



**RÈGLEMENT SUR LES PLANS  
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE  
NUMÉRO 436**

Codification administrative préparée par





**Le présent Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble a été réalisé par :**

Rachel Comeau, urbaniste et directrice du Service de l'urbanisme

Yves Landry, urbaniste et assistant à la directrice

À jour le : 22 août 2017

## **Modifications incluses dans ce document :**

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur
436-1	Modifier le numéro de la zone relative au secteur du Parc Ozias-Leduc	2014-07-04



---

<b>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....	1
1. <i>Titre du Règlement</i> .....	1
2. <i>Remplacement des règlements antérieurs</i> .....	1
3. <i>Domaine d'application</i> .....	1
4. <i>Territoire assujetti par ce Règlement</i> .....	1
5. <i>Personnes touchées par ce Règlement</i> .....	1
6. <i>Validité</i> .....	1
7. <i>Documents annexés</i> .....	2
8. <i>Interprétation du texte</i> .....	2
9. <i>Règles de préséance</i> .....	3
10. <i>Renvoi</i> .....	3
11. <i>Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques</i> .....	3
12. <i>Terminologie</i> .....	3
13. <i>Plan de zonage</i> .....	4
14. <i>Unité de mesure</i> .....	4
<b>CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>5</b>
SECTION I ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT .....	5
15. <i>Décision du conseil municipal</i> .....	5
16. <i>Application du Règlement</i> .....	5
17. <i>Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné</i> .....	5
SECTION II CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS .....	5
18. <i>Contravention, sanction, recours et poursuite judiciaire</i> .....	5
19. <i>Transmission d'une demande</i> .....	5
20. <i>Étude de la demande</i> .....	6
21. <i>Délivrance du permis de construction ou du certificat d'autorisation</i> .....	6
22. <i>Validité d'une approbation du conseil municipal sous un règlement antérieur</i> .....	6
23. <i>Modification d'un plan déjà approuvé</i> .....	7
24. <i>Dispositions normatives des autres règlements</i> .....	7
<b>CHAPITRE 3 LES OBJECTIFS ET LES CRITÈRES PAR SECTEUR .....</b>	<b>8</b>
SECTION I SECTEUR 1 : DU BOISÉ .....	8
25. <i>Secteur d'application</i> .....	8
26. <i>Objectifs généraux</i> .....	8
27. <i>Sujets et critères d'évaluation</i> .....	8
SECTION II SECTEUR 2 : DU PARC OZIAS-LEDUC .....	11
28. <i>Secteur d'application</i> .....	11
29. <i>Objectifs généraux</i> .....	11
30. <i>Sujets et critères d'évaluation</i> .....	11
<b>CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>14</b>
31. <i>Entrée en vigueur</i> .....	14
<b>ANNEXE A : PLAN DES SECTEURS DE P.A.E. .....</b>	<b>15</b>



## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

### SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

#### 1. Titre du Règlement

Le présent Règlement est intitulé *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) de la Ville d'Otterburn Park* et porte le numéro 436.

#### 2. Remplacement des règlements antérieurs

Le présent Règlement remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement numéro 364 et ses amendements ainsi que tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux normes relatives aux plans d'aménagement d'ensemble.

#### 3. Domaine d'application

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, visant un terrain, une construction ou des travaux dans les secteurs de PAE est assujettie à l'approbation préalable, par le conseil municipal, de plans relatifs à l'aménagement d'ensemble suivant une recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

#### 4. Territoire assujetti par ce Règlement

Le présent Règlement s'applique aux secteurs de plans d'aménagement d'ensemble (ci-après appelé PAE), illustrés au plan intitulé *Plan des secteurs de PAE*, présenté à l'annexe A du Règlement.

#### 5. Personnes touchées par ce Règlement

Le présent Règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

#### 6. Validité

Le conseil décrète le présent Règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était déclaré nul, les autres dispositions du

Règlement continuent de s'appliquer, dans la mesure où il est possible de le faire.

Le mode de division suivant s'applique à ce Règlement :

CHAPITRE 1	TEXTE 1	CHAPITRE
SECTION 1	TEXTE 2	SECTION
1. <b>Texte 3</b>		ARTICLE
Texte 4		PARAGRAPHE
1°     Texte 5		SOUS-PARAGRAPHE
a)    Texte 6		ALINÉA
-     Texte 7		SOUS-ALINÉA

## 7. **Documents annexés**

Les documents suivants font partie intégrante du Règlement :

- 1° le plan intitulé «*Plan des secteurs de PAE.*», daté du 17 décembre 2012 et dûment authentifié par le maire et la greffière, intégré au présent Règlement et joint en annexe A pour en faire partie intégrante, comme si au long récité.

## 8. **Interprétation du texte**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent :

- 1° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- 2° L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue alors que le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif;
- 3° Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique;
- 4° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte indique le contraire;

- 5° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Le présent Règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés par la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chapitre I-16).

## **9. Règles de préséance**

A moins d'indications contraires, en cas de contradiction ou d'incompatibilité, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° Entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° Entre le texte et les grilles des spécifications de la réglementation de zonage, les grilles prévalent;
- 3° Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

## **10. Renvoi**

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

## **11. Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent Règlement ou dans le présent Règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent Règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent Règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

## **12. Terminologie**

Tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'article concernant la terminologie du Règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas défini à ce Règlement, il s'entend dans son sens usuel, tel que défini dans un dictionnaire d'usage courant.

### **13. Plan de zonage**

Lorsque le présent Règlement réfère à une zone, il réfère à une zone identifiée au Plan de zonage du Règlement de zonage de la ville.

### **14. Unité de mesure**

Toutes les dimensions données dans le présent Règlement sont indiquées selon le Système international d'unités (SI).

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### SECTION I ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

#### 15. Décision du conseil municipal

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour l'une ou l'autre des interventions visées au présent Règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal, suite à la recommandation du comité.

#### 16. Application du Règlement

L'application du présent Règlement est conférée au fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement de la Ville concernant l'émission des permis et certificats.

#### 17. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont prévus au Règlement concernant l'émission des permis et certificats de la Ville.

### SECTION II CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS

#### 18. Contravention, sanction, recours et poursuite judiciaire

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire, en fonction du présent Règlement, sont celles prévues au Règlement concernant l'émission des permis et certificats de la ville.

### SECTION III PROCÉDURES

#### 19. Transmission d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un PAE doit être transmise au fonctionnaire désigné et signée par le requérant ou son mandataire autorisé. Ladite demande doit être accompagnée des renseignements et des documents requis par le Règlement concernant l'émission des permis et certificats de la ville.

## **20. Étude de la demande**

Le fonctionnaire désigné fait une étude préliminaire de la demande de PAE, en conformité aux objectifs et critères applicables du présent Règlement. Il transmet ensuite la demande au comité.

Le fonctionnaire désigné, le comité et le conseil municipal peuvent demander, si jugé nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande.

Le comité analyse les demandes de PAE en fonction des objectifs et des critères prescrits à l'intérieur du présent Règlement. À la suite de l'étude de la demande, il transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

## **21. Délivrance du permis de construction ou du certificat d'autorisation**

Une demande complète de permis ou de certificat doit être acheminée au fonctionnaire désigné dans un délai de 6 mois suivant la date de la résolution approuvant la demande de PAE, à défaut de quoi la résolution devient nulle et sans effet.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis de construction ou le certificat d'autorisation si le projet est réputé conforme à l'ensemble des règlements applicables en vigueur et est approuvé, par voie de résolution, par le conseil municipal.

## **22. Validité d'une approbation du conseil municipal sous un règlement antérieur**

Une intervention visée par le présent Règlement, ayant déjà fait l'objet d'une approbation du conseil municipal, par résolution, en vertu d'un règlement antérieur sur les PAE, remplacé par le présent Règlement, peut être réalisée, pourvu que :

- 1° L'ensemble du projet visé par l'intervention rencontre les conditions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur et les normes de toutes autres lois et règlements sont respectées;
- 2° Le permis ou le certificat a été acheminé au fonctionnaire désigné dans un délai de 6 mois suivant la date de la résolution approuvant la demande de PAE et est encore valide, à défaut de quoi la résolution est nulle et sans effet;
- 3° L'intervention respecte intégralement le PAE approuvé par la résolution du conseil municipal.

### **23. Modification d'un plan déjà approuvé**

Après son approbation par le conseil municipal, un PAE ne peut être modifié. Tout changement à ce plan nécessite la présentation et l'approbation d'un nouveau PAE, en conformité avec le présent Règlement.

### **24. Dispositions normatives des autres règlements**

Les dispositions normatives en vigueur du Plan d'urbanisme, des Règlements de zonage, de lotissement, de construction, sur les permis et certificats, sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de la Ville ainsi que celles du Schéma d'Aménagement Révisé de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu, non mentionnés dans le présent Règlement, s'appliquent comme si elles étaient au long récités.

## CHAPITRE 3        LES OBJECTIFS ET LES CRITÈRES PAR SECTEUR

### SECTION I     SECTEUR 1 : DU BOISÉ

#### 25. Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de PAE *du Boisé*, délimité par les zones CONS-46 et H-86 sur le plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récité.

#### 26. Objectifs généraux

Les objectifs généraux applicables à la présente section sont les suivants :

- 1° Définir la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement du secteur, par une planification détaillée visant la mise en valeur de la propriété, dans une perspective de développement durable;
- 2° Assurer une insertion conviviale du projet de développement dans la trame urbaine de la Ville;
- 3° Prévoir des normes de lotissement, d'implantation et de densité d'occupation qui visent à orienter le développement résidentiel vers le concept de design à espaces ouverts ou design par grappes (« open space residential design », « cluster design ») ou toute autre forme respectant ce principe;
- 4° Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt environnemental et naturel du secteur;
- 5° Assurer la plus grande protection possible *du Boisé* de la zone CONS-46 et le respect des normes prévues au Schéma d'Aménagement Révisé de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu;
- 6° Favoriser la cohabitation harmonieuse des habitations, du boisé et du parc Bousquet.

#### 27. Sujets et critères d'évaluation

Les sujets et les critères d'évaluation applicables à la présente section sont inclus au tableau suivant :

**Tableau 1**

SUJETS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. L'architecture et l'implantation des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les habitations du projet de développement s'intègrent harmonieusement aux habitations existantes sur les pourtours du site en termes d'architecture, de volumétrie et de gabarit;</li> <li>b) Le concept de design est de type «espace ouvert ou design par grappes»;</li> <li>c) Les habitations sont implantées de façon à ce que les vues sur des points d'intérêt immédiats ou éloignés soient optimisées;</li> <li>d) L'architecture et l'implantation des bâtiments sont directement influencées par la conservation des arbres;</li> <li>e) L'implantation d'habitations en fonction du relief naturel est maximisée;</li> <li>f) Le lotissement et l'architecture des bâtiments considèrent l'ensoleillement maximal possible et la préservation contre les vents dominants afin de minimiser les effets défavorables et optimiser les particularités naturelles;</li> <li>g) La marge de recul avant du bâtiment principal est planifiée de telle sorte que les activités des occupants sont favorisées en cour arrière.</li> </ul>
2. L'écoulement des eaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les travaux sur le site limitent au maximum l'érosion par la réduction maximale des travaux de déblai et de remblai;</li> <li>b) Un plan de drainage du site à développer est établi;</li> <li>c) Le drainage des terrains est orienté vers les infrastructures publiques.</li> </ul>

3. L'optique de conservation du boisé	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les travaux de déboisement du couvert forestier sont évités au maximum;</li> <li>b) La mise en valeur du boisé favorise la création de lisières tampons, de corridors fauniques, de sentiers de transport actif, de zones ou de servitudes de préservation du couvert forestier. La superficie dédiée à ces fins doit représenter une proportion minimale de 50 % du boisé où le développement est projeté;</li> <li>c) Les trouées et les empreintes dans le paysage sont évitées;</li> <li>d) Le déboisement de l'emprise d'une voie de circulation est limité à celui nécessaire à la réalisation des travaux d'infrastructures;</li> <li>e) Le reboisement des superficies affectées est favorisé;</li> <li>f) Réduire au maximum les superficies destinées aux surfaces engazonnées, aux aires de stationnement et aux constructions secondaires afin de favoriser la conservation des aires boisées.</li> </ul>
4. L'intégration du parc Bousquet au projet de développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Le parc Bousquet est intégré au projet de développement par la planification d'un espace vert de détente y étant adjacent, ce dernier étant assorti de sentiers piétonniers donnant accès aux voies de circulation du site;</li> <li>b) Cet espace vert a pour effet d'augmenter l'accessibilité sur rue du parc Bousquet.</li> </ul>
5. Les voies de circulation	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) La planification des voies de circulation décourage la circulation de transit à l'intérieur du secteur;</li> <li>b) Afin de limiter les surfaces pavées et favoriser la conception d'unités de voisinage appropriées pour le projet de développement, la construction de voie de circulation en cul-de-sac avec îlots de verdure centraux est favorisée;</li> <li>c) Le développement du site permet de boucler le réseau de rues est-ouest, soit les rues Harris et Victoria et nord-sud, soit les rues Milroy et Ruth;</li> <li>d) L'emprise de toute nouvelle voie de circulation, dans le projet, est fixée à 12 m alors que la largeur de la surface pavée est fixée à 6 m.</li> </ul>

SECTION II SECTEUR 2 : DU PARC OZIAS-LEDUC

**28. Secteur d'application**

Remplacement  
436-1  
(2014-07-04)

Les dispositions de la présente section s'appliquent au secteur de PAE du *parc Ozias-Leduc*, délimité par la zone H-80 sur le plan de l'annexe A, jointe au présent Règlement pour en faire partie comme si ici au long récité.

**29. Objectifs généraux**

Les objectifs généraux applicables à la présente section sont les suivants :

- 1° Définir la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement du secteur, par une planification détaillée visant la mise en valeur de la propriété, dans une perspective de développement durable;
- 2° Assurer une insertion harmonieuse du projet par rapport au chemin Ozias-Leduc, au parc Ozias-Leduc et au secteur résidentiel de très faible densité situé au nord du projet;
- 3° Intégrer des éléments qui rappellent le style campagnard dans l'architecture des bâtiments, à l'approche de la zone agricole et de ses paysages agraires.

**30. Sujets et critères d'évaluation**

Les sujets et les critères d'évaluation applicables à la présente section sont inclus au tableau suivant :

**Tableau 2**

SUJETS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
1. L'architecture et l'implantation des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les habitations du projet de développement s'intègrent harmonieusement aux habitations existantes sur les pourtours du site;</li> <li>b) Les habitations sont implantées de façon à ce que les vues sur les points d'intérêt immédiats ou éloignés soient optimisées;</li> <li>c) Le lotissement et l'architecture des bâtiments considèrent l'ensoleillement maximal possible et la préservation contre les vents dominants afin de minimiser les effets défavorables et optimiser les particularités naturelles;</li> <li>d) Privilégier une subdivision des terrains qui assure un espace libre disponible pour les diverses activités des résidants.</li> </ul>
2. L'écoulement des eaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les travaux sur le site limitent au maximum l'érosion par la réduction maximale des travaux de déblai et de remblai;</li> <li>b) Un plan de drainage du site à développer est établi;</li> <li>c) Le drainage des terrains est orienté vers les infrastructures publiques.</li> </ul>
3. Favoriser des aménagements paysagers de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Maximiser la conservation des aires boisées existantes donnant sur le chemin Ozias-Leduc;</li> <li>b) Un écran visuel est aménagé en bordure du terrain donnant sur les propriétés résidentielles unifamiliales voisines afin de créer une zone tampon et conserver l'intimité;</li> <li>c) La plantation d'arbres et d'arbustes indigènes et l'aménagement d'ilots de verdure sont favorisés;</li> <li>d) Un sentier piétonnier est aménagé aux abords du projet afin de relier la rue de l'Épervier au parc Ozias-Leduc;</li> <li>e) L'aménagement d'enclos pour les bacs de recyclage et à matières résiduelles est prévu.</li> </ul>

4. Minimiser les impacts négatifs d'une aire de stationnement	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Du stationnement intérieur est prévu afin d'éliminer au maximum les surfaces asphaltées à l'extérieur des bâtiments. Une proportion minimale de 50 % des cases exigées est prévue à l'intérieur de chaque bâtiment;</li><li>b) Les aires de stationnement sont aménagées de manière à éviter tout impact négatif pour les propriétés voisines.</li></ul>
---	---

---

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

### 31. Entrée en vigueur

Le présent Règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

---

Gérard Boutin, maire

---

Daniel Desnoyers, greffier adjoint

Avis de motion	19 novembre 2012
Adoption du projet de règlement	19 novembre 2012
Transmission à la M.R.C. des projets de règlements et de la résolution	21 novembre 2012
Avis public sur la tenue de l'assemblée publique de consultation et du résumé	24 novembre 2012
Tenue de l'assemblée publique	10 décembre 2012
Adoption simultanée des règlements avec ou sans changement	17 décembre 2012
Avis de conformité de la M.R.C.	21 février 2013
Certificat de conformité de la M.R.C.	22 février 2013
Avis d'entrée en vigueur	22 février 2013

PAE – Annexe A

