



CARIGNAN

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 488-U

AVIS DE MOTION : 3 mai 2016

ADOPTION PROJET : 3 mai 2016

CONSULTATION PUBLIQUE : 1 juin 2016

ADOPTION :

ENTRÉE EN VIGUEUR :

MODIFICATIONS

Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur

LE CONSEIL DE LA VILLE DE CARIGNAN DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	1
3. BUT DU RÈGLEMENT	1
4. VALIDITÉ	1
5. DOMAINE D'APPLICATION	1
6. REMPLACEMENT	1
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
7. INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
8. MESURES	2
9. RÈGLE D'INTERPRÉTATION DES NORMES	3
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
10. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	4
11. RENSEIGNEMENTS, DOCUMENTS ET PLANS EXIGÉS POUR UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	4
SECTION 4 : DÉMARCHES	8
12. PRÉSENTATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	8
13. AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	8
14. APPROBATION PAR LE CONSEIL	8
15. DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL	9
16. ADOPTION DES MODIFICATIONS AUX RÈGLEMENTS	9
SECTION 5 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	10
17. RÈGLEMENT D'URBANISME	10
18. MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	10
CHAPITRE 2 SECTEURS D'APPLICATION, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	11
19. P.A.E. # 1 - ZONES D'APPLICATION	11
20. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	11
21. CRITÈRES D'ÉVALUATION S'APPLIQUANT AUX ZONES MN2-U-045, MN2-U-048 ET MN2-U-352 12	12
22. P.A.E. # 2 - ZONES D'APPLICATION	16
23. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	16
24. CRITÈRES D'ÉVALUATION – ZONES H-135 À H-139, H-333, H-334, H-335, H-337, C-347, H-204, H-207, H-208, H-232, H-240, H-241 ET H-242	17

25. PAE # 3 - ZONES D'APPLICATION.....	19
26. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT.....	19
27. CRITÈRES D'ÉVALUATION S'APPLIQUANT AUX ZONES H-572, H-576, H-577 ET H-027.....	20
CHAPITRE 3 DISPOSITION FINALE	22
28. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	22

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES

ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 488-U ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones identifiées au plan de zonage situé en annexe « A » du **Règlement de zonage numéro 483-U** et faisant partie intégrante du présent règlement.

3. BUT DU RÈGLEMENT

Le but du règlement est d'exiger dans zones à développer, en développement ou à redévelopper, lors d'une demande de modification du règlement d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.), afin de réaliser une planification d'ensemble et détaillée pour permettre un développement cohérent, harmonieux et durable.

4. VALIDITÉ

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

5. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement régit le mode de présentation et la procédure d'analyse d'une demande de dérogation mineure et les objets des règlements de zonage et de lotissement en vigueur qui peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure. Il encadre également les motifs d'admissibilité et de décision à l'égard d'une telle demande.

6. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 442-U de la Ville de Carignan et ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

Dans le cas d'incompatibilité entre les dispositions du présent règlement et les dispositions du règlement de zonage de la municipalité. Les dispositions du présent règlement auront préséance.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur.

Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

Avec l'emploi du mot « DOIT » l'obligation est absolue.

Le mot « PEUT » conserve un sens facultatif.

Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique.

Le mot « MUNICIPALITÉ » signifie la municipalité de la Ville de Carignan.

Les mots « PERSONNE », « REQUÉRANT » et « PROMOTEUR » signifient une personne physique ou morale.

L'expression « AUTORITÉ COMPÉTENTE » signifie le directeur du Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et les fonctionnaires désignés autorisés.

Le mot « ZONE » désigne une étendue de terrain définie et délimitée au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage no 483-U ainsi que ses amendements.

Les expressions et les mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application attribués au chapitre 12 INDEX TERMINOLOGIQUE du **Règlement de zonage numéro 483-U**.

8. MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en mesures métriques. De plus, les mesures métriques ont préséance sur les mesures anglaises.

9. RÈGLE D'INTERPRÉTATION DES NORMES

Lorsqu'il fait référence à la réglementation d'urbanisme (zonage, lotissement et construction) en vigueur ou lorsque le plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) ne prévoit pas de dimensions spécifiques, les normes des règlements en vigueur s'appliquent mutatis mutandis; en cas de normes distinctes pour un même usage autorisé dans plus d'une zone, les prescriptions les plus sévères sont appliquées.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

10. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration, l'application la surveillance et le contrôle du présent règlement est confiée aux fonctionnaires désignés du Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la Ville de Carignan.

11. RENSEIGNEMENTS, DOCUMENTS ET PLANS EXIGÉS POUR UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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 :

1° Les renseignements généraux comprennent :

- a) 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;
- b) La date et l'échelle relatives aux plans préparés. Lesdits plans soumis devront de plus être faits à partir d'un procédé indélébile;
- c) 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;
- d) L'identification des bâtiments existants.

2° 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 :

- a) La topographie du terrain avec indication des types de pentes exprimées en pourcentage et la végétation existante;
- b) La capacité portante du sol. Le cas échéant, les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain; fournir à la municipalité une expertise géotechnique préparée par un ingénieur en géotechnique répondant aux exigences normatives du règlement de zonage, qui démontrent hors de tout doute l'absence de risque;

- c) 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;
- d) La nature et l'épaisseur des dépôts meubles et des affleurements rocheux; pour des travaux reliés à l'extraction de roc, un plan d'action doit être fourni à la municipalité pour connaître de quelle façon le promoteur va s'y prendre pour se départir des substances minérales consolidées.

3° Le plan d'aménagement d'ensemble doit être préparé par un urbaniste et doit comprendre :

- a) 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 ville de Carignan;
- b) 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;
 - 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;
 - 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;
- c) 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 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;
 - 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 (corridor forestier à protéger, ponceaux aménagés sous des rues pour permettre aux petits mammifères de passer d'un secteur boisé à un autre, ponts verts, etc.).
- d) 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;
- e) 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);
- f) Un tableau de l'affection des sols comprenant :
- l'ensemble des usages prévus au plan d'aménagement et leurs sous-groupes respectifs 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 et de locaux prévues par usage et par sous-groupe;
 - 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 sous-groupe de même que total, calculée en mètres carrés et en pourcentage;
 - le gabarit des bâtiments et leur implantation projetés (emprise au sol et hauteur des bâtiments, marges de recul, etc.)
- g) Une étude de faisabilité réalisée par une firme-conseil en génie civil, incluant une étude d'impact concernant la circulation.

h) 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.

i) 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.

4° Une lettre dans laquelle le(s) propriétaire(s) s'engage(nt) à :

- a) Céder à la municipalité, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan concept d'aménagement et destinées à être publiques;
- b) 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 ou de terrains de jeux, 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;
- c) 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;
- d) Réaliser le projet de plan d'aménagement d'ensemble tel qu'approuvé par le conseil municipal.

SECTION 4 : DÉMARCHES

12. PRÉSENTATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute personne qui souhaite mettre en valeur une ou des propriété(s) et obtenir une modification au règlement d'urbanisme visant une zone identifiée comme étant soumise à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) doit préparer un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour la totalité de la ZONE visée par le P.A.E., le tout en conformité avec les spécifications définies par le présent règlement.

Le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit être transmis à l'autorité compétente de la municipalité. Celle-ci vérifie si le projet ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation. Dans la négative, le projet est transmis au Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité qui doit donner son avis sur le projet.

Selon la nature de la demande, le fonctionnaire désigné peut indiquer au requérant les renseignements et document, parmi ceux énumérés au règlement qui ne sont pas requis pour l'analyse de sa demande et, qu'en conséquence, il n'est pas nécessaire de fournir.

13. AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité doit étudier le projet de son plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation fixés par les dispositions du présent règlement. Celui-ci doit produire un avis écrit relatif à chaque demande de P.A.E. Dans cet avis, le Comité recommande l'acceptation, les modifications ou le rejet d'un plan d'aménagement d'ensemble et il peut également recommander des conditions d'approbation.

L'avis du Comité doit être transmis au Conseil dans un délai raisonnable n'excédant pas soixante (60) jours.

14. 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 est conforme au présent règlement. Une copie de cette résolution sera transmise à la personne qui a présenté le plan.

Parmi les conditions d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil peut exiger, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- a) Prennent à leur charge le coût des infrastructures et des équipements;
- b) Fournissent une garantie financière pour chaque phase de construction;
- c) S'engagent à instaurer des mesures de mitigation et/ou de compensation pour les pertes du milieu naturel (faune, flore, boisé, milieu humide, ...).

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble n'engage d'aucune façon le Conseil à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et d'émettre les permis correspondants.

15. 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 n'est pas conforme au présent règlement. Une copie de cette résolution sera transmise à la personne qui a présenté le plan et doit contenir les motifs du refus.

16. ADOPTION DES MODIFICATIONS AUX RÈGLEMENTS

Pour faire suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil, celui-ci peut, sous réserve des articles applicables de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

Le règlement de modification doit être soumis à la consultation selon les articles applicables en cette matière dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le règlement n'entre en vigueur qu'après l'obtention du certificat de conformité de la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu.

SECTION 5
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE

17. RÈGLEMENT 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.

18. 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 nouveau plan approuvé selon les procédures susmentionnées.

CHAPITRE 2

SECTEURS D'APPLICATION, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

19. P.A.E. # 1 - ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux **zones MN2-U-045, MN2-U-048 et MN2-U-352**, telles que délimitées sur le plan de l'annexe A du Règlement de zonage numéro 483-U.

20. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

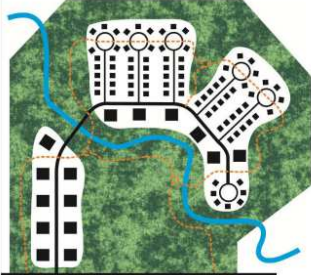
L'ensemble du développement doit être conçu selon une approche écosystémique et prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales; en ce sens, le promoteur devra proposer un concept d'aménagement afin de maximiser la protection et la mise en valeur des milieux naturels (ex : développement en grappe, concept 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 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 par le P.A.E. # 1.

21. CRITÈRES D'ÉVALUATION S'APPLIQUANT AUX ZONES MN2-U-045, MN2-U-048 ET MN2-U-352

Les critères d'évaluation applicables sont les suivants :

<p>1° USAGE ET DENSITÉ</p>	<p>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.</p>  <p>b) Les usages et densités projetés sont les suivants :</p> <p>Zone MN2-U-352 située dans un corridor de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Commercial-mixte, avec commerces de service et aire de stationnement publique à proximité du corridor de transport <p>Densité : 30 logements / hectare</p> <p>Zone MN2-U-045</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Densité : Maximum 12 logements / hectare</p> <p>Zone MN2-U-048 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Densité : Maximum 12 logements / hectare</p>
-----------------------------------	--

<p>2° RÉSEAU ROUTIER, ÉCLAIRAGE ET INFRASTRUCTURES</p>	<p>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;</p> <p>b) Le tracé des voies de circulation doit faciliter la circulation en général tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents;</p> <p>c) Le système d'éclairage doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement;</p> <p>d) L'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 par grappes pour les usages du groupe habitation multifamiliale ou contiguë 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.
<p>3° RÉSEAU CYCLABLE ET PIÉTONNIER</p>	<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 aux ensembles résidentiels et relié au réseau récréatif municipal ou régional existant avoisinant, notamment la Route verte.</p>
<p>4° ÉCOULEMENT DES EAUX</p>	<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 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>
<p>5° PROTECTION DU MILIEU NATUREL</p>	<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 (« Open Space Residential Design », « Cluster Design ») 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 (gibier et petite 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 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; • Dans la zone MN2-U-352, un corridor faunique d'une largeur moyenne de 300 mètres est conservé avec une largeur de chaussée des voies de circulation réduite. <p>d) 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • les interventions et ouvrages ne doivent pas aggraver la situation; • 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	<ul style="list-style-type: none">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 décalages des volumes afin d'éviter toute forme de monotonie urbaine;c) Une séquence de construction comportant plus d'un style architectural différent, qu'une diversité de matériaux de revêtement différents, 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.
--	---

22. P.A.E. # 2 - ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux **zones** :

- **H-135, H-136, H-137, H-138 et H-139**
- **H-333, H-335, H-337, H-334 et C-347**
- **H-204, H-207, H-208, H-232, H-240, H-241 et H-242**

telles que délimitées sur le plan de l'annexe A du Règlement de zonage no 483-U.

23. 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;
- 6° Si le développement est réalisé par phases, le plan d'aménagement d'ensemble doit au minimum définir pour l'ensemble de la zone de P.A.E. # 2 le réseau routier principal et les liens cyclables projetés incluant le drainage.

24. **CRITÈRES D'ÉVALUATION – ZONES H-135 A H-139, H-333, H-334, H-335, H-337, C-347, H-204, H-207, H-208, H-232, H-240, H-241 ET H-242**

Les critères d'évaluation applicables sont les suivants :

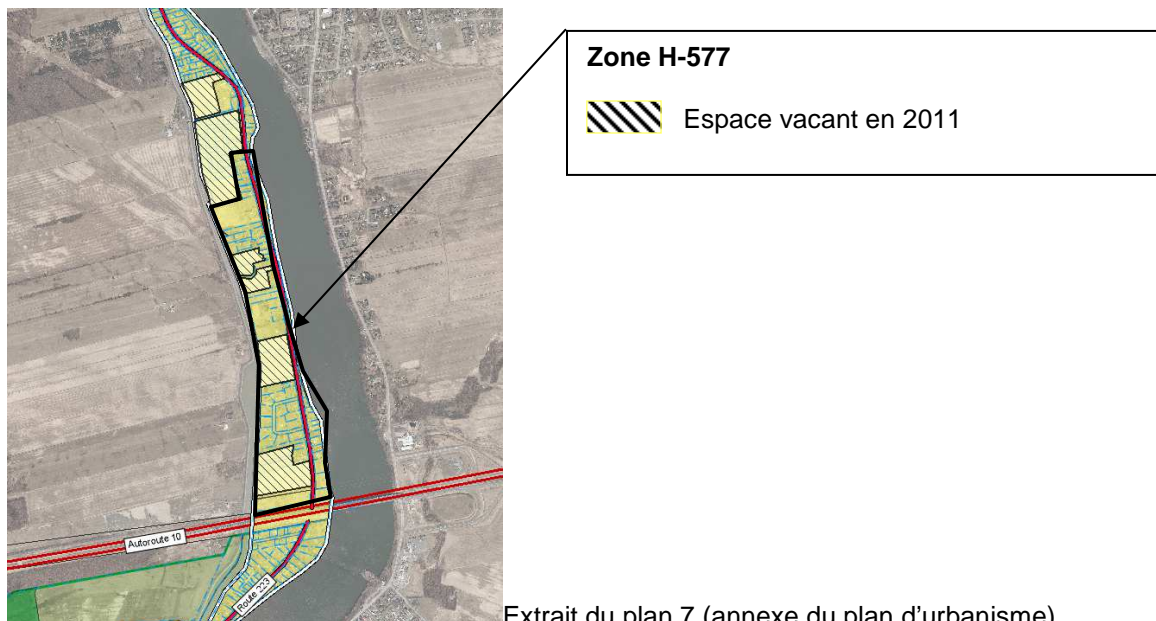
<p>1° USAGE ET DENSITÉ <u>Zones</u> C-238, H-207, H-208, H-232</p> <p>H-333, H-334, H-335, H-337, C-347</p>	<p>Densité : minimale 30 logements / hectare <u>Typologie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie d'habitation adaptée à la densité visée • Commerce de proximité : au moins un pôle de développement mixte (résidentiel avec commerces) est prévu à l'intérieur d'une des zones H-333, H-334, H-335 ou H-337 doit être prévu. • Commerce de service • École primaire • CPE
<p><u>Zones</u> H-204, H-240, H-241, H-242</p>	<p>Densité : minimale 30 logements / hectare <u>Typologie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie d'habitation adaptée à la densité visée
<p>H-135, H-136, H-137, H-138 et H-139</p>	<p>Densité : minimale 21 logements / hectare pour l'ensemble des zones <u>Typologie</u> Typologie d'habitation adaptée à la densité visée</p>
<p>2° RÉSEAU ROUTIER, ÉCLAIRAGE ET INFRASTRUCTURES</p>	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>c) Le système d'éclairage doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement;</p> <p>d) L'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent :</p> <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 pour les usages

	<p>du groupe habitation multifamiliale ou contiguë et s'intégrer à la perspective générale de développement;</p> <ul style="list-style-type: none"> • prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.
5° 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.
6° ÉCOULEMENT DES EAUX	<p>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;</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>
7° PROTECTION DU MILIEU NATUREL	a) Le concept prévoit des mesures de protection des arbres, des lacs ou tout autre élément naturel existant.
8° ARCHITECTURE ET INSERTION DANS LE MILIEU	<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> <p>b) La conception des bâtiments permet l'intégration de techniques novatrices en matière d'architecture écologique;</p> <p>c) L'architecture des bâtiments présente des décalages des volumes afin d'éviter toute forme de monotonie urbaine;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>

25. PAE # 3 - ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent, soit les **zones H-572, H-576, H-577 et H-027**, telles que délimitées sur le plan de l'annexe A du Règlement de zonage numéro 483-U.

Dans la zone H-577, seuls les espaces vacants en 2011, tels qu'illustrés sur le PLAN 7 : Espaces vacants et à potentiel de redéveloppement (2011) en annexe au plan d'urbanisme sont visés par le PAE.



26. 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 et un lien cyclable;
- 5° Favoriser la cohabitation harmonieuse des habitations et du secteur environnant.

27. CRITÈRES D'ÉVALUATION S'APPLIQUANT AUX ZONES H-572, H-576, H-577 ET H-027

Les critères d'évaluation applicables sont les suivants :

<p>1° USAGE ET DENSITÉ</p>	<p>ZONE H-572, H-577</p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie d'habitation adaptée à la densité visée <p>Densité : moyenne densité, 24 logements / hectare.</p> <p>ZONE H-027 et H-576</p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie d'habitation adaptée à la densité visée <p>Densité : faible, minimum 12 logements / hectare</p>
<p>2° RÉSEAU ROUTIER, ÉCLAIRAGE ET INFRASTRUCTURES</p>	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>c) Le système d'éclairage doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement;</p> <p>d) L'aménagement des aires de stationnement doit être effectué de façon à ne pas constituer une dominance visuelle. Les aires de stationnement doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 par grappes pour les usages du groupe habitation multifamiliale ou contiguë 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.

3° RÉSEAU CYCLABLE ET PIÉTONNIER	<p>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.</p>
4° ÉCOULEMENT DES EAUX	<p>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;</p> <p>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</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>
5° PROTECTION DU MILIEU NATUREL	<p>a) Les infrastructures limitent les interventions de coupes d'arbres (enfouissement des fils, passage des services dans les rues projetées, etc.);</p> <p>b) Les travaux de remblai en zone inondable se limitent à donner accès au secteur et sont préalablement autorisés par le MDDELCC.</p>
6° ARCHITECTURE ET INSERTION DANS LE MILIEU	<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> <p>b) La conception des bâtiments permet l'intégration de techniques novatrices en matière d'architecture écologique;</p> <p>c) L'architecture des bâtiments présente des décalages des volumes afin d'éviter toute forme de monotonie urbaine;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>

CHAPITRE 3

DISPOSITION FINALE

28. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.