

**RÈGLEMENT N<sup>o</sup> : 03-2024**

**CONCERNANT LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE  
DE LA VILLE DE THURSO**

ATTENDU l'entrée en vigueur du règlement numéro 159-2017 édictant le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) (3<sup>e</sup> génération), le 21 février 2018, conformément aux dispositions de l'article 56.17 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU);

ATTENDU QUE la Ville de Thurso a adopté, le 14 février 2022, la résolution numéro 2022-02-056 afin de demander à la MRC de Papineau de modifier le SADR (3<sup>e</sup> génération) pour agrandir l'aire d'affectation « Habitat mixte » sur le territoire et d'y permettre les usages autorisés dans cette affectation;

ATTENDU QUE cette modification a permis à la Ville de Thurso de modifier son règlement de zonage afin d'agrandir la zone R-h # 167 (à vocation résidentielle) à même la zone I-a # 105 (à vocation industrielle), laquelle fait partie d'une aire d'affectation « Industrie régionale » identifiée au SADR (3<sup>e</sup> génération), où les résidences, quel que soient leur type et le nombre de logements, n'étaient pas autorisés;

ATTENDU QUE cette zone doit être assujettie au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble afin d'assurer un développement cohérent et durable de cette partie du territoire à des fins résidentielles;

ATTENDU QU' un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 12 février 2024 ;

ATTENDU QU' un premier projet de règlement fut adopté lors d'une séance du conseil tenue le 12 février 2024 ;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation fut tenue le 29 février 2024;

ATTENDU QU' un deuxième projet de règlement fut adopté lors d'une séance du conseil tenue le 11 mars 2024 ;

ATTENDU QU' aucune demande valide de participation à un référendum ne fut présentée ;

ATTENDU QU' avant l'adoption du présent règlement, mention a été faite de l'objet de celui-ci, de sa portée, de son coût et, s'il y a lieu, du mode de financement et le mode de paiement et de remboursement ;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil municipal ORDONNE, STATUE ET DÉCRÈTE par le présent règlement ainsi qu'il suit, à savoir :

**ARTICLE 1**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

**ARTICLE 2**

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le numéro 03-2024 et est dorénavant intitulé : « Règlement 03-2024 concernant les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Thurso ».

#### 1.2 BUT

L'objectif de ce règlement est de permettre à la Ville de Thurso de se prévaloir des dispositions contenues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1) concernant les plans d'aménagement d'ensemble afin de mieux planifier et contrôler l'aménagement et le développement des secteurs d'expansion urbains.

#### 1.3 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement entraîne l'abrogation, le cas échéant, du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Thurso ainsi que tous ses amendements jusqu'à ce jour.

#### 1.4 CONCURRENCE DE RÈGLEMENTS

Le respect du présent règlement ne dispense pas une intervention d'être faite en conformité avec les dispositions des règlements fédéraux, provinciaux ou de la Municipalité régionale de comté de Papineau qui peuvent s'appliquer.

#### 1.5 PRÉSÉANCE

Lorsqu'une disposition du présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

#### 1.6 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique pour la zone PAE-1 identifiée comme telle au plan en annexe intitulé ZONES DE PAE. Celui-ci fait partie intégrante du présent règlement.

#### 1.7 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A19.1) et de la Loi sur les cités et villes du Québec (L.R.Q., c. C-19).

#### 1.8 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeureront en vigueur.

#### 1.9 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la Loi sur les cités et villes du Québec.

### SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

#### 1.10 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- b) Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire;
- c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- d) L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif;
- e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- f) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

#### 1.11 MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

#### 1.12 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'ANNEXE 2 du Règlement de zonage 14-2021, en vigueur, de la Ville de Thurso.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

#### 2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné de la municipalité.

#### 2.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

#### 2.3 OBLIGATION

Toute demande de modification aux règlements d'urbanisme à l'égard de la zone PAE-1 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.

### SECTION 2 INFRACTIONS ET SANCTIONS

#### 2.4 INFRACTIONS

Est coupable d'une infraction, quiconque :

- Omet de se conformer à l'une quelconque des dispositions du présent règlement;
- Fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis par le présent règlement;
- Entrave l'application du présent règlement;

- Fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis en vertu du présent règlement.

## 2.5 INITIATIVE DE POURSUITE

À défaut par le propriétaire, l'occupant ou le contrevenant de donner suite à l'avis écrit du fonctionnaire désigné de se conformer au présent règlement dans le délai indiqué dans l'avis, le fonctionnaire désigné peut intenter des procédures contre le contrevenant ou le propriétaire ou l'occupant pour faire respecter le présent règlement en Cour municipale ou par le conseil à tout autre tribunal.

## 2.6 SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions de l'article 2.4 ou toute autre disposition du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 500,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 1 000,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 1 000,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 2 000,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

## **CHAPITRE 3 OBJECTIFS, EXIGENCES ET CRITÈRES**

### SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE PAE-1

#### 3.1 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la municipalité à l'égard de la zone PAE-1 sont les suivants :

- 1) S'assurer d'un développement de qualité favorisant la mixité des usages et une gamme diversifiée de typologie résidentielle;
- 2) S'assurer d'un développement s'intégrant harmonieusement avec le milieu habité et de la mise en valeur des secteurs naturels à proximité;
- 3) Assurer un lien entre les quartiers existants et l'accès à la route 317 adjacente;

- 4) Assurer une protection adéquate aux usages résidentiels face aux contraintes liées à la présence de la route 317 notamment à l'égard de la pollution sonore et visuelle;
- 5) Assurer une protection adéquate aux usages résidentiels adjacents aux usages commerciaux et industriels;
- 6) S'assurer d'un développement qui encourage l'usage des modes de transport actifs à travers la mise en place de réseaux piétonniers et cyclables.

### 3.2 USAGES PROJETÉS

Les usages projetés pour la zone PAE-1 sont les suivants :

- 1) Les habitations unifamiliales, bi familiales et tri familiales isolées;
- 2) Les habitations unifamiliales, bi familiales et tri familiales jumelées;
- 3) Les habitations multifamiliales isolées;
- 4) Usages commerciaux de proximité répondant aux besoins de la population du secteur;
- 5) Les parcs et espaces verts.

### 3.3 DENSITÉ MINIMALE PROJETÉE

La densité projetée pour la zone PAE-1 ne doit pas être inférieure à dix (10) logements à l'hectare net ni supérieure à trente (30) logements à l'hectare net.

### 3.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères suivants serviront à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble requis pour la zone PAE-1;

#### **Conformité et densité d'occupation du sol :**

- 1) Les usages et la densité d'occupation du sol devront être conformes à ceux énoncés aux articles 3.2 et 3.3 du présent règlement;
- 2) Les dimensions des lots prévus au PAE doivent être conformes aux normes du règlement de lotissement;
- 3) L'intégration fonctionnelle des usages prévus aux secteurs voisins existants;

#### **Protection de l'environnement et des ressources naturelles :**

- 1) L'adéquation aux services publics existants;
- 2) Le projet favorise le respect des milieux naturels, prévoit la rétention des eaux pluviales, la protection et la valorisation des ruisseaux, cours d'eau permanent ou intermittent, milieux humides et principaux boisés;
- 3) Les réseaux de distribution de l'électricité et de télécommunication doivent être discrets;

#### **Accessibilité et mobilité :**

- 1) Le réseau routier ne doit pas occuper plus de 20 % de la superficie de la zone et il doit être raccordé aux quartiers résidentiels limitrophes actuels ou projetés.

Des mesures doivent être prévues pour amenuiser les risques d'un réseau routier en cul-de-sac sur la santé et la sécurité publiques;

- 2) Si le PAE prévoit des secteurs pouvant accueillir des habitations à logements locatifs, celles-ci devront être préférablement localisées à proximité des voies collectrices et des équipements publics et communautaires;
- 3) La planification des chemins, sentiers et aménagements devra s'effectuer de manière à favoriser les déplacements non motorisés et ainsi prévoir une emprise adéquate à cette fin;
- 4) Un réseau de sentiers piétonniers ou cyclables de desserte locale relié au réseau existant ou futur doit être aménagé;

#### **Qualité et esthétique :**

- 1) Les terrains situés de part et d'autre de l'entrée du projet par la route 317 doivent être soigneusement aménagés (Arbres, arbustes, végétaux, fleurs, vivaces, rocaille et, etc.) ;
- 2) La qualité esthétique et architecturale et l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu environnant;
- 3) Un traitement architectural soigné et l'utilisation de matériaux nobles de revêtement extérieur sont prévus pour les bâtiments.
- 4) La qualité, la précision et la clarté des documents soumis;
- 5) Toutes les habitations doivent être implantées sur des lots paysagés et végétalisés et comportant au moins un arbre en façade;
- 6) L'orientation des bâtiments et des rues doit favoriser l'ensoleillement des espaces privés extérieurs et l'exploitation énergétique du rayonnement solaire;

#### **Protection des habitations et de leur environnement :**

- 1) Le PAE ne doit pas compromettre la mise en valeur des secteurs résiduels adjacents aux zones faisant l'objet du PAE;
- 2) Le plan prévoit des mesures de mitigation, justifiées par une étude réalisée par un expert en la matière, pour pallier la pollution sonore engendrée par la présence de la route 317;
- 3) les lots riverains aux zones commerciales ou industrielles doivent être séparés de ce dernier par un écran végétal et sonore;
- 4) les lots riverains à la route-317 (voie de contournement) doivent être séparés de ce dernier par un écran végétal et sonore;
- 5) les lots riverains à une piste cyclable ou un sentier pédestre aménagé doivent être séparés de ce dernier par un écran végétal et sonore.

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES**

### **SECTION 1 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PRÉLIMINAIRE**

#### **4.1 CONTENU DE LA DEMANDE**

La demande d'approbation de la version préliminaire d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise au fonctionnaire désigné, accompagnée des renseignements et documents suivants :

a) Trois copies du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire exécuté à l'échelle 1:2 000 ou à plus grande échelle et identifiant :

- Les limites de la zone faisant l'objet du PAE ainsi que le territoire localisé en périphérie de la zone visée;
- La topographie et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau);
- Les bassins de drainage des eaux de surface;
- Le tracé et l'emprise des rues existantes et proposées;
- L'utilisation du sol actuelle dans la zone et les secteurs en périphérie;
- L'implantation des bâtiments existants s'il y a lieu;
- L'identification et la délimitation des différentes fonctions urbaines devant être retrouvées dans le plan d'aménagement d'ensemble;
- L'emplacement des sentiers piétonniers et cyclables projetés;
- L'emplacement des terrains devant être cédés à la municipalité aux fins de parc;
- Les mesures de mitigations proposées à l'égard de la pollution sonore générée par la route 317;
- 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;
- Tout autre élément permettant de rencontrer les objectifs et critères de chacune des sections du chapitre 3 du présent règlement.

#### 4.2 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

À la réception de la demande, le fonctionnaire désigné transmet une copie du dossier au conseil municipal et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis. Le Comité procède à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire et transmet ses recommandations au conseil municipal.

#### 4.3 AVIS

Au plus tard le 45<sup>e</sup> jour suivant le dépôt de la demande, le fonctionnaire désigné transmet au requérant les commentaires de la municipalité sur la version préliminaire du plan d'aménagement d'ensemble. Celui-ci prépare ensuite la version définitive du plan d'aménagement d'ensemble.

### SECTION 2 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DÉFINITIF

#### 4.4 CONTENU DE LA DEMANDE

La demande d'approbation de la version définitive du plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise au fonctionnaire désigné, accompagnée des renseignements et documents suivants :

- a) Le nom, adresse et numéro de téléphone du requérant;
- b) Une lettre ou une copie de lettre, signée par le propriétaire ou son représentant autorisé, adressée au conseil municipal demandant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble

effectué par des professionnels (architecte, architecte paysagiste, ingénieur, urbaniste, etc.);

- c) Une lettre ou copie de lettre signée par un ingénieur confirmant que les voies de circulation (rues, pistes cyclables, sentiers pour piétons, etc.) ont été projetées de manière à assurer la sécurité;
- d) Trois copies du plan d'aménagement d'ensemble exécuté à l'échelle 1:2 000 ou à plus grande échelle et identifiant :
- Les limites de la zone faisant l'objet du PAE ainsi que le territoire localisé en périphérie de la zone visée;
  - La topographie et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau);
  - Les bassins de drainage des eaux de surface;
  - Le tracé et l'emprise des rues existantes et proposées;
  - L'emplacement des services publics existants et projetés (aqueduc, égout, électricité, téléphone, bornes-fontaines, etc.);
  - 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'installations de transport d'énergie et de transmission des communications;
  - L'utilisation du sol actuelle dans la zone et les secteurs en périphérie;
  - L'implantation des bâtiments existants s'il y a lieu;
  - L'identification et la délimitation des différentes fonctions urbaines devant être retrouvées dans le plan d'aménagement d'ensemble;
  - Les densités d'occupation des différentes fonctions urbaines qu'on retrouve dans le plan d'aménagement d'ensemble;
  - Les espaces publics, les espaces libres et les allées de circulation pour piétons et cyclistes, existants et projetés;
  - L'emplacement et la superficie des terrains devant être cédés à la municipalité aux fins de parc ou de terrain de jeux, conformément au règlement de lotissement;
  - Les phases prévues pour le développement des zones faisant l'objet du PAE;
  - Les mesures de mitigations proposées à l'égard de la pollution sonore générée par la route 317 ;
  - 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;
  - Tout autre élément permettant de rencontrer les objectifs et critères de chacune des sections du chapitre 3 du présent règlement.
- e) Le plan d'aménagement d'ensemble doit également être accompagné d'un rapport à l'intérieur duquel on trouvera :
- Les informations sur la superficie totale des terrains compris dans le plan d'aménagement d'ensemble ainsi que les



superficiés allouées pour chacune des fonctions urbaines identifiées sur le plan;

- Les informations concernant le nombre de lots compris dans le PAE, la longueur totale des rues à construire, la superficie réservée aux sentiers piétonniers et cyclables ainsi qu'aux parcs et espaces verts;
- Les coûts estimés pour les différentes phases du projet.

#### 4.5 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

À la réception de la demande, le fonctionnaire désigné transmet une copie du dossier au conseil municipal et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis. Le Comité procède à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble et transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

#### 4.6 DÉCISION

Après étude du plan d'aménagement d'ensemble et suite à l'avis écrit du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve ou refuse par résolution le plan d'aménagement d'ensemble. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant au plus tard 60 jours suivant le dépôt du dossier complet accompagnant la demande.

#### 4.7 ENGAGEMENT DES PROPRIÉTAIRES

Comme condition préalable à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut exiger que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan s'engagent par écrit à :

- a) Terminer les travaux compris dans le plan ou dans une partie du plan à l'intérieur d'un délai raisonnable qui sera fixé après entente avec la Ville;
- b) Fournir à la municipalité des garanties financières assurant la bonne exécution des travaux. Le montant des garanties financières sera fixé après entente avec la Ville;
- c) Prendre à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements.

#### 4.8 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les démarches prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme visant à modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble ne seront initiées qu'à la suite de l'approbation du PAE par résolution du conseil municipal.

#### 4.9 COÛT

Le coût pour l'analyse et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble représente les frais reliés à la modification des règlements d'urbanisme (rédaction des règlements et frais de publication des avis publics).

FAIT ET PASSÉ à Thurso, Québec, ce 28<sup>e</sup> jour de mars 2024.

( signé )

\_\_\_\_\_  
Benoit Lauzon  
Maire

( signé )

\_\_\_\_\_  
Jasmin Gibeau  
Greffier-trésorier et Directeur général

## ZONES DE PAE

