



RÈGLEMENT N° 334-2018

Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka

VERSION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Adopté le 7 juin 2018

**LE RÈGLEMENT SUR LES
PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
ET SES AMENDEMENTS**
Codification administrative

Date de la dernière mise à jour du document :

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement numéro 334-2018 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur
361-2018	19 décembre 2018	Projet : 19 décembre 2018 Adoption : 4 février 2019	1 mars 2019

MISE EN GARDE : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
SECTION 2	INFRACTIONS ET SANCTIONS	4
CHAPITRE 3	OBJECTIFS, EXIGENCES ET CRITÈRES	6
SECTION 1	DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE H-16	6
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE TC-1	7
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES	8
SECTION 1	PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PRÉLIMINAIRE	8
SECTION 2	PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE FINAL	9

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 334-2018* » de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

1.2. OBJECTIF

L'objectif de ce règlement est de permettre à la municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka de se prévaloir des dispositions contenues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) concernant les plans d'aménagement d'ensemble afin de mieux planifier et contrôler l'aménagement et le développement des secteurs d'expansion urbaine.

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble s'applique à la zone identifiée à l'article 1.6 du présent règlement et vise à identifier de façon générale les objectifs, la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement de cette zone. Dans l'attente de la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble, la réglementation d'urbanisme actuellement en vigueur continue de s'appliquer dans les zones touchées en totalité.

Lorsque d'éventuels propriétaires ou locataires souhaiteront mettre en valeur une ou des propriétés dans la zone visée par le présent règlement, ils devront préparer un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), pour la totalité de la zone, le tout en conformité avec les spécifications définies par le présent règlement. Ce plan d'aménagement devra être approuvé par le conseil de la municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka, suite à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

1.3. ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Sont abrogés par le présent règlement, le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka numéro 152-2002 et tous ses amendements à ce jour.

1.4. CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Municipalité Régionale de comté de Beauharnois-Salaberry qui peuvent s'appliquer.

1.5. PRÉSÉANCE

Lorsqu'une disposition du présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.6. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique pour la zone H-15 et TC-1 identifiées au plan de zonage numéro 330-2018-C. Celui-ci fait partie intégrante du présent règlement.

1.7. MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A19.1) et du Code municipal du Québec (c. C-27.1).

1.8. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeuraient en vigueur.

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit modifié ou abrogé par l'autorité compétente ou jusqu'à l'expiration du délai pour lequel il a été fait.

1.9. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1) et du Code municipal du Québec (c. C-27.1).

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.10. INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- b) Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire.
- c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- d) L'emploi du mot "doit" ou "devra" indique une obligation absolue alors que le mot "peut" ou "pourra" indique un sens facultatif.
- e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- f) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.
- g) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.11. MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

1.12. TABLEAUX ET DOCUMENTS ANNEXÉS

Les tableaux, plans, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes proprement dits contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les diverses représentations graphiques, le texte prévaut. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.13. TERMINOLOGIE

À moins d'une déclaration expresse, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants, ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est ci-après attribué.

Conseil

Conseil municipal de Saint-Stanislas-de-Kostka.

Municipalité

Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka.

Plan d'aménagement d'ensemble

Désigne le plan d'aménagement de l'ensemble d'une zone où son dépôt est exigé.

Réglementation d'urbanisme

Désigne l'ensemble et chacun des Règlements de zonage, de lotissement et de construction adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Zone

Désigne une étendue de terrain définie et délimitée aux plans de zonage du Règlement de zonage no 330-2018 et ses amendements.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la municipalité.

2.2. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

2.3. OBLIGATION

Toute demande de modification aux règlements d'urbanisme à l'égard de des zones H-15 et TC-1 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.

SECTION 2 INFRACTIONS ET SANCTIONS

2.4. INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque:

- a) Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- b) Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- c) Entrave l'application du présent règlement;
- d) Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

2.5. INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à l'avis écrit du fonctionnaire désigné de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué dans l'avis, le Conseil peut intenter des procédures contre le contrevenant ou le propriétaire ou l'occupant pour faire respecter le présent règlement en Cour municipale ou à tout autre tribunal identifié par règlement de la municipalité.

2.6. SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions de l'article 2.4 ou à toute autre disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 300 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 600 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 600 \$ et d'au plus 4 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A19.1).

CHAPITRE 3 OBJECTIFS, EXIGENCES ET CRITÈRES

3.1. ZONES ASSUJETTIES ^{361-2018.3}

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute demande de modification des règlements d'urbanisme s'appliquant à la zone H-16.

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE H-16 ^{361-2018.4}

3.2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ^{361-2018.5}

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la Municipalité à l'égard de la zone H-16 sont les suivants :

1. Prévoir l'implantation d'immeubles de typologie résidentielle variée;
2. Assurer une intégration harmonieuse du développement de la zone avec la Réserve naturelle de la Baie-des-Brises.

3.3. USAGES PROJETÉS ^{361-2018.6}

Les usages projetés pour la zone H-16 sont les suivants :

- a) Les habitations unifamiliales isolées et jumelées;
- b) Les parcs et espaces verts.

3.4. DENSITÉ PROJETÉE ^{361-2018.7}

La densité minimale projetée pour la zone H-16 est de 12 logements à l'hectare.

3.5. CRITÈRES D'ÉVALUATION ^{361-2018.8}

Les critères suivants serviront à l'évaluation du plan d'aménagement du plan d'aménagement d'ensemble requis pour la zone H-16.

- a) L'habitation :

Les résidences doivent s'harmoniser par leur volume et leur architecture. La répartition des zones doit être effectuée de façon à permettre une transition entre les différents types d'habitat en évitant les contrastes trop accentués.

Le choix des matériaux de revêtement doit assurer une homogénéité du développement sur l'ensemble de la zone visée.

- b) Le réseau routier

La localisation des rues et la forme du lotissement devraient favoriser la conservation maximale des espaces boisés matures.

^{361-2018.3} L'article 3.1 est remplacé.

^{361-2018.4} Le titre de la section 1 est remplacé.

^{361-2018.5} Le premier alinéa de l'article 3.2 est remplacé.

^{361-2018.6} L'article 3.3 est remplacé.

^{361-2018.7} L'article 3.4 est remplacé.

^{361-2018.8} Le premier alinéa de l'article 3.5 est remplacé.

Les rues locales dans la totalité de l'aire de PAE doivent être prévues de façon qu'elles puissent communiquer entre elles, évitant la création de parties de terrain résiduelles. Le réseau routier doit être prêt à recevoir le pavage; les coûts inhérents à ces travaux sont à la charge du promoteur. Tous les travaux doivent être exécutés sous la surveillance de la firme d'ingénierie mandatée par la municipalité, le tout aux frais du promoteur.

Avant la reprise du réseau routier par la municipalité, tout travaux correctifs aux infrastructures seront également à la charge du promoteur.

c) Réseau cyclable

Un réseau cyclable devra être aménagé à l'intérieur de l'aire de PAE, de sorte à ce qu'il puisse être relié au Parc régional de Beauharnois-Salaberry.

d) Espaces publics

Les parcs ou espaces verts doivent couvrir au moins 10 % de la superficie brute de la zone. Autant que possible, on doit éviter d'enclaver les parcs de façon à minimiser les inconvénients pour les résidents et à permettre ainsi un meilleur accès au parc. Aussi, la planification des parcs et espaces verts doit tenir compte des besoins de la population.

e) Milieu naturel

L'aménagement de l'aire de PAE devrait chercher à conserver et à mettre en valeur les caractéristiques naturelles de la Réserve naturelle de la Baie-des-Brises.

f) Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments devrait varier entre un (1) et deux (2) étages.

SECTION 2

DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE TC-1 ^{361-2018.9}

^{361-2018.9} La section 2 du chapitre 3 est abrogée.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES

SECTION 1 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PRÉLIMINAIRE

4.1. CONTENU DE LA DEMANDE

La demande d'approbation de la version préliminaire d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise au fonctionnaire désigné, accompagnée des renseignements et documents suivants:

- a) Trois copies du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire exécuté à l'échelle 1:2 000 ou à plus grande échelle identifiant:
 - les limites de la zone faisant l'objet du PAE ainsi que le territoire localisé en périphérie de la zone visée;
 - la topographie et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau);
 - les bassins de drainage des eaux de surface;
 - le tracé et l'emprise des rues existantes et proposées;
 - l'utilisation du sol actuelle dans la zone et les secteurs en périphérie;
 - l'implantation des bâtiments existants s'il y a lieu;
 - l'identification et la délimitation des différentes fonctions urbaines devant être retrouvées dans le plan d'aménagement d'ensemble;
 - l'emplacement approximatif des sentiers piétonniers et cyclables projetés;
 - l'emplacement approximatif des terrains devant être cédés à la municipalité pour fins de parc;
 - la date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms de ceux qui ont collaboré à la préparation du plan d'aménagement d'ensemble.

4.2. CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

À la réception de la demande, le fonctionnaire désigné transmet une copie du dossier au conseil municipal et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis. Le Comité procède à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire et transmet ses recommandations au conseil municipal.

4.3. AVIS

Au plus tard le 45^e jour suivant le dépôt de la demande, le fonctionnaire désigné transmet au requérant les commentaires de la municipalité sur la version préliminaire du plan d'aménagement d'ensemble. Celui-ci prépare ensuite la version finale du plan d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE FINAL

4.4. CONTENU DE LA DEMANDE

La demande d'approbation de la version finale du plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise au fonctionnaire désigné, accompagnée des renseignements et documents suivants:

- a) le nom, adresse et numéro de téléphone du requérant;
- b) une lettre ou une copie de lettre signée par le propriétaire ou son représentant autorisé adressée au conseil municipal demandant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble effectué par des professionnels (architecte, architecte paysagiste, ingénieur, urbaniste, etc.);
- c) une lettre ou copie de lettre signée par un ingénieur confirmant que les voies de circulation (rues, pistes cyclables, sentiers pour piétons, etc...) ont été projetées de manière à assurer la sécurité;
- d) trois copies du plan d'aménagement d'ensemble exécuté à l'échelle 1:2 000 ou à plus grande échelle identifiant:
 - les limites de la zone faisant l'objet du PAE ainsi que le territoire localisé en périphérie de la zone visée;
 - la topographie et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau);
 - les bassins de drainage des eaux de surface;
 - le tracé et l'emprise des rues existantes et proposées;
 - l'emplacement approximatif des services publics existants et projetés (aqueduc, égout, électricité, téléphone, bornes-fontaines etc.);
 - le tracé et l'emprise des servitudes ou droits de passage existants grevant les terrains faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble, de même que les servitudes requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications;
 - l'utilisation du sol actuelle dans la zone et les secteurs en périphérie;
 - l'implantation des bâtiments existants s'il y a lieu;
 - l'identification et la délimitation des différentes fonctions urbaines devant être retrouvées dans le plan d'aménagement d'ensemble;
 - les densités d'occupation des différentes fonctions urbaines qu'on retrouve dans le plan d'aménagement d'ensemble;
 - les espaces publics, les espaces libres et les allées de circulation pour piétons et cyclistes, existants et projetés;
 - l'emplacement et la superficie approximative des terrains devant être cédés à la municipalité pour fins de parc ou de terrain de jeux, conformément au règlement de lotissement;
 - les phases prévues pour le développement des zones faisant l'objet du PAE;
 - la date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms de ceux qui ont collaboré à la préparation du plan d'aménagement d'ensemble.

- e) Le plan d'aménagement d'ensemble doit également être accompagné d'un rapport à l'intérieur duquel on trouvera :
- 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 urbaines identifiées sur le plan;
 - les informations concernant le nombre de lots compris dans le PAE, la longueur totale des rues à construire, la superficie réservée aux sentiers piétonniers et cyclables ainsi qu'aux parcs et espaces verts;
 - les coûts estimés pour les différentes phases du projet.

4.5. CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

À la réception de la demande, le fonctionnaire désigné transmet une copie du dossier au conseil municipal et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis. Le Comité procède à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble et transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

4.6. DÉCISION

Après étude du plan d'aménagement d'ensemble et suite à l'avis écrit du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve ou refuse par résolution le plan d'aménagement d'ensemble. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant au plus tard 60 jours suivant le dépôt du dossier complet accompagnant la demande.

4.7. ENGAGEMENT DES PROPRIÉTAIRES

Comme condition préalable à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut exiger que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan s'engagent par écrit à:

- a) terminer les travaux compris dans le plan ou dans une partie du plan à l'intérieur d'un délai raisonnable qui sera fixé après entente avec la municipalité;
- b) fournir à la municipalité des garanties financières assurant la bonne exécution des travaux. Le montant des garanties financières sera fixé après entente avec la municipalité;
- c) prendre à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements.

4.8. MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les démarches prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19-1) visant à modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble ne seront initiées qu'à la suite de l'approbation du PAE par résolution du conseil municipal.

4.9. COÛT

Le coût pour l'analyse et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble représente les frais liés à la modification des règlements d'urbanisme (rédaction des règlements et frais de publication des avis publics).