
Règlement numéro 2023-R-301 portant sur les plans d'aménagement d'ensemble

ATTENDU les pouvoirs accordés par les articles 145.9 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettant d'exiger dans une zone, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone;

ATTENDU QU'il ne reste qu'un secteur à développer à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et que celui-ci assure le lien entre des rues existantes et construites;

ATTENDU QUE le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble favorise une démarche plus souple, basée sur des objectifs d'aménagement et des critères d'évaluation plutôt que sur des normes strictes;

ATTENDU QUE le processus d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble permet d'engager le dialogue entre les propriétaires concernés et la Municipalité dans le but d'en arriver à un consensus quant au développement prévu dans le secteur d'expansion urbaine et de respecter certains critères importants pour la Municipalité;

ATTENDU QU'il est opportun d'utiliser ce type de règlement discrétionnaire afin de s'assurer que le développement de ce secteur soit harmonieux par rapport aux secteurs construits;

ATTENDU QUE cet outil permet aussi de gérer des éléments du futur développement qui sont autrement difficile à régir, comme par exemple la densité d'occupation;

ATTENDU QUE la Municipalité a procédé à la création d'un comité consultatif d'urbanisme conformément à la Loi il y a plusieurs années;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 2023-R-301 décrété et statué ce qui suit :

CHAPITRE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

2.1 Titre

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre « Règlement portant sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu ».

2.2 But

Le but de ce règlement est de permettre à la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu de se prévaloir des dispositions contenues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) concernant les plans d'aménagement d'ensemble afin de mieux planifier et contrôler l'aménagement et le développement des secteurs du territoire municipal destinés à l'expansion urbaine.

2.3 Champ d'application

Le présent règlement s'applique dans la zone Rb-110 telle qu'identifiée sur le plan de zonage numéro 2 et reproduit à l'annexe A.

2.4 Dispositions générales d'interprétation

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- Les verbes utilisés au temps présent doivent également se comprendre au futur ;
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
- Le masculin comprend les deux genres;
- L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif;
- Les titres des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titres concernés, le texte prévaut.

2.5 Validité

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.

2.6 Définitions

Pour les fins du présent règlement, les mots ou expressions énumérés dans le présent article ont la signification qui leur est spécifiquement attribuée. Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

Bâtiment jumelé

Bâtiment relié en tout ou en partie à un autre bâtiment par un mur latéral mitoyen. Chaque bâtiment séparé par un mur mitoyen doit être situé sur un lot distinct.

Bâtiment isolé

Bâtiment érigé sur un terrain et dégagé de tout autre bâtiment.

Comité

Désigne le comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu.

Conseil

Désigne le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu.

Densité d'occupation au sol

Mesure quantitative de l'intensité de l'occupation du sol exprimée sous forme d'un rapport entre une quantité et une unité de territoire (ex. : x logements / x hectares) ou une superficie occupant un espace sur une unité de territoire (ex. : x m² de superficie de plancher sur x m² de terrain).

Densité brute

Rapport entre le nombre total de logements ou une superficie dans un secteur divisé par la superficie de ce secteur comprenant les emprises de rues, les parcs et les équipements communautaires.

Densité nette

Rapport entre le nombre total de logements ou une superficie dans un secteur divisé par la superficie de ce secteur et ne comprenant pas les emprises de rues, les parcs et les équipements communautaires.

Habitation bifamiliale

Bâtiment comprenant deux logements, construit sur un seul terrain et pourvu d'entrées séparées ou d'un vestibule commun.

Habitation en rangée

Habitation de 3 unités ou plus dont deux des murs latéraux sont communs à des habitations adjacentes. L'habitation à chaque extrémité est aussi considérée comme une habitation en rangée aux fins du présent règlement.

Habitation trifamiliale

Bâtiment érigé sur un seul terrain, composé de trois logements dont deux sont juxtaposés avec une entrée commune ou séparée.

Habitation multifamiliale

Bâtiment comprenant quatre logements ou plus, construits sur un même terrain et pourvu d'entrées séparées ou d'un vestibule commun, généralement répartis sur deux étages.

Habitation unifamiliale

Bâtiment comprenant un seul logement.

Propriétaire

Quiconque possède un immeuble en son propre titre de propriétaire, d'usufruitier ou de grevé dans le cas de substitution.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1 Administration et application du règlement

L'administration et l'application de ce règlement relèvent du conseiller en urbanisme et à la réglementation dûment nommée par résolution du Conseil.

3.2 Obligation

Toute demande de modification aux règlements d'urbanisme à l'égard de la zone citée à l'article 2.3 requiert au préalable la production et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de l'ensemble de la zone concernée par le projet, conformément aux dispositions prévues au présent règlement.

3.3 Procédure

La procédure pour le dépôt et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est la suivante.

3.3.1 Contenu de la demande

La demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise à l'inspecteur en bâtiment, accompagnée des renseignements et documents suivants en trois (3) exemplaires :

- a) Une lettre signée par le propriétaire ou son représentant autorisé, adressée au conseil municipal, demandant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble;
- b) Un plan exécuté à l'échelle 1 : 1000, ou à plus grande échelle, illustrant les éléments suivants :
 - Les limites de la zone faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble;
 - Le projet de lotissement et l'aménagement paysager proposés pour l'ensemble de la zone faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble;
 - Le tracé des rues proposées ainsi que le tracé des rues avec lesquelles les rues proposées communiquent (incluant la localisation des infrastructures existantes, des pistes cyclables et sentiers piétonniers projetés et existants);
 - L'identification et la délimitation des différentes fonctions urbaines proposées dans le plan d'aménagement d'ensemble;
 - La localisation des bâtiments existants et des servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot ;
 - L'emplacement et la superficie des terrains devant être cédés à la Municipalité à des fins de parc, de terrain de jeu ou d'espace naturel;

- L’inventaire des arbres existants d’un diamètre de plus de 10 centimètres et des arbres à abattre dans le cadre du développement, s’il y a lieu;
 - Les phases de développement;
 - Les mesures proposées pour assurer la cohabitation harmonieuse des différents usages (ex. : habitations unifamiliales et multifamiliales, zones résidentielles et industrielles, zone résidentielle et zone agricole) ainsi que l’échéancier prévu pour les mettre en place;
 - Les mesures proposées pour assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de surface;
 - Les coordonnées du propriétaire, de son représentant autorisé, s’il y a lieu, et des professionnels ayant collaboré à la préparation des plans et documents;
- c) Un tableau comprenant les informations suivantes :
- L’ensemble des usages prévus au plan d’aménagement d’ensemble;
 - Le nombre d’unité de logements prévus par usage;
 - La densité brute d’occupation au sol prévue;
 - L’échéancier des travaux projetés par phase, soit le temps prévu pour compléter chacune des phases ainsi que l’ordre de réalisation;
 - La superficie des terrains devant être cédés à la Municipalité à des fins de parc, de terrain de jeu ou d’espace naturel;
- d) Toute autre information nécessaire à la compréhension du projet.

3.3.2 Cheminement de la demande

Suivant la réception de l’ensemble des documents requis, le conseiller en urbanisme et à la réglementation 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 en fonction des objectifs et des critères identifiés au présent règlement et transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal. Dans cet avis, le comité consultatif d’urbanisme recommande l’acceptation, les modifications ou le rejet du plan d’aménagement d’ensemble et ses recommandations peuvent comprendre des conditions d’approbation.

3.3.3 Décision

Après l’étude du plan d’aménagement d’ensemble et suivant la réception de l’avis écrit du comité, le conseil approuve ou refuse par résolution le plan d’aménagement d’ensemble. La résolution rejetant le plan d’aménagement d’ensemble doit être motivée. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant au plus tard 60 jours suivant le dépôt du dossier complet accompagnant la demande.

3.3.4 Condition d’approbation

Dans sa résolution approuvant le plan d’aménagement d’ensemble, le conseil municipal peut exiger du propriétaire :

- a) De s’engager par écrit à prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- b) De réaliser le projet dans un délai qu’il fixe;
- c) De fournir des garanties financières qu’il détermine afin d’assurer la réalisation des travaux.

3.3.5 Modification d’un projet déjà présenté et approuvé

Une fois que le conseil municipal a approuvé un plan d’aménagement d’ensemble, le propriétaire ne peut modifier les éléments qu’il contient sans que le plan d’aménagement d’ensemble modifié ne soit approuvé à nouveau en vertu de la procédure établie par le présent règlement. D’ailleurs, si la modification des règlements d’urbanisme est entreprise afin de l’arrimer au projet approuvé, le propriétaire devra payer à nouveau les frais associés au dépôt d’une demande d’approbation.

3.4 Modification à la réglementation d'urbanisme

Les démarches de modification au plan d'urbanisme et aux règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble approuvé par le conseil municipal peuvent être initiées à la suite de l'approbation finale du plan d'aménagement d'ensemble par le conseil municipal.

3.5 Coût (#2024-R-313, 16-01-2024)

Le coût pour l'analyse et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est indiqué au règlement de tarification des biens, services et activités de la Municipalité en vigueur au moment du dépôt du plan. Ce montant est exigible au moment où le plan est transmis au conseiller en urbanisme et à la réglementation et n'est pas remboursable.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.1 Objectifs d'aménagement (#2024-R-320, 14-06-2024)

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la Municipalité à l'égard de la zone qui doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- a) Respecter les orientations et objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme;
- b) Assurer l'intégration harmonieuse du futur développement avec le milieu bâti existant;
- c) Développer l'ensemble de la zone en assurant la desserte par les réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- d) Assurer une utilisation optimale de l'espace en évitant de créer des secteurs résiduels difficilement développables;
- e) Veiller à ce que les rues projetées communiquent avec les rues existantes;
- f) Favoriser l'intégration de logements locatifs à prix raisonnable afin d'améliorer l'offre en logement sur le territoire;
- g) Favoriser l'intégration des habitations multifamiliales en assurant une transition harmonieuse avec les secteurs déjà construits;
- h) Assurer la cohabitation harmonieuse des différents usages environnants;
- i) Favoriser le développement sécuritaire du transport actif en proposant, notamment, des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes;
- j) Réserver, à des fins de parc, de terrain de jeu ou d'espace naturel un espace dont la localisation et l'aménagement permettront de desservir adéquatement les résidents;
- k) Composer avec la topographie naturelle du site;
- l) Assurer la conservation d'un maximum d'arbres;
- m) Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de surface;
- n) Proposer un aménagement de l'espace qui permet d'atténuer les effets nocifs liés au phénomène des îlots de chaleur. (#2024-R-320, 14-06-2024)

4.2 Usages autorisés

Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble applicable à la zone concernée peut proposer des usages parmi les suivants :

- a) Les habitations unifamiliales isolées, les habitations unifamiliales jumelées et en rangée;
- b) Les habitations bifamiliales et trifamiliales (isolées ou jumelées);
- c) Les habitations multifamiliales, comprenant entre 4 à 8 logements;
- d) Les usages complémentaires à la résidence;
- e) Les parcs, espaces verts, pistes cyclables et terrains de jeux;
- f) Les institutions de services publics.

4.3 Densité d'occupation

Le plan d'aménagement d'ensemble déposé doit permettre d'atteindre une densité brute d'occupation au sol de 16 logements à l'hectare.

4.4 Critères d'évaluation (#2024-R-320, 14-06-2024)

Les critères suivants serviront à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble requis dans les zones concernées :

- a) Les usages et densités d'occupation du sol devront être conformes à ceux énoncés aux articles 4.2 et 4.3;
- b) Les dimensions des lots prévus au plan d'aménagement d'ensemble doivent être conformes aux normes du règlement de lotissement en vigueur pour les terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout et doivent permettre d'optimiser l'espace disponible;
- c) La disposition des bâtiments doit permettre de favoriser l'efficacité énergétique ainsi qu'offrir un milieu de vie confortable et sain;
- d) Dans le cas où des habitations de plus de deux logements sont prévues sur un terrain voisin d'une habitation unifamiliale isolée, des mesures d'aménagement doivent être mises en place afin d'assurer une transition harmonieuse entre les différents types d'habitations;
- e) La répartition des catégories de construction doit favoriser une gradation harmonieuse des densités et des gabarits de construction à l'intérieur de la zone visée et en lien avec les secteurs déjà construits adjacents;
- f) La présence d'immeuble à logements locatifs est encouragée;
- g) Des mesures doivent être prévues afin d'assurer la cohabitation des usages résidentiels et agricoles, pour les terrains situés en bordure de la zone agricole;
- h) Un espace doit être prévu à des fins de parc, de terrain de jeu ou d'espace naturel. La localisation et la superficie de cet espace doivent permettre de desservir adéquatement les résidents des environs. L'espace parc doit respecter les paramètres prévus au règlement de lotissement en vigueur;
- i) Le concept favorise des déplacements actifs en prévoyant des aménagements sécuritaires pour les piétons et les cyclistes;
- j) Le secteur devra correspondre au prolongement des rues existantes;
- k) Le concept favorise un drainage contrôlé et planifié des voies de circulation, des réseaux de sentiers piétonniers et de tout autre aménagement afin de minimiser l'érosion du sol et de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface;
- l) La dénivellation entre les rues et les terrains adjacents est minimisée;
- m) Le concept prévoit l'implantation des rues et des bâtiments afin de conserver le maximum d'arbres existants, favoriser la végétalisation des espaces libres et minimiser au maximum les espaces imperméables (exemple : les espaces de stationnement);
- n) Le phasage prévu pour le développement devra être compatible avec le prolongement des infrastructures publiques;
- o) Le plan d'aménagement d'ensemble devra composer avec la topographie naturelle du secteur, sans avoir recours à des travaux majeurs de remblayage;
- p) Le plan d'aménagement d'ensemble doit être conforme aux orientations et objectifs prévus au plan d'urbanisme municipal;
- q) Les ensembles bâtis répétitifs et monotones sont à éviter;
- r) Le concept favorise une implantation de bâtiments qui permet d'aménager les terrains avec un maximum de végétation, dont des arbres et des arbustes, autant en cour avant qu'en cour arrière; (#2024-R-320, 14-06-2024)
- s) Si le projet propose des usages nécessitant plusieurs cases de stationnement, les terrains ont une dimension suffisante pour permettre une proportion de terrain végétalisé plus grande que la partie imperméabilisée (en excluant la surface occupée par le bâtiment principal); (#2024-R-320, 14-06-2024)
- t) Le concept du développement oriente les acheteurs vers la construction des bâtiments munis de matériaux réfléchissants et l'aménagement de toit vert ou de murs végétaux. (#2024-R-320, 14-06-2024)

4.5 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace tout autre règlement adopté sur le même objet.

4.6 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Annexe A – Extrait du plan de zonage numéro 2

