

RB  
MTP

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC LE HAUT-RICHELIEU  
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-BRIGIDE-D'IBERVILLE

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2011-398  
RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)**

---

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE);

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

**EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR** Madame Diane Thériault Boulais

**ET RÉSOLU** que le règlement numéro 2011-398 relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE) soit adopté et qu'il est ordonné et statué par le présent règlement ce qui suit :

QB  
MP

## TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>4</b>
<b>Section 1 - Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>4</b>
1.1.1 Titre .....	4
1.1.2 Territoire touché par ce règlement .....	4
<b>Section 2 - Dispositions interprétatives .....</b>	<b>5</b>
1.2.1 Système de mesure .....	5
1.2.2 Règles de préséance des dispositions .....	5
1.2.3 Définitions .....	5
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>6</b>
2.1 Application du règlement .....	6
<b>CHAPITRE 3 - TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) .....</b>	<b>7</b>
<b>Section 1 - Renseignement et documents requis .....</b>	<b>7</b>
3.1.1 Documents requis .....	7
3.1.2 Documents additionnels .....	8
<b>Section 2 - Procédure d'approbation d'une demande .....</b>	<b>10</b>
3.2.1 Présentation du PAE .....	10
3.2.2 Recommandation du CCU .....	10
3.2.3 Approbation par le Conseil .....	10
3.2.4 Désapprobation par le Conseil .....	11
3.2.5 Adoption des modifications .....	11
3.2.6 Modification du PAE .....	11

PB  
LTP

## TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
<b>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) .....</b>	<b>12</b>
<b>Section 1 - Dispositions applicables au PAE-01 – (RA-10).....</b>	<b>12</b>
4.1.1 Zone visée .....	12
4.1.2 Critères généraux.....	12
4.1.3 Critères relatifs aux usages et densités .....	12
4.1.4 Critères relatifs aux lotissements et aux tracés des voies de circulation .....	13
4.1.5 Critères relatifs à la qualité visuelle .....	13
4.1.6 Critères relatifs à l'implantation des bâtiments et des aires de stationnement .....	13
4.1.7 Critères relatifs à l'architecture et à la construction.....	14
<b>Section 2 - Dispositions applicables au PAE-02 – (P-2).....</b>	<b>15</b>
4.2.1 Zone visée .....	15
4.2.2 Critères généraux.....	15
4.2.3 Critères relatifs aux usages et densités .....	15
4.2.4 Critères relatifs aux lotissements et aux tracés des voies de circulation .....	15
4.2.5 Critères relatifs à la qualité visuelle .....	16
4.2.6 Critères relatifs à l'implantation des bâtiments et des aires de stationnement .....	16
4.2.7 Critères relatifs à l'architecture et à la construction.....	17

SB  
MP

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

#### SECTION 1

##### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

	<u>TITRE</u>	<u>1.1.1</u>
Le présent règlement est intitulé « Règlement numéro 2011-398 relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ».		
	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.1.2</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Brigide-d'Iberville.		

PB  
LTP

## SECTION 2

### DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

#### SYSTÈME DE MESURE

1.2.1

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

#### RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

1.2.2

Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

#### DÉFINITIONS

1.2.3

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement doivent être interprétés dans leur sens habituel.

DB  
217

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

#### APPLICATION DU RÈGLEMENT

#### 2.1

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement et d'émettre tout permis ou certificat prévu.

KB  
UP

## CHAPITRE 3

### TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

#### SECTION 1

#### RENSEIGNEMENT ET DOCUMENTS REQUIS

#### **DOCUMENTS**

#### **REQUIS**

#### **3.1.1**

La personne qui fait une demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit soumettre en deux copies, les renseignements et les documents suivants :

1. Le ou les noms, adresse(s) et numéro(s) de téléphone du ou des propriétaires du ou des lots visés par le PAE ou du mandataire ainsi que des professionnels ayant collaboré à la préparation du PAE.
2. Le plan du cadastre actuel indiquant le nom des propriétaires, les dimensions de chacun des lots ainsi que les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot.
3. Un plan d'aménagement d'ensemble, préparé par un professionnel compétent en la matière, comprenant :
  - a. un plan illustrant les limites du projet et sa localisation à l'intérieur des limites de la municipalité;
  - b. un plan concept du projet d'aménagement identifiant et comprenant :
    - les limites du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents aux limites du projet;
    - le profil topographique du terrain visé;
    - les limites géographiques (ou spatiales) des différentes phases du projet, s'il y a lieu;
    - l'identification et la localisation des différents usages prévus au projet incluant la typologie associée à chacun d'eux, en corrélation avec la terminologie employée dans le règlement de zonage en vigueur;
- le plan des rues projetées avec leurs caractéristiques (largeur d'emprise), de même que tous les réseaux piétons, cyclables ou autres de même nature;
- l'identification des routes environnantes du secteur à développer;

QB  
SP

- l'intégration du projet dans le secteur environnant non visé par le plan d'aménagement d'ensemble;
  - l'identification des secteurs où des zones tampons sont prévues ainsi que leurs compositions (ex : type de plantation, densité, coupe des talus, etc.);
  - la localisation des équipements, infrastructures et bâtiments situés sur les lots ou parties de lots adjacents;
  - l'implantation au sol approximatif des bâtiments principaux et des infrastructures prévues.
- c. un plan concept du projet d'aménagement identifiant et comprenant les services publics :
- coupe type de rue (avec ou sans bordure de béton et trottoir);
  - implantation des services d'aqueducs et d'égouts;
  - localisation, superficie et coupe type des bassins de rétention;
  - implantation de l'alimentation électrique et caractéristique de l'alimentation (avant lot ou arrière lot);
  - Identification des servitudes.
4. Un plan-projet de morcellement du terrain visé incluant la superficie et les dimensions de chaque lot.
5. Un échéancier des travaux projetés, comprenant :
- a. le nombre de phases prévues au projet;
  - b. le temps prévu pour la réalisation de chacune des phases;
  - c. l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement.
6. Un tableau qui présente :
- a. la superficie totale du site;
  - b. les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
  - c. le nombre d'unités par type d'usage.

**DOCUMENTS  
ADDITIONNELS**

**3.1.2**

En plus des plans et documents requis en vertu du présent règlement, l'autorité compétente peut également :

1. Exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du plan d'aménagement d'ensemble, lorsqu'approprié aux fins de l'évaluation du projet.
2. Exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tous autres renseignements, détails, plans ou attestations

AB  
LTP

professionnelles (incluant le sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande, pour s'assurer du parfait respect des différentes dispositions de tout règlement pertinent ou pour expliquer les impacts sur la sécurité publique, les infrastructures et l'environnement.

3. Dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiées dans le présent règlement lorsque de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, le respect des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

QB  
STP

## SECTION 2

### PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

#### PRÉSENTATION DU PAE

3.2.1

Si un ou des propriétaires de terrain désirent que les règlements d'urbanisme applicables dans l'une ou plusieurs des zones visées par le règlement soient modifiés, il(s) doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour la totalité des zones assujetties, le tout conformément aux dispositions du règlement.

Un PAE doit être transmis à l'autorité compétente. Si la demande est complète, le PAE est ensuite transmis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Municipalité. Celui-ci étudie la demande et transmet ses recommandations par écrit au Conseil municipal.

#### RECOMMANDATION DU CCU

3.2.2

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Municipalité étudie le projet de PAE selon les critères d'évaluation fixés par le règlement. Le CCU recommande, par écrit, l'acceptation, la modification ou le rejet du plan d'aménagement d'ensemble, avec ou sans conditions, à l'égard du dossier étudié sur la base des critères prescrits à l'intérieur du présent règlement. L'avis du CCU doit être transmis au conseil municipal pour approbation dans un délai n'excédant pas les 60 jours.

#### APPROBATION PAR LE CONSEIL

3.2.3

À la réception de la recommandation du CCU, le Conseil municipal approuve avec ou sans condition, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis s'il satisfait aux critères d'évaluation énoncés dans le règlement. Une copie de cette résolution est transmise à la personne qui a présenté le PAE, dans un délai maximum de 15 jours.

Le Conseil municipal peut, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, exiger que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

1. Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
2. Réalisent le plan dans un délai imparti;
3. Fournissent les garanties financières;
4. Fournissent une servitude de conservation.

PB  
MP

L'approbation d'un PAE par le Conseil municipal ne peut constituer pour la Municipalité une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant audit PAE, 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.

À la suite de la réception de l'avis du CCU, le Conseil municipal désapprouve le plan d'aménagement d'ensemble par résolution si, de l'avis de ce dernier, il ne rencontre pas les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution, motivant le refus en regard des critères énoncés, doit être transmise au requérant qui a présenté le plan d'aménagement d'ensemble. Le Conseil peut, par ailleurs, formuler les modifications requises permettant ultérieurement d'accepter le plan d'aménagement d'ensemble.

À la suite de l'approbation d'un PAE 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 plan d'aménagement d'ensemble.

Le requérant doit informer la Municipalité, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet tel qu'il est requis par le présent règlement.

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

**DÉSAPPROBATION  
PAR LE CONSEIL**

**3.2.4**

**ADOPTION DES  
MODIFICATIONS**

**3.2.5**

**MODIFICATION  
DU PAE**

**3.2.6**

QB  
MP

## CHAPITRE 4

### DIPOSITIONS APPLICABLES AUX PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

#### SECTION 1

##### DISPOTIONS APPLICABLES AU PAE-01 - (RA-10)

**ZONE VISÉE** **4.1.1**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone RA-10.

**CRITÈRES GÉNÉRAUX** **4.1.2**

Les critères généraux d'évaluation du PAE sont les suivants :

1. L'approche globale du PAE vise à assurer la mise en valeur de l'ensemble du site par un concept qui favorise une implantation des bâtiments qui est adaptée aux caractéristiques du site.
2. Le PAE respecte les normes environnementales et favorise les principes de développement durable.
3. L'orientation et l'implantation des bâtiments favorisent l'ensoleillement des bâtiments et l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire.

**CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES ET DENSITÉS** **4.1.3**

Dans la zone visée, les usages, constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le Conseil sont :

1. Du groupe d'habitation « H », les habitations unifamiliales isolées et jumelées.
2. Du groupe d'habitation « H », les habitations multifamiliales 3 à 6 logements.
3. Du groupe commerce « C », l'usage 6541 Garderie pour enfants.
4. Le nombre de logements dans la zone doit être de 95 unités.

Le PAE doit favoriser une cohabitation harmonieuse entre les différents usages en regroupant les types d'usages par secteur qui leur sont réservés.

PB  
UP

**CRITÈRES RELATIFS  
AUX LOTISSEMENTS  
ET AUX TRACÉS  
DES VOIES DE  
CIRCULATION**

**4.1.4**

Le tracé des rues et le lotissement prévu au PAE visent le respect des critères suivants :

1. Le projet de subdivision est conçu de manière à valoriser et à intégrer les composantes naturelles du secteur.
2. Les lots doivent généralement être de forme régulière.
3. Des lots transversaux en bordure de la rue Montée des Écossais sont prévus et aucun accès ne doit être prévu le long de la rue Montée des Écossais.
4. Le tracé de rue doit privilégier les perspectives courbes.
5. Le tracé de rue doit miser sur un réseau de desserte véhiculaire assurant une circulation automobile restreinte et minimisant la circulation de transit.
6. L'emprise des rues doit être de 15 m.
7. La localisation des rues permet de mettre en valeur chaque terrain situé sur le site.

**CRITÈRES RELATIFS  
À LA QUALITÉ  
VISUELLE**

**4.1.5**

La qualité visuelle du site est évaluée à partir des critères suivants :

1. Aucun bâtiment n'aura une façade avant sur la rue Montée des Écossais.
2. Une bande tampon boisée d'un minimum de 3 mètres de largeur est prévue le long de la rue Montée des Écossais.
3. La plantation d'arbres en façade des bâtiments sera favorisée ainsi que sur le contour du bassin de rétention.
4. L'aménagement de lampadaire avec un éclairage éco-énergétique est priorisé dans la zone.
5. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de câblodistribution doivent être soit enfouis, ou installés en arrière lot.

**CRITÈRES RELATIFS  
À L'IMPLANTATION  
DES BÂTIMENTS  
ET DES AIRES DE  
STATIONNEMENT**

**4.1.6**

L'implantation des bâtiments et des aires de stationnement est évaluée à partir des critères suivants :

1. Les aires de stationnement doivent s'intégrer à la perspective générale de développement.

QB  
MP

2. L'aménagement des aires de stationnement pour les habitations multifamiliales doit prévoir la plantation d'arbres ou arbustes pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.
3. Il doit être planifié un minimum de 2 cases de stationnement par logement.
4. Dans son ensemble, l'implantation des bâtiments doit favoriser un environnement bâti convivial pour les piétons.
5. La dimension et l'implantation des bâtiments devront s'harmoniser dans l'ensemble des secteurs du PAE (marge de recul, hauteur, largeur et profondeur).
6. La largeur des entrées charretières devra être planifiée en fonction d'un environnement plus convivial pour les piétons.
7. Le revêtement des allées d'accès et des aires de stationnement doit être pavé dans un délai de trois ans suivant la finalisation de la construction.

**CRITÈRES RELATIFS  
À L'ARCHITECTURE  
ET À LA  
CONSTRUCTION**

**4.1.7**

L'architecture et la construction des bâtiments sont évaluées à partir des critères suivants :

1. La cohabitation harmonieuse des différents usages est assurée par des caractéristiques architecturales communes et apparentées, de sorte à créer un environnement bâti harmonieux et distinctif.
2. Sur une même rue ou dans un même ensemble, les bâtiments présentent des styles architecturaux (volumétrie, hauteur, matériaux de revêtement extérieur, forme de toit, composition des façades, forme des détails architecturaux) compatibles et s'harmonisant au milieu environnant.
3. Lorsque des unités d'habitation sont regroupées, des retraits en façade, des variations dans la volumétrie et les gabarits sont prévus entre les façades des unités d'habitation de manière à assurer le rythme des façades.
4. La construction du bâtiment principal devra être réalisée dans un délai de deux ans suite à la vente du terrain.

PB  
MP

## SECTION 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-02 - (P-2)

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone P-2.

ZONE VISÉE 4.2.1

Les critères généraux d'évaluation du PAE sont les suivants :

CRITÈRES GÉNÉRAUX 4.2.2

1. L'approche globale du PAE vise à assurer la mise en valeur de l'ensemble du site par un concept qui favorise une implantation des bâtiments qui est adaptée aux caractéristiques du site.
2. Le PAE respecte les normes environnementales et favorise les principes de développement durable.
3. L'orientation et l'implantation des bâtiments favorisent l'ensoleillement des bâtiments et l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire.
4. Le PAE assure la desserte en espaces verts et en réseaux piétonniers.

Dans la zone visée, les usages pouvant faire l'objet d'une évaluation par le Conseil sont :

CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES ET DENSITÉS 4.2.3

1. Du groupe d'habitation « H », les habitations multifamiliales 3 à 6 logements.
2. Le nombre de logements maximum dans la zone doit être de 30 unités.

Le tracé des rues et le lotissement prévu au PAE visent le respect des critères suivants :

CRITÈRES RELATIFS AUX LOTISSEMENTS ET AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION 4.2.4

1. Le projet de subdivision est conçu de manière à valoriser et à intégrer les composantes naturelles du secteur.
2. Les lots doivent généralement être de forme régulière.
3. Le tracé de rue doit privilégier les perspectives courbes.
4. L'emprise des rues doit être de 15 m.
5. La localisation des rues permet de mettre en valeur chaque terrain situé sur le site.

QB  
MP

**CRITÈRES RELATIFS  
À LA QUALITÉ  
VISUELLE**

**4.2.5**

La qualité visuelle du site est évaluée à partir des critères suivants :

1. Le projet devra favoriser la conservation du boisé ainsi que la protection et la mise en valeur du cours d'eau.
2. La plantation d'arbres en façade des bâtiments sera favorisée.
3. L'aménagement de lampadaire avec un éclairage éco-énergétique est priorisé dans la zone.
4. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de câblodistribution doivent être soit enfouis, ou installés en arrière lot.

**CRITÈRES RELATIFS  
À L'IMPLANTATION  
DES BÂTIMENTS  
ET DES AIRES DE  
STATIONNEMENT**

**4.2.6**

L'implantation des bâtiments et des aires de stationnement est évaluée à partir des critères suivants :

1. Les aires de stationnement doivent s'intégrer à la perspective générale de développement.
2. L'aménagement des aires de stationnement doit prévoir la plantation d'arbres ou arbustes pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.
3. Il doit être planifié un minimum de 2 cases de stationnement par logement.
4. L'implantation des bâtiments doit tenir compte de la topographie naturelle du site, de manière à prévenir toute érosion du sol.
5. Dans son ensemble, l'implantation des bâtiments doit favoriser un environnement bâti convivial pour les piétons.
6. La dimension et l'implantation des bâtiments devront s'harmoniser dans l'ensemble des secteurs du PAE (marge de recul, hauteur, largeur et profondeur).
7. La largeur des entrées charretières devra être planifiée en fonction d'un environnement plus convivial pour les piétons.
8. Le revêtement des allées d'accès et des aires de stationnement doit être pavé dans un délai de trois ans suivant la finalisation de la construction.

FB  
LTP

**CRITÈRES RELATIFS  
À L'ARCHITECTURE  
ET À LA  
CONSTRUCTION**

**4.2.7**

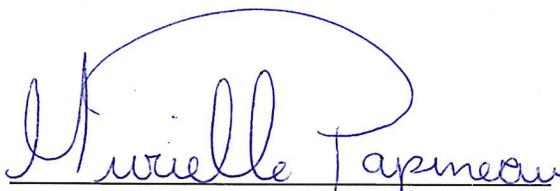
L'architecture et la construction des bâtiments sont évaluées à partir des critères suivants :

1. Sur une même rue ou dans un même ensemble, les bâtiments présentent des styles architecturaux (volumétrie, hauteur, matériaux de revêtement extérieur, forme de toit, composition des façades, forme des détails architecturaux) compatibles et s'harmonisant au milieu environnant.
2. La construction du bâtiment principal devra être réalisée dans un délai de deux ans suite à la vente du terrain.

**ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

  
Patrick Bonvouloir, maire

  
Murielle Papineau, directrice générale et  
secrétaire-trésorière

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le 9 janvier 2012 par la résolution 2012-01-16 proposée par Madame Diane Thériault Boulais et adoptée à l'unanimité.

---

**Avis de motion le 5 décembre 2011**

**Adoption du projet de règlement le 5 décembre 2011**

**Adopté le 9 janvier 2012**

**Certificat de conformité de la M.R.C. le 9 février 2012**

**Entrée en vigueur le 9 février 2012**

