



**ASSEMBLÉE PUBLIQUE
DE CONSULTATION
RÉG. PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE 1521**

**DU 12 décembre 2023
VILLE DE LA PRAIRIE**



TABLE DES MATIÈRES

1. Objectifs du projet de règlement
2. Dispositions déclaratoires et administratives
3. Cheminement d'une demande
4. Usages, densité et objectifs généraux d'aménagement
5. Objectifs et critères d'évaluation
6. Dispositions finales et sanctions
7. Prochaines étapes

LES OBJECTIFS DU RÈGLEMENT 1521 CONCERNANT LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

Permettre à la Ville d'assurer un développement cohérent et durable du site de l'ancienne briqueterie

Assurer la concordance au règlement 212 de la MRC de Roussillon concernant le remplacement de l'affectation industrielle lourde par l'affectation multifonctionnelle structurante sur le site de l'ancienne briqueterie

LA PORTÉE DU RÈGLEMENT

Tout projet de développement du site de l'ancienne briqueterie sera assujéti à la production d'un PAE. Ces projets devront tenir compte des objectifs et des critères inspirés de la démarche de participation publique tenue de 2020 à 2023.

***N'inclut pas des normes spécifiques puisque ce n'est pas un règlement de zonage.*

LA STRUCTURE

- Administration et application du règlement
- Contenu et cheminement de la demande
- Usages et densité
- Objectifs généraux d'aménagement
- Critères d'évaluation
- Dispositions finales et sanctions

Note : Veuillez noter qu'il s'agit d'extraits du projet de règlement. Vous devez vous référer au projet de règlement pour en voir l'intégralité.



**DISPOSITIONS
DÉCLARATOIRES ET
ADMINISTRATIVES**

L'AUTORITÉ COMPÉTENTE ET LES DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE

L'application, la surveillance et le contrôle relèvent du directeur ou toute autre personne désignée du Service de l'urbanisme.

Le propriétaire, l'occupant, le requérant ou l'exécutant de travaux a des devoirs qui s'ajoutent à ceux attribués au règlement sur les permis et certificats en vigueur, notamment:

- 1° informer la Ville, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet;
- 2° 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.).



CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

Dépôt de la
demande de
PAE

Consultation
publique par le
demandeur

Étude de la demande
et décision par le
conseil municipal

Tenue d'une
assemblée publique

Entrée en vigueur
du règlement

Vérification de
la demande
par le Service
de l'urbanisme

Étude de la demande
par le comité consultatif
d'urbanisme et la
commission de
l'environnement

Enclenchement du
processus de
modification des
règlements d'urbanisme

Procédure des
personnes habiles
à voter (registre)

LA CONSULTATION PAR LE DEMANDEUR

1. Consultation publique en présentiel et en mode numérique
 - Présentation du projet aux citoyens de la Ville;
 - Période de questions et de commentaires et propositions basées sur les préoccupations des citoyens.
2. Dépôt d'un rapport de consultation faisant partie intégrante du PAE
3. Dépôt d'une version révisée ou maintien du projet initial, mais cette décision doit être motivée explicitement



**USAGES, DENSITÉ ET
OBJECTIFS GÉNÉRAUX
D'AMÉNAGEMENT**

USAGES ET DENSITÉ

Usages résidentiels

- Habitation unifamiliale;
- Bifamiliale et trifamiliale;
- Multifamiliale de 4 à 8 logements;
- Multifamiliale de 9 logements et plus;
- Maison pour personnes retraitées autonomes;
- Autres maisons pour personnes retraitées;
- Minimaison.

Densité maximale

- 23 logements à l'hectare

Usages non résidentiels

- Commerce de détail et des services de proximité;
- Communautaire, parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Centre local de services communautaires;
- Service de garderie;
- École maternelle et secondaire;
- Mixité de deux usages ou plus parmi les usages résidentiels, commerciaux, institutionnels et communautaires;
- Industriel léger.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Accueillir un projet résidentiel de moyenne ou forte densité calculée sur l'ensemble des 115 hectares.

Assurer une intégration de tout développement dans l'environnement naturel et paysager selon une approche écosystémique favorisant la conservation d'une superficie laissée en espace naturel.

Inclure, sans s'y limiter, un concept de lotissement durable favorisant un aménagement de conservation intégrant des espèces floristiques locales.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

- 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;

OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

- 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;
- Implanter 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 accroissent 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 compatibles de la réglementation en vigueur.

ON VOUS A ENTENDU

Démarche de consultation publique 2023

- 11 octobre - Atelier participatif en lien avec les projets présentés en 2021;
- 24 octobre - Consultation publique en lien avec les grandes thématiques d'aménagement.

Le projet de règlement a été conçu en prenant en compte

- Les aspirations citoyennes entendues et les voix non entendues;
- Les crises du logement, de l'environnement et du transport;
- La saine gestion des fonds publics.



OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

CRITÈRES D'ÉVALUATION – LOTISSEMENT

Page 12 du règlement

Objectif :

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.

Critères d'évaluation :

- 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;
- b) Le lotissement crée une forme urbaine compacte tout en assurant une perméabilité de la trame urbaine favorisant la mobilité active;
- c) La forme des îlots optimise l'efficacité des parcours actifs;
- d) Le lotissement permet la création d'espaces publics favorisant l'activité sportive, communautaire ou le repos et la détente.

CRITÈRES D'ÉVALUATION – RÉSEAU ROUTIER, ÉCLAIRAGE ET INFRASTRUCTURE

Page 13 du règlement

Objectifs :

- 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.

CRITÈRES D'ÉVALUATION – RÉSEAU ROUTIER, ÉCLAIRAGE ET INFRASTRUCTURE

Pour le réseau de rues collectrices :

- 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;

Pour le réseau de rues locales :

- ii. La configuration du réseau local devrait favoriser la cohabitation harmonieuse des différents usagers de la voie partagée;
- 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.

CRITÈRES D'ÉVALUATION – PISTES CYCLABLES, RÉSEAU PIÉTONNIER ET ESPACES PUBLICS

Page 14 du règlement

Objectifs :

- 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.

Critères d'évaluation :

- 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;
- f) Le réseau de mobilité active devrait être agrémenté d'arbres de manière à fournir des zones ombragées.

CRITÈRES D'ÉVALUATION – IMPLANTATION ET HAUTEUR

Page 15 du règlement

Objectifs relatifs à l'implantation :

- 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 corridor 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.

CRITÈRES D'ÉVALUATION – IMPLANTATION ET HAUTEUR

Critères d'évaluation relatifs à l'implantation :

- 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 [...];
- 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 [...];
- 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;
- 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.

CRITÈRES D'ÉVALUATION – IMPLANTATION ET HAUTEUR

Page 16 du règlement

Objectifs relatifs à la hauteur :

- 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.

Critères d'évaluation relatifs à la hauteur :

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

CRITÈRES D'ÉVALUATION – AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Page 17 du règlement

Objectif :

- 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.

Critères d'évaluation :

- 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.

CRITÈRES D'ÉVALUATION – ARCHITECTURE

Page 18 du règlement

Objectifs :

- 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.

CRITÈRES D'ÉVALUATION – ARCHITECTURE

Critères d'évaluation :

- 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.

CRITÈRES D'ÉVALUATION – STATIONNEMENT VÉHICULAIRE

Page 19 du règlement

Objectif :

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

Critères d'évaluation :

- 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 contribue 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.

CRITÈRES D'ÉVALUATION – STATIONNEMENT POUR VÉLOS

Page 19 du règlement

Objectif :

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

Critères d'évaluation :

- 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.



DISPOSITIONS FINALES ET SANCTIONS

DISPOSITIONS FINALES ET SANCTIONS

Respect du PAE 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.

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.

PROCHAINE ÉTAPES

- Adoption
- Entrée en vigueur et fin de l'exercice de concordance



MERCI