



**RÈGLEMENT RELATIF AUX
PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (P.A.E.)**



Ville d'Amos

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.) NUMÉRO : VA-969

Projet n° :
AMOV-00217326

Préparé par :
Les Services exp inc.
150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville (Québec) J2C 4N1
Tél. : 819 478-8191
Télééc. : 819 478-2994
www.exp.com

Alexandre Déragon, urbaniste

Équipe de travail
Alexandre Déragon, urbaniste
Caroline Adam, urbaniste

Date :
16 juin 2017



Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)

Règlement n° VA-969

Avis de motion : _____ 2017
Adoption : _____ 2017
Entrée en vigueur : _____ 2017

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC D'ABITIBI
VILLE D'AMOS

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (P.A.E.)**

À une séance régulière du Conseil de la Ville _____ tenue à l'hôtel de ville, le _____, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillères et conseillers _____, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur _____, maire et de Monsieur, _____ directeur général.

RÈGLEMENT N°VA-969

CONSIDÉRANT QUE la Ville d'Amos a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.);

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter un règlement de P.A.E. à la suite de l'adoption du plan d'urbanisme révisé;

CONSIDÉRANT QU'un tel règlement permet à la Ville de fixer les paramètres de développement avant de recevoir des propositions de modification des règlements d'urbanisme de la part des promoteurs;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
Section 1 – Dispositions déclaratoires et interprétatives	2
1.1.1 Dispositions déclaratoires.....	2
1.1.2 But du règlement.....	2
1.1.3 Territoire touché	2
1.1.4 Système de mesure.....	2
1.1.5 Définition	2
Section 2 – Dispositions administratives	3
1.2.1 Application du règlement	3
CHAPITRE 2 – TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE P.A.E.	4
2.1 Présentation d'un P.A.E.	5
2.2 Transmission d'une demande.....	5
2.3 Étude par le CCU	5
2.4 Approbation par le Conseil	6
2.5 Désapprobation par le Conseil	6
2.6 Intégration aux règlements d'urbanisme	6
2.7 Conditions d'approbation du P.A.E.	6
2.8 Effets de l'approbation du P.A.E.	7
2.9 Modification du P.A.E.	7
CHAPITRE 3 – DOCUMENTS REQUIS POUR UN P.A.E.	8
3.1 Généralité.....	9
3.2 Plan de localisation.....	9
3.3 P.A.E.	9
3.4 Rapport écrit.....	11

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
CHAPITRE 4 – CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN P.A.E.....	12
4.1 Zones visées	13
4.2 Objectifs généraux.....	13
4.3 Usages et densité.....	13
4.4 Réseau routier.....	17
4.5 Parcs et espaces verts	17
4.6 Mini-maisons	18

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

CHAPITRE 1

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</u>	<u>1.1.1</u>
Le présent règlement portant le numéro VA-969 est intitulé « Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) ».		
	<u>BUT DU RÈGLEMENT</u>	<u>1.1.2</u>
Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble vise à assujettir le développement de certains secteurs du territoire de la ville faisant l'objet de préoccupations d'aménagement particulières à l'obligation de réaliser une planification d'ensemble et détaillée.		
Le présent règlement vise ainsi à exiger la production d'un plan d'aménagement d'ensemble avant de procéder à la modification des règlements d'urbanisme pour permettre la réalisation de travaux dans les secteurs assujettis.		
	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ</u>	<u>1.1.3</u>
Les dispositions du règlement s'appliquent aux zones identifiées au plan de zonage, et faisant partie intégrante du règlement de zonage n° VA-964.		
	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	<u>1.1.4</u>
Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).		
	<u>DÉFINITION</u>	<u>1.1.5</u>
Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui sont définis au règlement de zonage n° VA-964.		

CHAPITRE 1

SECTION 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

**APPLICATION DU
RÈGLEMENT**

1.2.1

L'officier responsable de l'administration du présent règlement est la directrice du service d'urbanisme.

Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer.

CHAPITRE 2

Traitement d'une demande de P.A.E.

CHAPITRE 2

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE P.A.E.

PRÉSENTATION D'UN P.A.E. **2.1**

Si un propriétaire de terrain désire que les règlements d'urbanisme applicables dans la zone visée par le règlement soient modifiés, il doit préparer un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour la zone assujettie, le tout conformément aux dispositions du présent règlement.

TRANSMISSION D'UNE DEMANDE **2.2**

Le plan d'aménagement d'ensemble et tous les documents s'y rattachant doivent être transmis à l'officier responsable de la ville.

L'officier responsable doit s'assurer que toutes les informations exigées par le présent règlement sont incluses dans la proposition du P.A.E. De plus, il doit vérifier si les dispositions concernant les usages et les densités sont respectées, sans quoi il doit juger la proposition non-recevable. En cas de non-conformité, il doit juger le projet non recevable.

L'officier responsable peut requérir une analyse de faisabilité technique par un professionnel habilité après approbation du Conseil municipal.

L'officier responsable transmet tous les documents pertinents dans les plus brefs délais au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

ÉTUDE PAR LE CCU **2.3**

Le CCU de la Ville étudie le projet de plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation fixés par le présent règlement. Dans la recommandation faite au Conseil municipal, le CCU recommande l'acceptation, les modifications à effectuer ou le rejet de la demande du P.A.E. et suggère également des conditions d'approbation du P.A.E. Il peut également demander au requérant des informations additionnelles afin d'en compléter l'étude. La recommandation du CCU est transmise au Conseil municipal dans un délai maximal de 60 jours, à compter de la date de réception d'une demande pour un P.A.E. complète.

**APPROBATION PAR
LE CONSEIL 2.4**

À la suite de la recommandation du CCU, le Conseil municipal approuve avec ou sans condition, par résolution, le P.A.E. qui lui est soumis s'il satisfait aux critères d'évaluation énoncés dans le présent règlement. Une copie de cette résolution est transmise à la personne qui a présenté le P.A.E., dans un délai maximum de 30 jours.

Le Conseil municipal peut, comme condition d'approbation d'un P.A.E., exiger que le propriétaire de l'immeuble situé dans la zone visée par le plan:

- a) Prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- b) Réalise le plan dans un délai imparti;
- c) Fournisse les garanties financières;
- d) Fournisse une servitude de conservation.

L'approbation du P.A.E. par le Conseil municipal ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant audit plan d'aménagement d'ensemble, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

**DÉSAPPROBATION
PAR LE CONSEIL 2.5**

Le Conseil municipal peut refuser, par résolution, le P.A.E. qui lui est soumis s'il ne satisfait pas aux critères d'évaluation énoncés dans le présent règlement. À cet effet, la résolution contient les motifs du refus. Une copie de cette résolution est transmise au requérant qui a présenté le P.A.E., dans un délai maximum de 30 jours.

**INTÉGRATION AUX
RÈGLEMENTS
D'URBANISME 2.6**

Suite à l'approbation du P.A.E par le Conseil municipal, celui-ci peut, selon les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), entamer la procédure de modification aux règlements d'urbanisme pour y inclure le P.A.E.

**CONDITIONS
D'APPROBATION
DU P.A.E. 2.7**

Comme conditions préalables à l'approbation du P.A.E., la Ville exigera du propriétaire qu'il s'engage à défrayer les coûts de construction des rues et des infrastructures d'aqueduc et d'égout, si requises, et à respecter les échéanciers prévus ainsi qu'à fournir les garanties techniques, financières, hypothécaires ou autres, le tout conformément aux normes et exigences municipales.

**EFFETS DE
L'APPROBATION
DU P.A.E. 2.8**

L'approbation du P.A.E. par le Conseil municipal ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter une demande d'opération cadastrale, une demande de permis de construction, ni d'accepter la cession des rues proposées paraissant au plan, ni d'en décréter leur ouverture, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

**MODIFICATION
DU P.A.E. 2.9**

Un P.A.E. approuvé ne peut être substantiellement modifié. Si des modifications doivent y être apportées, une nouvelle demande d'approbation de P.A.E. doit être déposée.

CHAPITRE 3

Documents requis pour un P.A.E.

CHAPITRE 3

DOCUMENTS REQUIS POUR UN P.A.E.

Toute demande de modification des règlements d'urbanisme en vue d'un projet de développement touchant les zones visées au chapitre 4, doit être accompagnée des plans et documents du présent chapitre.	<u>GÉNÉRALITÉ</u>	<u>3.1</u>
Un plan de localisation couvrant l'ensemble du territoire touché et ceux compris dans un rayon de 300 m autour de ceux-ci doit être fourni. Ce plan doit être exécuté à une échelle appropriée permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du territoire de la municipalité et précisant les liens avec les voies de circulation, équipements et infrastructures existants.	<u>PLAN DE LOCALISATION</u>	<u>3.2</u>
Un plan exécuté par un professionnel compétent en la matière couvrant l'ensemble de la zone exécutée à une échelle minimale de 1:2000, l'échelle devant être choisie en fonction de la grandeur du terrain. Le plan doit contenir ou être accompagné des renseignements, plans et documents suivants :	<u>P.A.E.</u>	<u>3.3</u>
a) L'identification cadastrale des terrains concernés et des terrains adjacents aux terrains visés par le plan;		
b) L'utilisation actuelle du sol comprenant les éléments suivants :		
• la topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants pour la bonne compréhension des caractéristiques du site, en distinguant les zones de fortes pentes;		
• le réseau hydrographique comprenant les lacs situés à moins de 300 m du terrain concerné, les cours d'eau situés à moins de 100 m du terrain concerné, les sources, les zones inondables et les milieux humides; si la Ville le juge pertinent, une		

- caractérisation des milieux humides doit être soumis;
- la végétation, en indiquant la localisation des boisés.
- c) Le tracé des rues et des voies d'accès proposées en indiquant les longueurs et les largeurs des emprises;
- d) Les terrains projetés, leurs dimensions, leurs superficies approximatives ainsi que les servitudes réelles actives, apparentes ou non, existantes ou requises notamment pour le passage d'installations de transport d'énergie, de télécommunication, d'aqueduc et d'égout;
- e) 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, s'il y a lieu;
- f) L'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, industrielles, etc.) affectées au projet, par phase;
- g) Les informations relatives à l'aménagement projeté des terrains et représentant :
- la localisation approximative des bâtiments prévus, la hauteur en étages;
 - les niveaux du terrain aménagé par rapport aux terrains adjacents et au chemin;
 - la localisation approximative des accès projetés pour les véhicules sur chacun des terrains;
 - l'orientation préférentielle de chacun des bâtiments érigés sur l'emplacement;
 - comment s'établit le lien avec les réseaux publics des parcs, des pistes cyclables, des sentiers piétonniers et les liens de motoneiges et de quad, s'il y a lieu.
- h) Les différentes phases du projet, s'il y a lieu, illustrées sur un plan avec les échéanciers de réalisation liés à chaque phase;
- i) La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms des concepteurs ainsi que ceux des personnes ayant collaboré à la préparation du projet.

RAPPORT ÉCRIT **3.4**

Un rapport écrit si nécessaire pouvant contenir les éléments suivants :

- a) Le nom et l'adresse du requérant;
- b) Le nom et l'adresse du propriétaire s'il diffère du requérant;
- c) Les autorisations gouvernementales requises;
- d) Si le projet porte sur l'implantation de constructions dont l'architecture comprend des caractéristiques particulières, que ce soit par la taille, les matériaux de construction ou l'assemblage (mini-maison, maison écologique, utilisation de conteneur, etc.), une description du projet et ses caractéristiques;
- e) Tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet et permettant d'évaluer celui-ci selon les critères établis.

CHAPITRE 4

Critères d'évaluation d'un P.A.E.

CHAPITRE 4

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN P.A.E.

	<u>ZONES VISÉES</u>	<u>4.1</u>
Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones suivantes : Villégiature de réserve (V2), Résidentielle rurale de réserve (RR2), Résidentielle de réserve (R5), Réserve (RES) et la zone R1-37.		
	<u>OBJECTIFS GÉNÉRAUX</u>	<u>4.2</u>
Les objectifs généraux d'un P.A.E. sont les suivants :		
a) Éviter un développement anarchique, ainsi qu'une mauvaise utilisation des espaces propices au développement;		
b) Concevoir les développements de façon à minimiser les impacts sur le milieu naturel. Il doit respecter au maximum la forme du terrain et éviter les travaux de remblai et de déblai excessifs;		
c) Préserver le caractère naturel des espaces périphériques au plan d'eau.		
	<u>USAGES ET DENSITÉ</u>	<u>4.3</u>
Les usages pouvant être autorisés dans un P.A.E sont les suivants :		
1- Dans les zones Villégiatures de réserve (V2) , uniquement lorsque les zones de Villégiature prioritaire (V1) seront en voie d'être comblées :		
a) Les habitations unifamiliales isolées et jumelées;		
b) Les habitations bifamiliales isolées;		
c) Les services intégrés à l'habitation;		
d) Les activités agricoles (cultures du sol seulement) et forestières;		

- e) Les activités de plein air tels que sentier, rampe de mise à l'eau, site d'observation, parc et espace vert, lien cyclable;
 - f) Les terrains doivent être conforme aux normes applicables au règlement de lotissement.
- 2- Dans les zones **Résidentielles rurales de réserve (RR2)**, uniquement lorsque les zones Résidentielles rurales prioritaire (RR1) seront en voie d'être comblées :
- a) Les habitations unifamiliales isolées et jumelées;
 - b) Les habitations de type mini-maisons;
 - c) Les habitations bifamiliales isolées;
 - d) Les services intégrés à l'habitation;
 - e) Les industries artisanales intégrées à l'habitation;
 - f) Les activités forestières;
 - g) Les activités de plein air tels que sentier, rampe de mise à l'eau, site d'observation, parc et espace vert, lien cyclable;
 - h) Les terrains doivent être conforme aux normes applicables au règlement de lotissement.
- 3- Dans les zones **Résidentielles de réserve (R5)** :
- Dans la zone **R5-1** (secteur unimodulaire), uniquement lorsque les zones Résidentielles (R4) sont en voie d'être comblées :
- a) Les habitations unimodulaires;
 - b) Les habitations de type mini-maisons;
 - c) Les activités de plein air tels que sentier, parc et espace vert, lien cyclable;
 - d) Les activités liées à la conservation et à la protection du milieu naturel, comme la protection de boisés et la protection du cours d'eau s'y trouvant.

Dans la zone **R5-2** (secteur au nord de la rue Marchand), uniquement lorsque les zones Résidentielles (R1 à R3) seront en voie d'être comblées :

- a) Les habitations unifamiliales isolées et jumelées;
- b) Les habitations de type mini-maisons;
- c) Les habitations bifamiliales isolées;
- d) Les habitations de 3 à 6 logements;
- e) Les services intégrés à l'habitation;
- f) Les activités de plein air tels que sentier, site d'observation, parc et espace vert, lien cyclable.

Dans la zone **R5-3** (nord de la rue Simard), uniquement lorsque les zones Résidentielles (R1 à R3) seront en voie d'être comblées :

- a) Les habitations unifamiliales isolées et jumelées;
- b) Les habitations de type mini-maisons;
- c) Les habitations bifamiliales isolées;
- d) Les habitations de 3 à 6 logements;
- e) Les services intégrés à l'habitation;
- f) Les activités de plein air tels que sentier, site d'observation, parc et espace vert, lien cyclable.

Dans la zone **R5-4** (secteur chemin du Cimetière), uniquement lorsque les zones Résidentielles (R1 à R3) seront en voie d'être comblées :

- a) Les habitations unifamiliales isolées et jumelées;
- b) Les habitations de type mini-maisons;
- c) Les habitations bifamiliales isolées;
- d) Les habitations de 3 à 6 logements;
- e) Les services intégrés à l'habitation;
- f) Les activités de plein air tels que sentier, rampe de mise à l'eau, site d'observation, parc et espace vert, lien cyclable.

Dans la zone **R5-5** (secteur Bellevie), uniquement lorsque les zones Résidentielles (R1 à R3) seront en voie d'être comblées :

- a) Les habitations unifamiliales isolées et jumelées;
- b) Les habitations de type mini-maisons;
- c) Les habitations bifamiliales isolées;
- d) Les habitations de 3 à 6 logements;

- e) Les services intégrés à l'habitation;
- f) Les activités de plein air tels que sentier, site d'observation, parc et espace vert, lien cyclable.

Dans la zone **R5-6** (Amos-Est –Dalquier), uniquement lorsque les zones Résidentielles (R1 à R3) seront en voie d'être comblées :

- a) Les habitations unifamiliales isolées et jumelées;
- b) Les habitations de type mini-maisons;
- c) Les habitations bifamiliales isolées;
- d) Les habitations de 3 à 6 logements;
- e) Les commerces et services intégrés à l'habitation;
- f) Les activités de plein air tels que sentier, site d'observation, parc et espace vert, lien cyclable.

Dans la zone **R5-7** (sud de 1^e Avenue Est, jusqu'à la voie ferrée) :

- a) Les habitations unifamiliales isolées et jumelées;
- b) Les habitations de type mini-maisons;
- c) Les habitations bifamiliales isolées;
- d) Les habitations de 3 à 6 logements ;
- e) Les habitations de 7 logements et plus;
- f) Les services intégrés à l'habitation;
- g) Les activités de plein air tels que sentier, site d'observation, parc et espace vert, lien cyclable.

4- Dans les zones **Réserves (RES)** :

- a) Les activités commerciales ou industrielles;
- b) Les activités institutionnelles;
- c) Les activités de plein-air et de récréation;
- d) Les infrastructures de transport, communication et services publics (lignes d'énergie, etc.);
- e) Aucune rue résidentielle ne peut être construite. Toutefois, les usages résidentiels seront autorisés en bordure des rues existantes ou en complément d'établissement;

La Ville d'Amos peut accepter d'étudier un plan d'aménagement d'ensemble comprenant une rue résidentielle si elle soumet à la MRC d'Abitibi en

même temps une demande d'agrandissement du périmètre d'urbanisation qui inclut une rue résidentielle.

5- Dans la zone **R1-37** (à l'est de la rue Carpentier) :

- a) Les habitations unifamiliales isolées et jumelées;
- b) Les habitations de type mini-maisons;
- c) Les habitations bifamiliales isolées;
- d) Les services intégrés à l'habitation;
- e) Les activités de plein air tels que sentier, rampe de mise à l'eau, site d'observation, parc et espace vert, lien cyclable.

RÉSEAU ROUTIER **4.4**

Les critères d'évaluation concernant le réseau routier dans un P.A.E sont les suivants :

- a) La conception du réseau routier doit respecter le règlement de lotissement.
- b) La conception du réseau de rue projeté permet la construction de part et d'autre de la rue, sauf s'il y a des contraintes de terrain importantes ou lorsque le territoire est à l'intérieur de la zone agricole provinciale.
- c) Le réseau de rues projeté s'intègre aux voies de circulation existantes et à tous projets limitrophes.
- d) Le tracé des rues tient compte des voies de circulation projetées qui sont identifiées au Plan d'urbanisme.
- e) Le déboisement de l'emprise routière est limité à son infrastructure, aux accotements et aux fossés de drainage, lorsqu'applicable.

PARCS ET ESPACES VERTS **4.5**

Les critères d'évaluation concernant les parcs et espaces verts dans un P.A.E sont les suivants :

- a) Les parcs et espaces verts doivent être situés de façon optimale afin de permettre la meilleure accessibilité possible par le réseau routier, les accès piétonniers et les voies cyclables, le cas échéant.

- b) Les milieux naturels de qualité (milieux humides, boisé, etc.) sont préservés et mis en relation avec les parcs et espaces verts, notamment par l'aménagement d'accès piétonnier et cyclables, le cas échéant.
- c) Pour les zones de villégiature de réserve « V2 », un parc doit être aménagé en bordure du plan d'eau localisé à proximité et son emplacement favorise un accès universel.

MINI-MAISONS

4.6

Les critères d'évaluation concernant le développement de secteurs d'habitations de type mini-maisons dans un P.A.E sont les suivants :

- a) Les mini-maisons doivent être situées dans un secteur préalablement défini et réservé exclusivement à ce type d'habitations (rue ou sections de rues entièrement dédiés à l'implantation de mini-maisons);
- b) Le secteur choisi est largement boisé;
- c) La forme du lotissement et la grandeur des terrains sont adaptées à ce type d'habitations.

ENTRÉE EN VIGUEUR :

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil municipal au cours de la séance
tenue le _____ 2017.

Monsieur Sébastien D'astous, maire

Monsieur Guy Nolet, directeur général

Copie certifiée conforme.