



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LA PRAIRIE

PROJET DE RÈGLEMENT 1521

CONCERNANT LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

ATTENDU les articles 145.9 à 145.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU que la Ville de La Prairie est régie par la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

ATTENDU qu'un tel règlement permet d'assurer une planification adéquate du développement à l'intérieur d'une zone;

ATTENDU qu'un tel règlement permet à la Ville de fixer les paramètres de développement avant de recevoir des propositions de modification des règlements d'urbanisme de la part des promoteurs;

ATTENDU que le projet dudit règlement 1521 a été présenté et adopté lors de la séance **ordinaire** du Conseil tenue le

ATTENDU que l'avis de motion dudit règlement 1521 a été donné parlors de la séance **ordinaire** du Conseil tenue le

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA PRAIRIE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble » et le numéro 1521-M.

3. Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à la zone H-906 telle qu'elle apparaît au plan de zonage annexé au règlement de zonage en vigueur.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. Concurrence avec d'autres lois

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

5. 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 règlement.

6. Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

7. Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement de zonage en vigueur, ou en l'absence de définition dans celui-ci, le sens que lui donne un dictionnaire de langue française.

SECTION 3 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

8. Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée au directeur et à tout autre fonctionnaire du Service de l'urbanisme désigné par résolution du Conseil municipal.

9. Autorité compétente

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du directeur ou tout autre personne désigné du Service de l'urbanisme. Des fonctionnaires désignés adjoints chargés d'aider ou de remplacer le fonctionnaire désigné peuvent être nommés par résolution du Conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente »

10. Pouvoirs de l'autorité compétente

L'autorité compétente exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le règlement sur les permis et certificats en vigueur.

11. Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux ou de services sont ceux qui lui sont attribués au règlement municipal sur les permis et certificats en vigueur auxquels s'ajoutent les devoirs suivants, le cas échéant :

1° suivant la réception de la résolution faisant état de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le requérant doit informer la Ville, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet, et ce, le plus tôt possible avant l'adoption finale du règlement nécessaire à la mise en place de la planification d'ensemble retenue;

2° le requérant doit aussi soumettre les détails d'un protocole d'entente avec la Ville relatif au suivi des engagements convenus dans le cadre de l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble (par exemple, engagements relatifs à la construction des infrastructures, engagements relatifs au paiement des infrastructures, montant et échéances relatives aux garanties financières demandées, délais de réalisation du plan, etc.).

CHAPITRE 2 : CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

12. Dépôt d'une demande

Toute personne qui souhaite utiliser ou ériger des constructions sur une propriété située dans une zone visée par le présent règlement et obtenir pour ce faire une modification des règlements d'urbanisme qui y sont applicables doit, pour l'ensemble des immeubles compris dans cette zone, préparer un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) préalable à

toute demande de modification de ces règlements. Cette demande doit être déposée et produite conformément aux dispositions du présent règlement.

13. Contenu de la demande

Le requérant d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit fournir les renseignements, plans et documents suivants :

- a) Le nom, l'adresse, l'adresse courriel et le numéro de téléphone du (des) requérant(s).
- b) Une lettre ou une copie d'une lettre signée par le(s) ou son (leurs) représentant(s) autorisé(s) adressée au Conseil municipal demandant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble. Dans cette lettre doivent être clairement identifiés le nom et l'adresse du (des) propriétaire(s) du (des) terrain(s) compris dans la zone visée et de son (ses) mandataire(s), s'il y a lieu.
- c) Trois copies papier et un fichier numérique du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire préparé et signé par un (des) professionnel(s) membre(s) en règle d'une association ou d'un ordre professionnel reconnu au Québec et compétent(s) dans son (leur) domaine d'expertise et exécuté à une échelle qui varie entre 1 :500 et 1 :2 000, couvrant l'ensemble de la zone et identifiant les éléments pertinents qui suivent :
 - les limites de la zone faisant l'objet du PAE ainsi que celles des zones contigües;
 - le certificat de localisation illustrant, de façon non limitative, les constructions existantes, les servitudes, les milieux naturels et les arbres présents sur la propriété;
 - la topographie et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau);
 - l'identification cadastrale des lots compris dans la zone;
 - le tracé de l'emprise des rues existantes, des réseaux existants de circulation, d'utilités publiques, de transport d'énergie et de télécommunication;
 - le lotissement proposé, y compris le tracé des rues proposées ainsi que les réseaux de circulation proposés;
 - le plan des bassins de drainage proposés des eaux de surface, préparé par un ingénieur;
 - 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 ou de distribution, de communication, ou pour l'écoulement des eaux;
 - les accès au site, existants et projetés;
 - l'utilisation du sol actuelle dans la zone et les secteurs en périphérie de la zone;
 - l'implantation de chacun des bâtiments projetés, y compris la superficie d'implantation;

- une esquisse de la volumétrie et une présentation des typologies de bâtiments proposées;
- l'identification et la délimitation des différentes fonctions devant être retrouvées dans le plan d'aménagement d'ensemble, par une affectation du sol;
- les aires de stationnement, leurs accès, les descentes et leurs aménagements proposés, incluant un plan de drainage;
- la localisation des espaces dédiés à la gestion des matières résiduelles, le type et la capacité des bacs et conteneurs ;
- les densités d'occupation des différentes fonctions urbaines qu'on retrouve dans le plan d'aménagement d'ensemble (nombre de logements à l'hectare pour la fonction habitation et le rapport de la superficie de plancher/terrain pour les autres fonctions urbaines);
- les espaces publics, les espaces libres et les réseaux de déplacements actifs (piétonniers et cyclables), existants et projetés;
- le concept préliminaire d'aménagement paysager, de verdissement et de boisement;
- les zones tampons végétalisées et/ou accueillant des structures permettant de limiter la propagation du son et/ou de poussières si requis par le contexte urbain environnant;
- l'emplacement et la superficie approximative des terrains devant être cédés à la Ville pour fins de parcs ou de terrains de jeux, conformément au règlement de lotissement;
- une étude d'ensoleillement et une étude éolienne afin de mesurer l'impact du projet de développement sur les milieux environnants;
- le plan de phasage, la description des différentes phases de réalisation (incluant les étapes de lotissement et de construction) et le calendrier d'exécution;
- un plan des infrastructures projetées;
- la largeur projetée des voies de circulation et des emprises publiques ainsi que toute autre cote aidant à l'analyse du plan;
- 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.

d) Le plan d'aménagement d'ensemble doit également être accompagné d'un rapport à l'intérieur duquel on retrouve :

- les informations sur la superficie totale des terrains compris dans le plan d'aménagement d'ensemble ainsi que les superficies 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 ainsi qu'aux parcs et espaces verts;
- l'échéancier de réalisation et les coûts estimés pour les différentes phases du projet;

- les informations requises afin de démontrer que les types ou modes de construction permettent d'atteindre un haut niveau de performance écoénergétique (ex. : tel que les exigences des programmes Novoclimat ou R-2000);
 - les informations requises afin de démontrer que les critères d'aménagement écologique du site, d'efficacité énergétique, de qualité relative à l'environnement intérieur, de l'innovation et du processus de design permettent de tendre vers le plus haut pointage possible de la certification « LEED Canada NC » ou une autre certification équivalente;
 - une étude des caractéristiques du milieu biophysique (inventaire environnemental végétal et animal printemps et automne);
 - une étude géotechnique confirmant la capacité portante du sol;
 - un plan de drainage prévoyant des mesures de contrôle de l'érosion des sols et du transport des sédiments;
 - un plan de gestion présentant les meilleures pratiques en terme de stratégies durables d'aménagement du territoire afin de minimiser la présence d'îlots de chaleur et assurer une gestion écologique et optimale des eaux de ruissellement conforme aux exigences du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP);
 - le plan global des infrastructures souterraines illustrant les branchements envisagés et les dimensions projetées des canalisations ;
 - une étude technique portant sur les possibilités ou non de desserte en infrastructures (égout et aqueduc), dont la Ville demeure le maître d'œuvre. La firme d'ingénieurs-conseils sera donc choisie et mandatée par la Ville, et ce, aux frais du requérant.
- e) Un texte explicatif démontrant l'atteinte des critères du présent règlement;
- f) Toute information et document permettant de modifier les règlements d'urbanisme;
- g) Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

14. Frais d'étude de la demande

Le coût de l'étude d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est établi au Règlement décrétant l'imposition de divers tarifs relatifs aux biens et services offerts par la Ville. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables.

Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat et la modification des règlements d'urbanisme.

15. Demande complète

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est considérée comme complète lorsque les frais d'étude ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de l'autorité compétente.

16. Vérification de la demande

L'autorité compétente vérifie si la demande est complète et si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme, à l'exclusion des dispositions faisant l'objet de la demande de modification aux règlements d'urbanisme. À la demande de l'autorité compétente, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, l'autorité compétente avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète. Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, l'autorité compétente avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au Comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

17. Acceptabilité sociale

Lorsque la demande est complète et que l'autorité compétente a vérifié la conformité de la demande, le requérant doit organiser et mettre en œuvre un processus de consultation publique où il présente le projet aux citoyens de la Ville et invite ceux-ci à faire des propositions basées sur leurs préoccupations. Ce processus, qui doit être approuvé par la Ville et intégré dans la demande, doit avoir lieu dans un lieu physique sur le territoire de la Ville et en mode numérique afin de favoriser la participation d'un plus grand nombre de citoyens. Toutefois, pour être jugé crédible, toute démarche consultative ne peut avoir lieu du 21 juin à la fête du Travail ni du 21 décembre au 8 janvier. Ce processus de consultation est aux frais du requérant, ou peut faire l'objet d'une entente visant à partager les frais entre le requérant et la Ville.

Les objectifs de cette séance consistent à répondre aux questions des citoyens et recueillir les commentaires émis par ceux-ci, ainsi que d'identifier les points d'amélioration susceptibles de bonifier le projet.

Suivant cette séance de consultation, le requérant doit déposer un rapport de consultation dans lequel les questions et les commentaires de citoyens auront été compilés. La structure du rapport doit comprendre les sujets suivants :

- Sommaire exécutif;
- Présentation de la démarche de consultation (objectifs, méthodologie);
- Résultats de la démarche et des activités participatives;
- Conclusion;
- Annexe (résultats bruts, invitation, présences, photos).

Le rapport de consultation doit être transmis à l'autorité compétente afin de faire partie intégrante de la demande de PAE.

À ce moment, et sur la base des résultats de la consultation, le requérant peut déposer une version révisée du projet et préciser la nature des changements par rapport à la version initiale du projet déposé en amont de la consultation publique. Le requérant n'est pas tenu de modifier sa proposition s'il la juge conforme aux résultats de la démarche consultative, mais cette décision doit être motivée explicitement.

18. Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que l'autorité compétente a vérifié la conformité de la demande, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les 60 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande. Le comité consultatif d'urbanisme peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du plan d'aménagement d'ensemble.

Le comité consultatif d'urbanisme recommande, par écrit, l'acceptation, avec ou sans conditions, la modification ou le rejet du plan d'aménagement d'ensemble à l'égard du dossier étudié sur la base des critères prescrits à l'intérieur du présent règlement. L'avis du comité consultatif d'urbanisme doit être transmis au Conseil municipal pour approbation.

19 Étude de la demande par la commission de l'environnement, des parcs et des espaces verts

Lorsque la demande est complète et que l'autorité compétente a vérifié la conformité de la demande, la demande est transmise à la commission de l'environnement, des parcs et des espaces verts pour avis, dans les 60 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande. La commission de l'environnement, des parcs et des espaces verts peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du plan d'aménagement d'ensemble.

La commission de l'environnement, des parcs et des espaces verts recommande, par écrit, l'acceptation, avec ou sans conditions, la modification ou le rejet du plan d'aménagement d'ensemble à l'égard du dossier étudié sur la base des critères à caractère environnemental prescrits à l'intérieur du présent règlement. L'avis de la commission de l'environnement, des parcs et des espaces verts doit être transmis au Conseil municipal pour approbation.

20 Étude de la demande par le Conseil municipal

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et de celui de la commission de l'environnement, des parcs et des espaces verts, le Conseil municipal approuve, avec ou sans conditions, le plan d'aménagement d'ensemble 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 municipal peut exiger, comme condition d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée s'engagent par écrit à :

- a) Prendre à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures et/ou des équipements;
- b) 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;
- c) Fournir à la Ville des garanties financières assurant la bonne exécution des travaux. Le montant des garanties financières et le moment du versement seront fixés après entente avec la Ville.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble n'engage d'aucune façon le Conseil municipal à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et à émettre les permis correspondants ni ne constitue pour la Ville une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan d'aménagement d'ensemble, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal désapprouve le plan d'aménagement d'ensemble par résolution si, de l'avis de ce dernier, il ne rencontre pas les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution, motivant le refus en regard des critères énoncés, doit être transmise au requérant qui a présenté le plan d'aménagement d'ensemble. Le Conseil peut, par ailleurs, formuler les modifications requises permettant ultérieurement d'accepter le plan d'aménagement d'ensemble.

21 Modification du plan d'aménagement d'ensemble

Une fois approuvé par le Conseil municipal, le plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne peut être modifié avant, pendant ou après les travaux. Toute modification apportée au plan après l'approbation du Conseil municipal conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

22 Modification des règlements d'urbanisme

À la suite de son approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut, sous réserve des articles 58 à 60 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble. Avant que la Ville entame la modification réglementaire, le requérant doit informer la Ville, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet tel que requis par le présent règlement.

Toute modification aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

CHAPITRE 3 : USAGES, DENSITÉS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

23 Usages autorisés et densités

Les usages projetés pouvant faire l'objet d'une évaluation par le Conseil sont les suivants :

- a) Habitation unifamiliale (H-1) contiguë, bifamiliale et trifamiliale (H-2) jumelée, multifamiliale de 4 à 8 logements (H-3) isolée et jumelée et multifamiliale de 9 logements et plus (H-4) isolée, , maison pour personnes retraitées non autonomes (1541), maison pour personnes retraitées autonomes (1543), autres maisons pour personnes retraitées (1549) et minimaison . La superficie nette de terrain équivaut à la superficie du lot ou de l'ensemble des lots destinés à accueillir la ou les construction(s), c'est-à-dire excluant la superficie des rues et autres espaces publics.

La densité nette maximale du plan d'aménagement d'ensemble est de 23 logements à l'hectare, ce qui se traduit par un nombre maximal de logements ou d'unités de 2645 sur les 115 hectares de terrain situés dans la zone.

- b) Commerce de détail et des services de proximité (C-1), dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés ;
- c) Communautaire, parc, terrain de jeux et espace naturel (P-1) et un plan d'eau avec ou sans activités;

- d) Centre local de services communautaires (CLSC – 6531), service de garderie (prématernelle, moins de 50 % de poupons – 6541), école maternelle (6811), école secondaire (6813);
- e) Mixité de deux usages ou plus parmi les usages résidentiels, commerciaux, institutionnels et communautaires autorisés au présent article;
- f) Industriel léger (I-2), excluant les usages liés au secteur de la logistique.

24 Objectifs généraux d'aménagement

L'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone H-906 vise à accueillir un projet résidentiel de moyenne ou forte densité calculée sur l'ensemble des 115 hectares et à assurer une intégration de tout développement dans l'environnement naturel et paysager.

L'aménagement de la zone doit être conçu selon une approche écosystémique favorisant la conservation d'une superficie laissée en espace naturel. Dans ce sens, le plan d'aménagement d'ensemble devrait inclure, sans s'y limiter, un concept de lotissement durable favorisant un aménagement de conservation intégrant des espèces floristiques locales.

Les objectifs généraux applicables à l'aménagement du secteur sont :

- Maximiser la création d'un réseau écologique et de milieux naturels de grande valeur en assurant la concentration du développement et en valorisant la présence d'espaces naturels libres, dont l'existence d'un parc central, ;
- Mettre en valeur le patrimoine fossilifère;
- Optimiser les attraits paysagers du secteur;
- Favoriser la compacité du cadre bâti;
- Prévoir une mixité de produits immobiliers, incluant des logements abordables;
- Intégrer de façon harmonieuse le cadre bâti aux milieux naturels conçus sur le site;
- Privilégier une implantation des bâtiments visant à permettre l'expérience de vie en communauté caractérisée par des lieux de rencontre intergénérationnels et universellement accessibles;
- Assurer la fluidité des déplacements actifs et collectifs pour tous les usagers, dont celle des personnes à mobilité réduite, sur l'ensemble du site;
- Faciliter les déplacements actifs entre les îlots résidentiels ainsi que vers les quartiers adjacents, les milieux naturels et les services de transport collectif ;
- Construire des rues strictement publiques dans la zone;
- Éviter la création d'une trame de rues rectiligne ;

- Assurer l'accessibilité véhiculaire au site par l'aménagement de nouveaux accès sans pour autant favoriser la circulation de transit ;
- Assurer la gestion des eaux de ruissellement directement dans la zone;
- Viser le développement d'un milieu de vie complet (multi-usages), durable et carboneutre;
- Planter de nouveaux équipements collectifs qui compléteront l'offre existante à l'échelle de la Ville de La Prairie (ex : espace récréatif multifonctionnel);
- Aménager des espaces et équipements culturels;
- Intégrer l'art urbain dans les aménagements extérieurs;
- Favoriser l'adaptation de la communauté aux impacts des changements climatiques basée sur des stratégies d'aménagement qui accroît la résilience des milieux bâti et naturel.

Par ailleurs, le plan d'aménagement d'ensemble doit être conforme au contenu du plan d'urbanisme de la ville, ainsi qu'aux dispositions non incompatibles de la réglementation en vigueur.

25 Critères d'évaluation spécifiques par thème

A. Lotissement

L'objectif général applicable au lotissement est le suivant :

- Favoriser un plan de lotissement qui préserve et mette en valeur les espaces naturels existants ainsi que la création d'un quartier à la fois dynamique, accueillant et intimiste.

Les critères applicables au lotissement sont les suivants :

- a) Les formes du lotissement devraient favoriser une répartition équilibrée entre les différents terrains des espaces préservés pour le maintien des composantes paysagères d'intérêt, la préservation de la biodiversité locale et le soutien des services écosystémiques;

Le lotissement crée une forme urbaine compacte tout en assurant une perméabilité de la trame urbaine favorisant la mobilité active;

- b) La forme des îlots optimise l'efficacité des parcours actifs;
- c) Le lotissement permet la création d'espaces publics favorisant l'activité sportive, communautaire ou le repos et la détente.

B. Réseau routier, éclairage et infrastructure

Les objectifs spécifiques applicables au réseau routier, aux infrastructures et à l'éclairage sont les suivants :

- Créer un réseau routier sécuritaire qui intègre de façon optimale les réseaux de déplacement actifs ainsi que du transport collectif;
- Assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement et éviter la création d'îlots de chaleur;
- Mettre en place un réseau d'éclairage public et privé qui évite la création de pollution lumineuse.

Les critères applicables au niveau du réseau routier et des infrastructures sont les suivants :

a) Pour le réseau de rues collectrices :

- i. Ces rues devraient être bidirectionnelles et munies d'un trottoir sur les deux côtés de la rue, séparé de la voie de circulation automobile par une bande végétalisée;
- ii. La trame de rues devrait intégrer des carrefours giratoires et d'autres mesures afin minimiser les risques d'accident et plutôt favoriser la cohabitation sécuritaire de différents mode de déplacement sur l'emprise publique;
- iii. Des pistes multifonctionnelles en site propre devraient être aménagées le long des axes centraux afin de se connecter aux pistes cyclables ou sentiers multifonctionnels existants;
- iv. La desserte en transport collectif devrait être prévue et favorisée;
- v. Les axes de circulation devraient être bordés d'arbres à grand déploiement afin de fournir des zones ombragées;
- vi. La biorétention et l'écoulement des eaux de ruissellement devrait être facilitée grâce à l'aménagement de noues collectrices végétalisées ou tout autre méthode végétalisée similaire;

b) Pour le réseau de rues locales :

- i. L'aménagement de la rue devrait prendre la forme d'une voie partagée;
- ii. La configuration du réseau local devrait favoriser la cohabitation harmonieuse des différents usagers de la voie partagée ;
- iii. Des mesures de ralentissement de la circulation automobile telles qu'un tracé sinueux, des fosses de plantation ou autres devraient être intégrées à la trame viaire;
- iv. Les rues devraient être bordées d'arbres de moyen à grand déploiement afin de fournir des zones ombragées;
- v. Du mobilier urbain et des supports à vélo devraient contribuer à rehausser la qualité du milieu et l'expérience de promenade.

- c) Le plan d'aménagement d'ensemble devrait prévoir l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilité publique, en évitant qu'il n'y ait qu'une seule route d'accès sans alternative par voie secondaire;
- d) L'éclairage du site devrait être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse. Ainsi, l'éclairage de haute intensité et orienté vers le ciel devrait être évité afin de permettre la perception du ciel de nuit;
- e) L'enfouissement des fils servant aux services de distribution d'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et autres services assimilables est grandement favorisé;
- f) La conception du réseau routier prendra en compte les conditions hivernales, notamment les opérations de déneigement.

C. Pistes cyclables, réseau piétonnier et espaces publics

Les objectifs applicables au niveau des pistes cyclables, du réseau piétonnier et des espaces publics sont les suivants :

- Élaborer un réseau de déplacements actifs sécuritaires qui est interrelié avec les quartiers environnants;
- Créer des lieux de socialisation accessibles pour tous participant à l'animation d'un milieu de vie de qualité, attrayant et durable.

Les critères applicables au niveau des pistes cyclables, du réseau piétonnier et des espaces publics sont les suivants :

- a) La planification des voies de circulation tend à favoriser les déplacements actifs, autant à l'intérieur du milieu de vie que vers les quartiers limitrophes;
- b) Des parcours alternatifs à la trame de rue et exclusivement dédiés aux piétons et cyclistes devraient être aménagés dans la perspective de maximiser l'efficacité des trajets entre les pôles d'activités et d'offrir une expérience agréable et sécuritaire aux promeneurs;

- c) L'aménagement de sentiers pédestres ou multifonctionnels à l'intérieur du site. Le cas échéant, ceux-ci devraient être revêtus de matériaux perméables, n'engendrer aucune ouverture de la canopée ni empiéter sur un milieu humide et être clairement définis pour minimiser la possibilité de circuler librement dans les boisés;
- d) L'intégration de l'art urbain et de rappels du patrimoine fossilifère ainsi que de l'ancienne briqueterie est encouragée dans la majorité des lieux publics et le long des parcours actifs afin d'enrichir l'expérience des utilisateurs;
- e) L'agriculture urbaine au service de la communauté est encouragée;
- f) Le réseau de mobilité active devrait être agrémenté d'arbres de manière à fournir des zones ombragées.

D. Implantation et hauteur

Les objectifs applicables à l'implantation des bâtiments sont les suivants :

- Planter la majorité des nouvelles constructions de façon à bénéficier d'un éclairage optimal dans les unités d'habitation tout en évitant la création de corridors de vent nuisible à la qualité de vie et des déplacements actifs;
- Planter les nouvelles constructions de manière à minimiser les impacts sur les milieux naturels existants;
- Planter les nouvelles constructions de manière à réduire les surfaces minéralisées;
- Fournir des espaces naturels significatifs.

Les critères relatifs à l'implantation des bâtiments sont les suivants :

- a) Le développement assure la préservation d'une proportion d'au moins 50 % de la zone en espace naturel, calculé sur l'ensemble de la superficie du projet ou de chaque terrain. Chaque terrain individuel compris à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble n'a pas à respecter une proportion minimale d'espace naturel lorsqu'il est démontré que la proportion minimale d'espaces naturels à préserver est respectée sur l'ensemble du territoire visé par le plan d'aménagement d'ensemble;

- b) La compatibilité des différents usages est assurée, notamment entre les usages commerciaux, et les usages résidentiels des zones limitrophes au site, s'il y a lieu, en privilégiant des boisés ou des espaces tampons aménagés entre les immeubles ou par un agencement des usages entre eux afin de favoriser leur cohabitation et de réduire les nuisances pouvant découler de leur proximité ;
- c) Les usages industriels devraient être implantés près du secteur industriel existant de manière à minimiser les nuisances aux secteurs résidentiels environnants;
- d) L'implantation des bâtiments favorise un regroupement en cellules ou en grappes résidentielles, limitant par le fait même l'empreinte au sol des voies de circulation et surfaces imperméabilisées;
- e) Une variation dans le rythme d'implantation des constructions au long d'une même rue, d'une placette, ou entre secteurs contigus est perceptible grâce à la succession progressive des diverses typologies et gabarits de bâtiments;
- f) L'implantation d'une résidence pour personnes âgées, d'une école, d'une garderie, des parcs, d'une place publique ainsi que des services locaux et de proximité est favorisée à proximité de la desserte en transport collectif ainsi que du réseau de mobilité active;
- g) L'aménagement de cours communes permettant l'implantation d'espaces de détente, de socialisation et d'équipements récréatifs est favorisé pour les habitations multifamiliales;
- h) L'implantation au sol des constructions favorise l'utilisation de l'énergie solaire passive et évite la création de couloirs de vent au niveau du sol.

Les objectifs applicables à la hauteur des bâtiments sont les suivants :

- Prévoir une gradation de la hauteur des bâtiments pour une intégration harmonieuse avec le milieu bâti environnant;
- Concevoir des bâtiments dont la volumétrie participe à la création d'un milieu de vie à échelle humaine.

Les critères applicables à la hauteur des bâtiments sont les suivants :

- une hauteur maximale de 6 étages (22 mètres) est favorisée pour la construction de bâtiments résidentiels et mixtes;

- une hauteur et une composition volumétrique qui maximisent l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments et l'ensoleillement des terrains tout en ne portant pas ombrage aux propriétés adjacentes, aux parcs ni aux terrains de jeux.

E. Aménagement de terrain

L'objectif applicable à l'aménagement de terrain est le suivant :

- Préserver les espaces verts existants et bonifier la proportion d'espaces verts à l'échelle du plan d'aménagement d'ensemble, autant dans les espaces publics que privés.

Les critères applicables au niveau de l'aménagement de terrain sont les suivants :

- a) Le plan d'aménagement d'ensemble devrait favoriser la préservation de corridors de visibilité libres de construction;
- b) L'aménagement proposé devrait, dans la mesure du possible, inclure des massifs d'arbres;
- c) La végétation et les aménagements paysagers devraient contribuer à la gestion écologique des eaux de ruissellement et au contrôle du transport des sédiments;
- d) Chaque lot devrait fournir un couvert végétal et un sol perméable sur au moins 25 % de la superficie du terrain;
- e) L'ombrage projeté sur le sol des arbres plantés sur chaque lot devrait tendre, lorsque les arbres sont arrivés à maturité, à couvrir au moins 40 % de la superficie du lot;
- f) L'ombrage projeté en bordure et à l'intérieur des aires de stationnement à ciel ouvert devrait tendre à couvrir au moins 40 % de la superficie de l'aire minéralisée;
- g) Le couvert végétal sur chaque lot devrait présenter un bon niveau de biodiversité et inclure des espèces de plantes vivaces, d'arbustes et d'arbres;
- h) Les arbres sélectionnés devraient être diversifiés en termes de formats et de dimensions, incluant des feuillus et des conifères;
- i) Les végétaux plantés devraient être adaptés à la zone de rusticité de la région (soit 5a selon Ressources Naturelles Canada);
- j) La plantation d'espèces invasives ou hautement allergènes devrait être évitée;

- k) Les essences sélectionnées devraient afficher une résistance face aux maladies et ravageurs répandus dans la grande région montréalaise;
- l) Les végétaux nécessitant un minimum d'irrigation artificielle sont favorisés;
- m) Les îlots de plantation les moins exposés aux contaminants devraient s'inspirer de la végétation existante (indigène), tandis que ceux plus exposés aux facteurs de stress urbain devraient afficher une bonne tolérance à la compaction, à la pollution et aux sels de déglacage;
- n) Le concept d'aménagement paysager devrait favoriser un mélange d'espèces dont les périodes de floraison ou d'épanouissement sont différentes.

F. Architecture

Les objectifs applicables à l'architecture sont les suivants :

- La construction de bâtiments devrait favoriser une haute efficacité énergétique avec une architecture distinctive qui se reflète autant dans les formes de ceux-ci que des matériaux utilisés;
- L'intégration de logements abordables devrait être faite à même les constructions de manière à créer un ensemble architectural de qualité et cohérent.

Les critères applicables à l'architecture sont les suivants :

- a) La conception des bâtiments doit permettre d'optimiser la performance écologique et l'intégration de normes d'efficacité énergétique à la construction ;
- b) L'utilisation de matériaux durables et de qualité doit contribuer à rehausser l'apparence extérieure des bâtiments;
- c) L'emploi de matériaux écoresponsables et l'utilisation de sources d'énergie alternatives sont favorisés pour accroître la qualité générale et la performance environnementale du cadre bâti sur le site d'intervention;
- d) La certification environnementale des bâtiments et/ou de leurs composantes est encouragée;
- e) La diversification des typologies résidentielles et de leur style architectural au sein d'un ensemble de bâtiments voisins est favorisée de manière à éviter la monotonie du paysage urbain.

G. Stationnement véhiculaire

L'objectif applicable aux aires de stationnement est le suivant :

- Dissimuler les aires de stationnement et accroître leur efficacité environnementale qu'elles soient à l'intérieur ou à l'extérieur d'une construction.

Les critères applicables aux aires de stationnement sont les suivants :

- a) Les aires de stationnement, excluant les entrées charretières et allées d'accès, devraient être aménagées en cours arrière ou principalement en sous-sol afin d'être invisibles de la rue;
- b) Les allées d'accès et entrées charretières communes sont favorisées afin de minimiser les points d'accès à partir de la rue;
- c) L'aménagement de bandes végétalisées et/ou de jardins de pluie contribuent à la gestion écologique des eaux de ruissellement des aires de stationnement;
- d) L'utilisation de matériaux de revêtement et de méthodes réduisant l'empreinte écologique des aires de stationnement est favorisée.

H. Stationnement pour vélos

L'objectif applicable au stationnement pour vélos est le suivant :

- Offrir des espaces pour ranger les vélos en quantité suffisante afin de favoriser les déplacements actifs.

Les critères applicables aux aires de stationnement sont les suivants :

- a) Les usages d'habitation de plus forte densité devraient comporter des stationnements pour vélos;
- b) L'installation de stationnements pour vélo devrait être située sur le même terrain que l'usage desservi;
- c) Les stationnements extérieurs pour vélos devraient être protégés des intempéries.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

26 Respect du plan d'aménagement d'ensemble et des règlements d'urbanisme

Tout projet, notamment tout lotissement, tout usage et toute construction, doit être réalisé conformément au plan d'aménagement d'ensemble intégré aux règlements d'urbanisme.

27 Sanctions

Quiconque contrevient à l'une des dispositions 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 250,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 500,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 500,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 1 000,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

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.

28 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

M. FRÉDÉRIC GALANTAI, maire

Me KARINE PATTON, greffière