



**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
(PAE)**

Règlement n° 386-19

Préparé par :
**Andréanne Godbout, urbaniste
Ville de Dunham**

Andréanne Godbout

Andréanne Godbout, urbaniste

Date :
3 décembre 2019

Table des matières

PARTIE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... 4

Section 1- Dispositions déclaratoires..... 4

1. Titre du règlement..... 4

2. Objectif 4

3. Abrogation 4

4. Amendement..... 4

5. Préséance 4

6. Zones..... 4

Section 2 - Dispositions administratives..... 5

7. Dispositions générales 5

8. Unités de mesure..... 5

9. Validité 5

10. Terminologie..... 5

Section 3 - Dispositions interprétatives 6

11. Application du règlement 6

12. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné 6

13. Champ d'application 6

14. Zones concenées..... 6

PARTIE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES..... 7

Section 1 - Zone R-4..... 7

15. Usages autorisés..... 7

16. Densité d'occupation 7

17. Objectifs 7

18. Critères d'évaluation..... 8

Section 2 - Zone R-13 9

19. Usages autorisés..... 9

20. Densité d'occupation 9

21. Objectifs 9

22. Critères d'évaluation..... 10

PARTIE III - DISPOSITIONS RELATIVES À L'ANALYSE DES DEMANDES 11

23. Transmission au fonctionnaire désigné 11

24. Plans et documents d'accompagnement..... 11

25	Transmission au comité consultatif d'urbanisme	12
26.	Évaluation de la demande.....	12
27.	Recommandation du comité consultatif d'urbanisme.....	12
28.	Résolution du conseil municipal	12
29.	Autres conditions d'approbation	13
30.	Modification d'un projet déjà présenté et approuvé.....	13
PARTIE IV - DISPOSITIONS FINALES.....		14
31.	Modification des règlements	14
32.	Recours et sanctions	14
33.	Entrée en vigueur.....	14

PARTIE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Section 1 — Dispositions déclaratoires

1. Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE)* ».

2. Objectif

Le principal objectif du présent règlement est de coordonner et d'évaluer les demandes de modification de zonage pour certaines parties du territoire de la municipalité, afin de s'assurer que les projets de développement s'intègrent aux caractéristiques du milieu concerné, conformément au plan d'urbanisme.

3. Abrogation

Le règlement relatif aux Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) numéro 247-03 et ses amendements sont abrogés.

4. Amendement

Le règlement relatif aux Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

5. Préséance

Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

6. Zones

Les zones identifiées au présent règlement font référence au plan de zonage du règlement de zonage de la municipalité.

Section 2 — Dispositions administratives

7. Dispositions générales

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

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
2. Le singulier comprend le pluriel, et vice-versa ;
3. Le masculin comprend les deux genres ;
4. L'emploi du mot « **doit** » indique une obligation absolue, le mot « **peut** » indique un sens facultatif ;
5. Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

8. Unités de mesure

Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.

9. 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 devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.

10. Terminologie

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions, utilisés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué, le cas échéant, au règlement relatif aux permis et aux certificats de la municipalité.

Section 3 — Dispositions interprétatives

11. Application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du conseil municipal.

12. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné

Les fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement relatif aux permis et certificats de la municipalité.

13. Champ d'application

Le présent règlement a pour objet d'exiger la présentation d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) lors d'une demande de modification des normes de zonage affectant l'une des zones mentionnées à l'article 14.

14. Zones concernées

Les zones concernées R-4 et R-13, telles que définies au plan de zonage du règlement de zonage, sont assujetties à la présentation d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

PARTIE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES

Section 1 — Zone R-4

15. Usages autorisés

Toute demande d’approbation d’un Plan d’aménagement d’ensemble (PAE) applicable à la zone R-4 peut proposer l’un des usages suivants :

1. Unifamilial isolé ;
2. Bifamilial jumelé et isolé ;
3. Trifamilial jumelé et isolé ;
4. Multifamilial isolé ;
5. Maison en rangée (maximum de 4 unités).

16. Densité d’occupation

La densité minimale pour la zone R-4 est fixée à dix (10) logements à l’hectare. Aucune densité maximale n’est prévue.

Le nombre maximal d’étages permis est de trois (3), en excluant le sous-sol.

La densité d’occupation est exprimée en densité brute. La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l’espace considéré.

17. Objectifs

Tout Plan d’aménagement d’ensemble applicable à la zone R-4 doit permettre d’atteindre les objectifs suivants :

1. Respecter les orientations d’aménagement du plan d’urbanisme ;
2. Maximiser l’espace disponible par une offre de logement plus dense que dans d’autres secteurs du noyau villageois ;
3. Offrir une offre de logements variés pour tous les types de ménages qui veulent s’établir à Dunham ;

4. Aménager l'espace de façon durable en mettant l'emphase sur les ressources naturelles du secteur et dans une optique de conservation du couvert forestier ;
5. Densifier le secteur par le prolongement du service d'égout existant ;
6. Mettre en œuvre les objectifs et les critères relatifs à la gestion des eaux de ruissellement et au contrôle de l'érosion indiqués dans le règlement relatif au PIIA # 385-19.

18. Critères d'évaluation

Toute demande d'approbation d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) applicable à la zone R-4 sera évaluée en considérant les exigences et les critères suivants :

1. Le projet inclut un prolongement du réseau d'égout municipal ;
2. La création d'une rue respectant les normes minimales prévues au règlement de lotissement doit être planifiée dans le projet ;
3. Les unités de logement sont de formes et de volumétrie variées ;
4. Dans un souci d'aménagement d'ensemble, le projet doit assurer une cohésion entre les bâtiments du projet, mais également les bâtiments contigus au projet ;
5. Les différents usages proposés dans le projet doivent être planifiés de façon à ne pas créer de conflit d'usages, mais en favorisant une mixité des volumétries et des densités ;
6. Les aménagements paysagers doivent mettre en valeur les arbres matures qui se trouvent sur les terrains ;
7. Le plan de morcellement déposé dans le cadre d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) doit limiter au minimum les surfaces imperméables et prévoir des aménagements qui limitent les impacts de l'eau de ruissellement en dehors du terrain du projet ;
8. Le Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) doit prévoir des sentiers piétonniers et des aménagements favorisant le transport actif.

Section 2 — Zone R-13

19. Usages autorisés

Toute demande d’approbation d’un Plan d’aménagement d’ensemble (PAE) applicable à la zone R-4 peut proposer l’un des usages suivants :

1. Unifamilial isolé ;
2. Bifamilial isolé ;
3. Trifamilial isolé ;
4. Multifamilial isolé ;

20. Densité d’occupation

La densité minimale pour la zone R-13 est fixée à six (6) logements à l’hectare. Aucune densité maximale n’est prévue.

Le nombre maximal d’étages permis est de deux (2), en excluant le sous-sol.

La densité d’occupation est exprimée en densité brute. La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics de la voirie et les espaces verts aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l’espace considéré.

21. Objectifs

Tout Plan d’aménagement d’ensemble applicable à la zone R-13 doit permettre d’atteindre les objectifs suivants :

1. Respecter les orientations d’aménagement du plan d’urbanisme ;
2. Maximiser l’espace disponible par une offre de logements plus dense que dans d’autres secteurs du noyau villageois ;
3. Offrir une offre de logements variés pour tous les types de ménages qui veulent s’établir à Dunham ;
4. Aménager l’espace de façon durable en mettant l’emphase sur les ressources naturelles du secteur et dans une optique de conservation du couvert forestier ;
5. Densifier le secteur par le prolongement du service d’égout existant ;

6. Mettre en œuvre les objectifs et les critères relatifs à la gestion des eaux de ruissellement et au contrôle de l'érosion indiqués dans le règlement relatif au PIIA # 385-19 ;
7. Conserver l'usage existant de viticultures et assurer une cohabitation harmonieuse des usages ;
8. Advenant une cessation de l'usage de viticulture, assurer une transition efficace vers des usages résidentiels si le vignoble cessait d'être en usage.

22. Critères d'évaluation

Toute demande d'approbation d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) applicable à la zone R-13 sera évaluée en considérant les exigences et les critères suivants :

1. Le projet inclut un prolongement du réseau d'égout municipal ;
2. La création d'une rue respectant les normes minimales prévues au règlement de lotissement doit être planifiée dans le projet ;
3. Les unités de logements sont de formes et de volumétrie variées ;
4. Dans un souci d'aménagement d'ensemble, le projet doit assurer une cohésion entre les bâtiments du projet, mais également les bâtiments contigus au projet ;
5. Dans un souci d'aménagement d'ensemble, le projet doit assurer une cohésion entre les usages du projet, mais également les usages contigus au projet ;
6. Les différents usages proposés dans le projet doivent être planifiés de façon à ne pas créer de conflit d'usages, mais en favorisant une mixité des volumétries et des densités ;
7. Les aménagements paysagers doivent mettre en valeur les arbres matures qui se trouvent sur les terrains ;
8. Le plan de morcellement déposé dans le cadre d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) doit limiter au minimum les surfaces imperméables et prévoir des aménagements qui limitent les impacts de l'eau de ruissellement en dehors du terrain du projet ;
9. Le Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) doit prévoir des sentiers piétonniers et des aménagements favorisant le transport actif.

PARTIE III DISPOSITIONS RELATIVES À L'ANALYSE DES DEMANDES

23. Transmission au fonctionnaire désigné

Toute demande d'un permis ou d'un certificat assujettie au présent règlement doit être déposée auprès du fonctionnaire désigné et être accompagnée des plans et documents nécessaires à l'analyse de la demande en vertu de l'article 24.

24. Plans et documents d'accompagnement

Selon la nature du projet, le fonctionnaire désigné peut exiger que toute demande d'approbation d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE), pour être analysée, soit accompagnée d'une partie ou de la totalité des informations, plans et documents suivants :

1. Le nom et l'adresse du ou des requérant(s) ;
2. Le nom et l'adresse du ou des propriétaire(s), du ou des terrain(s) à l'intérieur de l'aire sujette au Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ;
3. Un plan illustrant l'utilisation actuelle du sol, l'affectation des bâtiments existants, la localisation des infrastructures existantes, la topographie et la végétation, un relevé des arbres d'essences nobles le long des rues et lots adjacents ;
4. Le plan du cadastre actuel dans l'aire avec un tableau indiquant le nom des propriétaires, les dimensions et la superficie de chaque lot et le total pour l'ensemble de l'aire, l'évaluation foncière de chaque lot et les servitudes, hypothèques ou autres charges qui grèvent chaque lot ;
5. Le plan-projet de subdivision indiquant notamment le tracé des rues publiques ou privées et des sentiers piétonniers, les parcs, les promenades publiques et les aires de conservation ;
6. Un plan indiquant l'affectation du sol projetée, les rues, les espaces publics et les aires de services, selon la nature du projet ;
7. Un plan de tous les bâtiments, des aires de stationnement, des accès des véhicules et des piétons, des dimensions des bâtiments, des marges, de l'emprise des rues, de la surface asphaltée, des sentiers, et de tout autre élément nécessaire à la compréhension du Plan d'aménagement d'ensemble ;
8. Les caractéristiques des infrastructures et des services (chaussée, égouts sanitaire et pluvial, réseau de distribution d'électricité) ;

9. Les caractéristiques architecturales et le design des aménagements extérieurs, selon la nature du projet ;
10. Un échéancier des travaux projetés, selon la nature du projet ;
11. Toute autre information, autorisation ou déclaration, selon la nature du projet.

En aucun cas le projet d'aménagement ne peut être morcelé et présenté partiellement au fonctionnaire désigné.

25. Transmission au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est réputée conforme au présent règlement et qu'elle est accompagnée des plans et documents exigés, le fonctionnaire désigné transmet cette demande au comité consultatif d'urbanisme, dans les quarante (40) jours suivant la présentation de la demande.

26. Évaluation de la demande

Le comité consultatif d'urbanisme évalue cette demande en fonction des objectifs et des critères identifiés au présent règlement.

27. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

La secrétaire du comité consultatif d'urbanisme transmet par écrit au conseil municipal la recommandation du comité à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis. Une recommandation désapprouvant les plans doit être motivée. La recommandation peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement.

28. Résolution du conseil municipal

Suite à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal, par résolution, approuve les plans soumis s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve, dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée. Le conseil peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement.

29. Autres conditions d'approbation

S'il le juge nécessaire avant de se prononcer sur l'acceptation d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE), le conseil municipal peut également exiger, à son choix :

1. Que les documents produits soient soumis à une consultation publique;
2. Que le requérant fournisse des garanties financières pour la réalisation de son projet ;
3. Que le requérant (le propriétaire des immeubles concernés) assume le coût de certains éléments du plan, notamment les infrastructures, et qu'il réalise le plan dans le délai imparti.

30. Modification d'un projet déjà présenté et approuvé

Une fois approuvé par le conseil, un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ne peut être modifié quant aux constructions ou à l'aménagement des terrains ou des travaux qui y sont reliés. Toute modification requiert la présentation et l'approbation d'un nouveau Plan d'aménagement d'ensemble, conformément au présent règlement.

PARTIE IV DISPOSITIONS FINALES

31. Modification des règlements

Suite à l'approbation d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) par le conseil, ce dernier peut, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme, pour y inclure le Plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

32. Recours et sanctions

Dans le cadre de l'application du présent règlement, le conseil municipal peut utiliser les recours et sanctions nécessaires conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ou tout autre recours ou sanction qui lui est reconnue.

33. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à Dunham, le 3 décembre 2019.

(signé)

M. Pierre Loiselle,
Directeur général et greffier

(signé)

M. Pierre Janecek,
maire