

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GRANBY

Premier projet de règlement numéro PP13-2021
adopté le 22 mars 2021

RÈGLEMENT NUMÉRO <-2021
SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) EN VUE DE PROTÉGER LES
MILIEUX NATURELS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Granby a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou de remplacer un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et d'assujettir à son application, la délivrance de certains permis et certificats d'autorisation;

CONSIDÉRANT la *Loi sur le développement durable*, la *Loi sur la qualité de l'environnement* et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun qu'à ce chapitre, la Ville adopte une approche globale pour ainsi revoir dans un esprit de développement durable l'ensemble des enjeux de développement en lien avec la protection des milieux naturels;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de revoir l'approche quant aux territoires voués à l'urbanisation afin qu'elle vise l'optimisation de l'espace dans un objectif de développement durable;

CONSIDÉRANT les endroits d'intérêts écologiques présents dans le périmètre d'urbanisation de la Ville, lequel périmètre se doit par ailleurs d'être densifié;

CONSIDÉRANT QU'il est tout aussi opportun d'arrimer le potentiel de développement de ces secteurs du périmètre d'urbanisation en harmonie avec la protection de l'environnement;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ces objectifs, l'analyse de projet particulier de développement doit se faire avec une vue d'ensemble de chaque milieu;

CONSIDÉRANT QUE les orientations en matière de protection et de conservations des milieux naturels sont inscrites dans la planification stratégique de la Ville de Granby;

CONSIDÉRANT QUE l'application de la technique d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble pour ces territoires s'avère un complément essentiel à la réglementation d'urbanisme traditionnelle applicable;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 22 mars 2021.

POUR CES MOTIFS,

le < 2021, le conseil municipal décrète ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
CHAPITRE 1	1-1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
SECTION 1 : Dispositions déclaratoires.....	1-1
1 Titre	1-1
2 Objectif	1-1
3 Territoire assujéti.....	1-1
4 Types de projets admissibles.....	1-1
SECTION 2 : Dispositions interprétatives.....	1-1
5 Système de mesure	1-1
6 Terminologie	1-1
7 Définitions spécifiques	1-1
CHAPITRE 2	2-1
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2-1
SECTION 1 : Administration et application du règlement.....	2-1
8 Administration du règlement	2-1
9 Application du règlement	2-1
10 Pouvoirs de la personne chargée de l'application	2-1
11 Obligation du propriétaire ou de l'occupant d'un bien meuble ou immeuble	2-1
SECTION 2 : Obligation de fournir un plan d'aménagement d'ensemble et cheminement d'une demande	2-1
12 Condition préalable à l'analyse	2-1
13 Documents exigés	2-1
14 Autorisation	2-2
15 Interdiction.....	2-2
16 Procédure applicable et cheminement de la demande	2-3
17 Examen du comité consultatif d'urbanisme	2-3
18 Approbation du conseil municipal	2-3
19 Autres conditions d'approbation.....	2-3
CHAPITRE 3	3-1
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	3-1
20 Usages permis et densité	3-1
21 Objectifs spécifiques de développement	3-1
22 Critères d'évaluation d'une demande	3-2
CHAPITRE 4	4-1
DISPOSITIONS PÉNALES	4-1
23 Infraction et pénalité.....	4-1
24 Récidive	4-1
25 Recours.....	4-1
26 Frais	4-1
27 Prescription	4-1
28 Responsabilité du propriétaire	4-1
CHAPITRE 5	5-1
ENTRÉE EN VIGUEUR.....	5-1
ANNEXE A	5-1
AIRES DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE).....	5-1

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) en vue de protéger les milieux naturels à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ». Le présent règlement peut être cité « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ».

2 OBJECTIF

Le présent règlement a pour objectif d'établir une procédure afin de permettre un projet de développement qui déroge à la réglementation d'urbanisme applicable en établissant des critères d'évaluation pour les projets situés à l'intérieur des zones assujetties à une aire de PAE visée par le Règlement de plan d'urbanisme.

3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux zones résidentielles EM01R, FG03R, IM18R, IO06R et JL02R identifiées au plan « Aires de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) » en annexe A faisant partie intégrante. Ces zones sont également délimitées à l'annexe A du Règlement de zonage.

4 TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES

Tout projet de développement résidentiel comprenant les usages prévus à l'article 20 ainsi que le tracé de rue publique (pouvant comprendre des allées de circulation) est admissible à une demande d'autorisation de plans d'aménagement d'ensemble visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable s'il est situé à l'intérieur de l'unes zones énumérées à l'article 3.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5 SYSTÈME DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

6 TERMINOLOGIE

Les mots et les expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens que leur donne, dans l'ordre de primauté :

- 1° Le présent règlement;
- 2° Le Règlement de zonage.

7 DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **Site** » : *Terrains* compris dans le plan d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

8 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le greffier de la Ville est chargé de l'administration du présent règlement.

9 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en *bâtiment*, l'inspecteur en *bâtiment* senior, le chef inspecteur, le technicien en urbanisme, le technicien en urbanisme et hygiène publique, le technicien en aménagement, le coordonnateur à l'aménagement du territoire, l'urbaniste, l'urbaniste senior et chargé de projets au développement du territoire ainsi que le directeur du Service de la planification et de la gestion du territoire sont chargés d'appliquer le présent règlement.

10 POUVOIRS DE LA PERSONNE CHARGÉE DE L'APPLICATION

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et notamment :

- 1^o Peut visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, de *bâtiments* ou d'édifices quelconques pour constater si ce règlement ou les résolutions du conseil municipal y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Ville du pouvoir de délivrer un permis ou un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conférée par une loi ou un règlement;
- 2^o Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 3^o Peut recommander au conseil municipal de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la *construction*, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de *lot*, d'un *terrain*, d'un *bâtiment* ou d'une *construction* incompatible avec les règlements d'urbanisme;
- 4^o Peut enquêter sur toute plainte en regard du présent règlement;
- 5^o Peut délivrer un constat d'infraction.

11 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un *bâtiment* ou d'un édifice quelconque a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement aux fins d'examen ou de vérification, à toute heure raisonnable, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, des règlements ou des résolutions du conseil municipal de la Ville.

Sur demande, la personne chargée de l'application du règlement qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber le certificat délivré par la Ville, attestant sa qualité.

SECTION 2 : OBLIGATION DE FOURNIR UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

12 CONDITION PRÉALABLE À L'ANALYSE

La demande de plan d'aménagement d'ensemble est recevable seulement si elle couvre l'ensemble des *terrains* compris dans l'une des aires identifiées au présent règlement.

13 DOCUMENTS EXIGÉS

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, préparé par un membre d'un ordre professionnel compétent en la matière, doit être transmise au fonctionnaire désigné pour être soumis au comité consultatif d'urbanisme, accompagnée des renseignements et documents suivants :

1° Un plan en deux (2) exemplaires à l'échelle (selon le système métrique) identifiant :

- a) le nom des propriétaires de *terrain* visées et leur accord à présenter la demande;
- b) les lignes de *lots* existantes;
- c) le relief du sol exprimé par des lignes d'altitude équidistantes d'au moins 2 m d'intervalle, le cas échéant;
- d) un inventaire écologique et une identification des *sites* d'intérêt (tourbière, faune, flore, *cours d'eau*, *milieu humide*, *lac* et *rive* ainsi que le roc en surface et la délimitation des boisés, des peuplements, des essences d'arbres et autres éléments pertinents);
- e) la localisation de tous les *lacs*, les *cours d'eau*, les *milieux humides* sur le *terrain* ou sur les *lots* ou les *terrains* contigus;
- f) une étude sur les impacts écologiques du développement;
- g) les *constructions* existantes sises sur ou en périphérie du ou des *terrains* faisant l'objet du lotissement proposé;
- h) l'emplacement approximatif des services publics existants;
- i) le tracé et l'emprise des rues et des allées de circulation proposées ou existantes de même que les rues au pourtour du *site* ainsi que les accès au *site*, existants ou projetés;
- j) les lignes de *lots* proposées, leurs dimensions et la superficie de chaque *lot*;
- k) le tracé et l'emprise des servitudes ou droits de passage existants grevant les *terrains* faisant l'objet du plan d'aménagement d'ensemble, de même que les servitudes requises pour le passage d'installation de transport d'énergie, de distribution, de communication ou pour l'écoulement des eaux;
- l) l'identification et la délimitation des différentes fonctions qui se retrouvent dans le plan d'aménagement d'ensemble, par une affectation du sol;
- m) les densités d'occupation des différentes fonctions urbaines qu'on retrouve dans le plan d'aménagement d'ensemble;
- n) Un plan de reboisement pour les aires dénuées de végétaux qui ne seront pas dans l'aire à développer;
- o) les phases prévues pour le développement des *terrains* faisant l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble lesquelles ne doivent pas compromettre les milieux naturels ou la cohérence urbanistique du plan;
- p) l'espace réservé pour les parcs, *terrains* de jeux ou espaces naturels, la superficie de cet espace et le pourcentage que représente cette superficie par rapport à l'aire totale du *terrain* faisant l'objet du lotissement proposé, le cas échéant;
- q) la superficie de *terrain* allouée pour chaque fonction (rue, *habitation*, institution ou autres) et le pourcentage que représente cette superficie par rapport à l'aire totale du *terrain* faisant l'objet du lotissement proposé, le cas échéant;
- r) la date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms de ceux qui ont collaboré à la préparation du plan d'aménagement d'ensemble.

2° Le plan d'aménagement d'ensemble doit également être accompagné d'un rapport à l'intérieur duquel on retrouve :

- a) un texte argumentaire incluant la présentation de la demande, les motifs, les incidences sur le milieu (environnement adjacent et usagers, occupants et propriétaires des *immeubles* voisins), les mesures de mitigation proposées, etc.);
- b) les informations sur la superficie totale des *terrains* compris dans le plan d'aménagement d'ensemble ainsi que les superficies allouées pour chacune des fonctions identifiées sur le plan;
- c) les informations concernant le nombre de *lots* compris dans le plan d'aménagement d'ensemble, la longueur totale des rues à construire et la superficie réservée à la protection des milieux naturels;
- d) l'échéancier de réalisation et les coûts estimés pour les différentes phases du projet.

Les informations doivent permettre aux membres du comité consultatif d'urbanisme et du conseil municipal d'avoir une compréhension claire de l'ensemble du projet d'implantation en ce qui concerne le relief et les dimensions du *terrain* et d'analyser l'intégration selon les objectifs et les critères d'évaluation énoncés pour le lotissement visé par cette demande.

14 AUTORISATION

Toute demande de modification aux règlements d'urbanisme à l'égard d'une zone assujettie au présent règlement requiert au préalable la production et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone concernée par la demande conformément aux dispositions du présent règlement.

15 INTERDICTION

Aucun élément d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé par le conseil ne peut être réalisé ni ne peut débiter, tant que les règlements d'urbanisme de la municipalité en autorisant la réalisation complète ne seront pas tous en vigueur.

16 PROCÉDURE APPLICABLE ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Tous les plans, les documents et les informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis aux techniciens en aménagement ou inspecteurs en *bâtiment* en accompagnement de la demande de modification d'un règlement d'urbanisme assujettie au présent règlement. Le technicien en aménagement ou l'inspecteur en *bâtiment* est chargé de valider si la demande est complète.

17 EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque la demande est complète, le comité consultatif d'urbanisme est chargé de l'évaluer en fonction des objectifs et des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et visiter les lieux.

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre, par écrit, son évaluation de la demande au conseil municipal. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser les plans soumis et dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander un refus.

L'évaluation produite par le comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications visant à rendre les plans acceptables en regard des objectifs et des critères établis dans le présent règlement.

18 APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL

À la suite d'une recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal doit, par résolution, approuver les plans d'aménagement d'ensemble ou les refuser. Dans le cas d'un refus, la résolution désapprouvant les plans doit être motivée. Une copie de cette résolution est transmise à la personne qui a présenté les plans.

19 AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION

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

- 1^o Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- 2^o Réalisent le plan dans le délai qu'il fixe;
- 3^o Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

CHAPITRE 3

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

20 USAGES PERMIS ET DENSITÉ

Dans toutes les zones visées par le présent règlement, les usages et *constructions* pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1^o Les usages résidentiels;
- 2^o Les parcs et terrains de jeux (aire d'agrément);
- 3^o Les usages secondaires à un usage résidentiel;
- 4^o Les commerces de proximité et de petite superficie;
- 5^o La *construction* d'une rue publique, d'une allée de circulation ou d'une voie cyclable.

La densité d'occupation du sol applicable est calculée en fonction de l'aire de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) selon le tableau suivant :

Aires de plan d'aménagement d'ensemble (PAE)	Densité brute en fonction de l'ensemble du site (logements / hectare)	Densité nette en fonction de l'aire développée (logements / hectare)
PAE 1	12	24
PAE 2	12	24
PAE 3	12	26
PAE 4	9	18
PAE 5	9	18

21 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DE DÉVELOPPEMENT

Le plan d'aménagement d'ensemble doit viser à favoriser un développement résidentiel prenant en compte de façon prioritaire les caractéristiques physiques et naturelles de l'ensemble du *terrain*. Le concept d'aménagement doit limiter la fragmentation et la fragilisation des écosystèmes en place. Le principe du « growing greener », une démarche de développement où les *constructions* sont concentrées spatialement dans une grappe de manière à protéger davantage les milieux naturels, doit être privilégié.

Le développement projeté devra atteindre les objectifs suivants :

- 1^o Le projet doit prévoir un minimum de 50 % du *site* voué à la protection de milieux naturels, de parcs ou de bassins de rétention;
- 2^o Les milieux naturels doivent privilégier les espaces bordant les *cours d'eau*, les milieux humides, les boisés d'intérêt, les corridors fauniques et autres espaces présentant un fort intérêt écologique;
- 3^o Pour les *sites* n'ayant pas de milieux naturels d'intérêt, un plan de reboisement doit être déposé en prenant en considération les milieux naturels des *terrains* voisins;
- 4^o Le développement doit avoir un nombre approximatif de *logements* en fonction de l'aire de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) selon le tableau suivant :

Aires de plan d'aménagement d'ensemble (PAE)	Nombre de logements
PAE 1	615
PAE 2	220
PAE 3	560
PAE 4	520
PAE 5	295

- 5^o Le développement projeté doit prendre en considération le développement actuel et limiter les grands écarts de typologie de *logement* ainsi que de gabarit des *bâtiments*;
- 6^o Les secteurs dénudés de végétation doivent être prioritaires pour le choix de l'aire de développement. Ils doivent faire l'objet d'un programme de reboisement en favorisant les espèces indigènes au Québec si le secteur est voué à la conservation.

22 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

L'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit se faire en fonction des critères d'évaluation suivants :

- 1° La proportion des milieux naturels protégés ou créés par rapport à la superficie du *site*;
- 2° Le tracé des rues et l'intégration au réseau routier existant;
- 3° Le tracé du réseau de mobilité active et l'intégration au réseau existant;
- 4° Les mesures de mitigation pour atténuer les impacts pour le voisinage immédiat;
- 5° La répartition des différents usages et de la typologie des *logements*;
- 6° Le nombre de *logements* projeté;
- 7° L'intégration d'une certaine mixité des usages;
- 8° Le concept de développement doit minimiser les remblais et déblais;
- 9° Les projets doivent assurer une bonne intégration avec les développements adjacents au niveau des usages et de la volumétrie des *bâtiments*;
- 10° Le tracé des voies de circulation doit prendre en considération l'impact du développement sur la circulation;
- 11° L'inclusion de *logements* abordables est recherchée;
- 12° L'inclusion d'*habitations unifamiliales* abordables est recherchée;
- 13° Le projet doit favoriser l'intégration de milieux naturels et d'espaces verts.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PÉNALES

23 INFRACTION ET PÉNALITÉ

Toute personne qui contrevient au présent règlement ou aux conditions d'une autorisation donnée suivant le présent règlement commet une infraction.

1^o Si le contrevenant est une personne physique :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 500 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale de 3 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

2^o Si le contrevenant est une personne morale :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 3 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

24 RÉCIDIVE

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a lieu dans les deux (2) ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

25 RECOURS

Malgré les articles qui précèdent, la Ville peut également exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

26 FRAIS

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

27 PRESCRIPTION

Toute poursuite pénale se prescrit par un (1) an à compter de la date de connaissance par la municipalité de la perpétration de l'infraction.

28 RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire d'un *immeuble* est responsable des infractions commises en contravention du présent règlement.

CHAPITRE 5

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Pascal Bonin, président de la séance

M^e Joannie Meunier, assistante-greffière

Granby, ce

Pascal Bonin, maire

M^e Joannie Meunier, assistante-greffière

ANNEXE A

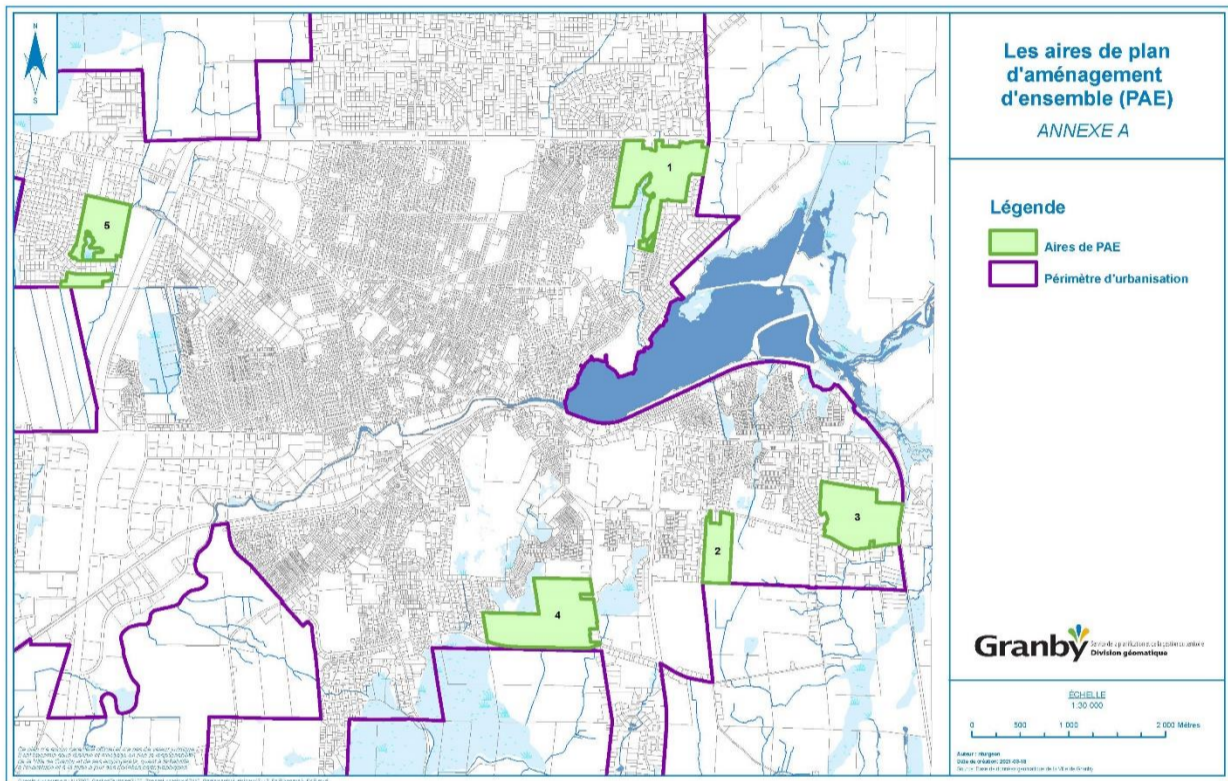
AIRES DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GRANBY

ANNEXE « A »

RÈGLEMENT NUMÉRO <-2021 SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) EN VUE DE
PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS DANS LE
PÉRIMÈTRE D'URBANISATION



Pascal Bonin, président de la séance

M^e Joannie Meunier, assistante-greffière

Granby, ce

Pascal Bonin, maire

M^e Joannie Meunier, assistante-greffière