 - f) La répartition du site en fonction des usages souhaités;
 - g) La densité d'occupation au sol (logement par hectare et taux d'implantation);
 - h) Un argumentaire démontrant l'atteinte des critères applicables du présent règlement;
 - i) Les autorisations gouvernementales requises dans le cadre du projet;
 - j) L'investissement, le phasage et l'échéancier des travaux prévu.

2. Un plan de localisation de la zone ou des zones visées par la demande présentant, de façon non limitative :
 - a) Le réseau routier existant et projeté;
 - b) Le milieu hydrique;
 - c) La topographie du site et les sommets de montagne, avec des courbes de niveau aux intervalles de 2 mètres;
 - d) Les composantes naturelles, fauniques ainsi que les ensembles paysagers tels que déterminés à la réglementation d'urbanisme;

RU.07.2011.02
Entrée en
vigueur :
28 février 2018

CHAPITRE 2 :

Contenu et cheminement de la demande

- e) Les zones de zonage et les limites municipales;
 - f) L'utilisation du sol actuelle ainsi que les constructions existantes;
 - g) Tout autre élément permettant de comprendre l'insertion du projet dans la ou les zones visées et le territoire municipal.
3. Des photographies récentes, prises dans les 3 mois qui précèdent la demande, des constructions, des ensembles paysagers et naturels ainsi que du site visé par la demande de la ou les zones visées aux fins d'obtenir une image globale du territoire d'intervention;
4. Un plan concept d'aménagement d'ensemble du site visé comprenant, de façon non limitative, les éléments suivants (existants et projetés) :
- a) L'identification cadastrale du projet et des lots avoisinants;
 - b) Le milieu hydrique, incluant les bandes de protection riveraine et le drainage du site;
 - c) Les composantes naturelles et fauniques;
 - d) La topographie du site et les sommets de montagne, avec des courbes de niveau aux intervalles de 2 mètres. Cependant, dans le cas d'un projet entraînant des travaux de génie civil, les courbes de niveau devront être minimalement aux intervalles de 1 mètre;
 - e) Le réseau routier et les réseaux récréatifs;
 - f) Les équipements et les infrastructures aériennes et souterraines;
 - g) Les servitudes;
 - h) La répartition des usages et fonctions;
 - i) La localisation approximative des constructions principales;
 - j) Les aménagements paysagers, illustrés sommairement.
5. Des esquisses préliminaires d'architecture des constructions principales projetées, en couleur permettant de comprendre le style architectural souhaité, la volumétrie et le gabarit des constructions;
6. Les études et analyses suivantes, selon le contexte :
- a) L'impact sur le réseau routier local et régional;
 - b) La capacité de support du milieu hydrique;
 - c) La desserte en services : intégration des systèmes de traitement des eaux usées et des ouvrages de captage des eaux souterraines;
 - d) L'impact sur les composantes naturelles du site et de la zone;
 - e) Le potentiel acéricole du site;
 - f) L'intégration paysagère des composantes du projet (réseau routier, constructions, infrastructures, etc.), incluant un minimum de trois simulations visuelles;
 - g) Les méthodes de contrôle de l'érosion et de gestion des eaux de surface pour le site d'intervention.
7. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande en fonction des critères énoncés au présent règlement.

CHAPITRE 2 :
Contenu et cheminement de la demande

8. La caractérisation écologique, laquelle doit être signée par un biologiste membre de l'Association des biologistes du Québec, doit minimalement comprendre :
- a) Sur un plan à l'échelle, les attributs naturels suivants (non limitatif) :
 - i. Les données longitude, latitude, altitude;
 - ii. Les données décrivant le versant, l'exposition, la pente principale des stations;
 - iii. Les courbes de niveau topographiques en mètres;
 - iv. Les lacs ainsi que les cours d'eau permanents et intermittents et leurs bandes riveraines (rive) en utilisant la méthodologie de la fiche technique intitulée identification et délimitation des milieux hydriques et riverains (MDDELCC, 2015);
 - v. Les milieux humides et leurs bandes riveraines en utilisant la méthodologie du guide identification et délimitation des milieux humides du Québec méridional (MDDELCC, juillet 2014);
 - vi. Les fossés anthropiques et les cours d'eau verbalisés;
 - vii. Les peuplements forestiers décrits selon les normes de cartographie écoforestière incluant les vieilles forêts de plus de 70 ans, les forêts rares et exceptionnelles;
 - viii. Les habitats fauniques reconnus;
 - ix. Les espèces à statut précaire et en péril
 - x. La présence d'espèces d'intérêt et les indices de qualité de leur habitat;
 - xi. Les habitats fauniques reconnus;
 - xii. Lorsque des travaux sont prévus dans la rive et/ou le littoral, les obstructions à la libre circulation du poisson et un détail de l'habitat du poisson.
 - b) Sur un plan à l'échelle, l'intérêt écologique en suivant les thématiques suivantes lorsqu'applicables :
 - i. Les zones de concentration de biodiversité;
 - ii. Les perturbations naturelles et anthropiques répertoriées sur le terrain à l'étude;
 - iii. Le drainage naturel et anthropique;
 - iv. Une évaluation de la valeur écologique des milieux humides selon les critères d'analyse de la MRC ainsi qu'une approche d'atténuation s'inspirant du guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides (MDDELCC, juillet 2008);
 - v. Une évaluation des habitats potentiels pour les espèces floristiques à statut précaire en fonction des résultats du Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec (CDPNQ);
 - vi. Le potentiel de connectivité écologique avec des milieux naturels périphériques.
 - c) Un rapport décrivant la méthodologie utilisée suivant les points suivants, lorsqu'applicables :
 - i. La période de réalisation;
 - ii. Le plan sondage et les méthodes de transect;
 - iii. Les stations d'échantillonnage et points d'observation représentatifs;

CHAPITRE 2 :
Contenu et cheminement de la demande

- iv. Les fiches descriptives de chaque station;
 - v. Les résultats de la demande d'occurrences floristiques et fauniques en situation précaire au CDPNQ sur un rayon de 10 km;
 - vi. Une évaluation des indicateurs hydrologiques pour déterminer la présence de sols hydromorphes en utilisant la méthode du guide identification et de délimitation des milieux humides du Québec méridional (MDDELCC, juillet 2014).
9. Dans le cas d'un projet situé à l'intérieur d'un secteur de développement, le plan concept d'aménagement visé au paragraphe 4 du présent article doit également contenir :
- a) une photographie aérienne du secteur à l'étude;
 - b) la configuration et les dimensions des lots existants et projetés;
 - c) la conception géométrique des rues, leurs raccordements en fonction des rues existantes et la sécurité des déplacements et de la circulation;
 - d) le type d'infrastructure retenu au niveau de l'épuration des eaux usées et de l'alimentation en eau potable;
 - e) le sens du drainage naturel;
 - f) l'implantation de toutes constructions existantes et projetées;
 - g) les éléments sensibles qui méritent une protection, tels qu'identifiés par la caractérisation écologique apparaissent sur ledit plan (milieux humides, rives, cours d'eau, boisés de forêt mature, etc.);
 - h) l'emplacement et la superficie totale des aires dédiées aux éléments sensibles et à la mise en valeur du milieu naturel;
 - i) les exigences du déneigement;
 - j) s'il y a lieu, les voies cyclables, sentier piétonnier ou les parcs;
 - k) s'il y a lieu, les différentes phases de développement. »
10. Dans le cas d'une demande répondant à la définition de « projet de développement immobilier d'envergure », une analyse de circulation et de desserte en transport collectif doit être fournie par le requérant à titre de complément à la demande de permis. Cette analyse porte sur les items suivants :
- a) Les impacts du projet sur la circulation actuelle et la sécurité;
 - b) Préciser les impacts au niveau des accès et du corridor routier;
 - c) Les problèmes anticipés au niveau de la sécurité et de la fonctionnalité, particulièrement aux heures de pointe du matin et du soir, les circuits les plus plausibles et leurs impacts sur le réseau routier;
 - d) Les ajustements et correctifs qui seront nécessaires autant sur le réseau routier municipal que supérieur (MTQ) pour assurer et conserver la fonctionnalité et la sécurité de la route;
 - e) Si requis, des précisions sur les ententes entre le promoteur et les municipalités au niveau de la desserte en transport collectif;
 - f) Les contraintes anthropiques (ex : sonores) générées par le projet. »

CHAPITRE 2 :
Contenu et cheminement de la demande

Les plans et documents déposés dans le cadre du plan d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés selon les règles de l'art et présenter, au minimum, le titre du plan, le nom du concepteur, l'échelle du plan, la direction du nord ainsi que la date de réalisation du plan et ses modifications, s'il y a lieu. Le système de mesures des plans est métrique.

Les documents et les plans doivent être remis en 2 exemplaires sous format papier et 1 exemplaire électronique.

2.1.3 : Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont fixés à 500\$.

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 et, le cas échéant, pour la modification au *Règlement de zonage* ou au *Règlement de lotissement*.

CHAPITRE 2 :
Contenu et cheminement de la demande

Section 2.2 : Cheminement de la demande

2.2.1 : Demande complète

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis au présent règlement ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2.2.2 : Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et sa conformité aux règlements d'urbanisme ainsi qu'au présent règlement relativement aux normes applicables. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

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

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.

2.2.3 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de la demande, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les 60 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande.

2.2.4 : Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme

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

2.2.5 : Étude et recommandation d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble

Le fonctionnaire désigné peut exiger, considérant l'ampleur du plan d'aménagement d'ensemble, que le requérant dépose un projet de plan d'aménagement d'ensemble que ce celui-ci soit présenter, pour avis préliminaire, au comité consultatif d'urbanisme.

CHAPITRE 2 :
Contenu et cheminement de la demande

2.2.6 : Approbation par le conseil municipal

Après l'étude du plan d'aménagement d'ensemble et de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble. La résolution désapprouvant le plan doit être motivée.

Une copie de la résolution est transmise au requérant.

2.2.7 : Conditions d'approbation

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan s'engage à :

1. Prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements ;
2. Réaliser le projet dans un délai fixé ;
3. Fournir des garanties financières pour l'exécution du contenu du plan.

2.2.8 : Modification au Règlement de zonage ou au Règlement de lotissement

Suivant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier le *Règlement de zonage* ou le *Règlement de lotissement* pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble. Cependant, l'approbation du plan d'aménagement n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification au *Règlement de zonage* ou au *Règlement de lotissement*.

2.2.9 : Modification au plan d'aménagement d'ensemble

Une fois approuvé par le conseil municipal, le plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne peut être modifié avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée au plan après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande complète et les frais exigés à l'article 2.1.3 s'appliquent.

CHAPITRE 3 :
Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble



RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)
N° RU.07.2011

CHAPITRE 3 :
Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 3 :
Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble

Section 3.1 : Projet majeur de lotissement

3.1.1 : Interventions et territoire assujettis

RU.07.2011.02
Entrée en
vigueur :
28 février 2018

La présente section s'applique à un projet majeur de lotissement, soit un lotissement comprenant 5 lots et plus adjacent à une nouvelle rue ou au prolongement d'une rue existante.

Elle s'applique aux zones suivantes identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage* : Ru-21, Ru-22, Ru-23, Vi-10, Vi-11, H-12, H-13, H-16 et H-17

3.1.2 : Normes applicables

RU.07.2011.02
Entrée en
vigueur :
28 février 2018

Le plan d'aménagement d'ensemble de la zone visée peut prévoir les normes minimales suivantes :

Zones :	Superficie minimale du lot :	Largeur minimale du lot :
Ru-21 :	6 000 mètres carrés	50 mètres
Ru-22 :	6 000 mètres carrés	50 mètres
Ru-23 :	6 000 mètres carrés	50 mètres
Vi-10 et Vi-11 :	4 000 mètres carrés	45 mètres
H-13 :	4 000 mètres carrés	45 mètres
H-16 :	4 000 mètres carrés	45 mètres
H-17 :	4 000 mètres carrés	45 mètres
H-12	6 000 mètres carrés	50 mètres

Les autres normes prescrites aux règlements d'urbanisme s'appliquent pour les zones visées.

3.1.3 : Objectif général

Le plan d'aménagement d'ensemble pour le projet majeur de lotissement doit permettre d'assurer une intégration optimale du développement au milieu d'insertion en terme de desserte routière, d'implantation et d'intégration des constructions projetées, et ce, dans le respect des caractéristiques paysagères et naturelles de la zone.

3.1.4 : Critères relatifs à la protection du milieu naturel

RU.07.2011.02
Entrée en
vigueur :
28 février 2018

La protection du milieu naturel, dans le cadre du projet de lotissement, est évaluée en fonction des critères suivants :

CHAPITRE 3 :

Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble

1. Le projet de lotissement s'adapte à la topographie du site. Dans le but de respecter ce critère, certains lots peuvent présenter une superficie et des dimensions plus grandes que celles autorisées au présent règlement pour tenir compte de la topographie et les secteurs montagneux. À titre d'exemple uniquement :
 - a) Pour éviter l'implantation sur les sommets de montagne, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes pour permettre la construction sur un plateau situé sous le sommet de montagne;
 - b) Dans un secteur de forte pente, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes pour assurer des retraits raisonnables entre les constructions et le milieu hydrique et sensible de manière à éviter un ruissellement important des eaux de surface et le transport de sédiments (maintien du drainage naturel du site). Le cas échéant, la superficie et les dimensions du lot sont suffisantes pour intégrer des mesures de contrôle de l'érosion et de gestion des eaux de ruissellement;
 - c) Pour minimiser les opérations de déblais et de remblais, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes de manière à maintenir la topographie naturelle du site;
 - d) Dans un secteur de forte pente, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes de manière à éviter l'impact visuel des constructions à partir d'un point d'élévation inférieur.

2. Le projet de lotissement respecte les caractéristiques naturelles du site, et ce, en conformité au *Règlement sur le plan d'urbanisme*. Dans le but de respecter ce critère, certains lots peuvent présenter une superficie plus grande que celle autorisée au présent règlement pour tenir compte des caractéristiques naturelles du site et du milieu environnant. À titre d'exemple uniquement :
 - a) Pour éviter la segmentation d'un boisé d'intérêt, d'un boisé présentant un potentiel acéricole et d'arbres matures, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes pour l'implantation des constructions dans des espaces déboisés ou présentant des arbres de moindre intérêt. Le cas échéant, le lotissement permet le maintien de corridors forestiers;
 - b) À proximité d'un milieu hydrique, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes afin de respecter la capacité de support des lacs, cours d'eau et milieux humides ainsi que la préservation des rives, notamment en présence d'un système de traitement autonome des eaux usées, et des lignes de crête;
 - c) À proximité des milieux fauniques (ex. : héronnière), le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes afin de maintenir un équilibre entre le développement et les habitats fauniques;

CHAPITRE 3 :

Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble

- d) Pour assurer la sécurité des personnes et des biens, le lot devra présenter une superficie et des dimensions plus importantes afin de tenir compte des terrains instables et des zones de contraintes naturelles.
3. Le projet prévoit des mesures de contrôle de l'érosion et de gestion des eaux de surface pendant et après les travaux. Les mesures sélectionnées sont adaptées au site d'intervention. Dans la mesure du possible, le projet propose des mesures de gestion écologique des eaux de pluie et de récupération des eaux dans une perspective de développement durable.
4. Le projet de lotissement tient compte des résultats de la caractérisation écologique, lorsqu'exigée;
5. À l'intérieur d'un secteur de développement, le projet prévoit le maintien d'une superficie minimale de 20 % du secteur planifié dédiée à des fins de mise en valeur du milieu naturel comme indiqué à la caractérisation écologique. À l'intérieur de ces aires, seule la coupe forestière sélective est autorisée. Ces aires doivent se localiser sur des lots distincts. Les contraintes naturelles, la bande riveraine (rive) d'un cours d'eau et la bande de protection d'un milieu humide protégé ne font pas partie de ces aires.

3.1.5 : Critères relatifs à l'accessibilité du site et des lots

L'accessibilité du site et des lots est évaluée en fonction des critères suivants :

1. Le projet de lotissement s'adapte au profil et à la configuration du réseau routier existant et projeté;
2. Le projet de lotissement favorise l'aménagement d'accès sécuritaires (entrées charretières);
3. Dans le cas d'un terrain d'angle, d'un terrain d'angle transversal ou d'un terrain transversal, l'accès au terrain s'effectue, prioritaire, à partir de la rue publique de moindre importance, par exemple, une rue locale au détriment d'une route régionale ou d'une collectrice;
4. Dans le cas d'un usage autre que résidentiel générant un achalandage au site, le projet de lotissement prévoit la localisation des accès au site en fonction de la configuration du réseau routier pour minimiser les conflits véhiculaires et les accès sont clairement identifiés tout en s'adaptant au paysage. De plus, le nombre d'accès, notamment à partir d'une collectrice, est minimisé;
5. Dans le cas d'un usage autre que résidentiel générant un achalandage au site, les espaces de stationnement sont localisés de manière à éviter une attente des véhicules sur la ou les voies de circulation;
6. Dans le cas d'un lotissement en secteur de forte pente, la pente de l'accès est adaptée à la topographie et le tracé de l'accès est sinueux de manière à favoriser la diminution des eaux de ruissellement vers la rue.

CHAPITRE 3 :

Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble

3.1.6 : Critères relatifs à l'aménagement du site et l'implantation des bâtiments

L'aménagement du site et l'implantation des bâtiments sont évalués en fonction des critères suivants :

1. La superficie et les dimensions des lots favorisent l'implantation de bâtiments qui respectent les qualités paysagères du site ainsi que la morphologie du site;
2. La superficie et les dimensions des lots favorisent l'implantation des équipements et des infrastructures qui respectent les qualités paysagères du site ainsi que la morphologie du site;
3. La superficie et les dimensions des lots favorisent l'implantation de bâtiments de dimensions variées, notamment dans le cas d'un usage autre que résidentiel et offrent l'espace nécessaire pour les aires fonctionnelles;
4. La superficie et les dimensions des lots permettent la réalisation d'un aménagement paysager significatif et généreux et le maintien des espaces naturels. Les aménagements paysagers et les espaces naturels sont dominants par rapport aux espaces fonctionnels et le cadre bâti sur le site;
5. La superficie et les dimensions des lots permettent la préservation des arbres qui présentent un potentiel acéricole;
6. Le cas échéant, la superficie et les dimensions des lots permettent l'aménagement d'un écran boisé ou tampon entre des usages différents à l'intérieur de la zone visée et les zones contiguës;
7. La superficie et les dimensions des lots permettent, notamment dans le cas d'un usage autre que résidentiel, une aire d'entreposage de la neige sur le site.

3.1.7 : Critères relatifs à la planification du réseau routier

La planification du réseau routier est évaluée en fonction des critères suivants :

1. Le réseau routier projeté concorde, le cas échéant, au tracé projeté des rues au *Règlement sur le plan d'urbanisme*;
2. Le plan d'ensemble tient compte de la hiérarchie du réseau routier existant et propose un ensemble de voie de circulation permettant les fonctions de transit et de desserte locale des secteurs;
3. Le réseau routier projeté permet d'assurer une connexion sécuritaire et optimale avec le réseau routier existant et en conformité avec le *Règlement sur le plan d'urbanisme* : le cas échéant, le projet privilégie le bouclage du réseau avant l'ouverture de nouvelles rues. De plus, le plan minimise la longueur du réseau en favorisant un développement en grappe (les trames de rues orthogonales sont à éviter);

CHAPITRE 3 :

Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble

4. Le réseau routier projeté respecte la topographie du site en s'arrimant à la sinuosité du secteur. Plus particulièrement, le réseau routier est orienté parallèlement ou diagonalement par rapport aux lignes de niveau, sauf lors de la traversée d'un milieu hydrique, minimisant les opérations de déblais et de remblais. De plus, le tracé privilégie l'utilisation du bas des pentes;
5. La planification du réseau routier permet l'intégration d'ouvrages de rétention des eaux pluviales selon les conditions propres au site. Parmi les types d'ouvrages, on retrouve notamment les bassins de rétention de surface, des bassins de rétention souterrains ou des ouvrages de contrôle du débit;
6. L'aménagement des fossés en bordure des rues doit être réalisé de façon à empêcher le ravinage et l'érosion de leur surface;
7. Le réseau routier projeté comprend les surlargeurs nécessaires pour assurer une reprise de la végétation dans les pentes créées de part et d'autre de la chaussée, des accotements et des fossés de drainage (plan de révégétalisation des zones remaniées);
8. Le réseau routier projeté présente une emprise minimale assurant la circulation des véhicules d'urgences et des services municipaux;
9. Les rues qui ne présentent pas de connexion au réseau routier existant sont pourvues d'un rayon de virage permettant les manœuvres de virage des véhicules d'urgence et des services municipaux. Advenant la continuité de la rue dans une phase ultérieure, un rayon de virage temporaire doit être aménagé.

3.1.8 : Critères relatifs aux réseaux récréatifs

Les réseaux récréatifs, dans le cadre d'un projet de lotissement, sont évalués en fonction des critères suivants :

1. L'emprise des rues permet, le cas échéant, l'aménagement d'un espace dédié aux cyclistes notamment dans le cas du prolongement du réseau cyclable existant;
2. Le lotissement permet, le cas échéant, l'aménagement de réseaux récréatifs, notamment dans le cas du prolongement des réseaux récréatifs existants et en conformité avec le *Règlement sur le plan d'urbanisme*. Si applicable, le réseau récréatif favorise la desserte des pôles et attraits du secteur.

3.1.9 : Critères applicables au réseau écologique

Les objectifs généraux applicables à une intervention à l'intérieur du réseau écologique sont les suivants :

1. Préserver et mettre en valeur la biodiversité argenteuilloise;
2. S'adapter aux changements climatiques;

RU.07.2011.02
Entrée en
vigueur :
28 février 2018

CHAPITRE 3 :

Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble

3. Reconnaître les paysages comme une composante essentielle au dynamisme du territoire;
4. Intégrer les aspects du développement durable;
5. Concilier la préservation des éléments d'intérêt social et écologique du territoire au développement résidentiel inévitable (Arendt, 1999).

Les objectifs spécifiques applicables à une intervention à l'intérieur du réseau écologique sont les suivants :

1. Préserver les habitats d'intérêts pour la faune et la flore;
2. Protéger la qualité de l'eau des lacs, des cours d'eau et des bassins versants;
3. Préserver les « points chauds » « points névralgiques » pour la biodiversité;
4. Conserver les paysages naturels d'intérêt du secteur;
5. Maintenir la connectivité des habitats naturels;
6. Maintenir les services écologiques identifiés par la caractérisation écologique;
7. Encadrer le prolongement et la construction de nouvelles rues à l'intérieur des noyaux et des corridors de conservation.

Les critères suivants s'appliquent à l'organisation d'un projet, selon le contexte d'intervention :

1. Le plan concept d'aménagement doit s'inspirer du concept du lotissement de conservation tout en respectant, s'il y a lieu, le plan directeur d'ouverture de nouvelles rues de la municipalité;
2. Les rues projetées doivent respecter les caractéristiques topographiques, les contraintes naturelles et éviter la fragmentation des milieux naturels d'intérêt écologique découlant de la caractérisation écologique. Le plan concept d'aménagement prévoit l'implantation d'un nombre de lots respectant la capacité d'accueil du milieu en évitant la fragmentation des espaces naturels;
3. L'organisation des terrains tend à conserver la moitié du projet en zone de mise en valeur du milieu naturel. Cette zone doit exclure tout lotissement à des fins de construction ou de subdivision et doit préférentiellement faire l'objet d'un statut de protection.
4. La gestion des eaux de surface doit être prise en compte dans la conception du projet et favoriser les aménagements visant la rétention, l'évaporation et l'infiltration de l'eau sur place (à même les limites du projet).

Les critères suivants s'appliquent à la protection et la mise en valeur du milieu naturel et à grande valeur écologique, selon le contexte d'intervention :

1. Les éléments fragiles ou de grande valeur écologique, sont intégrés à l'intérieur de zones mises en valeur du milieu naturel, sans être exclusifs : les habitats d'espèces en situation précaire, les milieux hydriques, les milieux humides d'intérêt retenus dans la caractérisation écologique et leurs bandes riveraines, les écosystèmes forestiers exceptionnels, les forêts d'intérieur, matures et rares, les sites de nidification, les aires d'hivernage, les corridors naturels, etc.
 2. Les zones de mise en valeur du milieu naturel sont planifiées et aménagées afin de favoriser l'interconnexion à l'intérieur du site ainsi qu'entre les différents noyaux de conservation et aires de déplacements non motorisés présents à l'extérieur du site.
-

CHAPITRE 3 :
Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble

Cette planification doit également favoriser le développement d'activités de valorisation des éléments d'intérêt du milieu naturel.

3. Les zones de mise en valeur du milieu naturel se localisent idéalement en arrière lot afin de maximiser l'accessibilité.
4. La zone de mise en valeur du milieu naturel intègre la mise en place d'un réseau récréatif en boucle à une échelle régionale, mettant en valeur les points d'intérêt (zones humides, forêt mature, cours d'eau, ravage de cerfs, zones de concentration de biodiversité, etc.) à conserver.
5. La fragmentation des forêts matures est minimisée.

Les critères suivants s'appliquent à l'aménagement des terrains, selon le contexte d'intervention :

1. L'implantation des bâtiments principaux s'effectue à proximité de la rue ou de l'allée véhiculaire afin de minimiser la longueur des allées d'accès et maximiser les espaces à conserver.
2. La topographie du terrain doit être prise en compte afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai;
3. Le projet s'assure que la conservation des arbres matures et des massifs arborés d'intérêt;
4. Toute végétalisation est réalisée uniquement avec des espèces indigènes du secteur;
5. Lorsque l'information est connue, le déboisement dans les zones de recharges des aquifères est minimisé. »

3.1.10 : Critères applicables à un projet de développement immobilier d'envergure

Les objectifs généraux applicables à un projet de développement immobilier d'envergure sont :

1. Améliorer la performance des systèmes de traitement des eaux usées et en particulier au niveau de la rétention des nutriments (phosphore, azote, etc.);
2. Conserver les eaux et gérer en site propre pour diminuer la vitesse d'écoulement et favoriser l'infiltration;
3. Concevoir le drainage du site en harmonie avec celui des propriétés voisines;
4. Réduire les charges en sédiments et en contaminant des sites improvisés de dépôt des neiges usées;
5. Éviter le transport de contaminants vers les plans d'eau;
6. Réduire l'empreinte écologique en favorisant la conception intégrée des bâtiments (bâtiments durables).

Les critères d'évaluation sont ceux du présent article, lesquels s'ajoutent aux autres critères applicables au présent règlement.

Les critères suivants s'appliquent à la performance des systèmes de traitement des eaux usées :

1. La gestion en commun des eaux usées est favorisée lorsque les projets comportent une densité supérieure à 2,5 log / ha;

CHAPITRE 3 :

Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble

2. Mettre l'emphase sur le traitement tertiaire dans les bassins versants des lacs sensibles.

Les critères suivants s'appliquent à l'organisation du projet :

1. Le concept d'aménagement incorpore un plan de gestion des eaux pluviales qui prend notamment en compte : les principes de séparation des eaux propres des eaux chargées, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales, la planification de bassins de rétention et de bermes filtrantes, l'application du tiers inférieur lors de l'aménagement des fossés, etc.;
2. La gestion des eaux de surface doit être prise en compte dans la conception du projet et favoriser les aménagements visant la rétention et l'infiltration de l'eau (à même les limites du projet);
3. Lorsque le projet est susceptible d'avoir un impact sur le drainage des propriétés voisines, cet impact doit être corrigé par différents mécanismes de rétention appropriés tels que la création de bassins de rétention des eaux pluviales.

Les critères suivants s'appliquent à la construction des nouvelles rues et des allées véhiculaires :

1. Les sorties de ponceaux sont stabilisées en fonction du débit (fort ou faible) ;
2. La largeur des surfaces pavées des rues locales est réduite dans certains milieux sensibles sur le plan environnemental;
3. Des bassins de sédimentation, bermes, enrochement, etc. sont aménagés lorsque requis;
4. Plan de contrôle de l'érosion pour tous travaux qui nécessitent un remaniement de sol d'une surface de plus de 100 m² ;
5. Des servitudes pour écoulement naturel de l'eau sont prévues;
6. Le rejet direct de l'eau de ruissellement des fossés routiers dans les cours d'eau est limité;
7. Des normes de stabilisation des ponceaux, etc. pour les traverses de cours d'eau sont prévues.

Les critères suivants s'appliquent à la construction des nouvelles allées d'accès

1. L'imperméabilisation des allées d'accès est limitée;
2. Les sorties de ponceaux sont stabilisées en fonction du débit (fort ou faible);
3. La largeur des surfaces pavées est réduite dans certains milieux sensibles sur le plan environnemental;
4. Privilégier pour l'entrée charretière, la création de pentes inverse à son point de jonction avec la rue, dans le but de créer une dépression à la hauteur des fossés, pour favoriser l'écoulement de l'eau vers ceux-ci.

Les critères suivants s'appliquent à la construction des nouveaux bâtiments principaux (au regard de la gestion des eaux et de l'érosion) :

CHAPITRE 3 :

Dispositions applicables aux plans d'aménagement d'ensemble

1. Tout propriétaire ou occupant d'un immeuble doit prendre les mesures nécessaires afin d'empêcher le transport hors de leur terrain des sédiments (ou particules de sol) par l'eau de ruissellement;
2. Une description des méthodes utilisées pour le contrôle de l'érosion est obligatoire pour l'obtention de tout permis qui nécessite le remaniement, le nivellement ou tout autre travail du sol, ce qui comprend notamment tout déblai et remblai, l'aménagement et la réfection majeure d'un chemin forestier, d'une rue, d'une allée d'accès ou d'un stationnement;
3. Dans les secteurs riverains définis au document complémentaire :
4. La végétation en place est préservée, sinon des moyens de revégétalisation sont mis en place ;
5. La mise à nu des surfaces de sol est limitée;
6. Des barrières à sédiments sont installées lorsque des travaux sont effectués en bordure.

Les critères suivants s'appliquent à la gestion des neiges usées :

1. La localisation et l'aménagement de ces dépôts et des bassins de rétention sont planifiés et aménagés;
2. Ces dépôts et bassins de rétention respectent une distance d'éloignement d'environ 30 m des lacs et des cours d'eau à débit réguliers.

Les critères suivants s'appliquent à la gestion des neiges usées :

1. Les bâtiments sont implantés sur le site de façon optimale;
2. Utilisation des sources renouvelables d'énergie, amélioration de l'efficacité énergétique;
3. Réduction de la consommation de l'eau et la récupération de l'eau

CHAPITRE 4 :
Dispositions finales



RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)
N° RU.07.2011

CHAPITRE 4 :
Dispositions finales

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

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.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant 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	400 \$	2 000 \$	800 \$	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 (L.R.Q., 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.

Yvon Samson
Maire

Johanne Ringuette
Directrice générale