



MUNICIPALITÉ DE POINTE-FORTUNE

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE NUMÉRO 405-2024

Ce document est un projet de règlement faisant l'objet d'une consultation publique et évoluera selon les commentaires.



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

LE RÈGLEMENT RELATIF AUX
PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
Codification administrative

Date de la dernière mise à jour du document :

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement numéro 405-2024 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur

MISE EN GARDE : La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

Version Projet - Avril 2024

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.	TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2.	PORTÉE DU RÈGLEMENT	1
1.3.	OBJET	1
1.4.	REMPLACEMENT	1
1.5.	MODIFICATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT	1
1.6.	VALIDITÉ	1
1.7.	RENVOI	2
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
1.8.	GÉNÉRALITÉS	2
1.9.	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
1.10.	MESURES	3
1.11.	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	3
1.12.	TERMINOLOGIE	3
1.13.	RÉFÉRENCE À UN USAGE	3
1.14.	RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE	3
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
2.1.	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	4
2.2.	AUTORITÉ COMPÉTENTE	4
2.3.	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	4
2.4.	DEVOIR DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT OU DU REQUÉRANT	4
2.5.	RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE	4
CHAPITRE 3	CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE	5
3.1.	DÉPÔT	5
3.2.	CONTENU	5
3.3.	TARIFICATION	8
3.4.	ANALYSE DE LA DEMANDE	8
3.5.	TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)	8
3.6.	EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)	8
3.7.	RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)	8
3.8.	DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL	9
3.9.	PROCÉDURE D'INTÉGRATION À UN RÈGLEMENT D'URBANISME	9
3.10.	RÈGLEMENTS D'URBANISME	9
3.11.	MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	9
CHAPITRE 4	OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	10
4.1.	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	10
4.2.	CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LA ZONE R-3 ET R-10	10
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS FINALES	14
5.1.	ENTRÉE EN VIGUEUR	14

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble numéro 405-2024* ».

1.2. PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique aux zones R-3 et R-10 indiquées au plan de zonage annexé au *règlement de zonage* numéro 400-2024.

1.3. OBJET

Le présent règlement régit les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ainsi que les procédures applicables pour déposer une demande. La production d'un PAE est exigée lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme de certaines zones. Le PAE doit respecter les dispositions et les critères d'évaluation applicables au secteur visé.

Il permet à la municipalité de définir de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement. Quiconque désire obtenir une autorisation doit le faire en conformité avec les dispositions du présent règlement.

1.4. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace et abroge, à toutes fins que de droit, toutes les dispositions du *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 318-2012* ainsi que tous ses amendements à ce jour.

Ce remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement et exécution.

Ce remplacement n'affecte également pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

1.5. MODIFICATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les dispositions du présent 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. A-19. 1)* et du *Code municipal (L.R.Q., c. C-27. 1)*. Toutefois, les modifications qui sont apportées aux différents codes ou à leurs annexes entrent en vigueur à la date que le Conseil détermine par résolution.

1.6. 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 à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du

présent règlement était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeureront en vigueur.

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit modifié ou abrogé par l'autorité compétente ou jusqu'à l'expiration du délai pour lequel il a été fait.

1.7. RENVOI

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

Tout renvoi à une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe est un renvoi au présent règlement à moins qu'il n'en soit stipulé autrement.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.8. GÉNÉRALITÉS

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

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

1.9. 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) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.
- g) Dans le but d'alléger le présent règlement, le terme « PAE » a été utilisé à plusieurs reprises et correspond au terme « Plan d'aménagement d'ensemble ».

h) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.10. MESURES

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

1.11. TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

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

1.12. TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 6 du règlement numéro 403-2024 sur les permis et certificats comprenant la terminologie générale. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

1.13. RÉFÉRENCE À UN USAGE

Lorsque le présent règlement réfère à la désignation d'un usage, il réfère au chapitre 3 du *Règlement de zonage numéro 400-2024* de la Municipalité de Pointe-Fortune.

1.14. RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE

Lorsque le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage numéro 400-2024* de la Municipalité de Pointe-Fortune.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée aux fonctionnaires désignés de la Municipalité de Pointe-Fortune.

2.2. AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

2.3. POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux inscrits dans le règlement au *Règlement des permis et certificats numéro 403-2024* de la Municipalité de Pointe-Fortune.

2.4. DEVOIR DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT OU DU REQUÉRANT

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, ou du requérant sont :

- a) de permettre au fonctionnaire désigné l'accès à tout bâtiment ou au site aux fins d'appliquer le présent règlement ;
- b) d'obtenir de la municipalité tout permis ou certificat d'autorisation requis en lien avec le PAE avant d'entreprendre les travaux ;
- c) de s'assurer que le PAE soit réalisé conformément au permis ou au certificat d'autorisation délivré ;
- d) de produire une lettre ou une attestation certifiant la conformité du PAE avec tout permis ou certificat d'autorisation sur demande du fonctionnaire désigné.

2.5. RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Ni l'octroi d'un permis ou d'un certificat d'autorisation, ni l'examen des documents, ni les inspections par l'autorité compétente ne peuvent relever le propriétaire de sa responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter les travaux liés à la réalisation du PAE conformément aux dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3 CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

3.1. DÉPÔT

Toute demande doit être déposée au service de l'urbanisme de la municipalité. À la réception de la demande, les formulaires doivent être remplis en présence du fonctionnaire.

3.2. CONTENU

Toute demande d'approbation, adressée au Comité consultatif d'urbanisme et au conseil municipal pour un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter, pour être valide, les renseignements, plans et documents suivants en trois (3) exemplaires papiers et 1 exemplaire électronique :

a) Les renseignements généraux comprennent :

- i. Le nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, requérant ou de son mandataire, de même que ceux des spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans et documents;
- ii. La date et l'échelle relatives aux plans préparés. Lesdits plans soumis devront de plus être faits à partir d'un procédé indélébile;
- iii. Le plan cadastral actuel à une échelle variant de 1 : 500 à 1 : 2 500, indiquant le nom des propriétaires, les dimensions et superficies de chaque lot et les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot;
- iv. L'identification des bâtiments existants.

b) Les renseignements sur le milieu physique : un plan, à une échelle pouvant varier entre 1 :500 et 1 :2 500 et donnant les informations suivantes :

- i. Un profil topographique du terrain, actuel et projeté, montré par des cotes géodésiques et des courbes de niveau à intervalles de cinq (5) mètres, fait par un arpenteur-géomètre;
- ii. Le réseau hydrographique (s'il y a lieu), incluant la direction d'écoulement des eaux, le niveau de la nappe phréatique, les zones inondables, les milieux humides et les bandes riveraines;
- iii. Les milieux boisés;
- iv. Tout autre renseignement exigé par le fonctionnaire désigné.

c) Le plan d'aménagement d'ensemble doit être préparé par un urbaniste et doit comprendre :

- i. Un plan d'ensemble effectué à une échelle de 1 : 5 000 identifiant le périmètre du projet et le localisant à l'intérieur du territoire de la Municipalité de Pointe-Fortune;
- ii. Un plan concept du projet d'aménagement effectué à une échelle de 1 :1 000, identifiant et comprenant :
 - le périmètre du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents aux limites dudit projet;
 - les différentes phases du projet s'il y a lieu, et les limites

- territoriales leur étant associées;
 - l'identification et la localisation des différents usages affectés au projet de même que la typologie associée à chacun d'entre eux;
 - l'identification, la localisation et la typologie des accès au site des principales routes existantes environnantes du secteur à développer, incluant le réseau routier projeté;
 - l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens routiers, piétons, cyclables ou autres de même nature proposés, incluant les aires de stationnement et le réseau des parcs et espaces verts et pistes cyclables existant;
 - une description de l'aménagement paysager proposé.
- iii. L'identification et la caractérisation écologique détaillée des milieux naturels, réalisées par un biologiste, membre en règle d'une association professionnelle reconnue au Québec, incluant une évaluation des impacts du projet et les mesures de mitigation ou de compensation proposées par rapport aux éléments suivants :
- les cours d'eau, milieux humides et boisés existants sur le site;
 - les éléments pour la conservation (présence d'espèces fauniques et floristiques, espèces en péril, espèces rares ou menacées, EFE, etc.) et une estimation des pertes des milieux humides et du peuplement forestier;
 - la modification du système hydrique et du drainage naturel, l'évaluation de l'impact sur les milieux naturels et des mesures de mitigation proposées;
 - les connectivités entre les milieux naturels : bandes forestières et passages fauniques à conserver ou à aménager visant à maintenir une diversité génétique chez ces animaux terrestres .
- iv. L'identification et la localisation exacte des équipements, infrastructures et bâtiments situés sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble, incluant l'identification du drainage de l'emplacement et des servitudes requises;
- v. L'identification de tout secteur existant et l'intégration du développement proposé dans le milieu existant et les zones tampons ou de transition proposées (transition entre un développement résidentiel de faible densité existant et un futur développement résidentiel de plus forte densité est prévu);
- vi. L'identification du type de système d'éclairage qui sera préconisé;
- vii. Un tableau de l'affectation des sols comprenant :
- L'ensemble des usages prévus au plan d'aménagement et leurs classes et sous-classes respectives et la densité proposée (habitation, commerces et services parcs et espaces verts, zones tampons, rues, passages piétonniers, pistes cyclables, servitudes, etc.);
 - Le nombre d'unités de logements;
 - Le nombre de cases de stationnement extérieur et intérieur de chaque bâtiment;
 - La superficie affectée à l'intérieur du plan d'aménagement par usage, par classe et sous-classe de même que total, calculée en mètres carrés et en

- pourcentage;
 - Le gabarit des bâtiments et leur implantation projetée (emprise au sol et hauteur des bâtiments, marges de recul, etc.).
 - viii. Une étude de faisabilité réalisée par une firme-conseil en génie civil, incluant une étude d'impact concernant la circulation;
 - ix. Des simulations visuelles ou des élévations illustrant le projet ;
 - x. Une étude de sol réalisée par un professionnel en la matière déterminant la capacité portante du secteur et contenant des recommandations quant au type de fondation à préconiser;
 - xi. Les informations suivantes :
 - pour tous les types de construction, un bordereau des matériaux de revêtement extérieur indiquant l'utilisation maximale et minimale des divers types de matériaux pour chacun des murs;
 - l'estimation de l'évaluation foncière totale anticipée répartie par phases;
 - l'estimation des coûts des infrastructures et services sur le site et hors site directement reliés au projet.
 - xii. Un échéancier des travaux projetés, comprenant :
 - le nombre de phases prévues au projet;
 - le temps projeté pour la réalisation de chacune de ces phases;
 - l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement;
 - un plan-projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé par la présente requête ou adjacent à ce dernier.
 - xiii. Toutes les informations ou tous les documents supplémentaires nécessaires à la bonne compréhension de la demande et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation.
- d) Une lettre dans laquelle le(s) propriétaire(s) s'engage(nt) à :
- i. Céder à la municipalité, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan concept d'aménagement et destinées à être publiques;
 - ii. Céder à la municipalité, à des fins de parcs ou terrains de jeux, une superficie de terrain équivalente à au moins 10 % du terrain compris dans le plan d'aménagement et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs, de terrains de jeux ou le maintien d'un espace naturel, ou effectuer, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme équivalente à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain compris dans le plan d'aménagement d'ensemble. Le Conseil peut aussi décider que le propriétaire du terrain cède une partie en argent et une partie en terrain ;
 - iii. Ne pas s'opposer, s'il y a lieu, à l'enregistrement de servitudes sur le terrain visé par le plan d'aménagement. De plus, advenant la vente de terrain par le propriétaire, celui-ci devra s'assurer que cette condition soit transférée et fasse partie intégrante du contrat de vente à intervenir entre le propriétaire actuel des lieux et le nouvel acquéreur, et de même pour toute transaction

- subséquente;
- iv. Réaliser le projet de plan d'aménagement d'ensemble tel qu'approuvé par le conseil municipal.

La demande est recevable lorsque tous les documents requis ont été fournis et que les frais exigibles ont été perçus.

Si le requérant n'est pas propriétaire de l'immeuble concerné, il doit présenter à l'autorité compétente une procuration du propriétaire l'autorisant à faire la demande.

3.3. TARIFICATION

Le requérant doit acquitter les frais d'étude de la demande, lesquels s'établissent au montant de 2 000 \$. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables et ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

3.4. ANALYSE DE LA DEMANDE

L'autorité compétente vérifie le contenu de la demande. Si la demande et les documents qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'autorité compétente en avise le requérant en lui indiquant les renseignements et documents manquants. L'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements et documents requis soient fournis.

L'autorité compétente doit procéder à une analyse préliminaire comprenant un avis relatif à la conformité du projet par rapport aux critères d'analyse du présent règlement.

3.5. TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)

L'autorité compétente transmet au CCU toute demande recevable dans les 60 jours suivant la réception de la demande.

3.6. EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)

Le CCU étudie la demande en tenant compte des dispositions et critères d'évaluation décrits au chapitre 4 du présent règlement. Le CCU peut exiger des renseignements supplémentaires du requérant ou de l'autorité compétente. Il peut également exiger d'entendre le requérant.

Les membres du CCU peuvent visiter la propriété faisant l'objet de la demande.

L'étude de la demande peut se poursuivre sur plus d'une séance de travail du CCU.

3.7. RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)

Dans les 60 jours suivant la présentation de la demande, le comité formule par écrit sa recommandation au conseil municipal.

Toutefois, sans même que soient requis de nouveaux documents ou renseignements, le CCU ou l'autorité compétente peut choisir de reporter la recommandation à une séance de travail ultérieure devant se tenir dans les 60 jours suivant la séance durant laquelle la demande devait faire l'objet

d'une recommandation. Dans le cas où des renseignements supplémentaires sont exigés par le CCU, le délai est augmenté à 90 jours.

Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments ou modifie sa demande pendant ou après la période d'étude, celle-ci est considérée comme une nouvelle demande.

3.8. DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après consultation du CCU, le conseil municipal accorde ou refuse la demande d'autorisation d'un PAE. Il rend sa décision par l'adoption d'une résolution. Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation, la signature d'une entente conclue en vertu de tout règlement adopté conformément à l'article 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1) à l'effet que les propriétaires des immeubles touchés ou les promoteurs concernés :

- a) prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- b) réalisent le plan dans un délai imparti ;
- c) fournissent des garanties financières;
- d) s'engagent à instaurer des mesures de mitigation et/ou de compensation pour les pertes du milieu naturel (faune, flore, boisé, milieu humide, ...);
- e) S'engagent à céder à la Municipalité la superficie dédiée à des fins de conservation et équivalent à une proportion minimale de 30 % du secteur visé par le projet, cette superficie comprenant également la superficie convenue à titre de contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.

Les modalités et obligations exactes seront laissées à la discrétion de la municipalité.

3.9. PROCÉDURE D'INTÉGRATION À UN RÈGLEMENT D'URBANISME

Le conseil municipal peut entamer la procédure de modification des règlements d'urbanisme en adoptant un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le PAE approuvé.

3.10. RÈGLEMENTS D'URBANISME

Outre l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble et des modifications aux règlements d'urbanisme, il demeure obligatoire de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme, incluant celui portant sur les permis et certificats.

3.11. MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Si pour quelque raison que ce soit, le plan d'aménagement d'ensemble définitif approuvé doit être subséquemment modifié, de quelque manière que ce soit, il ne peut l'être que par un plan qui devra se soumettre à nouveau au cheminement d'approbation mentionné précédemment.

CHAPITRE 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

4.1. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'ensemble du développement doit être conçu selon une approche écosystémique et prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales; en ce sens, le promoteur devra proposer un concept d'aménagement afin de maximiser la protection et la mise en valeur des milieux naturels (ex : développement en grappe, concept de lotissement durable avec une gestion intégrée des éléments naturels attractifs, espaces verts publics, incluant les bandes tampons boisées, ponceaux ou autres mesures de mitigation proposées pour assurer le passage de la faune, gestion des eaux de surface, etc.). La proposition de développement doit viser l'ensemble du secteur et pourrait être intégrée dans un programme particulier d'urbanisme adopté en conformité avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Les objectifs spécifiques applicables sont les suivants :

- a) Définir la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement du secteur, par une planification détaillée visant la mise en valeur de la propriété, dans une perspective de développement durable;
- b) Assurer une insertion conviviale du projet de développement dans la trame urbaine de la municipalité et les quartiers existants à proximité
- c) Prévoir des normes de lotissement, d'implantation et de densité d'occupation visant à orienter le développement résidentiel vers le concept de design à espaces ouverts ou design par grappes ou toute autre forme respectant ce principe;
- d) Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt environnemental et naturel du secteur et assurer la plus grande protection possible du milieu naturel;
- e) Favoriser la cohabitation harmonieuse des habitations, des milieux naturels et du secteur environnant;

4.2. CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LA ZONE R-3 ET R-10

Les critères d'évaluation suivants sont applicables à tout PAE :

USAGES ET DENSITÉ	
Critères	
a)	Dans la partie boisée des zones visées, le développement doit être réalisé selon le concept de design à espaces ouverts ou design par grappes et toute autre forme respectant ce principe illustré ci-dessous :



b) Les usages projetés pour la zone R-3 sont les suivants :

- Habitations bifamiliales
- Habitations trifamiliales
- Habitations multifamiliales d'un maximum de 4 logements

c) Les usages projetés pour la zone R-10 sont les suivants :

- Habitations unifamiliales isolées dans une proportion minimale de 70 %
- Habitations multifamiliales d'un maximum de 4 logements dans un proportion maximale de 30 %.

d) La densité minimale requise est de 2,8 logements à l'hectare.

RÉSEAU ROUTIER, ÉCLAIRAGE ET INFRASTRUCTURES

Critères

- a) Les voies de circulation proposées sont conformes aux dispositions du règlement de lotissement et sont planifiées de manière à minimiser l'impact sur le milieu naturel et se connecter au réseau de rue local existant;
- b) Le tracé des voies de circulation doit faciliter la circulation en général tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents;
- c) Le lotissement des rues ne favorise pas la linéarité et privilégie des perspectives courbes;
- d) Le réseau routier doit être structuré en fonction d'une hiérarchie logique et fonctionnelle de façon à assurer une circulation facile à l'intérieur du projet, le raccordement aux projets résidentiels voisins mais aussi de façon à réduire la vitesse des véhicules sur les rues de desserte locale;
- e) Le système d'éclairage doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement;
- f) Pour les habitations multifamiliales, l'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent :
 - préférablement être implantées dans les cours latérales et arrière;

<ul style="list-style-type: none"> • être conçues selon les principes de développement durable (choix de pavé perméable pour assurer un maximum d'infiltration dans le sol des eaux pluviales, couleur pâle, fossés végétalisés, etc.); • être regroupées par grappes et s'intégrer à la perspective générale de développement; • prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.
RÉSEAU CYCLABLE ET PIÉTONNIER
Critères
<p>a) Un réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers, constitué par la cession de terrains ou par des servitudes (droits de passage), est intégré au réseau de rues de manière à permettre un accès sécuritaire à un parc projeté dans le projet.</p>
ÉCOULEMENT DES EAUX
Critères
<p>a) Le concept favorise la gestion durable des eaux de pluie à l'échelle du bassin versant, par un drainage contrôlé et planifié des voies de circulation, des réseaux de sentiers piétonniers et de tout autre aménagement et favorise l'infiltration au sol, afin de minimiser l'érosion du sol, de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface et de prévenir les inondations par la préservation de zones d'infiltration ponctuelles;</p> <p>b) Le concept doit prévoir des mesures de contrôle des eaux de ruissellement et du transport des sédiments;</p> <p>c) Lorsque les conditions le commandent, le concept de développement prévoit l'aménagement d'un bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement.</p>
PROTECTION DES MILIEUX NATURELS
Critères
<p>a) Le concept prévoit des normes de lotissement, d'implantation et de densité d'occupation visant à orienter le développement résidentiel vers le concept design à espaces ouverts ou design par grappes ou toute autre forme respectant ce principe;</p> <p>b) Les infrastructures limitent les interventions de coupe dans les bois (enfouissement des fils, passages des services dans les rues projetées, réduction des emprises de rues, etc.);</p> <p>c) La mise en valeur des milieux naturels est assurée par la création de lisières tampons, de corridors fauniques d'une largeur suffisante pour permettre le passage de la faune, de sentiers de transport actif, de zones ou de servitudes de préservation du couvert forestier et autres mesures, telles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La préservation des bandes riveraines; • Les mesures de protection des arbres existants; • Les infrastructures et aménagements évitent les milieux humides de valeur élevée et très élevée et les espèces à statut, particulièrement là où il y a concentration d'espèces désignées menacées ou vulnérables, ou susceptibles d'être désignées.
ARCHITECTURE ET INSERTION DANS LE MILIEU
Critères
<p>a) La conception des bâtiments permet d'optimiser la performance écologique et l'intégration de normes d'efficacité énergétique à la construction, à l'exploitation et à l'entretien des habitations;</p>

- b) La conception des bâtiments permet l'intégration de techniques novatrices en matière d'architecture écologique;
- c) L'architecture des bâtiments présente des décalages des volumes afin d'éviter toute forme de monotonie urbaine;
- d) Une séquence de construction comportant plus d'un style architectural différent, ainsi qu'une diversité de matériaux de revêtement différents, lesquels sont construits en alternance;
- e) Une répartition des catégories de construction qui favorise une gradation harmonieuse des densités et des gabarits de construction à l'intérieur de la zone visée, de même qu'en relation avec les zones avoisinantes est prévue. Pour la zone R-10, les secteurs d'habitations multifamiliales devront être localisés prioritairement en bordure du chemin des Outaouais et à l'extérieur des milieux boisés;
- f) Les constructions accessoires, par leur localisation et leur gabarit, ne créent pas une surcharge visuelle et s'intègrent aux bâtiments principaux afin de créer un ensemble harmonieux.

Version Projet - Avril 2024

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

5.1. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) et du *Code municipal du Québec* (c. C-27.1).

François Bélanger, maire

Jean-Charles Fillion, directeur général et greffier-trésorier

Version Projet - Avril 2024