



Ville de Bedford

Règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) numéro 704-11

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur
704-11	Règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)	20 mars 2012
704-11-1	Projet Héritage	20 septembre 2016

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1	Titre du règlement	1
2	Règlements abrogés.....	1
3	Territoire assujetti.....	1
4	Validité.....	1
SECTION 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1
5	Obligation de présenter un plan d'aménagement d'ensemble	1
6	Application du présent règlement	1
7	Infractions et peines.....	2
8	Poursuites pénales	2
9	Recours civil	2
SECTION 3	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
10	Interprétation en cas de contradiction.....	2
11	Dimensions et mesures.....	2
12	Terminologie	2
CHAPITRE 2	CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	3
13	Présentation de la demande.....	3
14	Renseignements et documents exigés.....	3
15	Conformité au présent règlement	4
16	Examen par le comité consultatif d'urbanisme	4
17	Approbation par le Conseil municipal	4
18	Modification d'un plan d'aménagement d'ensemble	4
19	Autres conditions d'approbation.....	5
20	Demande suspendue.....	5
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES VISÉES.....	6
21	Zones, usages et densités d'occupation du sol	6
22	Critères d'évaluation pour les usages résidentiels.....	6
23	Critère spécifique relatif à la densité d'occupation du sol	7
24	Critères d'évaluation pour l'industrie agricole de type I2	7
24.1	Critères d'évaluation pour les équipements récréatifs, les parcs et les terrains de jeux.....	8
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS FINALES.....	9
25	Entrée en vigueur	9

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est cité sous le titre « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) » et porte le numéro 704-11.

2 RÈGLEMENTS ABROGÉS

Les articles 812 à 823 du règlement de zonage 613-00 relatifs aux zones RX sont abrogés.

3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux zones RX identifiées au plan de zonage annexé au règlement de zonage en vigueur dans la ville de Bedford.

4 VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

5 OBLIGATION DE PRÉSENTER UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute personne désirant effectuer une modification au règlement de zonage dans les zones visées à l'article 21 du présent règlement, doit soumettre à l'inspecteur en bâtiment, un plan d'aménagement d'ensemble.

6 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement s'ajoutent aux dispositions de tout autre règlement applicable. Jusqu'à ce qu'un P.A.E. approuvé par le Conseil ait été inclus à la réglementation, les dispositions des règlements de zonage et de lotissement s'appliquent.

7 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1) pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 600 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2) en cas de récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000 \$ à 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue jour après jour une infraction séparée et la peine est appliquée pour chaque jour qu'a durée l'infraction.

8 POURSUITES PÉNALES

Le conseil autorise l'inspecteur en bâtiment à entreprendre une poursuite pénale et à délivrer un constat d'infraction contre tout contrevenant à l'une quelconque des dispositions du présent règlement.

9 RECOURS CIVIL

En plus de recours pénaux, la municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

10 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans le présent règlement, en cas de contradiction et à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2) entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 3) entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

11 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international (système métrique).

12 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'annexe « A » du règlement de zonage.

CHAPITRE 2 CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

13 PRÉSENTATION DE LA DEMANDE

Toute demande de modification au règlement de zonage visée à l'article 5 du présent règlement doit être transmise à l'inspecteur en bâtiment, signée par le propriétaire ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés à ce règlement.

14 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS

La demande de plan d'aménagement d'ensemble doit être déposée en deux exemplaires et être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1) un plan à une échelle d'au moins 1 :1000 montrant :
 - a) les limites du site visé;
 - b) le lotissement proposé;
 - c) le tracé existant et projeté des voies de circulation;
 - d) la topographie des lieux avec des courbes de niveaux à tous les 2 mètres;
 - e) les caractéristiques naturelles du site avant et après les interventions telles que les aires boisées et les couverts arbustifs, les lacs, cours d'eau et milieux humides en indiquant la largeur des bandes riveraines, les percées visuelles, etc.;
 - f) la répartition des différents usages et les densités d'occupation du sol (résidentiel, industriel, communautaire, publique, récréatif, etc.);
 - g) l'emplacement projeté des bâtiments en indiquant leur vocation, le nombre d'unités de logement, la superficie d'implantation, l'orientation, la distance entre les bâtiments, le nombre d'étages et la hauteur des bâtiments;
 - h) des exemples de bâtiments types projetés;
 - i) les aires de stationnement, leurs accès et les aménagements paysagers proposés;
 - j) l'emplacement et la nature des servitudes existantes et projetées pour le passage des services et des infrastructures de transport d'énergie et de télécommunication;
 - k) la localisation et les dimensions des parcs, des espaces verts et des zones tampons lorsque requises;
 - l) le tracé, la largeur et la surface des sentiers en spécifiant le type d'utilisateur (piéton, cycliste, cavalier);
 - m) les phases de réalisation;
 - n) les infrastructures publiques et communautaires;
 - o) l'emplacement et la description des ouvrages prévus pour retenir les eaux de surface et de ruissellement sur le site.

- 2) un document d'accompagnement expliquant :
 - a) le concept de développement;
 - b) l'intégration du projet de développement au tissu urbain existant;
 - c) une présentation du concept architectural;
 - d) les mesures et les aménagements prévus pour assurer une bonne gestion des eaux pluviales;

- e) tout aménagement, équipement, construction, matériau ou mesure projeté ayant pour but de diminuer l'empreinte écologique, préserver l'environnement ou favoriser le développement durable du projet;
- f) l'échéancier de réalisation des différentes phases de développement et la date prévue pour le début des travaux;
- g) la valeur des investissements projetés;
- h) tout document ou renseignement additionnel nécessaire à la bonne compréhension du projet.

15 CONFORMITÉ AU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier la conformité de la demande de plan d'aménagement d'ensemble au présent règlement. Dans un délai maximal de trente jours suivant le dépôt de la demande, l'inspecteur en bâtiment transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme en indiquant les éléments qui s'avèrent non conformes au présent règlement s'il y a lieu.

16 EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères fixés au présent règlement.

Suite à son analyse et dans un délai maximal de trente jours suivant la transmission de la demande au comité, le Comité consultatif d'urbanisme recommande ou non le projet au Conseil municipal.

17 APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Dans les trente jours suivant la réception de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal doit, par résolution, approuver ou non le plan d'aménagement d'ensemble. Tout refus doit être motivé et copie de la résolution doit être transmise au requérant.

Le Conseil municipal peut également fixer des conditions ou proposer que certaines modifications soient apportées.

18 MODIFICATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute modification d'un plan d'aménagement d'ensemble, après son approbation par le Conseil, nécessite la présentation et l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble, conforme aux dispositions du présent règlement.

19 AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION

Comme condition d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil municipal peut exiger un ou plusieurs des éléments suivants :

- 1) le paiement, par le propriétaire, du coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- 2) la réalisation des travaux relatifs au plan soumis dans un délai préétabli;
- 3) le dépôt de garanties financières visant à assurer l'exécution fidèle des travaux approuvés en vertu du présent règlement.

20 DEMANDE SUSPENDUE

Si la demande, les renseignements ou les documents exigés sont incomplets et imprécis, l'inspecteur en bâtiment en avise le requérant et l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant, et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception des documents additionnels.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES VISÉES

2.1 ZONES, USAGES ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Le tableau suivant identifie les zones, les usages souhaités et les densités d'occupation du sol prévues pour les différentes zones assujetties à un plan d'aménagement d'ensemble.

Zone visée	Usages prévus ¹	Densité prévue
RX-1	habitation unifamiliale jumelée habitation unifamiliale contiguë d'un maximum de 4 unités activités accessoires à l'industrie d'extraction qui consistent exclusivement à l'entreposage de matériel résiduel de pierres dans le but de créer un remblai équipement récréatif, parc et terrains de jeux	30 log/ha 55 log/ha
RX-2	habitation unifamiliale isolée habitation unifamiliale contiguë d'un maximum de 6 unités habitation bifamiliale contiguë d'un maximum de 6 unités habitation multifamiliale en condominiums les projets d'ensemble	19 log/ha 55 log/ha 93 log/ha 55 log/ha
RX-3	habitation unifamiliale isolée ou industrie agricole de type I2	19 log/ha 3 lots/ha

2.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES USAGES RÉSIDENTIELS

Pour les usages résidentiels, les critères d'évaluation sont :

- 1) favoriser le développement d'une identité propre au projet;
- 2) mettre en valeur les potentiels particuliers et l'environnement propres au site notamment, sa situation géographique, ses potentiels naturels et son voisinage;
- 3) minimiser les nuisances et contraintes inhérentes au site notamment, la circulation routière ou ferroviaire, les éléments naturels, la proximité d'aires commerciales ou industrielles selon le cas;
- 4) prévoir une répartition des catégories de construction qui favorise une gradation harmonieuse des densités et des gabarits de construction à l'intérieur de la zone visée de même qu'en relation avec les zones avoisinantes;
- 5) développer le site en « projet d'ensemble » en favorisant l'utilisation commune de certains espaces tels que le stationnement, les espaces verts, les espaces récréatifs et les équipements communautaires;
- 6) organiser le développement de la zone de manière à assurer et à faciliter l'accessibilité des résidents aux équipements communautaires et autres points d'intérêt tels que les boisés et les cours d'eau situés à l'intérieur du projet ainsi qu'à ceux situés à l'extérieur du projet;

¹ Tels que définis au règlement de zonage

- 7) favoriser la mise en place d'aménagement, d'équipement, de construction, de matériau ou de mesure ayant pour but de diminuer l'empreinte écologique, préserver l'environnement et favoriser le développement durable du projet;
- 8) prévoir un tracé des voies de circulation qui facilite la circulation en général tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents;
- 9) minimiser l'impact visuel des espaces de stationnement;
- 10) assurer l'intégration des parcs, espaces verts et réseaux piétonniers/cyclables avec le réseau existant;
- 11) maintenir et conserver le caractère naturel des berges des cours d'eau existants sur le site;
- 12) maintenir les percées visuelles et orienter les voies de circulations et l'implantation des bâtiments de manière à optimiser ces points de vue;
- 13) maximiser la conservation des aires boisées existantes, créer des aires boisées lorsqu'inexistantes, procéder à la plantation d'arbres en bordure de rue;
- 14) privilégier un aménagement qui favorise le développement d'un sentiment d'appartenance;
- 15) prévoir un programme architectural harmonieux pour l'ensemble du site;
- 16) prévoir les équipements communautaires nécessaires à une desserte adéquate de la clientèle visée;
- 17) maximiser les différentes fonctions à l'intérieur du site, de même qu'avec celles localisées au pourtour de celles-ci;
- 18) diminuer l'impact visuel des fils en procédant à leur enfouissement ou à leur implantation en arrière lot;
- 19) évaluer le développement du secteur industriel agricole, avant d'autoriser l'implantation de résidences dans la zone RX-3.

23 CRITÈRE SPÉCIFIQUE RELATIF À LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Pour les usages résidentiels, les densités prévues à l'article 21 pourront être augmentées si la superficie occupée par les espaces verts, les espaces naturels, les boisés et les espaces récréatifs est augmentée.

24 CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR L'INDUSTRIE AGRICOLE DE TYPE I2

Pour l'industrie agricole de type I2, les critères d'évaluation sont :

- 1) favoriser le développement d'une image de marque propre au projet;
- 2) organiser le développement de la zone de manière à éliminer ou réduire les nuisances et contraintes inhérentes aux activités industrielles sur les zones résidentielles avoisinantes;
- 3) favoriser la mise en place d'aménagement, d'équipement, de construction, de matériau ou de mesure ayant pour but de diminuer l'empreinte écologique, préserver l'environnement et favoriser le développement durable du site;
- 4) prévoir un tracé des voies de circulation qui facilite la circulation des véhicules lourds;
- 5) favoriser l'aménagement d'espaces de verdure en façade des bâtiments et y réduire au minimum la superficie allouée au stationnement;
- 6) assurer le contrôle de la qualité du cadre bâti et contribuer à renforcer l'image de marque du secteur;
- 7) aménager le secteur de manière à favoriser la venue d'industries de prestige;
- 8) maintenir ou aménager une bande tampon à l'aide d'un talus ou d'un boisé aux abords des secteurs résidentiels;

- 9) maintenir et conserver le caractère naturel des berges des cours d'eau existants sur le site;
- 10) maximiser la conservation des aires boisées existantes et procéder à la plantation d'arbres en bordure de rue.

24.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES ÉQUIPEMENTS RÉCRÉATIFS, LES PARCS ET LES TERRAINS DE JEUX

Pour les équipements récréatifs, les parcs et les terrains de jeux, les critères d'évaluation sont :

- 1) favoriser la mise en place d'aménagements, d'équipements, de constructions, de matériaux ou de mesures ayant pour but de diminuer l'empreinte écologique, préserver l'environnement et favoriser le développement durable du projet;
- 2) prévoir l'implantation des activités, des équipements et des bâtiments de manière à préserver un niveau de quiétude satisfaisant pour le voisinage (circulation, bruit, achalandage, etc.);
- 3) aménager le site de manière à assurer la sécurité des lieux, des utilisateurs et des équipements;
- 4) prévoir des activités, des aménagements, des équipements et des bâtiments adéquats pour la clientèle visée. S'assurer que leur implantation favorise les déplacements des piétons à l'intérieur du site et permette des ouvertures sur des perspectives intéressantes;
- 5) créer une entité architecturale d'ensemble qui tient compte du caractère particulier du site;
- 6) viser une intégration harmonieuse des bâtiments entre eux. Assurer un traitement architectural « quatre façades ». Les matériaux doivent être choisis de façon à créer un ensemble visuel harmonieux;
- 7) assurer un accès facile aux différentes activités en lien avec les espaces de stationnement;
- 8) un réseau piétonnier relie l'ensemble des activités, équipements et bâtiments et se greffe au réseau piétonnier municipal existant ou projeté;
- 9) le tracé, la largeur et la surface des sentiers possèdent un caractère naturel, respectent la topographie des lieux et assurent le contrôle de l'érosion;
- 10) en dehors des zones d'activités, le site doit être en majeure partie sous couvert forestier. Privilégier des essences d'arbre indigènes. Des mesures doivent être prises pour assurer la survie des végétaux;
- 11) favoriser les aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments, les caractéristiques particulières du site et le milieu naturel;
- 12) maintenir et conserver le caractère naturel des berges des cours d'eau existants ou aménagés sur le site;
- 13) minimiser les surfaces imperméabilisées;
- 14) maximiser l'infiltration et la captation des eaux de drainage et de ruissellement à même le site;
- 15) aménager et paysager les ouvrages de captation et de rétention des eaux de pluie. Les intégrer à l'aménagement paysager de l'ensemble du site;
- 16) minimiser l'impact visuel des espaces de stationnement. Les grands espaces asphaltés sont évités. Le stationnement en petites grappes et les trajets courts sont privilégiés;
- 17) prévoir des aménagements paysagers aux abords des aires de stationnement (haies, murets, arbres, etc.);
- 18) prévoir l'enfouissement des fils (électricité, téléphone, câble, etc.) afin d'assurer la qualité visuelle des lieux.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

25 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Claude Dubois
Maire

Yvon Labonté
Directeur général

Avis de motion : 1^{er} novembre 2011

Adoption du projet de règlement : 1^{er} novembre 2011

Avis de l'assemblée publique de consultation : 16 novembre 2011

Assemblée publique de consultation : 1^{er} décembre 2011

Adoption du règlement : 6 décembre 2011

Délivrance du certificat de conformité par la MRC : 20 mars 2012

Entrée en vigueur du règlement 0: 20 mars 2012