



RÈGLEMENT N° 154
CONCERNANT LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Date : 17 juin 2008
Dossier : F63010

DAA
➤ Daniel Arbour & Associés

460, rue McGill
Montréal (Québec) H2Y 2H2 CANADA
Téléphone 514 954-5300 Télécopieur 514 954-5345
www.arbour.ca

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE BEAUHARNOIS-SALABERRY

RÈGLEMENT NUMÉRO 154
CONCERNANT LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

AVIS DE MOTION : 16 juin 2008

ADOPTION : 17 juin 2008

ENTRÉE EN VIGUEUR : 18 novembre 2008

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour
154-01	Le 18 février 2021	
154-02	Le 20 juin 2024	
154-03	Le 19 juin 2025	

LE CONSEIL DE LA VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1-1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
1.1.1 Territoire assujetti	1-1
1.1.2 Validité	1-1
1.1.4 Tableaux, graphiques et symboles.....	1-1
1.1.5 Domaine d'application	1-1
1.1.6 Remplacement.....	1-1
1.1.7 Lois et règlements	1-1
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-2
1.2.1 Règles de préséance des dispositions	1-2
1.2.2 Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques	1-2
1.2.3 Renvois	1-2
1.2.4 Mode de division du règlement.....	1-2
1.2.5 Terminologie	1-3
1.2.6 Plan de zonage.....	1-3
1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1-3
1.3.2 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	1-3
1.3.3 Contraventions, sanctions, recours et poursuites	1-4
CHAPITRE II : PROCÉDURE DE SOUMISSION, D'ÉVALUATION ET D'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	2-1
2.1 OBLIGATION DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	2-1
2.2 CONDITION POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE	2-1
2.3 RENSEIGNEMENTS À FOURNIR	2-1
2.4 TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	2-3
2.5 ÉVALUATION ET RECOMMANDATION DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	2-3
2.6 RÉSOLUTION DU CONSEIL	2-3
2.7 CONDITION D'APPROBATION.....	2-3
2.8 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	2-4
2.9 NOUVELLE DEMANDE OU MODIFICATION À UN PROJET DÉJÀ PRÉSENTÉ	2-4
CHAPITRE III : NORMES, USAGES, DENSITÉS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	3-1
3.1 CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION POUR L'ENSEMBLE DES ZONES PAE	3-1
3.2 CRITÈRES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE APPLICABLES À TOUTES LES ZONES PAE....	3-1
3.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-143	3-2

3.4	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-237	3-2
3.5	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-609	3-3
3.6	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-617	3-4
3.7	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-656	3-5
3.8	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-655	3-5
3.9	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE C-652	3-5
3.10	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-571	3-5
3.11	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-645	3-5
3.12	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-651	3-5
3.13	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-591	3-5
	CHAPITRE IV : DISPOSITION FINALE.....	4-1
4.1	ENTRÉE EN VIGUEUR	4-1

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield ».

1.1.1 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

1.1.2 Validité

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

1.1.4 Tableaux, graphiques et symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence fait partie intégrante du règlement.

1.1.5 Domaine d'application

Dans les zones identifiées au présent règlement, la modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble.

1.1.6 Remplacement

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement numéro 1096 de l'ancienne Ville de Salaberry-de-Valleyfield et tous ses amendements et le règlement 233-1992 de l'ancienne municipalité de la Grande-Île.

1.1.7 Lois et règlements

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement

du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement de la Municipalité régionale de comté de Beauharnois-Salaberry.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Toute mesure employée au règlement est exprimée en unité du Système International (SI).

1.2.1 Règles de préséance des dispositions

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- a) en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

1.2.2 Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

1.2.3 Renvois

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

1.2.4 Mode de division du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres romains. Chaque chapitre est divisé en sections et sous-sections comportant un titre et numérotées en chiffres arabes, jusqu'à 4 chiffres.

Toute section ou sous-section comportant un texte prescriptif sous le titre constitue un article. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé

en paragraphes. Un paragraphe est identifié par une lettre minuscule. Un paragraphe peut être divisé en sous paragraphes. Un sous paragraphe est précédé d'un chiffre. Un sous paragraphe peut être divisé en sous alinéas. Un sous alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE I	TEXTE 1 :	Chapitre
1.1	TEXTE 2	Section - article
1.1.1	TEXTE 3	Sous-section - article
1.1.1.1	TEXTE 4	Sous-section - article
	Texte 5	Alinéa
a)	Texte 6	Paragraphe
1)	Texte 7	Sous paragraphe
-	Texte 8	sous-alinéa

1.2.5 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 attribué au chapitre de terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

1.2.6 Plan de zonage

Lorsque le présent règlement réfère à une zone, il réfère à une zone identifiée au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement concernant l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

1.3.2 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement concernant l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

1.3.3 Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement concernant l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE II : PROCÉDURE DE SOUMISSION, D'ÉVALUATION ET D'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

2.1 OBLIGATION DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

La modification des règlements d'urbanisme à l'égard d'une des zones suivantes d'urbanisme est assujettie à la production d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone : H-609, H-617. (modifié règl. 154-01, 154-02, 154-03)

2.2 CONDITION POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

(abrogé règle 154-03)

2.3 RENSEIGNEMENTS À FOURNIR

Une demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être soumise à l'officier responsable en trois (3) exemplaires. Le plan d'aménagement d'ensemble doit être tracé à une échelle permettant de bien concevoir et de comprendre l'aménagement proposé et doit être accompagné des documents et renseignements suivants :

- a) Le nom et l'adresse du propriétaire requérant ou de son représentant dûment autorisé;
- b) Le nom et l'adresse du ou des propriétaires du ou des terrains à l'intérieur de l'aire sujette au plan d'aménagement d'ensemble;
- c) La zone visée et l'identification des zones contiguës;
- d) Les dimensions et la superficie du terrain compris dans le plan;
- e) L'identification cadastrale des terrains compris dans la zone;
- f) Les rues et terrains adjacents au terrain couvert par le plan;
- g) L'affectation détaillée du sol existante et projetée et la densité d'occupation;
- h) Les caractéristiques des bâtiments projetés, comprenant notamment : l'implantation, la superficie, l'orientation, la distance entre les bâtiments, la hauteur, l'architecture, le revêtement;
- i) Des esquisses architecturales des bâtiments et constructions projetées;
- j) La localisation et le style du mobilier urbain, des enseignes et des équipements proposés ;

- k) La topographie existante et projetée du site, incluant le drainage;
- l) Un avant-projet de lotissement (lotissement projeté);
- m) L'emplacement des voies de circulation existantes et projetées;
- n) Les espaces de stationnement, leur accès et leur aménagement proposés ;
- o) L'emplacement et la nature des sentiers piétonniers, des parcs et espaces verts, des promenades publiques et des aires de conservation, de même que l'emplacement des terrains devant être cédés pour fins de parcs et de terrains de jeux;
- p) L'emplacement et la nature des infrastructures et services d'utilité publique existants et projetés (chaussée, égout sanitaire et pluvial, réseau de distribution d'énergie et de télécommunication);
- q) Les phases de développement proposées et l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- r) Un tableau montrant :
 - 1) la superficie totale du terrain;
 - 2) la superficie de terrain pour chaque affectation (terrain à bâtir, rue, parc, etc.);
 - 3) le nombre et le type des constructions projetées;
 - 4) la densité d'occupation du sol projetée sur chaque terrain à bâtir.
- s) Les renseignements suivants pour établir la rentabilité du projet pour la Ville:
 - 1) type de construction;
 - 2) nombre d'unités de construction par type;
 - 3) valeur marchande pour chaque type de construction;
 - 4) longueur de rue par type de rue, selon leur largeur d'emprise.
- t) Une expertise sur la capacité portante des sols et sur les procédés prévus pour assurer la stabilité des structures dans les secteurs présentant des contraintes à cet égard;

-
- u) Toute autre information, autorisation ou déclaration, selon la nature du projet.

2.4 TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

L'officier responsable vérifie si la demande est réputée conforme et qu'elle est accompagnée des plans et documents exigés au présent règlement. Lorsque la demande est complète et apparaît suffisamment documentée, l'officier responsable la transmet au Comité consultatif d'urbanisme pour analyse et recommandation.

2.5 ÉVALUATION ET RECOMMANDATION DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des objectifs et des critères identifiés au présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit sa recommandation au Conseil municipal, et le secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme la lui transmet. Cette recommandation est à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis. La recommandation désapprouvant les plans doit être motivée.

La recommandation du Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement.

2.6 RÉSOLUTION DU CONSEIL

Suite à la consultation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil, par résolution, approuve les plans soumis s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve, dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant.

Le Conseil peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement.

2.7 CONDITION 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 :

-
- a) Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements ;
 - b) Réalisent le plan dans le délai qu'il impartit ;
 - c) Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

2.8 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble nécessitant une modification des règlements d'urbanisme en vigueur, le conseil peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble approuvé.

Ce règlement doit être adopté conformément aux dispositions applicables de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

2.9 NOUVELLE DEMANDE OU MODIFICATION À UN PROJET DÉJÀ PRÉSENTÉ

Toute modification au plan d'aménagement d'ensemble, après l'approbation du Conseil municipal conformément à la présente section, nécessite la présentation et l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble, conformément au présent règlement.

CHAPITRE III : NORMES, USAGES, DENSITÉS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.1 CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION POUR L'ENSEMBLE DES ZONES PAE

(règl. 154-03)

Les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont entre autres, les suivants :

- a) Être conforme aux affectations et à la densité prévue au plan d'urbanisme ;
(règl. 154-03)
- b) L'intégration au milieu;
- c) La rentabilité du projet pour la Ville.

3.2 CRITÈRES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE APPLICABLES À TOUTES LES ZONES PAE

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit démontrer que les paramètres de développement de son projet rencontrent les principes généralement reconnus de développement durable, notamment en matière de réduction des gaz à effet de serre, d'optimisation de l'efficacité énergétique et de maximisation des conditions propices à une desserte efficace en services publics et communautaires.

De façon non limitative, ces principes devraient se traduire par :
(règl. 154-03)

- a) Une minimalisation des longueurs de rue ;
- b) Des infrastructures favorisant l'utilisation de modes de transport actif notamment à des fins fonctionnelles par des trajets courts, sécuritaires et agréables. Les infrastructures proposées doivent être connectées aux infrastructures existantes ou projetées ou favoriser une connexion future efficace ;
- c) Une gestion écologique des eaux de surface visant notamment à minimiser le ruissellement dans les réseaux urbains et les cours d'eau à proximité ainsi que favorisant l'utilisation d'infrastructures vertes ;
- d) La conservation d'un maximum d'espaces naturels et de végétation ou, en l'absence de milieux existants, le plan de verdissement proposé prévoit la plantation de végétaux indigènes diversifiés dont les besoins d'entretien sont minimes (eau, pesticides, engrais) ;

La connectivité entre les espaces existants et/ou projetés avec ceux en dehors des terrains visés est favorisée tout comme la réduction des îlots de chaleur. Les espaces proposés sont structurants ;

- e) La protection et la mise en valeur des cours d'eau et des milieux humides.

3.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-143
(abrogé règl. 154-01)

3.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-237
(abrogé, règl. 154-02)

3.5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-609

Les normes, usages, densités et critères suivants s'appliquent à la zone H-609 :

USAGES ACCEPTABLES	<ul style="list-style-type: none">• Habitations unifamiliales.• Habitations bi-, tri- et quadri familiales• Espaces verts et terrains de jeux.• Services institutionnels• Usages autorisés dans toutes les zones	
DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL VISÉE	<ul style="list-style-type: none">• Entre 10 et 40 logements/hectare bruts.• Secteur à desservir par l'aqueduc, l'égout sanitaire et égout pluvial. (règl. 154-03)	
CRITÈRES	Structure des bâtiments	<ul style="list-style-type: none">• Isolée, jumelée et contigüe. (règl. 154-03)
	Milieu naturel	<ul style="list-style-type: none">• Les espaces verts sont intégrés à un réseau de voies piétonnières et cyclable.• Les cours d'eau sont projetés et mis en valeur.
	Voies de circulation	<ul style="list-style-type: none">• Le réseau de rue est en continuité avec ceux des zones adjacentes à l'est, à l'ouest et au nord.• Le secteur est relié à la piste cyclable du canal de Beauharnois.
	Divers	<ul style="list-style-type: none">• Une stratégie reposant sur une analyse serrée coûts/bénéfices doit être présentée concernant le développement des infrastructures et des bâtiments dans les endroits dont l'accessibilité et la capacité portante présentent des difficultés importantes.

3.6 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-617

Les normes, usages, densités et critères suivants s'appliquent à la zone H-617 :

USAGES ACCEPTABLES	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation de toute sous-catégorie sauf un parc de maisons mobiles • Services institutionnels • Usages autorisés dans toutes les zones 	
DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL VISÉE	<ul style="list-style-type: none"> • Entre 10 et 40 logements/hectare bruts. (règl. 154-03) • Secteur à desservir par l'aqueduc, l'égout sanitaire et égout pluvial. (règl. 154-03) 	
CRITÈRES	Structure des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> • Isolée, jumelée et contigüe. (règl. 154-03)
	Milieu naturel	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 10 % du boisé existant doit être conservé. • Les espaces verts doivent être intégrés à un réseau de voies piétonnières et cyclable.
	Voies de circulation	<ul style="list-style-type: none"> • Le réseau routier a au moins deux connexions avec les rues existantes. • Le secteur est relié à la piste cyclable du canal de Beauharnois.
	Qualité visuelle du site	<ul style="list-style-type: none"> • Une zone tampon généreuse et efficace est créée entre ce secteur et le dépôt de neiges usées.
	Divers	<ul style="list-style-type: none"> • Une stratégie reposant sur une analyse serrée coûts/bénéfices doit être présentée concernant le développement des infrastructures et des bâtiments dans les endroits dont l'accessibilité et la capacité portante présentent des difficultés importantes.

-
- 3.7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-656**
(abrogé, règl. 154-02)
 - 3.8 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-655**
(abrogé, règl. 154-02)
 - 3.9 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE C-652**
(abrogé, règl. 154-02)
 - 3.10 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-571**
(abrogé, règl. 154-02)
 - 3.11 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-645**
(abrogé, règl. 154-02)
 - 3.12 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-651**
(abrogé, règl. 154-03)
 - 3.13 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-591**
(abrogé, règl. 154-03)

CHAPITRE IV : DISPOSITION FINALE

4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

Denis Lapointe, maire

Alain Gagnon, greffier