



**Municipalité de
Saint-Mathieu-de-Beloeil**

**RÈGLEMENT RELATIF AUX
PLANS D'AMENAGEMENT
D'ENSEMBLE (P.A.E.)**

Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.) N° 22.14

Projet n° :
SMBM-253614

Préparé par :
Les Services exp inc.
150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville (Québec) J2C 4N1
Tél. : 819 478-8191
Téléc. : 819 478-2994
www.exp.com

Alexandre Dérageon, urbaniste

Donald Bonsant, urbaniste
Directeur de projet

Équipe de réalisation
Alexandre Dérageon, urbaniste
Donald Bonsant, urbaniste et directeur de projet
Caroline Adam, urbaniste

Date :
3 octobre 2022



Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensembles (P.A.E.) n° 22.14

Avis de motion : 7 novembre 2022

Adoption : 6 février 2023

Entrée en vigueur : 24 mars 2023

Modification au règlement de PAE			
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LA VALLEE-DU-RICHELIEU
MUNICIPALITE DE SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL**

RÈGLEMENT NUMÉRO 22.14

À une session spéciale du Conseil de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil, tenue à l'hôtel de ville, le 6 février 2023, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ci-après désignée « LAU » ou « *la Loi* », et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) Marie-Claude Duval, Éric Lussier-Houle, Sébastien Robert, Mona S. Morin, Richard Lecours et Mathieu Blouin, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Normand Teasdale, maire, et de madame Joanne Bouchard, directrice générale.

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.)

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.);

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de remplacer le règlement de P.A.E. à la suite de l'adoption du plan d'urbanisme révisé;

CONSIDÉRANT QU'un tel règlement permet à la Municipalité de fixer les paramètres de développement avant de recevoir des propositions de modification des règlements d'urbanisme de la part des requérants;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit, par les présentes, ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVE	1
Section 1 – Dispositions déclaratoires et interprétatives	2
1.1.1 Dispositions déclaratoires	2
1.1.2 Abrogation des règlements antérieurs	2
1.1.3 Territoire touché par ce règlement	2
1.1.4 Système de mesure	2
1.1.5 Définition	2
Section 2 – Dispositions administratives	3
1.2.1 Application du règlement	3
CHAPITRE 2 – TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE P.A.E.	4
2.1 Présentation d'un P.A.E.	5
2.2 Transmission d'une demande	5
2.3 Étude par le CCU	5
2.4 Approbation par le Conseil	5
2.5 Conditions d'approbation du P.A.E.	6
2.6 Effets de l'approbation du P.A.E.	6
2.7 Modification des règlements d'urbanisme	6
2.8 Modification au plan d'aménagement d'ensemble	6
CHAPITRE 3 – DOCUMENTS REQUIS POUR UN P.A.E.	7
3.1 Généralité	8
3.2 Plan de localisation	9
3.3 P.A.E.	9
3.4 Reconnaissance des sols	12
3.5 Rapport écrit	13

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 4 – CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN P.A.E.	14
4.1 Zones visées	15
4.2 Critères généraux	15
4.3 Usages et densité	15
4.4 Lotissement et tracé des voies de circulation	17
4.5 Implantation des bâtiments.....	17
4.6 Gabarit et architecture des bâtiments	18
4.7 Aménagement paysager.....	18
4.8 Aire de stationnement et de services	18
4.9 Dispositions particulières à la zone CONS-3	18

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

CHAPITRE 1

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</u>	<u>1.1.1</u>
Le présent règlement portant le numéro 22.14 est intitulé « Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) ».		
	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	<u>1.1.2</u>
Tout règlement antérieur relatif aux plans d'aménagement d'ensemble notamment le Règlement sur les permis et certificats no 99.18, est remplacé à toutes fins que de droit par le présent règlement.		
	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.1.3</u>
Les dispositions du règlement s'appliquent aux zones identifiées au chapitre 4 du règlement, lesquelles zones apparaissent au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.		
	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	<u>1.1.4</u>
Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).		
	<u>DÉFINITION</u>	<u>1.1.5</u>
À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.2.4 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.		

CHAPITRE 1

SECTION 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT

1.2.1

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à l'officier municipal désigné par le Conseil.

Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer.

CHAPITRE 2

Traitement d'une demande de P.A.E.

CHAPITRE 2

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE P.A.E.

PRÉSENTATION D'UN P.A.E. 2.1

Une demande de modification d'un règlement d'urbanisme relativement à une zone ou des zones identifiées au Chapitre 4 du présent règlement doit être formulée par écrit et être accompagnée d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.).

TRANSMISSION D'UNE DEMANDE 2.2

Le plan d'aménagement d'ensemble et tous les documents s'y rattachant doivent être transmis à l'officier municipal de la Municipalité.

L'officier municipal doit s'assurer que toutes les renseignements et documents exigés par le présent règlement sont inclus dans la proposition du P.A.E. En cas de non-conformité, il doit juger le projet non recevable.

L'officier municipal peut requérir une analyse de faisabilité technique par un professionnel habilité après approbation du conseil municipal.

L'officier municipal transmet tous les documents pertinents au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour avis.

ÉTUDE PAR LE CCU 2.3

Le CCU de la Ville étudie le projet de plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation pertinents fixés par le présent règlement. Dans la recommandation faite au conseil municipal, le CCU recommande l'acceptation, les modifications à effectuer ou le rejet de la demande du P.A.E. et suggère également des conditions d'approbation. Il peut également demander au requérant des informations additionnelles afin d'en compléter l'étude. La recommandation du CCU est transmise au conseil municipal dans un délai maximal de 60 jours, à compter de la date de réception d'une demande complète pour un P.A.E..

APPROBATION PAR LE CONSEIL 2.4

À la suite de la recommandation du CCU, le Conseil municipal approuve par résolution avec ou sans condition ou refuse le P.A.E. qui lui est soumis, s'il satisfait aux critères d'évaluation énoncés dans le présent règlement.

Si le Conseil municipal refuse le P.A.E., il motive sa décision dans la résolution.

Une copie de la résolution visée au 1^{er} alinéa est transmise au requérant qui a présenté le P.A.E. dans un délai maximum de 30 jours.

**CONDITIONS
D'APPROBATION
DU P.A.E. 2.5**

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un P.A.E., que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

1. Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment les infrastructures et les équipements;
2. Réalisent le plan dans le délai qui leur est imparti;
3. Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

**EFFETS DE
L'APPROBATION
DU P.A.E. 2.6**

L'approbation d'un P.A.E. par le Conseil municipal ne peut être interprétée comme un engagement de la Municipalité à modifier en conséquence ses règlements d'urbanisme, à conclure une entente relative à la réalisation de travaux municipaux ou à accepter la cession d'une rue.

**MODIFICATION DES
RÈGLEMENTS
D'URBANISME 2.7**

À la suite de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble. Cependant, l'approbation du plan d'aménagement n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification des règlements d'urbanisme.

**MODIFICATION AU
PLAN D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE 2.8**

À la suite de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble par le conseil municipal, toute modification au plan requiert la présentation d'une nouvelle demande complète, conformément au présent règlement.

CHAPITRE 3

Documents requis pour un P.A.E.

CHAPITRE 3

DOCUMENTS REQUIS POUR UN P.A.E.

GÉNÉRALITÉ

3.1

Toute demande de modification des règlements d'urbanisme touchant les zones visées au chapitre 4 du présent règlement, doit être accompagnée des plans et documents, en trois copies papier, identifiés au présent chapitre.

Le tarif applicable pour le dépôt et le traitement d'une demande déposée en vertu du présent règlement est de 1 500 \$, laquelle somme doit être déposée avec l'ensemble des documents requis et constitue une condition essentielle au traitement de la demande.

Le versement de ce tarif servira à compenser la Municipalité pour le paiement des honoraires que cette dernière devrait engager aux fins de l'assister dans le traitement de la demande, notamment à l'égard de ce qui est indiqué à l'article 3.4 du présent règlement. Cependant, un montant de 500 \$ sera conservé par la Municipalité peu importe les frais engagés par elle et peu importe l'issue de la demande.

Si les coûts engagés par la Municipalité sont plus élevés que le tarif ainsi versé, le requérant doit, préalablement à ce que le dossier soit soumis au Conseil conformément à l'article 2.3, déboursier la différence à la Municipalité, sur réception d'une facture à cet effet. Si ces coûts sont moins élevés, la Municipalité rembourse alors la différence au requérant, sans intérêt (à l'exception de la somme mentionnée à la fin de l'alinéa précédent).

**PLAN DE
LOCALISATION**

3.2

Toute demande soumise en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan de l'ensemble de la zone ou des zones concernées, en y incluant les terrains compris dans un rayon de 300 m autour de cette zone ou de ces zones. Ce plan doit être exécuté à une échelle permettant de voir l'intégration de son aménagement projeté avec les rues, équipements et infrastructures publiques ou privées existantes.

Le plan doit également comprendre la date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et le nom du concepteur du plan.

P.A.E.

3.3

La demande doit également être accompagnée d'un plan à une échelle de 1 : 2000 ou à une échelle plus détaillée, illustrant l'aménagement de la zone ou des zones concernées par la demande. Le plan doit contenir ou être accompagné des renseignements, plans et documents suivants :

1. L'identification cadastrale (avec les limites de lots) située dans la zone ou les zones concernées, de même que les terrains adjacents aux terrains visés par le plan.
2. L'utilisation actuelle et projetée des lots visés au sous-paragraphe 1.
3. Le relief du sol exprimé par des courbes de niveau dont l'équidistance minimale est aux 10 m. Lorsqu'il existe un doute raisonnable quant à l'exactitude des courbes de niveau, des relevés sur le terrain peuvent être exigés par l'officier municipal.
4. La localisation et les dimensions d'implantation au sol de toute construction existante sur le terrain concerné.
5. Le réseau hydrographique tel qu'un lac, un cours d'eau ou une zone inondable. Le plan devra également illustrer le réseau hydrographique situé à moins de 300 m de la zone ou des zones concernées.
6. Les milieux humides ainsi que les bassins versants du réseau hydrographique identifiés au sous-paragraphe 5.
7. La végétation, en indiquant la localisation des boisés et leur superficie et les principales essences forestières.

8. Le lotissement et les dimensions approximatives des lots projetés. Devront également être illustrées sur le plan toute servitude actuelle ou projetée.
9. Le tracé des rues et des voies d'accès proposées en indiquant leur longueur, largeur, les coupes types de voirie et les pentes longitudinales exprimées en pourcentage. Devra également être illustré leur lien en relation avec les rues existantes. Cet aspect devra notamment couvrir :
 - le plan du tracé des rues doit obligatoirement être exécuté en tenant compte de relevés topographiques faits à partir de relevés laser aériens et/ou de relevés faits sur le terrain et signé par un arpenteur-géomètre. Ces relevés doivent être suffisamment précis pour permettre de juger l'écart entre le réseau routier et les aménagements proposés et le terrain naturel;
 - la hiérarchie actuelle et projetée du réseau routier ainsi que le caractère public ou privé de ce réseau, à l'intérieur du territoire et dans l'environnement immédiat du P.A.E. et s'il y a lieu, une étude de circulation évaluant les impacts du projet sur le réseau routier actuel;
 - le tracé et l'emprise de toutes les rues existantes ou projetées ayant une limite commune avec le projet;
 - la hauteur des déblais et remblais nécessaires à la réalisation du réseau routier ainsi que leurs caractéristiques géométriques;
 - les coupes transversales aux endroits où les remblais et déblais sont les plus importants et l'illustration des raccordements aux allées d'accès des propriétés. Là où les sections types précisant les méthodes utilisées pour entraver l'érosion lorsqu'il y a remblais et déblais selon la nature du sol.
10. L'affectation projetée (usages) des sols, en y indiquant la superficie totale du terrain et les superficies (en mètres carrés ou en hectares et en pourcentage) allouées aux différentes affectations prévues au plan. La localisation des espaces verts, parcs et terrains de jeux devra être indiquée si ces espaces sont exigés en terrain par le Conseil.
11. Un rapport préparé par un ingénieur démontrant en quoi le projet aura des effets sur les eaux de ruissellement et les méthodes qui sont proposées pour limiter ces effets sur les terrains (incluant les rues) à l'intérieur dudit projet, de

même que sur les immeubles voisins et les terrains situés en aval du projet, notamment quant à d'éventuelles problématiques d'érosion pouvant être générées par le projet.

12. Les informations relatives à l'aménagement projeté des terrains et représentant :
 - les élévations-types des bâtiments et les niveaux d'excavation par rapport au sol naturel;
 - la localisation approximative des bâtiments prévus;
 - les niveaux du terrain aménagé par rapport aux terrains adjacents et au chemin;
 - la localisation approximative des accès projetés pour les véhicules sur chacun des terrains;
 - l'orientation préférentielle de chacun des bâtiments érigés sur l'emplacement;
 - comment s'établit le lien avec les réseaux publics des parcs, des pistes cyclables et des sentiers piétonniers, ainsi que les espaces récréatifs sur l'emplacement.
13. La localisation et la superficie du boisé et de la végétation à conserver ainsi qu'un plan de coupe et de mise en valeur du couvert forestier élaboré de façon à minimiser l'impact visuel des travaux et préparé et signé par un professionnel habilité en la matière.
14. Les différentes phases du projet, s'il y a lieu, illustrées sur un plan avec les échéanciers de réalisation liés à chaque phase.
15. La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms des concepteurs.
16. Un tableau synthèse comprenant :
 - la superficie totale du site concerné;
 - la superficie de terrain affectée à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
 - le nombre d'unités par type d'usage;
 - le rapport bâti/terrain;
 - la densité exprimée en logements à l'hectare;
 - la longueur linéaire de rues en mètres et le pourcentage d'occupation;
 - la superficie totale des parcs et espaces verts et le pourcentage d'occupation;

- la superficie des sentiers récréatifs, s'il y a lieu;
- la superficie des zones tampon, s'il y a lieu.

RECONNAISSANCE DES SOLS

3.4

Devront également être fournies avec la demande, des études pédologique, d'approvisionnement en eau potable et des eaux usées préparées et signées par un ingénieur désigné et mandaté par le requérant, et être exécutées aux frais de celui-ci. Une fois déposée à la Municipalité, elle pourra être vérifiée par un ingénieur mandaté par la Municipalité et ce, aux frais du requérant. Ces études doivent comprendre, minimalement :

- a) Un rapport, préparé par un ingénieur compétent en la matière, incluant :
 - La description du site;
 - Une description des travaux d'investigation géotechnique (forage, sondage, localisation, nivellement, travaux de laboratoire, etc.);
 - La description des sols et la représentation graphique des résultats sous forme de coupe montrant la succession des couches, leur épaisseur, leur nature et leurs caractéristiques géotechniques;
 - Des commentaires et recommandations sur :
 - Le drainage;
 - Les pentes d'excavation;
 - La réutilisation des matériaux en tranchée;
 - La mise en place des conduites (le cas échéant);
 - La structure de voirie;
 - Les transitions;
 - Les problèmes de construction (incluant sur les terrains privés);
 - La corrosivité des sols;
 - La présence de sols contaminés décelée de façon visuelle ou olfactive lors des sondages;
 - L'évaluation du risque de formation de dépôt d'ocre (bactéries du fer);
 - En présence de sols dont la capacité portante est déficiente, les commentaires et recommandations sur la construction des ouvrages, bâtiments, remblais, aménagements;
 - Une description des conditions de l'eau souterraine, de manière à établir l'influence du projet sur la hauteur de la nappe

- phréatique sur toute la superficie du projet ainsi que sur les terrains avoisinants;
- L'impact du projet, dans la zone ou les zones concernés, sur la gestion des eaux de surface, tant en amont qu'en aval du projet, et des recommandations sur toute mesure qui devrait être prise afin de minimiser l'impact des modifications apportées par le projet sur ces eaux.
- b) Les informations relatives à l'approvisionnement en eau potable et au traitement des eaux usées, telles notamment mais non limitativement :
- les modes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées recommandés en fonction des caractéristiques du site et du projet;
 - la démonstration que le mode d'approvisionnement en eau potable proposé s'avère adéquat et que les méthodes retenues pour l'épuration des eaux usées sont conformes aux exigences des règlements d'urbanisme et aux règlements édictés sous l'empire de la Loi sur la qualité de l'environnement;
 - la localisation et la description des installations dans le cas des projets avec réseaux d'aqueduc et d'égout;
 - dans le cas des projets avec installations individuelles, un plan de localisation identifiant les endroits où l'on a procédé auxdits tests. Le requérant doit transmettre à l'officier municipal un avis écrit au moins 48 heures avant de procéder aux tests.

RAPPORT ÉCRIT

3.5

Un rapport écrit, si nécessaire, pouvant contenir les éléments suivants :

- 1- Le nom et l'adresse du requérant;
- 2- Le nom et l'adresse du propriétaire s'il diffère du requérant;
- 3- Les autorisations gouvernementales requises;
- 4- Tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet et permettant d'évaluer celui-ci.

CHAPITRE 4

Critères d'évaluation d'un P.A.E.

CHAPITRE 4

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN P.A.E.

ZONES VISÉES **4.1**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones suivantes identifiées au plan de zonage :

- Zones commerciales : C-1
- Zones industrielles : I-6, I-9 et I-10.
- Zones résidentielles : R-1, R-3, R-4, R-11, R-12, et R-13;
- Zone conservation : CONS-3.

En cas de disparité entre les zones mentionnées à l'alinéa précédent et celles identifiées comme étant assujetties à un PAE à une grille des spécifications du règlement de zonage, ces dernières ont préséances.

CRITÈRES GÉNÉRAUX **4.2**

Les critères généraux d'un P.A.E. sont les suivants :

- Assurer la conformité des réseaux d'aqueduc et d'égout aux normes de la municipalité.
- Assurer une hauteur des bâtiments adjacents au chemin de l'industrie adéquate afin qu'ils jouent un rôle au niveau des bruits émanant de l'autoroute Jean-Lesage.
- Réaliser des aménagements de qualité sur les terrains donnant du côté de l'autoroute Jean-Lesage.
- Éviter un développement anarchique ainsi qu'une mauvaise utilisation des espaces propices aux développement.

USAGES ET DENSITÉ **4.3**

Les usages pouvant être autorisés dans un P.A.E sont les suivants :

1- Dans les zones **commerciales** :

- a) Les habitations multifamiliales isolées;
- b) Les commerces de voisinage;
- c) Les infrastructures et équipement publics;

2- Dans les zones **industrielles** :

- a) Les industries légères, à l'exception des entrepôts et services d'entreposage;
- b) Les infrastructures et équipement publics;

3- Dans les zones **habitations** :

Zone	Usages	Densité
R-1	Habitation unifamiliale isolée Habitation bifamiliale isolée Habitation trifamiliale isolée Habitation multifamiliale isolée	Min. de 21,4 logements à l'hectare Min. 38 logements dans l'ensemble de la zone
R-3	Habitation unifamiliale isolée	Min. de 21,1 logements à l'hectare
R-4	Habitation unifamiliale isolée Habitation bifamiliale isolée Habitation trifamiliale isolée Habitation multifamiliale isolée	Min. de 21,1 logements à l'hectare Min. 40 logements dans l'ensemble de la zone
R-11	Habitation multifamiliale isolé Centre d'accueil	Min. de 30 logements à l'hectare Min. 213 logements dans l'ensemble de la zone
R-12	Sanatorium Centre de convalescence Maison de repos Habitation multifamiliale isolée	Min. de 30 logements à l'hectare Min. 200 logements dans l'ensemble de la zone
R-13	Habitation unifamiliale isolée Redéveloppement d'un camping	Min. de 30 logements à l'hectare Min. 439 logements dans l'ensemble de la zone

4- Dans les zones **conservations** :

Zone	Usages	Densité
CONS-3	Habitation multifamiliale isolée	Min. de 30 logements à l'hectare

**LOTISSEMENT ET
TRACÉ DES VOIES
DE CIRCULATION**

4.4

Les critères d'évaluation concernant le lotissement et le tracé des voies de circulation dans un P.A.E. sont les suivants :

- a) La conception du réseau routier doit respecter le règlement de lotissement.
- b) La conception du réseau routier doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la Municipalité.
- c) La conception du réseau routier doit respecter les voies de circulation projetés qui sont identifiées au plan d'urbanisme.
- d) La conception du projet de lotissement s'intègre au milieu bâti existant.
- e) La conception du projet de lotissement doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de récréation publique.
- f) La conception du projet de lotissement doit assurer la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers;
- g) La conception du projet de lotissement doit assurer une rationalisation économique des services d'utilité publique existants et proposés.
- h) La conception du projet de lotissement doit tenir compte des subdivisions existantes et à venir, de façon à ne pas laisser des résidus non accessibles et non utilisables dans le territoire urbanisé ou à urbaniser.
- i) La conception du projet de tracé des voies de circulation assure une ambiance accueillante par l'utilisation d'équipements d'éclairage et de signalisation distinctive.

**IMPLANTATION
DES BÂTIMENTS**

4.5

Les critères d'évaluation concernant l'implantation des bâtiments dans un P.A.E. sont les suivants :

- a) Les bâtiments partagent un type d'implantation et de structure similaire.
- b) L'implantation des bâtiments cherche à minimiser les vues et les perspectives de la rue vers les nuisances visuelles que sont les aires de services (quai de chargement/déchargement, aires de stationnement extérieur, dépôt des ordures, etc.).

- c) L'implantation et l'orientation des bâtiments sur le site cherchent à minimiser les nuisances sonores pouvant être associées à certaines activités reliées à la fonction du site et au bruit du réseau routier périphérique.

**GABARIT ET
ARCHITECTURE
DES BÂTIMENTS** **4.6**

Les critères d'évaluation concernant le gabarit et l'architecture des bâtiments dans un P.A.E. sont les suivants :

- a) Sur un même site ou terrain, les bâtiments présentent des proportions, des gabarits et des hauteurs harmonieuses, de manière à créer un environnement bâti homogène.
- b) Pour un bâtiment comprenant un usage industriel, il est favorisé une hauteur minimale de 15 m.
- c) La conception architecturale des bâtiments assure une qualité et une durabilité cadre bâti.
- d) Les matériaux de revêtement extérieur sont de nature et de couleur apparentées ou uniformes sur l'ensemble des façades des bâtiments proposés.

**AMÉNAGEMENT
PAYSAGER** **4.7**

Les critères d'évaluation concernant les aménagements paysagers dans un P.A.E. sont les suivants :

- a) Lors de l'implantation de nouveaux usages commerciales ou industrielles aux limites d'une zone résidentielle, une zone tampon doit être prévue, à l'intérieur de laquelle la couverture boisée naturelle doit être maintenue; en l'absence de boisée, la zone tampon doit intégrer un écran paysage (talus planté ou autres).
- b) Un traitement paysager soigné est à privilégier dans le projet. Le choix des plantations et leur agencement doivent s'harmoniser avec l'environnement et visent à mettre en valeur l'architecture des bâtiments et à faire ressortir les principales caractéristiques.

**AIRE DE
STATIONNEMENT
ET DE SERVICE** **4.8**

Les critères d'évaluation concernant l'aménagement des aires de stationnement et des aires de services pour un usage commercial ou un usage industriel dans un P.A.E. sont les suivants :

- a) Les accès véhiculaires et les aires de stationnement sont prévus de façon à minimiser leur impact visuel ainsi que les conflits de circulation et de nuisance diverses (bruit).
- b) Les aires de chargement et de déchargement sont positionnées de façon à minimiser leur impact visuel sur les voies de circulation publiques et les zones résidentielles.
- c) Les aires de services et d'entreposage sont aménagés de manière à éliminer les nuisances visuelles inhérentes à l'entreposage, au remisage et à l'étalage extérieurs sur les voies de circulation publiques et les zones résidentielles.

**DISPOSITIONS
PARTICULIÈRES À LA
ZONE CONS-3 4.9**

En plus des critères généraux aux précédents articles, les critères d'évaluation particuliers concernant la zone CONS-3 dans un P.A.E. s'appliquent et les critères sont les suivants :

Objectifs

Maintenir et régénérer le couvert forestier ainsi que de conserver les attributs écologiques de la zone, dans une perspective de développement durable.

Le développement à des fins résidentielles doit être réalisé dans une optique de consolidation du secteur.

Protection des arbres

Pour la réalisation d'un projet résidentiel, un minimum de 50 % des arbres de plus de 10 centimètres de diamètre doit être maintenu sur le lot visé.

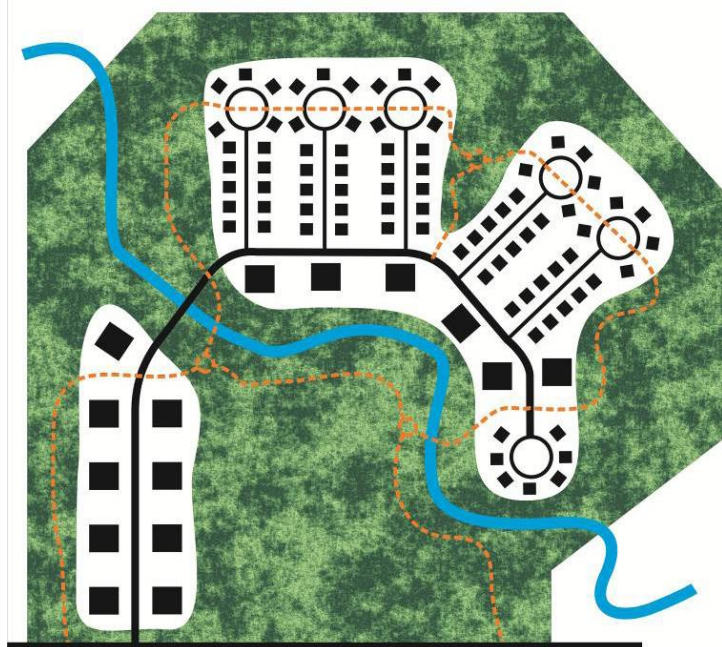
Critères généraux

- a) Prévoir des normes de lotissement, d'implantation et de densité d'occupation qui visent à orienter le développement résidentiel vers le concept de design à espaces ouverts ou design par grappes (« open space residential design », « cluster design ») ou toute autre forme respectant ce principe (voir figure 1);
- b) Mettre en valeur le boisé, par la création de lisières tampons, de corridors fauniques, de sentiers de transport actif, de zones ou de servitudes de préservation du couvert forestier, d'emprises riveraines, etc. Au total, la superficie dédiée à ces fins doit représenter une proportion minimale de 50 % du boisé présent avant les travaux (arbres de plus de 10 centimètres de diamètre doivent être maintenus sur le

lot visé) où le développement immobilier est projeté (voir figure 1);

- c) Limiter les superficies destinées aux surfaces engazonnées, aux aires de stationnement et aux constructions secondaires;
- d) Réduire la largeur de la chaussée des voies de circulation destinée aux véhicules motorisés afin d'amoindrir les surfaces imperméabilisées et les îlots de chaleur.
- e) Favoriser des techniques d'implantation d'infrastructures qui limitent les interventions de coupe dans les bois.

Figure 1 : Concept d'aménagement en grappe



ENTRÉE EN VIGUEUR :

Le présent règlement, qui abroge tout règlement antérieur au même effet, entre en vigueur, conformément à la *loi*.

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le 6 février 2023.

Monsieur Normand Teasdale, Maire

Madame Joanne Bouchard, Directrice générale

Copie certifiée conforme.