



# **Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble**

**U-270**

**Avril 2012**

plania



## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>1-1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....</b>	<b>1-1</b>
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT .....	1-1
ARTICLE 2	RÈGLEMENTS REMPLACÉS.....	1-1
ARTICLE 3	TERRITOIRE ASSUJETTI .....	1-1
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>1-2</b>
ARTICLE 4	STRUCTURE DU RÈGLEMENT.....	1-2
ARTICLE 5	INTERPRÉTATION DU TEXTE .....	1-2
ARTICLE 6	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES FIGURES.....	1-2
ARTICLE 7	MESURES .....	1-3
ARTICLE 8	TERMINOLOGIE .....	1-3
<b>SECTION 3</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>1-4</b>
ARTICLE 9	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	1-4
ARTICLE 10	APPLICATION DU RÈGLEMENT .....	1-4
ARTICLE 11	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	1-4
ARTICLE 12	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX .....	1-4
<b>SECTION 4</b>	<b>PROCÉDURES .....</b>	<b>1-5</b>
ARTICLE 13	PRÉSENTATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE .....	1-5
ARTICLE 14	DOCUMENTS ET PLANS REQUIS .....	1-5
ARTICLE 15	DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS REQUIS .....	1-7
ARTICLE 16	DISPENSE DE FOURNIR LES DOCUMENTS ET PLANS REQUIS.....	1-7
ARTICLE 17	FRAIS D'ÉTUDE .....	1-7
ARTICLE 18	ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	1-7
ARTICLE 19	ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME .....	1-8
ARTICLE 20	RECOMMANDATION DU COMITÉ .....	1-8
ARTICLE 21	APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL .....	1-8
ARTICLE 22	DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL .....	1-8
ARTICLE 23	MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS .....	1-9
<b>SECTION 5</b>	<b>CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....</b>	<b>1-10</b>
ARTICLE 24	CONTRAVENTION .....	1-10
ARTICLE 25	CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS .....	1-10
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX P.A.E.....</b>	<b>2-1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.A.E. 01 – BOISÉ DU RUISSEAU .....</b>	<b>2-1</b>
ARTICLE 26	ZONE ASSUJETTIE .....	2-1
ARTICLE 27	USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES AU P.A.E. 01 .....	2-1
ARTICLE 28	OBJECTIF GÉNÉRAL.....	2-1
ARTICLE 29	CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT .....	2-1
ARTICLE 30	CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION .....	2-1
ARTICLE 31	CRITÈRES RELATIFS AU CADRE BÂTI .....	2-2
ARTICLE 32	CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN .....	2-2

---

<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AU P.A.E. 02 – RUE MARCOUX (U270-1) .....</b>	<b>2-4</b>
ARTICLE 33	ABROGÉ.....	2-4
ARTICLE 34	ABROGÉ.....	2-4
ARTICLE 35	ABROGÉ.....	2-4
ARTICLE 36	ABROGÉ.....	2-4
ARTICLE 37	ABROGÉ.....	2-4
ARTICLE 38	ABROGÉ.....	2-4
ARTICLE 39	ABROGÉ.....	2-4
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR .....</b>	<b>3-1</b>
ARTICLE 40	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	3-1

**CHAPITRE 1**      **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES  
ET ADMINISTRATIVES**

**SECTION 1**      **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**ARTICLE 1**      **TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Saint-Basile-le-Grand ».

**ARTICLE 2**      **RÈGLEMENTS REMPLACÉS**

Sont remplacés par le présent règlement, le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Saint-Basile-le-Grand numéro U-170 et tous ses amendements à ce jour.

**ARTICLE 3**      **TERRITOIRE ASSUJETTI**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones suivantes :

- 1° P.A.E. 01 – Boisé du Ruisseau : zone 402-H;
- 2° P.A.E 02 – Rue Marcoux : zone 213-H.

Le tout tel qu'apparaissant au plan de zonage contenu à l'annexe A du règlement de zonage, pour en faire partie intégrante.

## **SECTION 2**                    **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **ARTICLE 4**                    **STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par le numéro de la section, suivi d'un point et du numéro de la sous-section. Le numéro de la sous-section commence à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-sous-paragraphe identifié par un chiffre romain suivi d'un point. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

#### **CHAPITRE 1**                **TITRE DU CHAPITRE**

#### **SECTION 1**                **TITRE DE LA SECTION**

#### **1.1**                        **TITRE DE LA SOUS-SECTION**

#### **ARTICLE 1**                **TITRE DE L'ARTICLE**

1°                        Texte du paragraphe

a)                        Texte du sous-paragraphe

i)                        Texte du sous-sous-paragraphe

### **ARTICLE 5**                    **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° l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 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;
- 4° le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 5° toute disposition spécifique du présent 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;
- 7° le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

### **ARTICLE 6**                    **INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET DES FIGURES**

Les tableaux, figures 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, figures et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 7            MESURES

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 8            TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 2 du règlement de zonage.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au chapitre 2 du règlement de zonage s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

**SECTION 3                    DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

ARTICLE 9                    ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au responsable du Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

ARTICLE 10                  APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs peuvent aussi être désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « Service d'urbanisme et de l'environnement » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

ARTICLE 11                  POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le règlement en vigueur, sur les permis et certificats de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

ARTICLE 12                  DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.



## **SECTION 4            PROCÉDURES**

### **ARTICLE 13            PRÉSENTATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Lorsqu'un ou des propriétaires souhaitent mettre en valeur une ou des propriétés situées dans une des zones visées par le présent règlement, ils doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.), préalablement à toute demande de modification des règlements d'urbanisme actuels, le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement.

### **ARTICLE 14            DOCUMENTS ET PLANS REQUIS**

Un P.A.E. soumis pour recommandation au C.C.U. et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté à la Ville de Saint-Basile-le-Grand en 3 exemplaires et comprendre les éléments suivants :

1° informations générales :

- a) le(s) nom(s), prénom(s) et domicile(s) du (des) propriétaire(s) ou de son (leurs) mandataire(s) autorisé(s);
- b) une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
- c) le(s) nom(s), prénom(s) et domicile(s) du (des) professionnel(s) ayant travaillé à la présentation de plans et documents;
- d) un plan de localisation à l'échelle (1 : 5 000, à titre indicatif) montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.) de même que les limites municipales à proximité.

2° informations sur le concept d'aménagement :

- a) un plan de localisation, effectué à une échelle de 1 : 5 000, identifiant le périmètre et la localisation du projet à l'intérieur du territoire de la Ville de Saint-Basile-le-Grand;
- b) un plan concept du P.A.E., effectué à une échelle de 1 : 500 à 2 500, identifiant et comprenant :
  - i. la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
  - ii. l'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet;
  - iii. la localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu;
  - iv. l'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, industrielles, etc.) affectées au projet, par phase;
  - v. la localisation et la dimension au sol approximatives de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages, la superficie de plancher;

- vi. le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent;
  - vii. les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposés;
  - viii. les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
  - ix. la localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant;
  - x. la localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
  - xi. la localisation des équipements et infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du P.A.E.;
  - xii. les servitudes et les droits de passages existants ou requis;
  - xiii. la topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site, en distinguant principalement : les zones de très fortes pentes (pente de 30 % et plus), les zones de fortes pentes (pente de 15 % à moins de 30 %), les zones de pentes moyennes (pente de plus de 10 % à moins de 15 %) et les zones de faible pente (pente de 10 % et moins), le cas échéant;
  - xiv. l'identification et la localisation des éléments de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
  - xv. la localisation des zones tampon, s'il y a lieu;
  - xvi. la localisation des enseignes, s'il y a lieu;
  - xvii. les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles.
- c) un tableau qui présente :
- i. la superficie totale du site;
  - ii. les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
  - iii. le nombre d'unités par type d'usage.
- d) des esquisses architecturales des bâtiments et constructions.

3° études et analyses particulières :

- e) une étude des possibilités, s'il y a lieu, de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires;
- f) une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet;
- g) un rapport écrit indiquant :
  - i. l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
  - ii. tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la Ville et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du P.A.E..

ARTICLE 15 DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS REQUIS

En plus des plans et documents requis en vertu du présent règlement, l'autorité compétente peut également :

- 1° exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du P.A.E., lorsqu'il les juge appropriés aux fins de l'évaluation du projet;
- 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 et/ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement pertinent et/ou pour s'assurer que la sécurité publique ou que l'environnement ne sera pas indûment mis en cause.

ARTICLE 16 DISPENSE DE FOURNIR LES DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Malgré tout autre disposition à ce contraire, l'autorité compétente peut dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents 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'observance des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

ARTICLE 17 FRAIS D'ÉTUDE

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude de la demande, qui sont fixés à 200,00 \$.

ARTICLE 18 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

- 1° Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis et si le projet est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme applicables.
- 2° Si les renseignements et documents exigés sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été

fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

- 3° Lorsque le projet décrit dans la demande n'est pas conforme aux dispositions du règlement de zonage, le fonctionnaire désigné en avise le requérant en mentionnant les éléments non conformes, dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

ARTICLE 19 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Une fois que le contenu du P.A.E. est réputé conforme aux règlements d'urbanisme par le fonctionnaire désigné, ce dernier transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme (C.C.U.).

Le C.C.U. peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du P.A.E..

ARTICLE 20 RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le C.C.U. formule, par écrit, ses recommandations, avec ou sans conditions, à l'égard du dossier étudié sur la base des objectifs et des critères pertinents, prescrits à l'intérieur du présent règlement. Les recommandations sont ensuite transmises au conseil municipal.

ARTICLE 21 APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de la réception de l'avis du C.C.U., le conseil municipal approuve, avec ou sans conditions, le P.A.E. par résolution si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant qui a présenté le plan.

Le conseil peut, de plus, exiger, comme condition d'approbation d'une demande, que les propriétaires des immeubles visés situés dans la zone visée par le P.A.E. :

- 1° prenne à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou équipements;
- 2° réalise le projet dans un délai déterminé;
- 3° fournisse des garanties financières.

L'approbation d'un P.A.E. n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et d'émettre les permis correspondants ou constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant audit plan d'aménagement d'ensemble, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

ARTICLE 22 DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de la réception de l'avis du C.C.U., le conseil municipal désapprouve le P.A.E. par résolution si, de l'avis de ce dernier, il n'atteint pas les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution, motivant le refus en regard des critères énoncés, doit être transmise au requérant qui a présenté le P.A.E.. Le conseil peut, par ailleurs, formuler les modifications requises permettant ultérieurement d'accepter le P.A.E..

ARTICLE 23

MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

## **SECTION 5                    CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS**

### **ARTICLE 24                    CONTRAVENTION**

Commet une infraction toute personne qui, en contravention de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement :

- 1° fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés eu égard à l'une ou quelconque des dispositions du présent règlement;
- 2° refuse de laisser l'autorité compétente visiter et examiner une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant, ou dont elle a la garde à titre de mandataire, pour constater si ce règlement est respecté;
- 3° ne se conforme pas à un avis de l'autorité compétente prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au présent règlement;
- 4° ne se conforme pas à une disposition du présent règlement.

### **ARTICLE 25                    CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS**

- 1° Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 200,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 400,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction. Si le contrevenant a été trouvé et reconnu coupable de la même infraction dans les 24 derniers mois, il est alors passible d'une amende d'au moins 300,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 600,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale;
- 2° À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables;
- 3° Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction;
- 4° Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émise par la cour municipale;
- 5° La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles;
- 6° La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

**CHAPITRE 2      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX P.A.E.**

**SECTION 1      DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.A.E. 01 – BOISÉ DU RUISSEAU**

**ARTICLE 26      ZONE ASSUJETTIE**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone 402-H le tout tel qu'apparaissant au plan de zonage contenu à l'annexe A du règlement de zonage, pour en faire partie intégrante.

**ARTICLE 27      USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES AU P.A.E. 01**

Dans la zone visée, les usages, constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° Les classes d'usages H-1, H-2 et H-3 du groupe « Habitation »;
- 2° les classes d'usages P-1 et P-2 du groupe « Public, communautaire et institutionnel »;
- 3° la densité minimale d'occupation résidentielle du P.A.E 01 est de 20 logements à l'hectare;
- 4° la densité se distribue à des endroits stratégiques dans le but de minimiser l'impact du développement sur le paysage et l'environnement et conserver un maximum de massifs boisés.

**ARTICLE 28      OBJECTIF GÉNÉRAL**

L'application d'un P.A.E. à la zone 402-H vise à encadrer la réalisation d'un projet immobilier de qualité, près du ruisseau Massé. Il vise la réalisation d'un projet de développement résidentiel qui s'intègre harmonieusement aux composantes naturelles du site. Le projet prévoit l'insertion d'espaces voués à la récréation en bordure du ruisseau Massé de manière à répondre aux besoins des futurs occupants de ce secteur. L'application du P.A.E. vise également à protéger et mettre en valeur les boisés.

**ARTICLE 29      CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT**

Le lotissement est évalué à partir des critères suivants :

- 1° le tracé des voies de circulation favorise une circulation automobile préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les futurs occupants;
- 2° le projet favorise l'intégration et le maintien des milieux naturels existants;
- 3° un agencement d'îlots de tailles variées est envisagé afin de favoriser la construction de bâtiments de gabarits différents;
- 4° le projet prévoit des liens piétonniers et cyclables s'intégrant au réseau municipal existant;
- 5° des espaces publics de rassemblement, de détente et des parcs sont aménagés et intégrés au plan d'ensemble et sont accessibles par le réseau piétonnier et cyclable à partir des unités d'habitation.

**ARTICLE 30      CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION**

L'implantation est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° le choix des typologies résidentielles et le rythme d'implantation des bâtiments composent des tronçons de rue ou des placettes au caractère harmonieux;
- 2° les changements dans les typologies et dans le rythme d'implantation au long d'une même rue, d'une placette ou entre secteurs contigus sont introduits par la succession progressive des densités ou des typologies le long de la rue ou par l'insertion d'espaces de transition tels une intersection, une rue, un parc, un sentier piétonnier ou cyclable ou une zone tampon paysager;
- 3° les bâtiments sont implantés et aménagés de façon à maximiser l'éclairage naturel permettant de réduire la demande en énergie pour le chauffage, la climatisation et l'éclairage.

#### ARTICLE 31

##### CRITÈRES RELATIFS AU CADRE BÂTI

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

- 1° le langage architectural développé à l'intérieur du projet est diversifié tout en formant un ensemble cohérent et harmonieux;
- 2° une typologie variée de logements est privilégiée;
- 3° les bâtiments faisant partie d'une série de bâtiments de même typologie forment un alignement régulier par rapport à la limite de propriété avant;
- 4° les variations dans l'alignement s'adaptent aux sinuosités de la rue;
- 5° les constructions présentent des décrochés, des variations dans les volumes et les hauteurs;
- 6° les constructions favorisent des jeux de toits en fonction de la nature du projet;
- 7° les regroupements d'habitations présentent une uniformité dans l'agencement des volumes;
- 8° les regroupements d'habitations favorisent des variations dans les caractéristiques architecturales des bâtiments;
- 9° les bâtiments favorisent l'ensoleillement passif (grandes surfaces vitrées);
- 10° lorsque possible, le regroupement des entrées charretières et des aires de stationnement est favorisé, selon la nature du projet.

#### ARTICLE 32

##### CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

L'aménagement de terrain est évalué à partir des critères suivants :

- 1° les espaces boisés existants et le ruisseau Massé sont préservés et intégrés aux aménagements projetés;
- 2° le projet intègre des essences d'arbres à grand déploiement;
- 3° toute nouvelle plantation d'arbres s'harmonise avec les essences déjà existantes;



4° les aménagements paysagers minimisent les risques d'érosion.

**SECTION 2**                    **DISPOSITIONS RELATIVES AU P.A.E. 02 – RUE  
MARCOUX (U270-1)**

- ARTICLE 33                    Abrogé.  
ARTICLE 34                    Abrogé.  
ARTICLE 35                    Abrogé.  
ARTICLE 36                    Abrogé.  
ARTICLE 37                    Abrogé.  
ARTICLE 38                    Abrogé.  
ARTICLE 39                    Abrogé.

**CHAPITRE 3**      **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 40      **ENTRÉE EN VIGUEUR**

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

.....

Maire

.....

Greffier