



VILLE DE VAL-D'OR

RÈGLEMENT 2014-12

Règlement concernant les plans d'aménagement d'ensemble s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Ville de Val-d'Or.

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT QU'en vertu de sa résolution 2014-62, le conseil de ville a adopté un premier projet de règlement dont le contenu est identique au présent règlement;

CONSIDÉRANT QUE le 24 avril 2014, la Ville, par l'intermédiaire du maire, a tenu une assemblée de consultation publique sur le projet de règlement adopté en vertu de la résolution 2014-62, et il a entendu les personnes et organismes qui désiraient s'exprimer sur ce projet;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de l'assemblée ordinaire du conseil de ville tenue le lundi 7 avril 2014;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement est adopté suite à une révision quinquennal du plan d'urbanisme et du remplacement des règlements de zonage et de lotissement en vertu des articles 110.3.1 et 110.10.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

EN CONSIDÉRATION DE CE QUI PRÉCÈDE, le conseil de ville décrète ce qui suit:

Table des matières

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ	1
1.3 DOMAINE D'APPLICATION.....	1
1.4 RENVOIS.....	1
1.5 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES.....	1
1.6 VALIDITÉ	1
1.7 NUMÉROTATION.....	1
1.8 UNITÉ DE MESURE	1
1.9 TERMINOLOGIE.....	2
CHAPITRE 2 : PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE PAE ET DOCUMENTS REQUIS.....	3
2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	3
2.2 PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE PAE.....	3
2.2.1 Présentation d'un PAE.....	3
2.2.2 Avis du comité consultatif d'urbanisme	3
2.2.3 Approbation par le Conseil.....	3
2.2.4 Désapprobation par le conseil.....	4
2.2.5 Procédure d'intégration aux règlements d'urbanisme.....	4
2.2.6 Application de la réglementation d'urbanisme	4
2.2.7 Modification d'un PAE.....	4
2.3 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS.....	4
2.4 AUTRES DOCUMENTS POUVANT ÊTRE REQUIS	5
2.5 DISPENSE DE FOURNIR LES DOCUMENTS ET PLANS REQUIS.....	6

CHAPITRE 3 :	ZONES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION D'UN PAE ET CRITÈRES	
	APPLICABLES	7
3.1	ZONE 656-PAE	7
3.1.1	Usages et densités	7
3.1.2	Critères d'évaluation du PAE.....	7
3.2	ZONE 698-PAE	7
3.2.1	Usages et densités	7
3.2.2	Critères d'évaluation du PAE.....	7
CHAPITRE 4 :	DISPOSITIONS FINALES.....	8
4.1.	INFRACTIONS ET AMENDES	8
4.2	INFRACTION CONTINUE	8
4.3	CONSTAT D'INFRACTION.....	8
4.4	AUTRES RECOURS.....	8
4.5.	TÉMOIGNAGE PAR RAPPORT	8
CHAPITRE 5 :	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	9
5.1	ENTRÉE EN VIGUEUR	9

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Val-d'Or ».

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones du règlement de zonage qui portent le code d'identification «PAE», selon la codification décrite à l'article 3.1 du règlement de zonage.

1.3 DOMAINE D'APPLICATION

Pour les zones portant le code d'identification PAE, le Conseil accepte d'entamer la procédure de modification du règlement de zonage, moyennant l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble (ci-après « PAE») couvrant la totalité ou une partie d'une zone assujettie, à la condition que le PAE respecte les conditions et critères d'aménagement indiqués dans le présent règlement.

1.4 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.5 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.6 VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble, et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à, ce que si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci est déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.7 NUMÉROTATION

Les articles sont numérotés consécutivement en chiffres arabes. Le(s) numéro(s) est (sont) suivi(s) d'un ou de plusieurs points. L'alinéa prend place directement sous le titre de l'article et n'est précédé d'aucun numéro en lettre d'ordre. Les paragraphes sont désignés par des chiffres arabes suivis du « o » supérieur et les sous-paragraphes par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermante. Le tableau reproduit ci-dessous illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement :

2.2	(ARTICLE).....
2.2.1	(ARTICLE)
	(ALINÉA)

1°	... (PARAGRAPHE)
a)	(SOUS-PARAGRAPHE)

1.8 UNITÉ DE MESURE

Les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

1.9 TERMINOLOGIE

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions ont le sens qui leur est attribué au Règlement de zonage de la Ville de Val-d'Or.

CHAPITRE 2 : PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE PAE ET DOCUMENTS REQUIS

2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'officier responsable de l'administration du présent règlement est le coordonnateur à la mise en valeur du territoire.

2.2 PROCÉDURE APPLICABLE A UNE DEMANDE DE PAE

2.2.1 Présentation d'un PAE

Pour toute zone soumise à la présentation d'un PAE, le propriétaire d'un terrain qui désire que les règlements d'urbanisme applicables soient modifiés doit présenter un plan d'aménagement d'ensemble répondant aux exigences du présent règlement.

Un PAE peut couvrir une partie ou l'ensemble d'une zone soumise à l'exigence de présenter un PAE. S'il existe plus d'un propriétaire de terrains, le plan doit être soumis par l'ensemble des propriétaires.

Si un PAE couvre uniquement une partie d'une zone, il doit démontrer qu'il est conçu de manière à ne pas compromettre le développement du reste de la zone et à ne pas engendrer de coûts prohibitifs à cet effet.

Le PAE doit être transmis à l'officier responsable. Si la demande est complète, ce dernier le soumet au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Ville. Celui-ci étudie la demande et transmet ses recommandations au Conseil par écrit.

2.2.2 Avis du comité consultatif d'urbanisme

Le CCU étudie le projet de PAE selon les critères d'évaluation définis dans le présent règlement. Il recommande par écrit au Conseil municipal l'acceptation ou le rejet du PAE. En cas d'acceptation, il identifie quelles modifications devraient y être apportées, de même que les conditions d'approbation. En cas de rejet, il motive sa recommandation. La recommandation du CCU est transmise au Conseil dans un délai n'excédant pas 45 jours à compter de la date de réception de tous les documents requis.

2.2.3 Approbation par le Conseil

À la lumière de la recommandation du CCU, le Conseil approuve le PAE par résolution, avec ou sans conditions, s'il juge qu'il respecte les critères d'évaluation définis au présent règlement. Une copie de la résolution est transmise à la personne qui a présenté le PAE.

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

- 18 prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- 28 réalisent le plan dans un délai défini;
- 38 fournissent des garanties financières.

L'approbation d'un PAE n'engage d'aucune façon le Conseil à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et à émettre les permis correspondants. L'approbation ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan, 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.

2.2.4 Désapprobation par le conseil

Le Conseil municipal peut refuser le PAE, par résolution, s'il juge qu'il ne respecte pas les critères énoncés dans le présent règlement. La résolution contient les motifs du refus. Une copie de la résolution est transmise à la personne qui a présenté le PAE.

2.2.5 Procédure d'intégration aux règlements d'urbanisme

Suite à l'approbation par le Conseil, celui-ci peut entamer la procédure de modification des règlements d'urbanisme pour y inclure le PAE.

2.2.6 Application de la réglementation d'urbanisme

L'approbation d'un PAE et les modifications réglementaires en découlant ne dégagent nullement la personne qui a présenté le plan de l'obligation de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme.

2.2.7 Modification d'un PAE

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

2.3 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Un PAE soumis pour recommandation au comité consultatif d'urbanisme et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté à l'officier responsable en trois exemplaires et doit comprendre les éléments suivants :

- 1) Informations générales :
 - a) le nom, le prénom et l'adresse du domicile de chaque propriétaire concerné ou de son mandataire;
 - b) une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
 - c) le nom, le prénom et l'adresse de chaque professionnel ayant travaillé à la présentation de plans et documents;
 - d) un plan de localisation à l'échelle (1 : 5 000, à titre indicatif) montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.) de même que les limites municipales à proximité.
- 2) Informations sur le concept d'aménagement :
 - a) un plan de localisation, effectué à une échelle de 1 : 5 000, identifiant le périmètre et la localisation du projet à l'intérieur du territoire de la Ville;
 - b) un plan concept du PAE effectué à une échelle de 1 : 500 à 2 500, identifiant et comprenant :
 - i) la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
 - ii) l'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet;
 - iii) 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;
 - iv) l'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, industrielles, etc.) affectées au projet, par phase;
 - v) la localisation et la dimension au sol approximatives de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages, la superficie de plancher;

- vi) le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent;
 - vii) les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables, de motoneige, de quad ou autres proposés;
 - viii) les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
 - ix) la localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant;
 - x) la localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
 - xi) la localisation des équipements et des infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble;
 - xii) les servitudes et les droits de passages existants ou requis;
 - xiii) 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;
 - xiv) l'identification et la localisation des éléments de contrainte ou de potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, sols à bonne ou faible capacité portante, roc de surface, espaces boisés, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
 - xv) la localisation des zones tampons, s'il y a lieu;
 - xvi) la localisation des enseignes, s'il y a lieu;
- 3) Études et analyses particulières :
- a) une étude des possibilités, s'il y a lieu, de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires;
 - b) 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;
 - c) un rapport écrit indiquant :
 - i) l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
 - ii) tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la Ville et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du PAE.

2.4 AUTRES DOCUMENTS POUVANT ETRE REQUIS

En plus de ces plans et documents, l'officier responsable peut également exiger :

- 1) tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension du PAE si cela est requis pour l'évaluation du projet;
- 2) que le propriétaire fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et la signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives au projet aux fins d'une bonne compréhension de la demande ou pour s'assurer du respect des règlements applicables ou pour vérifier la possibilité de risques pour la sécurité publique ou l'environnement.

2.5 DISPENSE DE FOURNIR LES DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Malgré tout autre disposition contraire, l'officier responsable peut dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiés dans le présent règlement lorsqu'il juge que leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, l'observance des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

CHAPITRE 3 : ZONES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION D'UN PAE ET CRITÈRES APPLICABLES

3.1 ZONE 656-PAE

3.1.1 Usages et densités

Cette zone est destinée à des usages commerciaux dans sa partie nord et à des usages résidentiels ailleurs, avec une prédominance de faible densité résidentielle.

3.1.2 Critères d'évaluation du PAE

- 1) Dans la partie nord, les usages commerciaux autorisés s'harmonisent avec l'existant.
- 2) Dans la partie est, les densités résidentielles s'harmonisent avec ce qui est déjà construit. Une transition est prévue entre les différentes densités résidentielles.
- 3) Les contraintes du terrain (pente, drainage, sols, zones humides) sont correctement prises en considération et la connaissance de ces contraintes est suffisante pour bien en juger.
- 4) Une conservation et une mise en valeur intéressante sont prévues pour les zones humides et les secteurs à contraintes de sols élevées.
- 5) Si le plan porte uniquement sur une partie de la zone, les accès aux secteurs développables du reste de la zone sont correctement localisés en prenant en considération les potentiels et contraintes du terrain.
- 6) Les parcs et espaces verts, pistes cyclables et sentiers de motoneige et de quad contribueront à la qualité de vie du secteur.
- 7) Le raccordement aux réseaux existants est prévu de manière adéquate.

3.2 ZONE 698-PAE

3.2.1 Usages et densités

Cette zone est destinée à l'usage résidentiel de faible densité comprenant des résidences unifamiliales, bifamiliales et unifamiliales en rangée.

3.2.2 Critères d'évaluation du PAE

- 1) Les transitions avec les zones voisines (maisons unimodulaires, résidentielle faible densité, commerciale) sont bien conçues.
- 2) Les contraintes du terrain (pente, drainage, sols, zones humides) sont correctement prises en considération et la connaissance de ces contraintes est suffisante pour bien en juger.
- 3) Une conservation et une mise en valeur intéressante sont prévues pour les zones humides et les secteurs à contraintes de sols élevées.
- 4) L'accès principal se fait par la rue Giguère (au moins un accès). Un accès secondaire est prévu par la rue du Nickel.
- 5) Les parcs et espaces verts sont bien localisés. Des raccords sont proposés aux réseaux de vélo, de motoneige et de quad. Pour les sentiers de motoneige et de quad, le plan établit leur localisation s'ils doivent être déplacés.
- 6) Le raccordement aux réseaux existants d'aqueduc et d'égout est prévu de manière adéquate.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

4.1. INFRACTIONS ET AMENDES

Quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

1° S'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 150 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 300 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 600 \$.

2° S'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 250 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 500 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 000 \$.

4.2 INFRACTION CONTINUE

Si l'infraction est continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

4.3 CONSTAT D'INFRACTION

L'officier responsable est autorisé à délivrer au nom de la Ville des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

4.4 AUTRES RECOURS

Sans restreindre la portée des articles 4.1, 4.2 et 4.3, la Ville peut exercer contre quiconque contrevient au présent règlement tout autre recours prévu par la loi.

4.5. TÉMOIGNAGE PAR RAPPORT

Dans une poursuite pour une infraction au présent règlement, le tribunal peut accepter, pour tenir lieu du témoignage de l'officier responsable, un rapport fait sous sa signature.

Le défendeur peut toutefois demander au poursuivant d'assigner l'officier responsable comme témoin à l'audition. S'il déclare le défendeur coupable et s'il est d'avis que la simple production du rapport écrit eût été suffisante, le tribunal peut le condamner à des frais additionnels dont il fixe le montant.

CHAPITRE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR

5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en force et en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTION, le 5 mai 2014.

ENTRÉE EN VIGUEUR, le 16 juillet 2014.

PIERRE CORBEIL, maire

M^e SOPHIE GAREAU, greffière