



**SAINTE-THÉRÈSE**

*Ville d'arts, de culture et de savoir*

## RÈGLEMENT 1207 N.S.

Règlement sur les PAE 1207 N.S.

---

AMENDEMENTS			
Numéro	Date	Numéro	Date
1207-1 N.S.	04-03-2024		



<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES</b>	<b>1</b>
<i>SECTION 1</i>	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
ARTICLE 1	ZONES ASSUJETTIES AU RÈGLEMENT SUR LES PAE	1
ARTICLE 2	LOI ET RÈGLEMENT DU GOUVERNEMENT DU CANADA ET DU QUÉBEC	1
ARTICLE 3	RENOI GÉNÉRAL À UN RÈGLEMENT D'URBANISME	1
ARTICLE 4	CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE	1
ARTICLE 5	PLAN EN ANNEXE	2
<i>SECTION 2</i>	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
ARTICLE 6	RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS	3
ARTICLE 7	TERMINOLOGIE	3
<i>SECTION 3</i>	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
ARTICLE 8	FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	4
ARTICLE 9	DEVOIRS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	4
ARTICLE 10	CONTRAVENTION, INFRACTION, RECOURS ET POURSUITE	4
<i>SECTION 4</i>	PROCÉDURE	5
ARTICLE 11	TRANSMISSION D'UNE DEMANDE D'APPROBATION DU RÈGLEMENT SUR LES PAE	5
ARTICLE 12	PLANS, DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS REQUIS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION AU RÈGLEMENT SUR LES PAE	5
ARTICLE 13	ÉTUDE DE LA DEMANDE D'APPROBATION D'UN PAE	6
ARTICLE 14	DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL	7
ARTICLE 15	MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME SUITE À L'APPROBATION DU PAE	7
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>USAGES, DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL ET CRITÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PAE</b>	<b>8</b>
<i>SECTION 1</i>	ZONE DE PAE 1	8
ARTICLE 16	ZONE D'APPLICATION	8
ARTICLE 17	USAGES APPLICABLES À UN PAE	8
ARTICLE 18	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL	8
ARTICLE 19	CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE PAE 1	9
<i>SECTION 2</i>	ZONE DE PAE 2	12
ARTICLE 20	ZONE D'APPLICATION	12
ARTICLE 21	USAGE APPLICABLE À UN PAE	12
ARTICLE 22	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL	12
ARTICLE 23	CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE PAE 2	12
<i>SECTION 3</i>	ZONE DE PAE 3	15
ARTICLE 23.1	ZONE D'APPLICATION	15
ARTICLE 23.2	USAGES APPLICABLES À UN PAE	15
ARTICLE 23.3	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL	15
ARTICLE 23.4	OBJECTIF GÉNÉRAL	15
ARTICLE 23.5	CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE PAE 3	15
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES</b>	<b>17</b>
ARTICLE 24	ENTRÉE EN VIGUEUR	17



**SAINTE-THÉRÈSE**

*Ville d'arts, de culture et de savoir*

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

### **SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **ARTICLE 1 ZONES ASSUJETTIES AU RÈGLEMENT SUR LES PAE**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à deux zones illustrées au plan intitulé: « Plan des zones de PAE », présenté à l'annexe A du présent règlement. Les zones sont les suivantes:

- 1° PAE 1;
- 2° PAE 2.

La demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être exécutée préalablement à toute demande de modification des règlements d'urbanisme.

#### **ARTICLE 2 LOI ET RÈGLEMENT DU GOUVERNEMENT DU CANADA ET DU QUÉBEC**

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement du Canada ou du Québec.

#### **ARTICLE 3 RENVOI GÉNÉRAL À UN RÈGLEMENT D'URBANISME**

Au présent règlement, un renvoi à un règlement d'urbanisme est un renvoi ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend à toutes les modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, une disposition des règlements d'urbanisme à laquelle fait référence le présent règlement.

#### **ARTICLE 4 CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE**

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville de Sainte-Thérèse en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

**ARTICLE 5      PLAN EN ANNEXE**

Les documents en annexe sont joints au présent règlement comme « Annexe A », « Annexe B » et « Annexe C » pour en faire partie intégrante.

## SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### ARTICLE 6 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

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

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

Dans le présent règlement, en cas de contradiction entre le texte et un titre ou une autre forme d'expression, le texte prévaut.

### ARTICLE 7 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens et la signification attribués à l'index terminologique de l'annexe A du Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il faut se référer au sens commun attribué à ce mot ou à cette expression dans le dictionnaire.

### SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

#### **ARTICLE 8      FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Le Conseil municipal désigne par résolution le fonctionnaire municipal qui administre et applique le présent règlement, ci-après identifié comme le « Fonctionnaire désigné » dans le présent règlement.

#### **ARTICLE 9      DEVOIRS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Sans restreindre les pouvoirs et les devoirs dévolus à un fonctionnaire municipal par la loi régissant la Ville, les devoirs et les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

#### **ARTICLE 10      CONTRAVENTION, INFRACTION, RECOURS ET POURSUITE**

Les dispositions relatives à une contravention, une infraction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme.

## SECTION 4 PROCÉDURE

### ARTICLE 11 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE D'APPROBATION DU RÈGLEMENT SUR LES PAE

Une demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise au fonctionnaire désigné. La demande doit être signée par le requérant, ou, le cas échéant, son mandataire autorisé.

### ARTICLE 12 PLANS, DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS REQUIS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION AU RÈGLEMENT SUR LES PAE

Une demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit contenir les plans, les documents et les renseignements suivants :

- 1° Le nom, le prénom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant ou, le cas échéant, du mandataire;
- 2° Le nom, le prénom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'ensemble des propriétaires des terrains inclus dans la zone;
- 3° Un plan identifiant la proportion du site détenue par chacun des propriétaires;
- 4° 3 copies papier du plan d'aménagement d'ensemble indiquant :
  - a) la date de préparation du plan, la direction du nord, l'échelle du plan et les coordonnées et la signature du concepteur ayant préparé le plan d'aménagement d'ensemble;
  - b) les bornes, les dimensions de chaque limite, la superficie et l'identification cadastrale de l'ensemble des lots existants sur le site visé par la demande;
  - c) les bornes, les dimensions de chaque limite et la superficie de l'ensemble des lots projetés sur le site visé par la demande;
  - d) le tracé et les limites de l'ensemble des emprises des rues adjacentes existantes au site visé par la demande;
  - e) le tracé et les limites de l'ensemble des emprises des rues projetées à l'intérieur du site visé par la demande;
  - f) le périmètre de l'ensemble des constructions projetées sur le site visé par la demande avec l'indication des distances entre les limites du périmètre de chacune des constructions et les limites du lot projeté;
  - g) le périmètre de l'ensemble des constructions existantes sur les lots adjacents au site visé par la demande avec l'indication des distances entre les limites du périmètre de chacune des constructions et les limites du site, le cas échéant;
  - h) la localisation de toutes les enseignes projetées sur le site visé par la demande, le cas échéant;
  - i) l'emplacement d'une infrastructure de service d'utilité publique existante au pourtour du site visé par la demande ou le traversant, tels un réseau d'égout ou d'aqueduc, un branchement d'égout ou d'aqueduc, une borne-fontaine, un lampadaire, une ligne de transport d'énergie ou de télécommunication, le cas échéant;

- j) l'emplacement, la nature légale et l'objet d'une servitude existante ou projetée sur le site visé par la demande. Le plan peut notamment identifier une servitude de non-accès, une servitude de passage, une servitude d'une ligne de transport d'énergie ou de télécommunication ou une servitude pour les services : aqueduc, égout ou gaz, le cas échéant;
  - k) l'emplacement d'une aire boisée existante sur le site visé par la demande, le cas échéant;
  - l) l'emplacement de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau, la ligne correspondante à la cote d'inondation 0-20 ans et 20-100 ans déterminée par un biologiste, le cas échéant;
  - m) l'emplacement de la limite d'un milieu humide déterminé par un biologiste, le cas échéant;
  - n) les cotes d'élévation du niveau du terrain à des intervalles minimaux de 50 mètres dans l'axe d'une rue projetée, le cas échéant;
  - o) les cotes d'élévation du niveau du terrain visé par la demande avec les lignes de niveau à des intervalles maximaux de 1,5 mètre avant et après la modification de la topographie naturelle, le cas échéant;
- 5° 3 copies papier du plan des élévations de toutes les façades en indiquant les dimensions, les ouvertures, les types de matériaux de revêtement extérieur et, le cas échéant, la localisation de toutes les enseignes projetées sur le bâtiment principal;
  - 6° 3 copies papier des plans et devis des enseignes en indiquant la localisation, les dimensions, le type de matériau, le mode d'éclairage et les couleurs de toutes les enseignes projetées sur le site ou sur le bâtiment, le cas échéant;
  - 7° Une étude des caractéristiques du milieu physique;
  - 8° Un plan de localisation de différents usages et un tableau indiquant les superficies allouées aux différents usages, aux rues, aux sentiers piétonniers, aux parcs, aux terrains de jeux et aux espaces naturels ainsi que le phasage de développement prévu;
  - 9° Une étude d'aménagement du territoire lorsqu'elle est requise dans le cadre d'un projet impliquant l'ouverture d'une rue et l'installation d'équipement et d'infrastructure municipale, tels une étude environnementale ou un plan du réseau projeté d'infrastructure;
  - 10° Un plan de délimitation des nouvelles zones pour des fins de zonage;
  - 11° Une version numérique du plan d'aménagement d'ensemble, identique à la version sur support papier, doit être également fournie en métrique et en coordonnées format DXF ou DWG selon les coordonnées SCOP du Québec, non coupées, NAD 83, dans le format de la rénovation cadastrale du Québec.

### **ARTICLE 13      ÉTUDE DE LA DEMANDE D'APPROBATION D'UN PAE**

Suite à la réception de la demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le fonctionnaire désigné l'enregistre et en fait une étude préliminaire en vérifiant la conformité du projet aux règlements d'urbanisme en vigueur et en analysant le projet de développement en fonction des critères du présent règlement. Par la suite, il transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

Le fonctionnaire désigné et le Comité consultatif d'urbanisme peuvent demander des plans, des documents et des renseignements supplémentaires pour l'étude de la demande.

Suite à l'étude et l'analyse de la demande, le Comité consultatif d'urbanisme soumet au Conseil municipal un rapport de consultation.

#### **ARTICLE 14    DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Suite à la réception du rapport de consultation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal approuve ou refuse, par une résolution, le Plan d'aménagement d'ensemble.

Le Conseil municipal peut, s'il le juge à propos, décréter qu'une demande déposée en vertu du présent règlement soit soumise à une consultation publique, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

De plus, le Conseil municipal peut exiger comme condition d'approbation d'une demande de PAE, que le propriétaire :

- 1° Prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans soumis notamment les infrastructures ou les équipements;
- 2° Réalise le projet de développement dans un délai déterminé;
- 3° Fournisse des garanties financières.

Suite à la décision du Conseil municipal, une copie de la résolution est transmise au requérant et, le cas échéant, au mandataire.

#### **ARTICLE 15    MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME SUITE À L'APPROBATION DU PAE**

Suite à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil municipal, le fonctionnaire désigné rédige un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure l'ensemble des dispositions nécessaires pour la réalisation du plan d'aménagement d'ensemble.

Le Conseil municipal adopte, par la suite, le règlement conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

## **CHAPITRE 2 USAGES, DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOLET CRITÈRES APPLICABLES AUX ZONES DE PAE**

### **SECTION 1 ZONE DE PAE 1**

#### **ARTICLE 16 ZONE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone « PAE 1 », délimitée sur le plan de l'annexe A du présent règlement.

#### **ARTICLE 17 USAGES APPLICABLES À UN PAE**

Dans la zone « PAE 1 », les usages du groupe Commerce (C) et du groupe Communautaire (P) applicables à un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) sont les suivants :

- 1° Les usages de la classe Commerce 1, à l'exception des usages de la sous-classe « C1-02 Articles pour aménagement paysager »;
- 2° Les usages de la classe Commerce 2; 3° Les usages de la classe Commerce 3;
- 4° L'usage « C4-03-04 Centre d'appel ou de télémarketing » de la classe Commerce 4;
- 5° Les usages de la classe Commerce 5; 6° Les usages de la classe Commerce 6; 7° Les usages de la classe Commerce 7;
- 8° Les usages: « CB-01-04 Vente au détail pièce, pneu, batterie ou accessoire neufs pour véhicule de promenade, cyclomoteur, motocyclette, motoneige ou véhicule hors route », « CB-01-05 Service de réparation mécanique, estimation, remplacement de pièce, pose d'accessoire, traitement antirouille pour véhicule de promenade, cyclomoteur, motocyclette, motoneige ou véhicule hors route », « CB-01- 06 Service de réparation de carrosserie pour véhicule de promenade, cyclomoteur, motocyclette, motoneige ou véhicule hors route », « CB-01- 08 Service de lavage, polissage ou esthétique de véhicule de promenade, cyclomoteur, motocyclette, motoneige ou véhicule hors route » de la classe Commerce 8;
- 9° Les usages de la classe Commerce 9;
- 10° L'usage « C10-01-03 Vente au détail de gaz sous pression, bombonne ou réservoir » uniquement comme usage accessoire ou additionnel à l'usage« C9-01-01 Poste d'essence»;
- 11° Les usages de la sous-classe « C11-01 Débits de boisson et salles de danse » de la classe Commerce 11;
- 12° L'usage « P1-03-04 Columbarium ou mausolée » de la classe Communautaire 1;
- 13° Les usages de la sous-classe « P1-04 Service municipal ou gouvernement » de la classe Communautaire 1.

#### **ARTICLE 18 DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir un projet de développement commercial de moyenne ou forte densité.

## **ARTICLE 19    CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE PAE 1**

Le critère relatif à l'implantation d'un usage pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est le suivant :

- 1° L'implantation des usages de la classe Commerce 2, de l'usage « C4-03- 04 Centre d'appel ou de télémarketing » de la classe Commerce 4 et des usages de la sous-classe « P1-04 Service municipal ou gouvernement » de la classe Communautaire 1 est favorisée aux étages supérieurs au rez-de-chaussée dans un bâtiment principal.

Le critère relatif au service d'utilité publique pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est le suivant :

- 1° Les fils conducteurs d'une ligne de transport d'énergie ou de télécommunication sont situés dans des conduits souterrains.

Les critères relatifs au lotissement pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Dans le cas d'un projet de subdivision ou de remembrement d'un lot existant, les dimensions et la superficie du lot projeté favorisent l'implantation de bâtiments principaux de grand gabarit ;
- 2° Dans le cas d'un projet de subdivision ou de remembrement d'un lot existant, la profondeur du lot projeté permet un dégagement suffisant et l'aménagement d'une zone tampon en bordure de la rivière aux Chiens.

Les critères relatifs au réseau de circulation routière, cycliste et piétonnière pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° L'accessibilité au site s'effectue uniquement par un boulevard urbain aménagé du boulevard Desjardins Est vers la rue Hague;
- 2° Le boulevard urbain projeté du boulevard Desjardins Est vers la rue Hague présente une seule connexion avec la rue Verdon et ne comporte aucune connexion avec la rue Dubois;
- 3° Une interaction est envisagée entre le réseau cycliste et piétonnier public et le réseau piétonnier cycliste et piétonnier prévu sur le site;
- 4° L'aménagement d'un lien cycliste sur le site est envisagé avec la piste cyclable de la Route Verte;
- 5° L'aménagement d'un lien piétonnier est favorisé entre le boulevard urbain projeté et les rues Verdon et Dubois.

Les critères relatifs à l'implantation des bâtiments principaux pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° L'implantation des bâtiments principaux est de type pavillonnaire plutôt que linéaire;
- 2° L'implantation des bâtiments principaux procure un encadrement optimal de la rue;

- 3° L'implantation et l'orientation des bâtiments principaux favorisent l'aménagement de l'entrée principale et de plusieurs ouvertures sur la façade ayant front sur la rue;
- 4° L'implantation des bâtiments principaux favorise un ensoleillement maximal à l'intérieur de chacun d'entre eux;
- 5° L'implantation des bâtiments principaux assure la pérennité des espaces verts, des aires boisées et des arbres significatifs sur le site;
- 6° L'implantation des bâtiments principaux crée des espaces libres d'une superficie suffisante pour accueillir des arbres, des arbustes et des aménagements paysagers.

Les critères relatifs à l'architecture des bâtiments principaux pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Les bâtiments principaux présentent un minimum de 4 étages et un maximum de 6 étages;
- 2° La composition architecturale des bâtiments principaux est originale et elle se concrétise par une distribution judicieuse de volumes, de retraits, de saillies, de formes et de couleurs et par l'utilisation de détails ou d'éléments architecturaux, tels que des colonnades ou des pilastres;
- 3° L'architecture des bâtiments principaux s'harmonise avec le style architectural des bâtiments principaux situés dans les développements résidentiels adjacents.

Les critères relatifs à une aire de stationnement pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° La construction d'aire de stationnement intérieure favorise la maximisation des espaces libres aménagés sur le site;
- 2° Les aires de stationnement extérieures sont aménagées uniquement dans les cours latérales et les cours arrière;
- 3° Les aires de stationnement extérieures ont des entrées charretières et des allées d'accès communes afin de minimiser leur nombre en bordure d'une rue et leur aménagement n'est pas favorisé le long du boulevard Curé-Labelle;
- 4° La localisation des aires de stationnement extérieures assure une continuité des aménagements paysagers le long de la rue;
- 5° Les abords des aires de stationnement extérieures présentent des aménagements paysagers diversifiés, tels qu'une haie, un talus, des arbres, des arbustes, des vivaces, des fleurs, etc. afin de minimiser leur impact visuel par rapport à la rue;
- 6° L'aménagement d'îlots ou de bandes de verdure agrémentés d'arbres, d'arbustes, de vivaces, de fleurs, etc. dans les aires de stationnement procure une réduction des îlots de chaleur.

Les critères relatifs à l'aménagement du terrain pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° L'aménagement d'espaces extérieurs d'agrément communs est favorisé;
- 2° L'aménagement paysager du terrain donne un caractère distinctif au projet de développement commercial;
- 3° L'aménagement d'un espace vert dans la partie sud-ouest du site assure la mise en valeur de la rivière aux Chiens;

- 4° Le mobilier urbain et les aménagements paysagers prévus aux abords du boulevard urbain projeté et sur le site s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti des bâtiments principaux, le mobilier urbain et les aménagements paysagers prévus dans le projet de développement résidentiel adjacent.

Les critères relatifs à l'affichage pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° L'ensemble des composantes des enseignes projetées sur un bâtiment et sur le terrain s'harmonise avec le style architectural des bâtiments principaux;
- 2° Le nombre d'enseignes sur le bâtiment et sur le terrain est limité;
- 3° La hauteur des enseignes sur le terrain est limitée;
- 4° Le positionnement et la localisation des enseignes projetées sur les bâtiments principaux et sur le site sont stratégiques.

## **SECTION 2      ZONE DE PAE 2**

### **ARTICLE 20      ZONE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone « PAE 2 », délimitée sur le plan de l'annexe A du présent règlement.

### **ARTICLE 21      USAGE APPLICABLE À UN PAE**

Dans la zone « PAE 2 », l'usage de la classe Habitation 4 est applicable à un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

### **ARTICLE 22      DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir un projet de développement résidentiel comportant une densité d'occupation au sol égale ou supérieure à 80 logements à l'hectare.

### **ARTICLE 23      CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE PAE 2**

Les critères relatifs au service d'utilité publique pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Les fils conducteurs d'une ligne de transport d'énergie ou de télécommunication sont situés dans des conduits souterrains.

Les critères relatifs au lotissement pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Dans le cas d'un projet de subdivision ou de remembrement d'un lot existant, la profondeur du lot projeté permet un dégagement suffisant et l'aménagement d'une zone tampon en bordure de la rivière aux Chiens;
- 2° Dans le cas d'un projet de subdivision ou de remembrement d'un lot existant, la profondeur du lot projeté permet un dégagement suffisant pour la conservation de l'aire boisée existante sur le site.

Les critères relatifs au réseau de circulation routière, cycliste et piétonnière pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° L'accessibilité au site s'effectue uniquement par un boulevard urbain aménagé du boulevard Desjardins Est vers la rue Hague;
- 2° Le boulevard urbain projeté du boulevard Desjardins Est vers la rue Hague présente une seule connexion avec la rue Verdon et ne comporte aucune connexion avec la rue Dubois;

- 3° Une interaction est envisagée entre le réseau cycliste et piétonnier public et le réseau piétonnier cycliste et piétonnier prévu sur le site;
- 4° L'aménagement d'un lien cycliste sur le site est envisagé avec la piste cyclable de la Route Verte;
- 5° L'aménagement d'un lien piétonnier est favorisé entre le boulevard urbain projeté et les rues Verdon et Dubois.

Les critères relatifs à l'implantation des bâtiments principaux pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° L'implantation des bâtiments principaux est de type pavillonnaire plutôt que linéaire;
- 2° L'implantation des bâtiments principaux procure un encadrement optimal de la rue;
- 3° L'implantation des bâtiments principaux est similaire;
- 4° L'implantation et l'orientation des bâtiments principaux favorisent l'aménagement de l'entrée principale et de plusieurs ouvertures sur la façade ayant front sur la rue;
- 5° L'implantation des bâtiments principaux favorise un ensoleillement maximal à l'intérieur de chacun d'eux;
- 6° L'implantation des bâtiments principaux assure la pérennité des espaces verts, des aires boisées et des arbres significatifs sur le site;
- 7° L'implantation des bâtiments principaux crée des espaces libres d'une superficie suffisante pour accueillir des arbres, des arbustes et des aménagements paysagers.

Les critères relatifs à l'architecture des bâtiments principaux pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Les bâtiments principaux présentent un maximum de 4 étages;
- 2° La composition architecturale des bâtiments principaux est diversifiée, tout en maintenant une harmonisation des matériaux de revêtement extérieur, des couleurs et de la volumétrie entre les bâtiments principaux;
- 3° L'architecture des bâtiments principaux s'harmonise avec le style architectural des bâtiments principaux situés dans les développements résidentiels et commerciaux adjacents.

Les critères relatifs à une aire de stationnement pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants:

- 1° La construction d'aire de stationnement intérieure favorise la maximisation des espaces libres aménagés sur le site;
- 2° Les aires de stationnement extérieures sont aménagées uniquement dans les cours latérales et les cours arrière;
- 3° Les aires de stationnement extérieures ont des entrées charretières et des allées d'accès communes afin de minimiser leur nombre en bordure d'une rue;
- 4° La localisation des aires de stationnement extérieures assure une continuité des aménagements paysagers le long de la rue;
- 5° Les abords des aires de stationnement extérieures présentent des aménagements paysagers diversifiés, tels qu'une haie, un talus, des arbres, des arbustes, des vivaces, des fleurs, etc. afin de minimiser leur impact visuel par rapport à la rue;

- 6° L'aménagement d'îlots ou de bandes de verdure agrémentés d'arbres, d'arbustes, de vivaces, de fleurs, etc. dans les aires de stationnement procure une réduction des îlots de chaleur.

Les critères relatifs à l'aménagement du terrain pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° L'aménagement paysager du terrain donne un caractère distinctif au projet et assure la mise en valeur de la rivière aux Chiens;
- 2° Le parc existant sur la rue Verdon est mis en valeur par son intégration aux aménagements paysagers du projet de développement résidentiel;
- 3° L'aménagement d'espaces d'agrément extérieurs communs en cour arrière procure une intimité aux résidants;
- 4° Le mobilier urbain et les aménagements paysagers prévus aux abords du boulevard urbain projeté et sur le site s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti des bâtiments principaux et le mobilier urbain et les aménagements paysagers prévus dans le projet de développement commercial adjacent.

## **SECTION 3      ZONE DE PAE 3**

### **ARTICLE 23.1            ZONE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone « PAE 3 », délimitée sur le plan de l'annexe B du présent règlement.

### **ARTICLE 23.2            USAGES APPLICABLES À UN PAE**

Dans la zone « PAE 3 », les usages du groupe Habitation (H) et du groupe Commerce (C) applicables à un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) sont les suivants :

- 1° L'usage « Habitation 6 » ;
- 2° L'usage « Habitation 4 »
- 3° Les usages de la classe Commerce 1, à l'exception des usages de la sous-classe « C1-02 Articles pour aménagement paysager » ;
- 4° Les usages de la classe Commerce 2 ;
- 5° Les usages de la classe Commerce 3.

### **ARTICLE 23.3            DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir un projet de développement mixte de moyenne ou forte densité.

### **ARTICLE 23.4            OBJECTIF GÉNÉRAL**

L'objectif général visé est la création d'un milieu de vie mixte et convivial, comportant des espaces de vie au sol. L'implantation de multiples tours isolées n'est pas souhaitée.

Des images d'inspiration, qui devraient agir à titre d'exemple se retrouvent à l'Annexe C.

### **ARTICLE 23.5            CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE PAE 3**

Le critère relatif à l'implantation d'un usage pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est le suivant :

- 1° L'implantation des usages commerciaux de proximité est favorisée au rez-de-chaussée des bâtiments principaux à proximité du boulevard Desjardins Est. Des bureaux (sur les étages supérieurs) et des services professionnels pourraient également être présents en plus faible proportion.

Le critère relatif au service d'utilité publique pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est le suivant :

- 1° Les fils conducteurs d'une ligne de transport d'énergie ou de télécommunication sont situés dans des conduits souterrains.

Les critères relatifs au lotissement pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Dans le cas d'un projet de subdivision ou de remembrement d'un lot existant, les dimensions et la superficie du lot projeté favorisent l'implantation de bâtiments principaux de moyen à grand gabarit ;
- 2° Dans le cas d'un projet de subdivision ou de remembrement d'un lot existant, la profondeur du lot projeté permet un dégagement suffisant et l'aménagement d'une zone tampon en bordure du chemin de fer.

Les critères relatifs au réseau de circulation routière, cycliste et piétonnière pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Les voies publiques accordent un espace prépondérant à la mobilité active ;
- 2° La présence importante de liens piétons conviviaux entre les bâtiments et vers les commerces de proximité. Ces liens devront aussi mener vers le boulevard Desjardins Est ;
- 3° Les rues secondaires et exclusivement résidentielles sont aménagées sur des passages étroits, de façon à créer des espaces publics avec une certaine intimité, sans stationnement sur rue ou avec du stationnement d'un seul côté de la rue ;
- 4° Un espace pour l'aménagement d'un lien piétonnier est favorisé entre le site présent et le site du *Commonwealth Plywood* (lot 3 350 141).

Les critères relatifs à l'implantation des bâtiments principaux et à l'aménagement du terrain pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Les bâtiments sur le boulevard Desjardins doivent être alignés et assurer la continuité de la trame de rue en limitant le nombre de rues et d'accès véhiculaires ;
- 2° L'implantation des bâtiments principaux procure un encadrement optimal de la rue ;
- 3° L'implantation et l'orientation des bâtiments principaux favorisent l'aménagement de l'entrée principale et de plusieurs ouvertures sur la façade ayant front sur la rue ;
- 4° L'implantation des bâtiments principaux favorise un ensoleillement maximal à l'intérieur de chacun d'entre eux ;
- 5° L'implantation des bâtiments principaux crée des espaces libres en terre pleine d'une superficie suffisante pour accueillir des arbres à moyen et grand déploiement, des arbustes et des aménagements paysagers ;
- 6° Il doit y avoir présence d'espaces publics de style cour intérieure ou square central. Ces espaces devraient idéalement être à proximité / être entourés de commerces de proximité ;
- 7° Il doit y avoir présence d'aires de détente, d'agrément, de plein air centraux.

Les critères relatifs à l'architecture des bâtiments principaux pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Le concept doit comporter plusieurs bâtiments entre quatre et six étages. Le concept doit prévoir une gradation de la volumétrie de façon à ce que les bâtiments sur le boulevard Desjardins aient quatre étages ;
- 2° Les façades des bâtiments donnant sur les espaces publics centraux bénéficient d'un traitement architectural supérieur ;
- 3° La multiplication des entrées de bâtiments indépendantes sur rue est souhaitée de façon à créer de l'animation sur rue et à créer un sentiment d'appartenance ;

- 4° Des espaces communs sont créés de façon à stimuler les interactions entre les résidents (communauté). Les balcons des résidences sont nombreux et sont orientés vers les espaces communs.

Les critères relatifs à une aire de stationnement pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Planification d'espaces de stationnements intérieurs sécurisés pour vélos ;
- 2° Intégration d'un service d'autopartage et de vélopartage à même le projet ;
- 3° Dans les stationnements intérieur, intégration de cases de stationnement de petite taille, de façon à réduire l'espace requis pour le stationnement ;
- 4° La construction d'aire de stationnement intérieure favorise la maximisation des espaces libres aménagés sur le site ;
- 5° Les aires de stationnement extérieures hors-rue sont limitées à ce qui est nécessaire et sont aménagées de façon à n'être pas ou peu visible de la rue. Du stationnement étagé peut être prévu aux mêmes conditions ;
- 6° Le stationnement sur rue est limité aux rues principales du projet ;
- 7° Les aires de stationnements extérieurs devront avoir un maximum de couvert végétal pour procurer une réduction des ilots de chaleur.

Les critères écologiques suivants s'appliquent aussi :

- 1° Les bâtiments sont exemplaires en termes d'utilisation de l'énergie (géothermie, isolation, orientation, sources d'énergie renouvelables, etc.) ;
- 2° Le projet doit prévoir le plus de rétention de l'eau de ruissellement à même le site, par infiltration ou par d'autres méthodes naturelles (noues, jardins de pluie, toits verts, etc.) ;
- 3° L'eau de surface impossible à traiter à même le site doit être redirigée vers la rivière aux chiens plutôt que vers le réseau municipal.

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

### **ARTICLE 24    ENTRÉE EN VIGUEUR**

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