

**VILLE DE CHAMBLY**

**PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

**Projet de Règlement numéro 2017-1357**

**Le 4 avril 2017**

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE CHAMBLY

RÈGLEMENT NUMÉRO 2017-1357  
RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

AVIS DE MOTION : 4 avril 2017

ADOPTION : 4 avril 2017

ENTRÉE EN VIGUEUR : \_\_\_\_\_

**MODIFICATIONS INCLUSES DANS CE DOCUMENT**

<b>Numéro du règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>
2017-1357	

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT .....	1
2. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS .....	1
3. OBLIGATION DE SOUMETTRE DES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE .....	1
4. TERRITOIRE VISÉ .....	1
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....	2
5. INTERPRÉTATION DU TEXTE .....	2
6. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT .....	2
7. TERMINOLOGIE .....	2
<b>CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>3</b>
SECTION 1 : ÉLÉMENTS DE CONTENU D'UNE DEMANDE .....	3
8. PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE .....	3
9. PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DÉFINITIF .....	4
SECTION 2 : PROCÉDURE D'ÉTUDE .....	5
10. PRÉSENTATION DE LA DEMANDE .....	5
11. TRANSMISSION DE LA DEMANDE .....	5
12. ÉTUDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME .....	5
13. ÉTUDE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL .....	5
14. MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE .....	5
15. AMENDEMENT À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME .....	5
<b>CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION .....</b>	<b>6</b>
SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE R-081 .....	6
16. CRITÈRES RELATIFS AU CADRE PAYSAGER .....	6
17. CRITÈRES RELATIFS À LA CIRCULATION ET À L'ACCÈS AU SITE .....	6
18. CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION, AU CADRE BÂTI ET AUX USAGES .....	7
<b>CHAPITRE 4 SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS .....</b>	<b>8</b>
SECTION 1 : SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS .....	8
19. FAUSSES DÉCLARATIONS .....	8
20. PÉNALITÉS .....	8
21. INFRACTIONS CONTINUES .....	8
22. ACTIONS PÉNALES .....	8
23. RECOURS DE DROIT CIVIL .....	8
<b>CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>9</b>
SECTION 1 : DISPOSITIONS FINALES .....	9
24. ENTRÉE EN VIGUEUR .....	9

# **CHAPITRE 1**

## **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **1. TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble » de la ville de Chambly.

#### **2. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS**

Le présent règlement remplace le règlement numéro 93-06 et tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux plans d'aménagement d'ensemble.

#### **3. OBLIGATION DE SOUMETTRE DES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Quiconque désire qu'un amendement au zonage soit apporté dans l'une ou l'autre des zones identifiées à l'article 4 du présent règlement doit soumettre et faire approuver par le Conseil municipal des plans d'aménagement d'ensemble conformément aux dispositions du présent règlement.

#### **4. TERRITOIRE VISÉ**

Toute demande d'amendement à la réglementation de zonage ou de lotissement dans la zone R-081 est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### 5. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Chaque fois qu'il est, aux termes du règlement, prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue. Cependant, s'il est dit qu'une chose pourra ou peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

Dans le présent règlement, le masculin comprend le féminin, à moins que le texte n'indique le contraire.

Dans le présent règlement, le singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

### 6. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections et sous-sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>TEXTE 1 :</b>	CHAPITRE
<b>SECTION 1</b>	<b>TEXTE 2</b>	SECTION
<b>SOUS-SECTION 1</b>	<b>TEXTE 3</b>	Sous-SECTION
<b>1. TEXTE 4</b>	ARTICLE	
Texte 5		ALINÉA
1 <sup>o</sup> Texte 6		PARAGRAPHE
a) Texte 7		SOUS-PARAGRAPHE
- Texte 8		SOUS-ALINÉA

### 7. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

#### SECTION 1 : ÉLÉMENTS DE CONTENU D'UNE DEMANDE

#### 8. PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit être accompagné des renseignements suivants produits à l'échelle 1:1000 ou à une autre échelle déterminée par l'inspecteur des bâtiments pour une bonne compréhension du projet :

- 1° Un plan regroupant le relevé des principales caractéristiques du site et de son environnement immédiat :
  - a) le nom et adresse des propriétaires de la zone visée et de ses mandataires,
  - b) la zone visée et l'identification des zones contiguës,
  - c) la topographie du terrain existant avec des courbes de niveau équidistantes de deux mètres (2m) maximum,
  - d) la nature des dépôts meubles,
  - e) l'emplacement des cours d'eau et des lacs existants,
  - f) les numéros et les limites des lots, des parties de lots et des lots originaires adjacents au territoire visé par le plan d'aménagement d'ensemble,
  - g) l'emplacement existant des réseaux d'aqueduc et d'égout et des autres services d'utilité publique de transport d'énergie et de télécommunication;
  
- 2° Un plan illustrant le concept d'aménagement proposé et plus particulièrement :
  - a) la topographie du terrain existant avec des courbes de niveau équidistantes de deux mètres (2m), maximum,
  - b) la localisation et la répartition spatiale des différents usages et classes d'usages proposés, s'il y a lieu,
  - c) le tracé projeté des principales voies de circulation véhiculaires; de plus, lorsque le plan d'aménagement d'ensemble correspond à une partie seulement de la zone, le tracé projeté des voies de circulation principales pour la partie résiduelle de la zone est exigé,
  - d) le nombre et la localisation des espaces de stationnement requis pour les différents usages,
  - e) l'emplacement approximatif des terrains et servitudes, s'il y a lieu, devant être cédés pour des fins de parcs et de terrains de jeux,
  - f) la dimension et l'emplacement des aires d'agrément,
  - g) l'implantation type des bâtiments suivant l'usage et la classe d'usages, s'il y a lieu,
  - h) l'emplacement des cours d'eau, des lacs et des boisés mis en valeur ou à mettre en valeur.
  
- 3° Un tableau donnant les renseignements suivant :
  - a) la superficie totale du terrain,

- b) la superficie approximative de terrain affectée à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain,
  - c) le nombre d'unités approximatif par type d'usages,
  - d) la densité résidentielle nette approximative du plan d'aménagement d'ensemble déposé;
- 4° Les phases de développement proposées;
- 5° L'échéancier de réalisation des travaux projetés.

## **9. PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DÉFINITIF**

Sur la base des recommandations formulées par le Comité consultatif d'urbanisme lors de l'étude du projet de plan d'aménagement d'ensemble, le requérant doit présenter un plan d'aménagement d'ensemble définitif.

Le plan d'aménagement d'ensemble définitif doit être produit en trois copies et être accompagné des documents mentionnés aux paragraphes 2° à 5° de l'article 8 du présent règlement et produit à l'échelle 1:1000 ou à une autre échelle déterminée par l'inspecteur des bâtiments pour une bonne compréhension du projet.

## **SECTION 2 : PROCÉDURE D'ÉTUDE**

### **10. PRÉSENTATION DE LA DEMANDE**

Un plan d'aménagement d'ensemble doit être transmis à l'urbaniste et être accompagné des renseignements et documents exigés à ce règlement.

### **11. TRANSMISSION DE LA DEMANDE**

Si la demande est accompagnée de tous les renseignements et documents requis, l'urbaniste la transmet au Comité consultatif d'urbanisme, accompagnée d'un rapport d'évaluation des différents aspects du projet réalisé par les divisions du génie et de l'urbanisme.

### **12. ÉTUDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Suite à la réception de la demande et du rapport d'évaluation du service technique, du service de la planification et du service d'incendie, le Comité consultatif procède à l'étude du plan et transmet ses recommandations au Conseil municipal.

### **13. ÉTUDE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

Suite à la réception des recommandations du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou désapprouve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble.

### **14. MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Toute personne qui désire modifier un plan d'aménagement d'ensemble déjà approuvé par le Conseil doit suivre les mêmes étapes que celles prévues par le présent pour l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

### **15. AMENDEMENT À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME**

Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil doit entreprendre les procédures d'amendement à la réglementation d'urbanisme pour permettre de donner effet audit plan d'aménagement d'ensemble. Cet amendement à la réglementation doit comprendre le plan d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil.

## **CHAPITRE 3**

### **CRITÈRES D'ÉVALUATION**

#### **SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE R-081**

##### **16. CRITERES RELATIFS AU CADRE PAYSAGER**

La mise en valeur du cadre paysager est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° Les massifs d'arbres existants sont conservés et intégrés à un concept d'aménagement qui les met en valeur. Le massif boisé de plus grande superficie doit être conservé en tant qu'espace vert public;
- 2° Au moins 30% de la superficie totale du site est constituée d'espaces verts incluant les espaces boisés conservés à des fins publiques. Ces espaces verts sont constitués de plusieurs parcs, dont un parc de quartier d'une superficie minimale de 9 000 m<sup>2</sup> et sont répartis équitablement sur l'ensemble du site;
- 3° Des espaces verts sont prévus le long des limites du terrain, à l'interface avec les secteurs résidentiels existants, afin de créer un espace tampon;
- 4° Les ruisseaux sont conservés et mis en valeur par un aménagement de leurs abords qui favorise sa visibilité ainsi que son accessibilité publique;
- 5° Les cours avant des bâtiments sont majoritairement paysagés
- 6° Les aménagements de gestion des eaux pluviales sont intégrés à des aménagements paysagers.

##### **17. CRITÈRES RELATIFS A LA CIRCULATION ET A L'ACCÈS AU SITE**

La circulation et l'accès au site sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° Le projet prend en compte le prolongement de l'avenue Bourgogne en proposant une trame de rue en continuité avec son tracé projeté;
- 2° Une piste cyclable en site propre est aménagée sur la rue Bourgogne ainsi que sur toute rue collectrice;
- 3° Au moins un accès véhiculaire est prévu par la rue de Bourgogne prolongée et un par la rue Daigneault;
- 4° Le tracé et la largeur des rues sont conçus de façon à décourager la vitesse et à assurer la sécurité des utilisateurs;
- 5° Des rues en boucles et des culs-de-sac assurent la quiétude des résidents en décourageant la circulation de transit sur les rues locales;
- 6° Des sentiers actifs multifonctionnels doivent permettre de se déplacer de manière sécuritaire à l'intérieur du projet. Ils doivent être raccordés aux accès prévus sur la rue Daigneault;
- 7° À l'exception des habitations unifamiliales et bifamiliales, les aires de stationnement communes sont aménagées prioritairement en cour arrière ou latérale. Lorsqu'elles sont en cour latérale ou en cour arrière sur un terrain de coin, elles sont dissimulées par des aménagements paysagers conséquents composés d'éléments variés (types et essences de plantations, murets, clôtures, etc.);
- 8° Le projet favorise la mise en commun des allées d'accès et des stationnements.

## 18. CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION, AU CADRE BÂTI ET AUX USAGES

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

- 1° Seuls des usages résidentiels sont autorisés;
- 2° Les bâtiments peuvent être implantés en projet intégré;
- 3° Le projet propose une large gamme de bâtiments allant des habitations unifamiliales aux habitations de 6 logements ne dépassant pas 3 étages;
- 4° Les rangées de bâtiments ne comprennent pas plus de 7 bâtiments;
- 5° La densité du projet ne dépasse pas de 25 logements par hectare brut pour l'ensemble de la zone;
- 6° Les bâtiments situés sur les terrains adjacents à la rue Bourgogne ont leur façade principale sur cette rue;
- 7° L'architecture des bâtiments est variée tout en étant harmonieuse.

## **CHAPITRE 4**

### **SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS**

#### **SECTION 1 : SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS**

##### **19. FAUSSES DÉCLARATIONS**

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés, en regard à l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction au présent règlement et est passible des pénalités qui y sont prévues.

##### **20. PÉNALITÉS**

Sans préjudice aux autres recours de la Ville, quiconque contrevient à l'une des dispositions contenues au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans les frais. Le montant de l'amende doit être fixé par tout juge, cour ou tribunal compétent. Le montant de l'amende ne doit pas être inférieur à cent dollars (100 \$). Le contrevenant est sujet à la même pénalité pour tout et chaque jour que continue cette violation ou contravention, laquelle est considérée comme une offense distincte et séparée pour tout et chaque jour.

##### **21. INFRACTIONS CONTINUES**

De plus, dans le cas où le responsable du Service de l'urbanisme ou un fonctionnaire ou employés municipaux chargés d'aider le responsable du Service de l'urbanisme, constate qu'un immeuble, un ouvrage ou une construction contrevient au présent règlement et à ses amendements, il peut donner avis écrit, de main à main ou par la poste, au contrevenant, de se conformer dans un délai de cinq (5) jours.

Si l'infraction perdure au-delà du délai ci-dessus et si elle est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée.

##### **22. ACTIONS PÉNALES**

Les actions pénales seront intentées pour et au nom de la Ville par le responsable du Service de l'urbanisme ou par un fonctionnaire ou employé municipal chargé d'aider le responsable du Service de l'urbanisme. La procédure pour le recouvrement des amendes sera celle du Code de procédure pénale (chapitre C-25.1).

##### **23. RECOURS DE DROIT CIVIL**

Outre les recours par action pénale, la Ville ou son représentant pourra exercer devant les Juges, Tribunaux ou Cours de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

**CHAPITRE 5**  
**DISPOSITIONS FINALES**

**SECTION 1 : DISPOSITIONS FINALES**

**24. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

ADOPTÉ LE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Denis Lavoie, maire

\_\_\_\_\_  
Sandra Ruel, greffière