

VILLE DE SAINT-NICOLAS

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

RÈGLEMENT NO 101

ADOPTÉ LE 3 MAI 1999

Annexe A

Règlement no 101

Plans d'aménagement d'ensemble

Ville de Saint-Nicolas

Adoption le 19 octobre 1998

Réadoption le 3 mai 1999



Richard Blondin

Maire



Jacques Normand

Greffier et directeur des finances

TABLE DES MATIÈRES

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Section I

Dispositions interprétatives

1. Terminologie.....1

Section II

Dispositions générales

2. Zones assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble 3
3. Procédure requise.....3
4. Contenu minimal d'un plan d'aménagement d'ensemble.....4

Section III

Les normes applicables à la zone H-111

5. Les usages et les densités d'occupation du sol pour la zone H-1115
6. Les critères d'évaluation pour la zone H-1116

Section IV

Les normes applicables à la zone H-125

7. Les usages et les densités d'occupation du sol pour la zone H-1256
8. Les critères d'évaluation pour la zone H-125.....6

Section V

Les normes applicables à la zone H-248

9. Les usages et les densités d'occupation du sol pour la zone H-2487
10. Les critères d'évaluation pour la zone H-2487

Section VI

Les normes applicables à la zone H-317

11. Les usages et les densités d'occupation du sol pour la zone H-3178
12. Les critères d'évaluation pour la zone H-3178

Section VII

Les normes applicables à la zone H-322

13. Les usages et les densités d'occupation du sol pour la zone H-3228
14. Les critères d'évaluation pour la zone H-3228

Section VIII

Les normes applicables à la zone H-451

- 15. Les usages et les densités d'occupation du sol pour la zone H-4519
- 16. Les critères d'évaluation pour la zone H-4519

Section IX

Les normes applicables à la zone EX-446

- 17. Les usages et les densités d'occupation du sol pour la zone EX-44610
- 18. Les critères d'évaluation pour la zone EX-446.....10

Section X

Dispositions finales

- 19. Remplacement de règlements10

VILLE DE SAINT-NICOLAS

RÈGLEMENT NO 101

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

SECTION I

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1. TERMINOLOGIE : Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

1° « accès au terrain » : allée de circulation automobile permettant d'accéder à un *terrain* à partir d'une *rue*;

2° « bâtiment » : toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses;

3° « bâtiment principal » : *bâtiment* où est exercé un *usage principal*; lorsque le *bâtiment* est divisé par un ou plusieurs murs mitoyens, chaque partie est considérée comme un *bâtiment* distinct, sauf dans le cas d'un immeuble en copropriété *divise*;

4° « comité consultatif d'urbanisme » : le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Nicolas;

5° « conseil » : le conseil de la Ville de Saint-Nicolas;

6° « densité résidentielle nette » : le nombre total de *logements* par hectare de terrain affecté spécifiquement à l'habitation, sans compter les *emprises des voies de circulation* et les parcs;

7° « étage » : partie d'un *bâtiment* délimitée par la face supérieure d'un plancher et celle du plancher située immédiatement au-dessus ou, en son absence, par le plafond au-dessus;

8° « fonctionnaire désigné » : fonctionnaire de la Ville de Saint-Nicolas responsable de l'émission des permis et certificats;

9° « hauteur en étages » : nombre d'*étages* d'un *bâtiment principal* compris entre le plancher du *premier étage* et le toit;

PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

10° « hauteur en mètres » : distance verticale entre le point le plus élevé au-dessus de la fondation et :

a) dans le cas d'un *bâtiment* dont le toit est plat, le point le plus élevé de la toiture du *bâtiment* à l'exclusion des cheminées, antennes, clochers, campaniles, puits d'ascenseurs ou de ventilation, et d'autres dispositifs mécaniques;

b) dans le cas d'un *bâtiment* dont le toit est en pente, le niveau moyen entre le niveau du plafond fini de l'*étage* inférieur à celui situé immédiatement sous le toit, et le faîte du toit;

11° « îlot » : espace délimité par des *rues*;

12° « ligne naturelle des hautes eaux » : ligne se situant, selon le cas, à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau; les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophiles incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau;

13° « logement » : un logement est une maison, un appartement, un ensemble de pièces ou une seule pièce où l'on tient feu et lieu; les occupants d'un logement ne vivent ni ne mangent avec les autres occupants du même *bâtiment*, comme dans une maison de pension; il comporte une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, une cuisine ou un équipement de cuisson à l'usage exclusif des occupants; les occupants sont une famille, un groupe de personnes sans lien de parenté ou une personne seule;

14° « lot » : un immeuble indiqué et désigné sur un plan de cadastre et déposé conformément au premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec*, un immeuble décrit aux actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants ou encore, la partie résiduelle d'un immeuble décrit par un numéro distinct, une fois soustraits les immeubles décrits aux actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants et les subdivisions y compris celles faites et déposées conformément au premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec*;

15° « lotissement » : morcellement d'un *lot* au moyen du dépôt d'un plan et livre de renvoi résultant notamment du premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec* ou au moyen d'un acte d'aliénation d'une partie de ce *lot*;

16° « plaine inondable » : étendue de terre occupée par un cours d'eau en période de crue;

17° « plan d'aménagement d'ensemble » : plan détaillé, préparé pour l'ensemble d'un site donné, illustrant les utilisations du sol, les densités d'occupation du sol, les *voies de circulation* et tout autre élément pertinent à la compréhension d'un projet de développement ou d'un projet de redéveloppement;

18° « premier étage » : *étage* le plus élevé dont le plancher se trouve à 2 mètres au plus au-dessus du niveau moyen du sol;

19° « rue » : route, chemin, boulevard, promenade, ruelle ou autre voie carrossable à l'usage du public;

20° « sentier de piétons » : terrain cadastré servant à la libre circulation des piétons;

21° « terrain » : un ou plusieurs *lots* ou partie de *lots* contigus et constituant une même propriété, à l'exclusion d'une *voie de circulation*;

22° « usage » : fin à laquelle est destiné un *bâtiment* ou partie de *bâtiment*, un *terrain* ou partie de *terrain*;

23° « Ville » : Ville de Saint-Nicolas;

24° « voie de circulation » : tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une *rue*, un trottoir, un *sentier de piétons*, une piste-cyclable, une place publique ou une aire publique de stationnement.

SECTION II

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2. ZONES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE : Dans les zones H-111, H-125, H-248, H-317, H-322, H-451, EX-446, telles qu'identifiées au plan de zonage, toute demande de modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un *plan d'aménagement d'ensemble* de cette zone.

3. PROCÉDURE REQUISE : La procédure d'approbation d'un *plan d'aménagement d'ensemble* est la suivante :

1° **demande adressée au fonctionnaire désigné :** toute personne désirant faire modifier les règlements d'urbanisme dans une zone visée à l'article 2 doit soumettre sa demande par écrit au *fonctionnaire désigné*.

2° **plan accompagnant la demande :** la demande doit être accompagnée d'un *plan d'aménagement d'ensemble*;

3° **demande référée au comité consultatif d'urbanisme :** dès que la demande est dûment complétée et que le *plan d'aménagement d'ensemble* a été préparé, le *fonctionnaire désigné* transmet la demande au *comité consultatif d'urbanisme*;

4° **étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme :** le *comité consultatif d'urbanisme* étudie la demande et peut demander au requérant toute information additionnelle afin de compléter l'étude; le comité, après étude de la demande, peut faire au requérant toute recommandation utile concernant son *plan d'aménagement d'ensemble*, recommander au *conseil* son acceptation s'il considère que le projet respecte les critères d'évaluation de ce règlement ou son rejet purement et simplement dans le cas contraire; le comité doit émettre son avis dans un délai

maximum de 60 jours à compter de la date de transmission de la demande par le *fonctionnaire désigné*;

5° décision par le conseil : après avoir pris connaissance de l'avis du *comité consultatif d'urbanisme*, le *conseil* approuve ou refuse par résolution le *plan d'aménagement d'ensemble* qui lui est présenté;

6° conditions d'approbation : au moment de l'approbation du *plan d'aménagement d'ensemble*, le *conseil* peut exiger, comme condition d'approbation, que les propriétaires des immeubles situés dans le secteur de zone visé par le plan :

a) prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;

b) réalisent le plan dans un délai fixé;

c) fournissent les garanties financières qu'il détermine;

7° copie de la résolution : une copie de la résolution par laquelle le *conseil* rend sa décision doit être transmise au requérant;

8° modification des règlements d'urbanisme : lorsqu'un *plan d'aménagement d'ensemble* a été approuvé par résolution, le *conseil* peut, conformément aux dispositions applicables de la section V du chapitre IV de 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*.

4. CONTENU MINIMAL D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE : Le *plan d'aménagement d'ensemble* doit être exécuté à une échelle d'au moins 1 : 2 000 et doit contenir les éléments suivants :

1° la date, le nord et l'échelle;

2° les niveaux du *terrain* (équidistance des courbes de niveau : 2 mètres ou moins);

3° les talus dont la pente est supérieure à 30 % et dont la hauteur excède 3 mètres;

4° le sens d'écoulement des eaux lorsque le projet comporte des *rues*;

5° les lacs et les cours d'eau;

6° la *ligne naturelle des hautes eaux* dans le cas où il y a un lac ou un cours d'eau dans la zone;

7° la présence de tout lac situé à une distance inférieure à 300 mètres et de tout cours d'eau situé à une distance inférieure à 100 mètres des limites de la zone;

8° la *plaine inondable*, s'il y a lieu;

9° les zones à risques forts d'érosion et les zones à risques d'écroulement rocheux, s'il y a lieu;

10° les boisés;

11° le cadastre actuel identifié conformément aux dispositions des lois qui le régissent;

12° les servitudes existantes et requises;

13° le tracé et l'emprise des *rues* existantes ou projetées, et leur rattachement aux *rues* existantes ou projetées à l'extérieur de la zone, s'il y a lieu;

14° le tracé et l'emprise des voies ferrées existantes et les traverses de chemin de fer existantes ou projetées, s'il y a lieu;

15° les *sentiers de piétons*, s'il y a lieu;

16° les dimensions et la superficie de chaque *terrain* projeté;

17° l'*usage* projeté de chaque *terrain*;

18° les *bâtiments* existants, le cas échéant;

19° les densités d'occupation du sol, s'il y a lieu;

20° la séquence de construction des équipements urbains et des réseaux d'aqueduc et d'égouts, de même que la durée approximative de l'ensemble des phases de réalisation du *plan d'aménagement d'ensemble*.

Ce plan doit être accompagné d'un document indiquant la nomenclature des travaux prévus, leurs coûts approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés par leur réalisation.

SECTION III

LES NORMES APPLICABLES À LA ZONE H-111

5. LES USAGES ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL POUR LA ZONE H-111 : Dans la zone H-111, les *usages* applicables *plan d'aménagement d'ensemble* sont les suivants :

1° habitation unifamiliale isolée (cf. 111);

2° loisir extérieur léger (cf. 64).

La *densité résidentielle nette* doit être d'environ 15 *logements* à l'hectare.

6. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LA ZONE H-111 : Les critères d'évaluation d'un *plan d'aménagement d'ensemble* pour la zone H-111 sont les suivants :

1° le *lotissement* doit permettre de maximiser l'utilisation du sol en prenant en considération le chemin de l'Anse-Gingras;

2° les *voies de circulation* projetées doivent se raccorder au réseau existant et projeté, notamment au prolongement de la rue des Chardonnerets et du chemin de l'Anse-Gingras. Toutefois, le Ministère des Transports du Québec devra donner son accord sur le fait d'acheminer les automobiles vers la Route 116 via le chemin de l'Anse-Gingras;

3° on doit éviter l'aménagement de rues en cul-de-sac;

4° des liens piétonniers doivent être prévus au besoin afin d'assurer l'accessibilité aux parcs et espaces verts;

5° l'alimentation électrique doit se faire sur la ligne arrière des terrains;

6° la *hauteur des bâtiments* ne doit pas excéder 2 étages ni 9 mètres.

SECTION IV

NORMES APPLICABLES À LA ZONE H-125

7. LES USAGES ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL POUR LA ZONE H-125 : Dans la zone H-125, les *usages* applicables *plan d'aménagement d'ensemble* sont les suivants :

1° habitation unifamiliale isolée (cf. 111);

2° loisir extérieur léger (cf. 64).

La *densité résidentielle nette* doit être d'environ 15 *logements* à l'hectare.

8. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LA ZONE H-125 : Les critères d'évaluation d'un *plan d'aménagement d'ensemble* pour la zone H-125 sont les suivants :

1° des *rues* locales doivent être aménagées de manière à diriger la circulation vers les *rues* collectrices;

2° on doit optimiser la longueur des *îlots* afin de minimiser les longueurs de *rue* tout en offrant une bonne accessibilité;

3° on peut prévoir l'aménagement d'un parc de voisinage d'environ 0,25 à 0,5 hectare;

4° des liens piétonniers doivent être prévus au besoin afin d'assurer l'accessibilité aux parcs;

5° aucun *accès au terrain* à partir de la route Marie-Victorin;

6° les *terrains* en bordure de la route Marie-Victorin doivent avoir une profondeur minimale 40 mètres;

7° un écran paysager d'une largeur minimale de 5 mètres doit être prévu en bordure de la route Marie-Victorin;

8° l'alimentation électrique doit se faire sur la ligne arrière des terrains ; et

9° la *hauteur des bâtiments* ne doit pas excéder 2 étages ni 9 mètres.

SECTION V

NORMES APPLICABLES À LA ZONE H-248

9. LES USAGES ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL POUR LA ZONE H-248 : Dans la zone H-248, les *usages applicables plan d'aménagement d'ensemble* sont les suivants :

1° habitation unifamiliale isolée (cf. 111);

2° loisir extérieur léger (cf. 64).

La *densité résidentielle nette* doit être environ 15 *logements* à l'hectare.

10. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LA ZONE H-248 : Les critères d'évaluation d'un *plan d'aménagement d'ensemble* pour la zone H-248 sont les suivants :

1° le *lotissement* doit permettre de maximiser l'utilisation du sol en prenant en considération le parc régional prévu sur le replat de la falaise de la rivière Chaudière, l'usine d'épuration des eaux usées et son aire de protection;

2° les *voies de circulation* projetées doivent se raccorder au réseau existant et projeté;

3° on doit éviter l'aménagement *rues* en de cul-de-sac;

4° un parc de voisinage dont la superficie peut varier entre 0,25 et 0,5 hectare peut être prévu dans la partie «est» de la zone;

5° des liens piétonniers doivent être prévus au besoin afin d'assurer l'accessibilité au parc de voisinage;

6° on doit prévoir l'aménagement d'un écran paysager suffisant à partir de la limite de l'emprise de l'autoroute Jean-Lesage de manière à minimiser le bruit en provenance de celle-ci;

7° l'alimentation électrique doit se faire sur la ligne arrière des terrains;

8° la *hauteur des bâtiments* ne doit pas excéder 2 étages ni 9 mètres.

SECTION VI

NORMES APPLICABLES À LA ZONE H-317

11. LES USAGES ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL POUR LA ZONE H-317 : Dans la zone H-317, les *usages* applicables *plan d'aménagement d'ensemble* sont les suivants :

1° habitation unifamiliale isolée (cf. 111);

2° loisir extérieur léger (cf. 64).

La *densité résidentielle nette* ne doit pas être moindre que 15 *logements* à l'hectare.

12. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LA ZONE H-317 : Les critères d'évaluation d'un *plan d'aménagement d'ensemble* pour la zone H-317 sont les suivants :

1° les *voies de circulation* projetées doivent se raccorder au réseau existant et projeté, notamment au prolongement des rues des Merisiers et du Poitou;

2° on doit optimiser la longueur des *îlots* afin de minimiser les longueurs de *rues* tout en offrant une bonne accessibilité;

3° des liens piétonniers doivent être prévus au besoin afin d'assurer l'accessibilité aux parcs et aux espaces verts;

4° un parc de voisinage dont la superficie peut varier entre 0,25 et 0,5 hectare peut être prévu au besoin dans la partie sud de la zone;

5° l'alimentation électrique doit se faire sur la ligne arrière des terrains;

6° la *hauteur des bâtiments* ne doit pas excéder 2 étages ni 9 mètres.

SECTION VII

NORMES APPLICABLES À LA ZONE H-322

13. LES USAGES ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL POUR LA ZONE H-322 : Dans la zone H-322, les *usages* applicables *plan d'aménagement d'ensemble* sont les habitations unifamiliales isolées (cf. 111).

La *densité résidentielle nette* doit être d'environ 15 *logements* à l'hectare.

14. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LA ZONE H-322 : Les critères d'évaluation d'un *plan d'aménagement d'ensemble* pour la zone H-322 sont les suivants :

1° on doit optimiser la longueur des *îlots* afin de minimiser les longueurs de *rues* tout en offrant une bonne accessibilité;

2° aucune communication routière ne doit être aménagée à partir de la route Marie-Victorin; l'aménagement de *rues* locales n'est autorisé que par la rue des Mélèzes;

3° aucun *accès au terrain* à partir de la route Marie-Victorin;

4° les *terrains* situés en bordure de la route Marie-Victorin doivent avoir une profondeur minimum de 40 mètres;

5° une plantation d'arbres ou la conservation des arbres existants sur une profondeur minimale de 5 mètres doit être prévue le long de la route Marie-Victorin;

6° des liens piétonniers doivent être prévus au besoin afin d'assurer l'accessibilité aux parcs;

7° l'alimentation électrique doit se faire sur la ligne arrière des terrains;

8° la *hauteur des bâtiments* ne doit pas excéder 2 *étages* ni 9 mètres.

SECTION VIII

NORMES APPLICABLES À LA ZONE H-451

15. LES USAGES ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL POUR LA ZONE H-451 : Dans la zone H-451, les *usages* applicables *plan d'aménagement d'ensemble* sont les suivants :

1° habitation unifamiliale isolée (cf. 111);

2° loisir extérieur léger (cf. 64).

16. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LA ZONE H-451 : Les critères d'évaluation d'un *plan d'aménagement d'ensemble* pour la zone H-451 sont les suivants :

1° seule une *rue* collectrice peut être aménagée à partir de la route Marie-Victorin et ce, avec l'autorisation du Ministère du Transport du Québec;

2° aucun *accès au terrain* à partir de la route Marie-Victorin;

3° une zone boisée d'une profondeur minimum de 5 mètres doit être préservée le long de la route Marie-Victorin;

4° l'alimentation électrique doit se faire sur la ligne arrière des terrains;

5° la *hauteur des bâtiments* ne doit pas excéder 2 étages ni 9 mètres.

SECTION IX

NORMES APPLICABLES À LA ZONE EX-446

17. LES USAGES ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL POUR LA ZONE EX-446 : Dans la zone EX-446, les *usages* applicables *plan d'aménagement d'ensemble* sont les suivants :

1° habitation unifamiliale isolée (cf. 111);

2° loisir extérieur léger (cf. 64).

La *densité résidentielle nette* ne doit pas être moindre que 15 *logements* à l'hectare.

18. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LA ZONE EX-446 : Les critères d'évaluation d'un *plan d'aménagement d'ensemble* pour la zone EX-446 sont les suivants :

1° les *rues* locales projetées doivent se raccorder au réseau existant et projeté, notamment à la rue de la Montagne et à la *rue* projetée à proximité du réservoir d'eau donnant accès à la route Marie-Victorin et ce, avec l'autorisation du Ministère des Transports du Québec;

2° on doit optimiser la longueur des *îlots* afin de minimiser les longueurs de *rues* tout en offrant une bonne accessibilité;

3° un parc de voisinage dont la superficie peut varier entre 0,25 et 0,5 hectare peut être prévu dans la partie centrale de la zone;

4° des liens piétonniers doivent être prévus au besoin afin d'assurer l'accessibilité aux parcs, le cas échéant;

5° l'alimentation électrique doit se faire sur la ligne arrière des terrains;

6° la *hauteur des bâtiments* ne doit pas excéder 2 étages ni 9 mètres.

SECTION X

DISPOSITIONS FINALES

19. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS : Ce règlement remplace le règlement numéro 508 et ses amendements concernant les plans d'aménagement

PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

d'ensemble et toute disposition incompatible avec ce règlement qui pourraient se trouver dans d'autres règlements antérieurs de la Ville.