INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

Carignan
CONNECTÉE DE NATURE

RÈGLEMENT NUMERO 488 (2023)

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.)

AVRIL 2023

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN

RÈGLEMENT NO 488 (2023)
Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

ATTENDU que la Ville de Carignan est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme et que par conséquent elle peut adopter un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;

ATTENDU qu'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble permet d'exiger dans une zone, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone;

ATTENDU que la Ville de Carignan a déjà adopté le règlement numéro 488-U sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.);

ATTENDU que la Ville de Carignan souhaite remplacer le règlement numéro 488-U sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) afin de le mettre à jour;

ATTENDU qu'un avis de motion ainsi que le dépôt d'un projet du présent règlement ont été régulièrement donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 1er mars 2023;

ATTENDU qu'une consultation publique sur le projet de règlement a été tenue le 5 avril 2023;

ATTENDU que le règlement numéro 488 (2023) relatif à la démolition d'immeubles a été adopté lors de la séance ordinaire du 5 avril 2023;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

INITIALES DU MAIRE
OM
INITIALES DU GREFFIER
CB

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES 1

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1

ARTICLE 1.1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT 1
ARTICLE 1.1.1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI 1
ARTICLE 1.1.1.3 DOMAINE D'APPLICATION 1
ARTICLE 1.1.1.4 OBJET DU RÈGLEMENT 1
ARTICLE 1.1.1.5 RENVOI 1
ARTICLE 1.1.1.6 VALIDITÉ 1
ARTICLE 1.1.1.7 REMPLACEMENT 1

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 1

ARTICLE 1.2.1.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE 1
ARTICLE 1.2.1.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES DIAGRAMMES, DES GRAPHIQUES ET DES SYMBOLES 2
ARTICLE 1.2.1.3 TERMINOLOGIE 2

SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES 2

SOUS-SECTION 1.3.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 2

ARTICLE 1.3.1.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT 2
ARTICLE 1.3.1.2 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ 2

SOUS-SECTION 1.3.2 DISPOSITIONS PÉNALES 2

ARTICLE 1.3.2.1 AVIS D'INFRACTION 2
ARTICLE 1.3.2.2 ENTRAVE À UN FONCTIONNAIRE 2
ARTICLE 1.3.2.3 FAUSSE DÉCLARATION 3
ARTICLE 1.3.2.4 CONTRAVENTION 3

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE 4

SECTION 2.1 GÉNÉRALITÉ 4

ARTICLE 2.1.1.1 PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE 4
ARTICLE 2.1.1.2 OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION, D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT OU D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION 4
ARTICLE 2.1.1.3 MODIFICATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE 4

SECTION 2.2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DEMANDE 4

SOUS-SECTION 2.2.1 DÉPÔT DE LA DEMANDE 4

ARTICLE 2.2.1.1 RENSEIGNEMENTS, DOCUMENTS ET PLANS REQUIS 4
ARTICLE 2.2.1.2 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ RELATIVEMENT AUX RENSEIGNEMENTS, DOCUMENTS ET PLANS REQUIS 6
ARTICLE 2.2.1.3 TARIFICATION 6
ARTICLE 2.2.1.4 RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE 6

SOUS-SECTION 2.2.2 ÉTUDE DE LA DEMANDE 7

ARTICLE 2.2.2.1 ANALYSE PRÉLIMINAIRE 7
ARTICLE 2.2.2.2 TRANSMISSION AU CCU 7
ARTICLE 2.2.2.3 AVIS DU CCU 7

SECTION 2.3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉCISION 7

SOUS-SECTION 2.3.1 DÉCISION DU CONSEIL 7

ARTICLE 2.3.1.1 CONSULTATION PUBLIQUE 7
ARTICLE 2.3.1.2 APPROBATION PAR LE CONSEIL 7
ARTICLE 2.3.1.3 DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL 7

INITIALES DU MAIRE
DM
INITIALES DU GREFFIER
EP

ARTICLE 2.3.1.4 CONDITIONS 7

SOUS-SECTION 2.3.2 GARANTIE FINANCIÈRE 8

ARTICLE 2.3.2.1 DÉPÔT DE LA GARANTIE 8

ARTICLE 2.3.2.2 REMBOURSEMENT DE LA GARANTIE 8

SOUS-SECTION 2.3.3 MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME ET ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX 8

ARTICLE 2.3.3.1 GÉNÉRALITÉ 8

ARTICLE 2.3.3.2 MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME 8

ARTICLE 2.3.3.3 ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX 8

CHAPITRE 3 ZONES D'APPLICATION, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION 9

SECTION 3.1 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À TOUTES LES ZONES D'APPLICATION 9

ARTICLE 3.1.1.1 GUIDE DE CONCEPTION POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE 9

SECTION 3.2 SECTEURS BOISÉS 9

ARTICLE 3.2.1.1 ZONES D'APPLICATION 9

ARTICLE 3.2.1.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 9

ARTICLE 3.2.1.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION 9

SECTION 3.3 SECTEUR DU CENTRE-VILLE 12

ARTICLE 3.3.1.1 ZONES D'APPLICATION 12

ARTICLE 3.3.1.2 DISPOSITION PARTICULIÈRE AU SECTEUR DU CENTRE-VILLE 12

ARTICLE 3.3.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 12

ARTICLE 3.3.1.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION 12

SECTION 3.4 SECTEUR CENTRE 14

ARTICLE 3.4.1.1 ZONES D'APPLICATION 14

ARTICLE 3.4.1.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 14

ARTICLE 3.4.1.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION 14

SECTION 3.5 QUARTIER RIVIERA 16

ARTICLE 3.5.1.1 ZONES D'APPLICATION 16

ARTICLE 3.5.1.2 DISPOSITION PARTICULIÈRE AU QUARTIER RIVIERA 16

ARTICLE 3.5.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 16

ARTICLE 3.5.1.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION 16

SECTION 3.6 SECTEUR SAINTE-THÉRÈSE 17

ARTICLE 3.6.1.1 ZONES D'APPLICATION 17

ARTICLE 3.6.1.2 DISPOSITION PARTICULIÈRE À LA ZONE H-577 17

ARTICLE 3.6.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 18

ARTICLE 3.6.1.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION 18

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE 20

ARTICLE 4.1.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR 20

INITIALES DU MAIRE
am
EP
INITIALES DU GREFFIER

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)* ».

ARTICLE 1.1.1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux zones de la Ville mentionnés au chapitre 3 du présent règlement.

ARTICLE 1.1.1.3 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé lors d'une demande de modification d'un règlement d'urbanisme.

ARTICLE 1.1.1.4 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet d'exiger, dans les zones mentionnées au chapitre 3, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone, permettant un développement cohérent, harmonieux et durable des zones à développer ou à redévelopper.

ARTICLE 1.1.1.5 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 règlement.

Ce principe s'applique également à toute modification que pourrait subir le *Guide de conception pour un développement urbain durable* de la Ville de Carignan.

ARTICLE 1.1.1.6 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un sous-alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

ARTICLE 1.1.1.7 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le *Règlement numéro 488-U sur les plans d'aménagement d'ensemble* et ses amendements.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.2.1.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

1. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;

2. Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, tout disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et toutes les circonstances;

3. Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension et à moins que le contexte n'indique le contraire;

INITIALES DU MAIRE
OM
EP
INITIALES DU GREFFIER

4. Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;

5. Tout disposition spécifique du présent règlement ou tout autre règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;

6. Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;

7. L'autorisation de faire quelque chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;

8. Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

ARTICLE 1.2.1.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES DIAGRAMMES, DES GRAPHIQUES ET DES SYMBOLES

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux ou autres formes d'expression, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre un tableau et un graphique ou autres formes d'expression, le tableau prévaut.

En cas de contradiction entre le présent règlement et les grilles des usages et des normes du règlement de zonage en vigueur, le présent règlement prévaut.

ARTICLE 1.2.1.3 TERMINOLOGIE

Les définitions incluses au règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement. À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans ce règlement. Si un mot ou une expression n'est pas défini au règlement de zonage en vigueur, il s'entend dans son sens commun.

En plus de ce qui précède, toute référence à des concepts tels que les numéros de zones, les usages ou les typologies de bâtiment est également une référence au règlement de zonage en vigueur.

SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

SOUS-SECTION 1.3.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1.3.1.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du règlement est confiée au fonctionnaire désigné, soit toute personne agissant sous l'autorité de la direction du Service de l'urbanisme et du développement durable.

ARTICLE 1.3.1.2 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont ceux qui lui sont confiés par le règlement sur les permis et certificats en vigueur.

SOUS-SECTION 1.3.2 DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 1.3.2.1 AVIS D'INFRACTION

Lorsqu'une infraction est constatée, le fonctionnaire désigné donne un avis écrit au contrevenant, en main propre, par courrier recommandé ou par huissier, à sa dernière adresse connue, en indiquant la nature de la contravention et de la non-conformité.

ARTICLE 1.3.2.2 ENTRAVE À UN FONCTIONNAIRE

Quiconque empêche l'autorité compétente de pénétrer sur une propriété ou l'entrave autrement dans l'exercice de ses fonctions est passible d'une amende prévue à l'article 1.3.2.4.

INITIALES DU MAIRE
am
EP
INITIALES DU GREFFIER

ARTICLE 1.3.2.3 FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés relativement à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible d'une amende prévue à l'article 1.3.2.4.

ARTICLE 1.3.2.4 CONTRAVENTION

Quiconque contrevient au présent règlement ou va à l'encontre d'une condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble formulée par le Conseil en vertu de l'article 2.3.1.4 est passible d'une amende d'au moins 500 $ et d'au plus 1 000 $ si le contrevenant est une personne physique, ou d'au moins 1 000 $ et d'au plus 2 000 $ si le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, les montants prévus au premier alinéa sont doublés.

Toute infraction continue à une disposition du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

INITIALES DU MAIRE
am
EP
INITIALES DU GREFFIER

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE

SECTION 2.1 GÉNÉRALITÉ

ARTICLE 2.1.1.1 PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

La production d'un plan d'aménagement d'ensemble est exigée lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme des zones identifiées au chapitre 3 du présent règlement. Le cas échéant, pour chacune de ces zones, il est indiqué à la grille des usages et normes du règlement de zonage en vigueur que la production d'un plan d'aménagement d'ensemble est requise.

Sauf indication contraire au présent règlement, la demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit obligatoirement couvrir l'ensemble de la zone visée ou des zones contiguës visées par la demande.

ARTICLE 2.1.1.2 OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION, D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT OU D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Toute demande de permis ou de certificat d'autorisation pour une propriété située dans une zone visée par un plan d'aménagement d'ensemble approuvé se doit d'être conforme à ce plan d'aménagement d'ensemble approuvé.

ARTICLE 2.1.1.3 MODIFICATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Si pour quelque raison que ce soit, un plan d'aménagement approuvé devait être subséquemment modifié, de quelque manière que ce soit, il ne peut l'être que par l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble, et ce en suivant l'ensemble de la procédure d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble établie par le présent chapitre.

Nonobstant ce qui précède, si des modifications apportées au plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne sont pas susceptibles de déroger aux objectifs et critères sur la base desquels le projet a déjà été approuvé ou sont trop mineures pour représenter un enjeu relativement à l'approbation du projet, le fonctionnaire désigné aura le pouvoir d'accepter ou non les modifications mineures sans que le projet n'ait à suivre l'ensemble de la procédure d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble établie par le présent chapitre.

SECTION 2.2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DEMANDE

SOUS-SECTION 2.2.1 DÉPÔT DE LA DEMANDE

ARTICLE 2.2.1.1 RENSEIGNEMENTS, DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter :

1. Le formulaire de demande de d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble dûment rempli et signé ;

2. Pour l'ensemble des propriétés visées par le plan d'aménagement d'ensemble, une preuve de propriété ou une procuration signée par les propriétaires mentionnant que ces derniers autorisent le demandeur à effectuer une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble et s'engagent à adhérer au plan d'aménagement d'ensemble qui sera proposé par le demandeur et approuvé par le conseil municipal de la Ville de Carignan.

3. Un plan de localisation du site, préparé par un arpenteur-géomètre, indiquant :

   a) Le nom des propriétaires;

   b) Le numéro d'identification cadastrale de chaque lot;

   c) Le périmètre de la zone visée et l'identification cadastrale des lots adjacents à la zone visée;

   d) Les dimensions et superficies de chaque lot;

   e) Les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot;

INITIALES DU MAIRE
am
INITIALES DU GREFFIER
CP

f) Les bâtiments existants sur les lots visés et sur les lots adjacents à la zone visée;

g) La topographie actuelle du site exprimée par des niveaux géodésiques ou des courbes de niveaux;

h) Les milieux humides et hydriques, incluant les zones inondables et les bandes de protection riveraines;

i) Les zones de contraintes, telles que les zones à risque de glissement de terrain;

j) La végétation existante;

4. Un plan concept du projet d'aménagement, préparé par un professionnel en la matière tel qu'un urbaniste, indiquant :

a) La topographie projetée du site exprimée par des niveaux géodésique ou des courbes de niveaux;

b) Le drainage projeté du projet;

c) Les différentes phases du projet, s'il y a lieu, et les sections de la zone leur étant associées;

d) Le lotissement projeté pour l'ensemble du projet, comprenant les dimensions projetées des lots;

e) L'identification et la localisation des différents usages affectés au projet, de même que la typologie associée à chacun d'entre eux;

f) L'implantation au sol des bâtiments, infrastructures et équipements prévus;

g) Le nombre d'étages des bâtiments prévus;

h) L'identification, la localisation et la typologie de toute route, toute rue et tout lien piétonnier ou cyclable, qu'il soit existant ou projeté;

i) L'identification, la localisation et la typologie de toute aire de stationnement, qu'elle soit existante ou projetée;

j) L'identification, la localisation et la typologie de tout parc ou espace vert, qu'il soit existant ou projeté;

k) L'aménagement paysager proposé;

l) Des études d'ensoleillement;

m) L'identification de tout secteur existant et l'intégration du projet proposé dans le milieu existant, comprenant les zones tampons ou de transition proposées;

n) Des simulations visuelles en perspectives 3D, des élévations et des coupes de rues illustrant le projet, les rues et les bâtiments projetés;

o) Le détail des revêtements extérieurs des murs et des toits proposés pour chacun des bâtiments projetés;

5. 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 :

a) Les cours d'eau, milieux humides et boisés existants sur le site;

b) Les éléments d'intérêt 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;

c) La modification du système hydrique et du drainage naturel, l'évaluation de l'impact sur les milieux naturels et des mesures de mitigation proposées;

INITIALES DU MAIRE
OM
GP
INITIALES DU GREFFIER

d) Les connectivités entre les milieux naturels : bandes forestières et passages fauniques à conserver ou à aménager visant à maintenir une diversité génétique (corridor forestier à protéger, ponceaux, ponts verts, etc.).

6. Un tableau de l'affectation des sols comprenant :

   a) Le nombre d'unités de logement et de locaux prévus, et ce pour l'ensemble des usages prévus et leurs sous-groupes respectifs;

   b) Les superficies de terrain et de plancher, en mètres carrés et en pourcentage, et ce pour l'ensemble des usages prévus et leurs sous-groupes respectifs;

   c) La densité brute résidentielle proposée, le cas échéant;

   d) Le nombre de cases de stationnement extérieures et intérieures prévues pour chaque bâtiment;

7. Une analyse réglementaire complète du projet, effectuée par un professionnel en la matière tel qu'un urbaniste;

8. Une analyse du projet en vertu des lignes directrices établies dans le *Guide de conception pour un développement urbain durable* de la Ville de Carignan, incluant la grille d'autoévaluation, effectuée par un professionnel en la matière tel qu'un urbaniste;

9. Une étude d'impact concernant la circulation, effectuée par un professionnel en la matière;

10. Toute information ou tout document supplémentaire nécessaire à la bonne compréhension du projet et à son évaluation en fonction des critères établis au chapitre 3 du présent règlement.

ARTICLE 2.2.1.2 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ RELATIVEMENT AUX RENSEIGNEMENTS, DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Nonobstant l'article 2.2.1.1 concernant les renseignements, documents et plans requis, le fonctionnaire désigné peut :

1. Exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du plan d'aménagement d'ensemble, lorsqu'il le juge approprié, aux fins de l'évaluation du projet en vertu des critères applicables;

2. Exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande, pour s'assurer du parfait respect des différentes dispositions de tout règlement pertinent ou pour expliquer les impacts sur la sécurité publique, les infrastructures et l'environnement;

3. Dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents, plans ou attestations professionnelles spécifiées dans le présent règlement lorsque de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, l'évaluation du projet en vertu des critères applicables, le respect des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

ARTICLE 2.2.1.3 TARIFICATION

Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être accompagnée du paiement des frais exigés en vertu du règlement de tarification en vigueur.

ARTICLE 2.2.1.4 RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE

Une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est recevable lorsque tous les documents exigés par le fonctionnaire désigné ont été fournis et que le tarif applicable a été payé.

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

SOUS-SECTION 2.2.2 ÉTUDE DE LA DEMANDE

ARTICLE 2.2.2.1 ANALYSE PRÉLIMINAIRE

Le fonctionnaire désigné vérifie le contenu de la demande. Si la demande et les documents qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, le fonctionnaire désigné 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.

Le fonctionnaire désigné doit procéder à une analyse préliminaire et peut émettre au demandeur un avis relatif à la conformité du projet par rapport aux critères d'analyse édictés au chapitre 3 du présent règlement. Le demandeur peut prendre cet avis en considération afin de modifier son plan d'aménagement d'ensemble avant qu'il soit transmis au CCU.

ARTICLE 2.2.2.2 TRANSMISSION AU CCU

Avant que la Conseil ne rende sa décision relativement à une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le fonctionnaire désigné doit transmettre la demande au Comité consultatif d'urbanisme afin d'obtenir son avis.

ARTICLE 2.2.2.3 AVIS DU CCU

Le Comité consultatif d'urbanisme doit étudier le projet de plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation édictés au chapitre 3 du présent règlement. Le Comité doit recommander l'acceptation ou le rejet d'un plan d'aménagement d'ensemble. Il peut également recommander des conditions d'approbation ou suggérer des modifications.

SECTION 2.3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉCISION

SOUS-SECTION 2.3.1 DÉCISION DU CONSEIL

ARTICLE 2.3.1.1 CONSULTATION PUBLIQUE

Avant de rendre sa décision relativement à une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil peut, s'il le juge nécessaire, suspendre le processus d'approbation de la demande afin de tenir une séance d'information et de consultation publique.

ARTICLE 2.3.1.2 APPROBATION PAR LE CONSEIL

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis si celui-ci respecte suffisamment les objectifs et critères établis au chapitre 3 du présent règlement. Une copie de cette résolution sera transmise au demandeur.

ARTICLE 2.3.1.3 DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil désapprouve par résolution le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis, si celui-ci ne respecte pas suffisamment les objectifs et critères établis au chapitre 3 du présent règlement. Une copie de cette résolution sera transmise au demandeur et doit contenir les motifs du refus. La résolution peut également suggérer des modifications au plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2.3.1.4 CONDITIONS

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, 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 des infrastructures et des équipements;
2. réalisent le plan dans les délais qu'il impartit;
3. fournissent les garanties financières qu'il détermine, et ce conformément à la sous-section 2.3.2.

INITIALES DU MAIRE
dh
INITIALES DU GREFFIER
EP

Le cas échéant, le demandeur doit informer la Ville, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises par le Conseil dans la résolution d'acception du plan d'aménagement d'ensemble, et ce avant que ce dernier entreprenne la modification de la réglementation d'urbanisme.

SOUS-SECTION 2.3.2 GARANTIE FINANCIÈRE

ARTICLE 2.3.2.1 DÉPÔT DE LA GARANTIE

Lorsqu'une garantie financière est exigée par le Conseil en vertu de l'article 2.3.1.4, celle-ci doit être déposée par le demandeur préalablement à ce que le Conseil n'entreprenne la modification des règlements d'urbanisme.

ARTICLE 2.3.2.2 REMBOURSEMENT DE LA GARANTIE

La garantie financière est remboursée lorsque tous les travaux approuvés ont été exécutés en conformité avec les conditions de la résolution adoptée par le conseil municipal et l'ensemble des permis et des certificats d'autorisation délivrés pour la réalisation du PAE.

SOUS-SECTION 2.3.3 MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME ET ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ARTICLE 2.3.3.1 GÉNÉRALITÉ

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 ou à conclure une entente en application du règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux en vigueur.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble ne libère d'aucune façon le demandeur d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation de se conformer à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2.3.3.2 MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

À la suite de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut entamer la procédure de modification de la réglementation d'urbanisme afin d'y inclure le PAE approuvé, le tout conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 2.3.3.3 ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Lorsque nécessaire et à la suite de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, une demande doit être déposée afin de conclure une entente relative à des travaux municipaux, le tout conformément aux dispositions du règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux en vigueur.

INITIALES DU MAIRE
am
INITIALES DU GREFFIER
gp

CHAPITRE 3 ZONES D'APPLICATION, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 3.1 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À TOUTES LES ZONES D'APPLICATION

ARTICLE 3.1.1.1 GUIDE DE CONCEPTION POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

Tout plan d'aménagement d'ensemble doit être conçu en tenant compte des lignes directrices établies par le *Guide de conception pour un développement urbain durable* de la Ville de Carignan. Ces lignes directrices doivent être considérées comme étant des critères d'évaluation du présent chapitre applicables à toutes les zones d'application.

SECTION 3.2 SECTEURS BOISÉS

ARTICLE 3.2.1.1 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones MN2-U-045 et MN2-U-352, telles que délimitées sur le plan de l'annexe A du *Règlement de zonage numéro 483-U*.

ARTICLE 3.2.1.2 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 :

1. 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;

2. Assurer une insertion conviviale du projet de développement dans la trame urbaine de la ville et des liens avec la Route verte (zone MN2-U-352) ou les autres liens cyclables

3. 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 (« open space residential design », « cluster design ») ou toute autre forme respectant ce principe;

4. Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt environnemental et naturel du secteur et assurer la plus grande protection possible du milieu naturel;

5. Favoriser la cohabitation harmonieuse des habitations, du boisé et du secteur environnant;

6. La superficie dédiée à des fins de conservation devrait représenter une proportion minimale de 50 % dans chacune des zones visées à l'article 3.2.1.1.

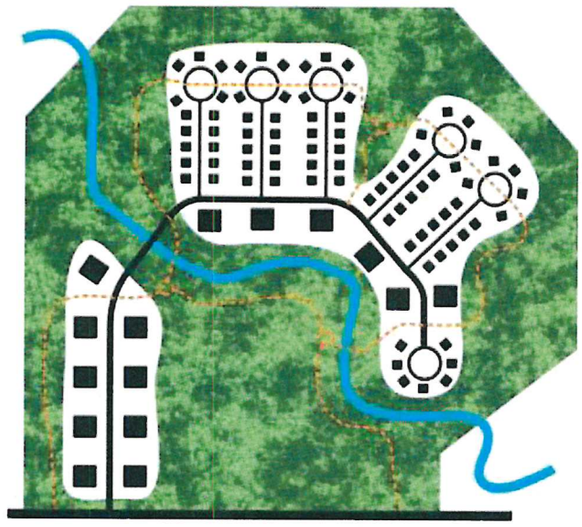
ARTICLE 3.2.1.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation applicables sont les suivants :

1. Usage et densité :

    a) Le développement doit être réalisé selon le concept de design à espaces ouverts ou design par grappes et toute autre forme respectant ce principe;

INITIALES DU MAIRE
DM
EP
INITIALES DU GREFFIER



Croquis d'exemple de développement par grappes

b) Pour la zone MN2-U-352, les usages et densités projetés sont les suivants :

- Protection et mise en valeur du milieu naturel. Au total, la superficie dédiée à ces fins doit représenter une proportion minimale de 50% d'un bois où le développement immobilier est projeté;
- Typologie d'habitation de haute densité privilégiée afin de limiter l'emprise au sol des bâtiments;
- Commercial-mixte, avec commerces de service et aire de stationnement public à proximité du corridor de transport;
- Densité de 30 logements / hectare;

c) Pour la zone MN2-U-045, les usages et densités projetés sont les suivants :

- Protection et mise en valeur du milieu naturel. Au total, la superficie dédiée à ces fins doit représenter une proportion minimale de 50% d'un bois où le développement immobilier est projeté;
- Typologie d'habitation adaptée à la densité visée;
- Densité de 12 logements / hectare;

2. Réseau routier, éclairage et infrastructures :

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;

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) Dans la zone MN2-U-352, un lien routier champêtre relie le secteur Centre, le secteur du Centre-ville et le secteur Carignan-Salières;

d) Le système d'éclairage doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement;

e) L'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent :

- Être préférablement souterraines ou en structure étagées;
- Préférablement être implantées dans les cours latérales et arrière;
- 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.);

INITIALES DU MAIRE
DM
EP
INITIALES DU GREFFIER

- Être regroupées pour les usages du groupe habitation multifamiliale ou contiguë;

- Prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.

3. Réseau cyclable et piétonnier :

   a) Un réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers, constitué par la cession de terrains, est intégré aux ensembles résidentiels et relié au réseau récréatif municipal ou régional existant avoisinant, notamment la Route verte dans le cas de la zone MN2-U-352.

4. Écoulement des eaux :

   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 prévenir les inondations par la préservation de zones d'infiltration ponctuelles;

   b) Le concept doit prévoir des mesures de contrôle des eaux de ruissellement et du transport des sédiments;

   c) Lorsque les conditions l'exigent, le concept de développement prévoit l'aménagement d'un bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement;

   d) Les surfaces imperméables sont minimisées.

5. Protection du milieu naturel :

   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 (« Open Space Residential Design », « Cluster Design ») ou toute autre forme respectant ce principe;

   b) L'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains respecte les normes relatives au déboisement maximal autorisé édictées par le schéma d'aménagement et de développement en vigueur et le règlement de zonage en vigueur.

   c) 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.);

   d) 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 mobilité active, de zones ou de servitudes de préservation du couvert forestier et autres mesures, telles :

      - La préservation d'une bande riveraine minimale de 30 mètres;

      - 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;

      - Maintenir des corridors boisés et éviter leur fragmentation afin de créer un réseau écologique viable et résilient en lien avec le corridor forestier du mont Saint-Bruno et aux abords du ruisseau Robert (par la préservation d'un corridor boisé de 300 m de largeur longeant ce cours d'eau);

   e) Lorsqu'il y a des zones inondables à proximité, considérant que lors des fortes crues, ces milieux absorbent une grande quantité de pluies, ce qui diminue les risques d'inondation:

      - Les interventions et ouvrages ne doivent pas aggraver la situation;

INITIALES DU MAIRE
am
INITIALES DU GREFFIER
CR

- La protection des milieux humides adjacents ou pouvant être atteints par la crue printanière doit être assurée, notamment en évitant des travaux de remblai de ces milieux.

6. Architecture et insertion dans le milieu :

   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, ou encore l'intégration de techniques novatrices en matière d'architecture écologique;

   b) L'architecture des bâtiments présente des modulations des volumes afin d'éviter toute forme de monotonie urbaine;

   c) Une séquence de construction comportant plus d'un style architectural différent et une diversité de matériaux de revêtement, lesquels sont construits en alternance;

   d) 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;

   e) Les constructions accessoires, par leur localisation et leur gabarit, ne créent pas une surcharge visuelle et s'intègrent aux bâtiments principaux et dans le milieu boisé.

SECTION 3.3 SECTEUR DU CENTRE-VILLE

ARTICLE 3.3.1.1 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones MXT-200 et MXT-201 telles que délimitées sur le plan de l'annexe A du *Règlement de zonage numéro 483-U*.

ARTICLE 3.3.1.2 DISPOSITION PARTICULIÈRE AU SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Nonobstant le deuxième alinéa de l'article 2.1.1.1, une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble visant le secteur du Centre-ville doit obligatoirement couvrir l'ensemble des zones identifiées à l'article 3.3.1.1.

ARTICLE 3.3.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs spécifiques applicables sont les suivants :

1. 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;

2. Assurer une insertion conviviale du projet de développement dans la trame urbaine de la ville;

3. Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt environnemental et naturel du secteur;

4. Assurer un réseau de déplacement étendu qui mise sur une mobilité durable;

5. Créer des milieux de vie dynamiques qui ont un impact positif sur l'environnement naturel et urbain;

6. Créer un pôle de destination complet (habiter, travailler, se recréer), un lieu de convergence de tous les citoyens.

ARTICLE 3.3.1.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation applicables sont les suivants :

1. Usage et densité :

   a) Commerce d'ambiance et de proximité;

   b) Pôle civique (hôtel-de-ville et services municipaux);

INITIALES DU MAIRE
DM
INITIALES DU GREFFIER
EP

c) Mixité des usages commerciaux et résidentiels;

d) Typologie d'habitation adaptée à la densité visée;

e) Densité minimale de 45 logements / hectare.

2. Réseau routier, éclairage et infrastructures :

a) Le tracé des rues et des accès est conforme aux dispositions du règlement de lotissement et planifié de manière à assurer une connexion avec le réseau routier 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) Un lien routier champêtre relie le secteur Centre, le secteur du Centre-ville et le secteur Carignan-Salières;

d) Le système d'éclairage doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement;

e) L'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent :

- Être préférablement souterraines ou en structure étagées;
- 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 pour les usages des groupes commerce, publics et d'habitation multifamiliale ou contiguë;
- Prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.

3. Réseau cyclable et piétonnier :

a) Le réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers est intégré aux ensembles résidentiels et relié au réseau récréatif municipal ou régional existant avoisinant, notamment la Route verte.

4. Écoulement des eaux :

e) 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 prévenir les inondations par la préservation de zones d'infiltration ponctuelles;

f) Le concept doit prévoir des mesures de contrôle des eaux de ruissellement et du transport des sédiments;

g) Lorsque les conditions l'exigent, le concept de développement prévoit l'aménagement d'un bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement;

h) Les surfaces imperméables sont minimisées.

5. Protection du milieu naturel :

a) Le concept prévoit la préservation, la protection et la mise en valeur du cours d'eau Robert;

b) Le concept prévoit des mesures de protection des arbres, des lacs ou tout autre élément naturel existant;

c) La mise en valeur des milieux naturels est assurée par la création de lisières tampons, telles que des mesures de protection des arbres et des milieux humides existants.

INITIALES DU MAIRE
DM
INITIALES DU GREFFIER
EP

6. Architecture et insertion dans le milieu :

   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 bâtiments;

   b) La conception des bâtiments permet l'intégration de techniques novatrices en matière d'architecture écologique;

   c) L'architecture des bâtiments présente des modulations 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, 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;

   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.

SECTION 3.4 SECTEUR CENTRE

ARTICLE 3.4.1.1 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones H-331, H-332, H-333 et H-337, telles que délimitées sur le plan de l'annexe A du *Règlement de zonage 483-U*.

ARTICLE 3.4.1.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs spécifiques applicables sont les suivants :

1. Maintenir les composantes d'intérêt écologique et la connectivité entre les milieux naturels;
2. S'assurer que le développement immobilier s'effectue en respect avec les composantes environnementales du secteur;
3. Aménager des configurations de rues qui tiennent compte du principe de moindre impact;
4. Privilégier des normes qui orientent le développement résidentiel vers un concept de design à espaces ouverts ou par grappes (« open space residential design », « cluster design ») ou toute autre forme respectant ce principe;
5. Définir les caractéristiques souhaitées pour le développement du secteur à l'aide d'une planification qui s'effectue dans une perspective de développement durable;
6. Favoriser des zones de transition autour des milieux sensibles (milieux humides et forestiers);
7. Favoriser des zones transition avec le cadre bâti existant.

ARTICLE 3.4.1.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation applicables sont les suivants :

1. Usage et densité :

   a) Typologie d'habitation adaptée à la densité visée;

   b) Densité minimale de 35 logements / hectare.

2. Réseau routier, éclairage et infrastructures :

   a) Le nombre de liens publics est limité afin de tenir compte du milieu naturel;

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

b) Le tracé des voies de circulation facilite la circulation tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents;

c) Un lien routier champêtre relie le secteur Centre, le secteur du Centre-ville et le secteur Carignan-Salières;

d) Le système d'éclairage s'intègre harmonieusement dans son environnement;

e) L'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Elles doivent :

- Être préférablement souterraines ou en structure étagées;
- 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 pour les usages du groupe habitation multifamiliale ou contiguë;
- Prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.

3. Réseau cyclable et piétonnier :

a) Le réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers est intégré aux ensembles résidentiels et relié au réseau récréatif municipal ou régional existant avoisinant;

4. Écoulement des eaux :

i) 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 prévenir les inondations par la préservation de zones d'infiltration ponctuelles;

j) Le concept doit prévoir des mesures de contrôle des eaux de ruissellement et du transport des sédiments;

k) Lorsque les conditions l'exigent, le concept de développement prévoit l'aménagement d'un bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement;

l) Les surfaces imperméables sont minimisées.

5. Protection du milieu naturel :

a) Privilégier un lotissement en grappe pour tout projet de développement;

b) Les infrastructures limitent les interventions de coupe d'arbres (enfouissement des fils, passage de services dans les rues projetées, etc.);

c) La mise en valeur des milieux naturels est assurée par la création de lisières tampons, telles que des mesures de protection des arbres et des milieux humides existants.

6. Architecture et insertion dans le milieu :

a) Un développement en densification douce est privilégié sur les terrains vacants afin de limiter l'emprise au sol des bâtiments tout en assurant leur intégration au milieu existant;

b) Une gradation des gabarits et des hauteurs des bâtiments projetés est privilégiée afin d'assurer leur intégration au milieu existant;

c) La création de points de vue sur les plaines agricoles et les monts environnants est favorisée;

d) La conception des bâtiments permet d'optimiser la performance écologique et l'intégration de normes et de techniques novatrices en matière d'efficacité énergétique;

INITIALES DU MAIRE
DM
INITIALES DU GREFFIER
EP

e) L'architecture des bâtiments présente des modulations des volumes afin d'éviter toute forme de monotonie urbaine;

f) Une séquence de construction comporte plus d'un style architectural différent et une diversité de matériaux de revêtement, lesquels sont construits en alternance;

g) 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.

SECTION 3.5 QUARTIER RIVIERA

ARTICLE 3.5.1.1 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones H-135, H-136, H-137, H-138, H-139 et H-140 telles que délimitées sur le plan de l'annexe A du *Règlement de zonage 483-U.*

ARTICLE 3.5.1.2 DISPOSITION PARTICULIÈRE AU QUARTIER RIVIERA

Nonobstant le deuxième alinéa de l'article 2.1.1.1, une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble visant le quartier Riviera doit obligatoirement couvrir l'ensemble des zones identifiées à l'article 3.5.1.1.

ARTICLE 3.5.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs spécifiques applicables sont les suivants :

1. 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;

2. Assurer une insertion conviviale du projet de développement dans la trame urbaine de la ville et des liens cyclable;

3. Préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt environnemental et naturel du secteur;

4. Favoriser la cohabitation harmonieuse des habitations et du secteur environnant;

5. Identifier un pôle de développement mixte résidentiel à densité plus forte et des activités commerciales et de services de proximité.

ARTICLE 3.5.1.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation applicables sont les suivants :

1. Usage et densité :

   a) Typologie d'habitation adaptée à la densité visée;

   b) Densité minimale de 21 logements / hectare.

2. Réseau routier, éclairage et infrastructures :

   a) Le tracé des rues et des accès est conforme aux dispositions du règlement de lotissement et planifié de manière à assurer une connexion avec le réseau routier existant et en prévoyant des accès vers la zone agricole;

   b) Le tracé des voies de circulation doit faciliter la circulation en général tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents et en constituant le tracé du moindre impact sur le milieu naturel;

   c) Le système d'éclairage doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement;

   d) L'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent :

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

- 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 pour les usages du groupe habitation multifamiliale ou contiguë;

- Prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.

3. Réseau cyclable et piétonnier :

   a) Le réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers est intégré aux ensembles résidentiels et relié au réseau récréatif municipal ou régional existant avoisinant.

4. Écoulement des eaux :

   a) Le concept favorise un drainage contrôlé et planifié des voies de circulation, des réseaux de sentiers piétonniers et de tout autre aménagement afin de minimiser l'érosion du sol et de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface;

   b) Le concept doit prévoir des mesures de contrôle des eaux de ruissellement et du transport des sédiments;

   c) Lorsque les conditions l'exigent, le concept de développement prévoit l'aménagement d'un bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement.

5. Protection du milieu naturel :

   a) Le concept prévoit des mesures de protection des arbres, des lacs ou tout autre élément naturel existant.

6. Architecture et insertion dans le milieu :

   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;

   b) La conception des bâtiments permet l'intégration de techniques novatrices en matière d'architecture écologique;

   c) L'architecture des bâtiments présente des modulations 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;

   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.

SECTION 3.6 SECTEUR SAINTE-THÉRÈSE

ARTICLE 3.6.1.1 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones H-572 et H-577, telles que délimitées sur le plan de l'annexe A du Règlement de zonage numéro 483-U.

ARTICLE 3.6.1.2 DISPOSITION PARTICULIÈRE À LA ZONE H-577

Nonobstant le deuxième alinéa de l'article 2.1.1.1, une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble visant la zone H-577 peut viser uniquement les terrains assujettis aux

INITIALES DU MAIRE
OM
EP
INITIALES DU GREFFIER

normes relatives à la densité brute résidentielles, soit les terrains d'une superficie égale ou supérieure à un demi-hectare (0,5 ha).

ARTICLE 3.6.1.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs spécifiques applicables sont les suivants :

1. 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;

2. Préserver le caractère champêtre du chemin Sainte-Thérèse;

3. S'assurer d'une mise en valeur des éléments d'intérêt architectural, environnemental et naturel le long du chemin panoramique;

4. Assurer une insertion conviviale du projet de développement dans la trame urbaine de la Ville;

5. Favoriser la cohabitation harmonieuse des habitations et du secteur environnant.

ARTICLE 3.6.1.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation applicables sont les suivants :

1. Usage et densité :

   a) Typologie d'habitation adaptée à la densité visée;

   b) Densité minimale de 24 logements / hectare.

2. Réseau routier, éclairage et infrastructures :

   a) Le tracé des rues et des accès est conforme aux dispositions du règlement de lotissement et planifié de manière à assurer une connexion avec le réseau routier 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 et en constituant le tracé du moindre impact sur le milieu naturel;

   c) Le système d'éclairage doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement;

   d) 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;

      - 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 pour les usages du groupe habitation multifamiliale ou contiguë;

      - Prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.

3. Réseau cyclable et piétonnier :

   a) Le réseau de pistes cyclables et de sentiers piétonniers est intégré aux ensembles résidentiels et relié au réseau récréatif municipal ou régional existant avoisinant.

4. Écoulement des eaux :

   a) Le concept favorise un drainage contrôlé et planifié des voies de circulation, des réseaux de sentiers piétonniers et de tout autre aménagement afin de minimiser l'érosion du sol et de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface;

INITIALES DU MAIRE
OM
INITIALES DU GREFFIER
GR

b) Le concept doit prévoir des mesures de contrôle des eaux de ruissellement et du transport des sédiments, afin d'assurer la protection de la zone inondable, des cours d'eau et du canal de Chambly;

c) Lorsque les conditions l'exigent, le concept de développement prévoit l'aménagement d'un bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement.

5. Protection du milieu naturel :

a) Les infrastructures limitent les interventions de coupes d'arbres (enfouissement des fils, passage des services dans les rues projetées, etc.);

b) Les travaux de remblai en zone inondable se limitent à donner accès au secteur et sont préalablement autorisés par le ministère de l'Environnement, de la Lutte aux changements climatiques, de la Faune, et des Parcs.

6. Architecture et insertion dans le milieu :

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 bâtiments;

b) La conception des bâtiments permet l'intégration de techniques novatrices en matière d'architecture écologique;

c) L'architecture des bâtiments présente des modulations 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, 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;

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.

INITIALES DU MAIRE
PM
EP
INITIALES DU GREFFIER

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 4.1.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Patrick Marquès, maire

Ève Poulin, greffière

CERTIFICAT D'AUTORISATION

Avis de motion et dépôt du projet de règlement :	*1er mars 2023*
Adoption du projet de règlement :	*1er mars 2023*
Avis public de consultation :	*6 mars 2023*
Assemblée publique de consultation :	*5 avril 2023*
Adoption du règlement :	*5 avril 2023*
Émission du certificat de conformité de la MRC :	*19 mai 2023*
Entrée en vigueur :	*23 mai 2023*
Avis public/certificat de publication de l'entrée en vigueur :	*23 mai 2023*