

PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ DE SAINT-BERNARD-DE-LACOLLE

RÈGLEMENT NUMÉRO 198

PROJET DE RÈGLEMENT CONCERNANT LE PLAN
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

ATTENDU QUE La MRC des Jardins-de-Napierville a adopté par le Règlement no. URB-205-14-2022 modifiant le schéma d'aménagement et de développement qui est entré en vigueur le 12 juillet 2023;

ATTENDU QU' en vertu de l'article 58 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), la Municipalité doit adopter tout règlement de concordance au schéma modifié dans un délai de 6 mois suite à l'entrée en vigueur des modifications de celui-ci;

ATTENDU QUE selon les dispositions du document d'accompagnement adopté par la MRC en vertu de l'article 53.11.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il en ressort que la Municipalité doit modifier son plan d'urbanisme afin de le rendre conforme aux modifications apportées par le Règlement no. URB-205-14-2022;

EN CONSÉQUENCE,

Il est statué et ordonné par le règlement portant le numéro 198, de la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle ce qui suit, savoir :

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 - Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1 - Dispositions déclaratoires

- 1.1.1. Titre du règlement
- 1.1.2. Territoire assujetti
- 1.1.3. Validité
- 1.1.5. Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Section 2 - Dispositions administratives

- 1.2.1. Administration et application du règlement
- 1.2.2. But du règlement
- 1.2.3. Contraventions, pénalités et recours

Section 3 - Dispositions interprétatives

- 1.3.1. Interprétation du texte
- 1.3.2. Interprétation en cas de contradiction
- 1.3.3. Terminologie

Chapitre 2 - Dispositions relatives aux demandes

Section 1 - Dispositions relatives au dépôt de demandes

- 2.1.1. Recevabilité de la demande
- 2.1.2. Documents et renseignements exigés
- 2.1.3. Coût de la demande

Section 2 - Dispositions relatives au cheminement des demandes

- 2.2.1. Dépôt de la demande
- 2.2.2. Vérification de la demande
- 2.2.3. Recommandation du Comité Consultatif d'Urbanisme
- 2.2.4. Décision du Conseil

Chapitre 3 - Dispositions relatives aux critères d'évaluation des demandes

Section 1 - Critères d'évaluation pour un PAE dans le secteur ciblé pour l'agrandissement du secteur résidentiel dans la zone para-urbaine

- 3.1.1. Domaine d'application
- 3.1.2. Objectifs
- 3.1.3. Critères généraux

Chapitre 4 - Dispositions finales

Section 1 - Dispositions finales

- 4.1.1. Entrée en vigueur

Chapitre 1 - Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1 - Dispositions déclaratoires

1.1.1. Titre

Le présent règlement numéro 198, doit être connu et cité sous le titre «*Règlement concernant les plans d'aménagement d'ensemble de la Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle*».

1.1.2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à la zone para-urbaine.

1.1.3. Validité

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il adopte ce règlement chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa et sous paragraphe par sous paragraphe, de façon à ce que si une partie quelconque de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par une instance habilitée, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.1.5. 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 et ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce. La disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

Section 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 à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal de Saint-Bernard-de-Lacolle.

1.2.2. But du règlement

Le présent règlement a pour but d'encadrer certains nouveaux développements privés afin d'étudier ceux-ci selon des critères plutôt que des normes strictes. Ce règlement vise principalement les nouveaux développements pour lesquels les normes de construction souhaitée par la ville n'ont pas été définies. Ceci permet donc élaboration de projet qui respecte autant les volontés du promoteur que des critères recherchés par la Ville.

1.2.3. Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à quelque-une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 1000 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 2000 \$ si le contrevenant est une personne morale; l'amende maximale

qui peut être imposée est de 3 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

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. Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Section 3 - Dispositions interprétatives

1.3.1. Interprétation du texte

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

- a) le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
- b) l'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
- c) l'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
- d) le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique, morale ou association.

1.3.2. Interprétation en cas de contradiction

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent en cas de contradiction entre deux dispositions :

- a) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des usages et normes, le texte prévaut;
- c) En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut;
- d) En cas d'incompatibilité entre le texte et la grille des usages et normes, la grille prévaut;
- e) En cas d'incompatibilité la grille des usages et normes et le plan de zonage, la grille prévaut;
- f) En cas d'incompatibilité entre un tableau et le texte, le texte prévaut.

1.3.3. Terminologie

Aux fins du présent règlement, les mots ou les expressions dans le présent article ont la signification qui leur est spécifiquement attribuée au règlement de zonage présentement en vigueur à la Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle. Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

Chapitre 2 - Dispositions relatives aux demandes

Section 1 - Dispositions relatives au dépôt de demandes

2.1.1. Recevabilité de la demande

Une demande de plans d'aménagement d'ensemble, pour être recevable par le fonctionnaire désigné, doit être conforme au présent règlement ainsi qu'à la réglementation en vigueur.

2.1.2. Documents et renseignements exigés

Un plan d'aménagement d'ensemble soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté en 3 exemplaires. Il doit comprendre les informations générales suivantes :

1. Le nom, prénom, adresses et numéros de téléphone du requérant ainsi que de tous les propriétaires de terrain compris à l'intérieur de l'aire visée par la demande;
2. une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
3. le nom, le prénom et l'adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la présentation de plans et documents;
4. Le plan cadastral de l'aire visée, comprenant les numéros de lots ainsi que leurs dimensions, les constructions existantes ainsi que toutes servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot;
5. Un plan concept du projet d'aménagement identifiant la localisation des différents usages prévus au projet, incluant la typologie associée à chacun d'eux ainsi que leur densité;
6. les rues projetées avec leurs caractéristiques (largeur d'emprise), de même que tous les réseaux piétons, cyclables ou autres de même nature;
7. la localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux;
8. Les densités d'occupation des différentes fonctions urbaines qu'on retrouve dans le plan d'aménagement d'ensemble;
9. la localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant;
10. la localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, paysager, etc.) des aires de stationnement;
11. la localisation et la superficie des espaces naturels préservés et leur rapport sur la superficie totale du site, s'il y a lieu;
12. Les servitudes et les droits de passages existants ou requis;

13. La topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site;
14. Les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé végétation existante, zones d'inondations, les bandes de protection riveraine, drainage du site, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
15. Un plan de gestion des approvisionnements en eaux potables préparé par un ingénieur, membre de l'ordre des ingénieurs du Québec;
16. Un plan de la gestion des eaux usées préparé par un ingénieur, membre de l'ordre des ingénieurs du Québec;
17. Une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet;
18. une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet;
19. l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments.

2.1.3 Coût de la demande

Le coût pour l'analyse et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) sont fixés à 1 500\$ pour une demande.

Aucune demande ne sera étudiée avant que le coût n'ait été payé au préalable. Les taxes sur les terrains dont fait l'objet du plan doivent être payées.

Section 2 - Dispositions relatives au cheminement des demandes

2.2.1. Dépôt de la demande

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 valide sa conformité au Plan d'urbanisme ainsi qu'au présent règlement relativement aux normes applicables.

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

2.2.3. Recommandation du Comité Consultatif d'Urbanisme

Le fonctionnaire désigné présente le projet au Comité Consultatif d'Urbanisme, lequel étudie le projet pour recommandation au Conseil municipal.

2.2.4. Décision du Conseil

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

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

Le conseil municipal peut exiger comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, toutes conditions relative aux éléments suivants :

- la prise en charge du coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- la réalisation du plan dans les délais qu'il fixe;
- les garanties financières qu'il détermine.

Cette approbation sera confirmée par résolution ou par signature d'une entente conclue

PROJET

Chapitre 3 - Dispositions relatives aux critères d'évaluation des demandes

Section 1 - Critères d'évaluation pour un PAE dans le secteur ciblé pour l'agrandissement du secteur résidentiel dans la zone para-urbaine

3.1.1. Domaine d'application

La présente section s'applique lors de toute demande de Plan d'aménagement d'ensemble dans le secteur ciblé dans l'annexe I.

3.1.2. Objectifs

Toute demande d'autorisation d'un PAE doit respecter l'objectif suivant :

- Protéger les milieux humides et les cours d'eau existants;
- Assurer l'intégration architecturale des bâtiments principaux et accessoires;
- Une utilisation optimale du sol et un développement durable.

3.1.3. Critères généraux

Tout plan d'aménagement d'ensemble déposé en vertu de la présente section doit respecter les critères suivants :

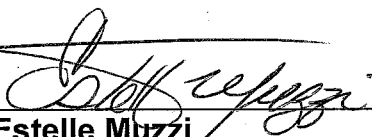
1. Le PAE est conforme au contenu du plan d'urbanisme de la Ville;
2. Le concept favorise une implantation des bâtiments adaptée aux caractéristiques naturelles du site et des contraintes qui s'y trouvent;
3. Le PAE présente une hiérarchie routière logique et fonctionnelle, respectant la hiérarchie routière existante à proximité du site et évitant la circulation de transit dans les rues locales;
4. Les aménagements des rues ou routes proposée (largeur d'emprise, pavage, trottoirs, terre-plein, mobilier urbain, plantation, etc.) sont conçus en fonction de la hiérarchie routière;
5. Les bâtiments cadrent judicieusement en termes d'architecture et de volumétrie au secteur d'accueil;
6. La qualité des parements extérieurs est semblable, voire supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Chapitre 4 - Dispositions finales

Section 1 – Dispositions finales

4.1.1. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.


Estelle Muzzi
MAIRESSE


Stéphanie Leblanc
GREFFIÈRE-TRÉSORIÈRE

Date de l'avis de motion : 15 janvier 2024
Date du projet de règlement : 15 janvier 2024
Avis de l'assemblée de consultation :
Assemblée de consultation :
Date de l'adoption :
Conformité :
Date de promulgation :
Date d'entrée en vigueur :

PROJET

