

## **Règlement numéro 304-2022 Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)**

---

### **CHAPITRE 1 : DISPOSITION DECLARATOIRES, INTERPRETATIVES, ADMINISTRATIVES ET PENALES**

#### **Section 1.1 : Dispositions déclaratoires**

##### **1.1.1. Titre du règlement**

Le présent règlement porte le numéro 304-2022 et s'intitule « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble »

##### **1.1.2. Domaine d'application**

Le règlement s'applique à tout projet de construction ou lotissement situé en partie ou en totalité dans les zones assujetties au présent règlement, qui implique la modification d'une disposition au règlement de lotissement ou au règlement de zonage.

##### **1.1.3. Personnes touchées par le règlement**

Le présent règlement touche les personnes physiques et les personnes morales de droit privé ou de droit public.

##### **1.1.4. Concurrence avec d'autres règlements ou lois**

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

##### **1.1.5. Invalidité partielle**

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacun de ses chapitres, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et sous-alinéas indépendamment du fait que l'un ou plusieurs de ses chapitres ou composantes pourraient être déclarés nuls et sans effet par une instance habilitée.

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

#### **Section 1.2 : Dispositions interprétatives**

##### **1.2.1. Interprétation des dispositions**

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

### **1.2.2. Incompatibilité entre dispositions générales et dispositions particulière**

En cas d'incompatibilité entre des dispositions générales et des dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent.

### **1.2.3. Unités de mesures**

Les dimensions, les mesures et les superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités du *système international* (SI) (métrique).

### **1.2.4. Terminologie**

Outre les termes supplémentaires, définis au présent article, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leurs sens habituels, sauf ceux qui sont définis au chapitre 2 Dispositions interprétatives, article 2.7 Terminologie du règlement de zonage en vigueur de la municipalité de Barnston-Ouest.

**PAE** : Acronyme de *Plan d'aménagement d'ensemble*

### **1.2.5. Plan de zonage**

Lorsque le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur de la Municipalité de Barnston-Ouest.

## **Section 1.3 : Dispositions pénales**

### **1.3.1. Infractions pénales**

Sans préjudice aux autres recours de la Municipalité, quiconque contrevient à quelque'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende, en plus des frais.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
<b>Première amende</b>	400 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
<b>Cas de récidive</b>	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec*, L.R.Q., c. C-25.1.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITION RELATIVES AU CONTENU ET AU CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE**

### **Section 2.1 : Contenu de la demande**

### **2.1.1. Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble**

Lorsqu'un ou des propriétaires souhaitent mettre en valeur une ou des propriétés situées dans une des zones visées par le présent règlement, ils doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.), le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement, préalablement à toute demande de modification des règlements d'urbanisme actuels.

### **2.1.2. Obligation de produire un plan d'aménagement d'ensemble**

Dans la zone U-8, toute demande de modification à un ou plusieurs règlements d'urbanisme nécessite la production d'un plan d'aménagement d'ensemble. Dans cette même zone, tout projet visant la création d'une ou plusieurs rues, qu'une modification soit nécessaire ou non, nécessite la production d'un plan d'aménagement d'ensemble.

### **2.1.3. Frais d'étude**

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont fixés à 1 000 \$ pour l'année 2022. Ils seront par la suite définis annuellement au règlement de taxation de la municipalité. Ces frais ne couvrent pas les frais exigibles pour la délivrance d'un permis ou certificat d'autorisation et la modification des règlements d'urbanisme, le cas échéant.

Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables.

### **2.1.4. Documents et plans requis**

Un PAE soumis pour recommandation au Comité consultatif d'urbanisme et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté à la Municipalité de Barnston-Ouest en deux copies, l'une papier et l'autre numérique.

La demande doit être accompagnée des éléments suivants :

1. Un ou des documents écrits indiquant :
  - a. Le nom, l'adresse et autres informations pour contacter le requérant, le ou les propriétaires s'il diffère du requérant ainsi que des professionnels ayant participé à l'élaboration du plan d'aménagement d'ensemble;
  - b. L'identification cadastrale du ou des lots visés ainsi que leur superficie;
  - c. L'identification de la zone concernée;
  - d. La description du projet (usages, densité, caractéristiques architecturales, description des infrastructures destinées à l'usage public, etc.);
  - e. Une caractérisation du milieu;
  - f. Une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet;
  - g. L'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
2. Des plans montrant :
  - a. La situation actuelle :
    - i. L'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet;
    - ii. Les éléments physiques du secteur (courbes de niveau équidistantes d'un mètre, cours d'eau, milieux humides, les espaces boisés, les zones inondables);
    - iii. Les éléments anthropiques sur le site et dans un rayon de 100 m (réseau de distribution du gaz naturel, réseau d'aqueduc et d'égouts,

- b. Le projet :
  - i. Le lotissement et les usages prévus;
  - ii. L'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, etc.) affectées au projet, par phase;
  - iii. Les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain, sous forme de tableau;
  - iv. Le nombre d'unités par type d'usage, sous forme de tableau;
  - v. La localisation et la dimension au sol approximatif de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages, la superficie de plancher;
  - vi. La localisation des espaces verts et des parcs;
  - vii. Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes;
  - viii. La localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
  - ix. L'identification et la localisation des éléments de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
  - x. La topographie du sol après les travaux;
  - xi. Les aménagements autour des cours d'eau et autres composantes naturelles;
  - xii. La localisation des enseignes, s'il y a lieu;
  - xiii. Les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles;
- 3. Un rendu visuel des éléments suivants :
  - a. Affichage pour la promotion du projet;
  - b. Des esquisses architecturales des bâtiments et constructions
  - c. Le style architectural souhaité;
  - d. Type d'éclairage;

#### **2.1.5. Documents et plans additionnels**

En plus des plans et documents requis en vertu du présent règlement, l'autorité compétente peut également exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du PAE, lorsqu'il les juge appropriés aux fins de l'évaluation du projet.

L'autorité compétente peut aussi exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et la signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives à la complète compréhension de la demande et/ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement pertinent et/ou pour s'assurer que la sécurité publique ou l'environnement ne seront pas indûment mis en cause.

#### **2.1.6. Procuration**

Si le requérant de la demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble n'est pas le propriétaire du bâtiment, de la construction ou du terrain visé par la demande, il doit, lors du dépôt de la demande, présenter une procuration, signée du propriétaire, l'autorisant à effectuer une demande.

## **Section 2.2. Cheminement de la demande**

### **2.2.1. Demande complète**

La demande d'approbation des plans en conformité avec les objectifs et critères du présent règlement est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de l'inspecteur en bâtiment et environnement.

### **2.2.2. Examen par l'inspecteur en bâtiment et environnement**

L'inspecteur en bâtiment et environnement examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande.

### **2.2.3. Transmission et examen de la demande par le comité consultatif d'urbanisme**

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle satisfait aux critères applicables 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 peut visiter les lieux. Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation avec ou sans condition en tenant compte des objectifs et critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal.

L'atteinte des objectifs est évaluée, de façon non limitative, par les critères d'évaluation énumérés au présent règlement, lorsqu'ils sont applicables à l'intervention visée.

### **2.2.4. Approbation et conditions par le conseil municipal**

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve, avec ou sans condition, le P.A.E. par résolution, si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant qui a présenté le plan.

Le conseil peut, de plus, exiger, comme condition d'approbation d'une demande, que les propriétaires des immeubles visés situés dans les zones visées par le PAE:

- 1) Prennent à leur charge le coût de certains éléments du PAE notamment des infrastructures ou des équipements ;
- 2) Réalisent les plans dans un délai imparti;
- 3) Fournissent des garanties financières;

La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande doit préciser les motifs du refus et doit être transmise au requérant qui a présenté le plan. Le conseil peut, par ailleurs, suggérer les modifications requises permettant d'améliorer le projet.

### **2.2.5. Modification aux règlements de zonage et lotissement**

À la suite de l'approbation d'un PAE par le conseil municipal, celui-ci peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le PAE.

Le conseil peut, lorsqu'il remplace un règlement d'urbanisme, inclure le PAE dans le règlement édicté en remplacement, au lieu d'effectuer l'inclusion par modification.

### **2.2.6. Modification aux plans**

Toute modification apportée aux plans après l'approbation du Conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

## **Chapitre 3 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

### **Section 3.1 : objectifs et critères applicables au cœur villageois**

#### **3.1.1. Territoire assujetti**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones suivantes telles qu'illustrées au plan de zonage annexé au règlement de zonage :

- U-8

#### **3.1.2. Usages applicables au PAE**

Dans les zones assujetties du présent chapitre, les usages pouvant être autorisés dans le cadre d'un P.A.E sont :

- 1) Les usages du groupe « Résidentiel »
- 2) Les usages du groupe « Commercial »
- 3) Les usages du groupe « Communautaire »

#### **3.1.3. Objectif général**

La présente section découle de la mise en place du Plan d'urbanisme de la Municipalité de Barnston-Ouest. La Municipalité compte plusieurs terrains vacants à l'intérieur des périmètres urbains. Ces terrains de grande superficie permettraient d'accueillir plus d'un type de projets, dont des projets résidentiels, commerciaux et communautaires. Le plan d'urbanisme définit des grandes orientations et des moyens de mise en œuvre concernant l'habitation et la qualité des milieux de vie, soit de revitaliser les deux noyaux villageois tout en gardant leur caractère distinct et de conserver le caractère rural et champêtre de certains secteurs où le paysage mérite d'être mis en valeur. Plus particulièrement, les moyens de mise en œuvre visent à :

- Favoriser la rénovation résidentielle dans le noyau villageois de Way's Mills en sensibilisant les citoyens à l'importance du « site du patrimoine » et aux programmes de subvention existants.
- Prévoir des dispositions réglementaires encadrant les maisons intergénérationnelles et les logements supplémentaires et accepter une plus haute densité.
- Établir des normes permettant l'implantation de plusieurs bâtiments principaux sur un même terrain afin de favoriser différentes formules d'habitations.
- Adopter des normes réglementaires qui minimisent les incompatibilités découlant de la cohabitation, dans un même hameau, de projets dont la volumétrie ou l'architecture ne sont pas homogènes.

- Favoriser les développements résidentiels de type « fermettes » tout en préservant et mettant en valeur les paysages.
- Promouvoir les terrains disponibles pour la construction dans les périmètres d'urbanisation dans une optique de continuité du cadre bâti.

Le territoire assujéti dans la présente section est vacant, la municipalité de Barnston-Ouest souhaite vivement assurer une bonne intégration des futurs projets qui s'y implanteront.

Les objectifs visés par le PAE concernant le secteur de Way's Mills sont les suivants :

- 1) Offrir un milieu de vie attractif et adapté aux besoins des familles;
- 2) Développer l'offre en logement abordable de qualité;
- 3) Le projet prend en compte le marché immobilier, les besoins de la population en termes de logements et de services, les impacts économiques, sociaux et environnementaux sur la municipalité;
- 4) Favoriser l'intégration cohérente et homogène du projet dans le milieu;
- 5) Favoriser des aménagements de transport actif;
- 6) Générer des milieux de vie mixte où l'on peut retrouver des services de proximité ;
- 7) Maximiser les infrastructures et les équipements en place;
- 8) Donner accès au milieu naturel à la population;
- 9) Assurer la préservation des paysages naturels et des écosystèmes;

#### **3.1.4. Critères d'évaluation relatifs au site d'implantation**

Les critères d'évaluation concernant le site d'implantation sont les suivants :

- 1) Assurer une consolidation de la trame urbaine existante en favorisant la connexion aux rues existantes;
- 2) L'implantation des bâtiments s'intègre au milieu naturel (topographie, végétation, etc.) tout en favorisant des méthodes de construction qui minimisent les travaux de déblai et de remblai;
- 3) Le déboisement ne doit pas excéder la superficie nécessaire à l'implantation des infrastructures;
- 4) Les terrains sont aménagés de manière à ce que l'eau de ruissellement puisse s'infiltrer naturellement dans le sol;
- 5) Limiter les surfaces imperméabilisées;
- 6) Le plan d'aménagement d'ensemble doit tenir compte des contraintes d'accessibilité;
- 7) L'implantation des bâtiments s'effectue le plus possible sur la partie du terrain comportant des pentes faibles ou très faibles;
- 8) L'implantation de commerces de proximité se fait principalement à partir du chemin Ball Brook;
- 9) L'implantation des bâtiments évite les milieux humides et hydriques ;
- 10) Favoriser l'enfouissement des poteaux et fils électriques sur le site d'implantation ;

#### **3.1.5. Critères d'évaluation relatifs aux usages**

Les critères d'évaluation concernant les usages sont les suivants :

- 1) Offrir des logements abordables de qualité;
- 2) Favoriser des usages de vente au détail et établissement de service qui s'intègrent harmonieusement et de façon complémentaire aux usages du groupe résidentiel;
- 3) Privilégier une offre en logement locatif;

### **3.1.6. Critères d'évaluation relatifs au cadre bâti**

Les critères d'évaluation concernant le cadre bâti sont les suivants :

- 1) Le développement d'une identité propre au projet est favorisé;
- 2) Planifier une variété de produits résidentiels pour différentes clientèles;
- 3) Éviter d'avoir un seul type de typologie résidentiel dans un projet et favoriser une variété d'habitation en termes de nombre de logements;
- 4) Les constructions présentent des décrochés et des variations dans les volumes et les hauteurs;
- 5) Les constructions favorisent des jeux de toits en fonction de la nature du projet;
- 6) Le plan d'aménagement d'ensemble doit tenir compte des contraintes d'accessibilité universelle;
- 7) Le projet prévoit un encadrement de l'architecture qui permet une diversité architecturale tout en favorisant un ensemble harmonieux;
- 8) L'implantation des nouvelles constructions respecte l'alignement et le gabarit moyen des autres bâtiments à proximité, afin qu'elles se fondent dans l'environnement existant;
- 9) S'assurer que l'architecture, sans nécessairement copier les bâtiments anciens, s'inspire de caractéristiques du bâti existant de Way's Mills : volumétries variées (rectangulaire, cubique, plan en « L », pignon en façade), toitures en pente, revêtements de bois (planches à clin ou bardeaux), nombreuses saillies (galeries, vérandas, oriels), ouvertures généreuses, fenêtres à guillotine, ornementation variée (corniches, consoles cornières, planches cornières, chambranles, boiseries ornant les galeries).
- 10) Les équipements d'éclairage s'intègrent à l'architecture et à l'aménagement paysager;
- 11) Prévoir la plantation d'arbres dans les secteurs construits;

### **3.1.7. Critères d'évaluation relatifs aux voies de circulation et aux espaces verts**

Les critères d'évaluation concernant les voies de circulation et les espaces publics sont les suivants :

- 1) Les rues sans issue sont interdites;
- 2) Le tracé et la largeur des rues sont conçus de façon à réduire la vitesse et à assurer la sécurité des utilisateurs;
- 3) Le tracé des voies de circulation respecte la topographie naturelle du terrain;
- 4) Planifier un espace vert supplémentaire et sa connectivité avec le noyau villageois
- 5) Des sentiers reliant les différents espaces verts sont aménagés et accessibles des différents secteurs du développement ;
- 6) Favoriser la restauration et la stabilisation du couvert végétal (herbacé, arbustif) dans les six mois suivant la fin des travaux ou pendant la première période propice aux plantations ;
- 7) Favoriser des aménagements extérieurs le plus naturels possible.
- 8) Des sentiers piétonniers ou trottoirs sont aménagés afin de permettre l'accès aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux aires de stationnement et aux voies publiques principales;
- 9) Le projet prend en compte les transports actifs (marche, vélo, etc.)
- 10) Lorsque possible, le regroupement des allées, des accès et des aires de stationnement est favorisé, selon la nature du projet;
- 11) Limiter les surfaces gazonnées
- 12) L'éclairage des rues et des bâtiments est orienté vers le sol et de faibles intensités afin de limiter la pollution lumineuse.



## **Chapitre 4 : DISPOSITIONS FINALES**

### **Section 4.1 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

**JOHNNY PIZAR**  
Maire

---

**SONIA TREMBLAY**  
Greffière-trésorière

Avis de motion	6 septembre 2022
Adoption projet de règlement	6 septembre 2022
Avis public de consultation	13 septembre 2022
Consultation publique	27 septembre 2022
Adoption du règlement	7 novembre 2022
Certificat de conformité – MRC	16 novembre 2022
Avis public – Entrée en vigueur	17 novembre 2022