VILLE DE MASCOUCHE

Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble nº 1199

Avril 2015

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE
VILLE DE MASCOUCHE

Résolution
150413-18

RÈGLEMENT NUMÉRO 1199
RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

ATTENDU QUE suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, la Ville de Mascouche doit se conformer aux objectifs du schéma d'aménagement révisé de remplacement, version 2 (97-33-R);

ATTENDU QUE le règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble servira à répondre à certains objectifs dudit schéma d'aménagement révisé de remplacement, version 2 **;**

ATTENDU QUE conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme de la province de Québec, le Conseil municipal de la Ville de Mascouche peut adopter un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Ville;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné lors de la séance tenue le 13 avril 2015 et est inscrit au livre des délibérations du conseil sous le numéro 150413-19 ;

EN CONSÉQUENCE,

il est proposé par monsieur le conseiller Don Monahan
appuyé par monsieur le conseiller Roger Côté

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ, par le règlement numéro 1199, sujet à toutes les approbations requises, comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1-1

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 1-1

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT 1-1
ARTICLE 2 VALIDITÉ 1-1
ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI 1-1
ARTICLE 4 DOMAINE D'APPLICATION 1-1

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 1-1

ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DU TEXTE 1-1
ARTICLE 6 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX 1-2
ARTICLE 7 MESURES 1-2
ARTICLE 8 TERMINOLOGIE 1-2
ARTICLE 9 RENVOIS 1-2

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 2-1

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT 2-1

ARTICLE 10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT 2-1
ARTICLE 11 APPLICATION DU RÈGLEMENT 2-1

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS 2-1

ARTICLE 12 GÉNÉRALITÉS 2-1

CHAPITRE 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PAE 3-1

SECTION 1 ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION 3-1

ARTICLE 13 DEMANDE D'APPROBATION D'UN PAE 3-1
ARTICLE 14 AUTORISATION DU CONSEIL 3-1
ARTICLE 15 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE 3-1

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE 3-1

ARTICLE 16 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS LORS D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE 3-1
ARTICLE 17 EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ 3-4
ARTICLE 18 EXAMEN PAR LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME 3-4
ARTICLE 19 TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL 3-5

ARTICLE 20 EXAMEN PAR LE CONSEIL 3-5
ARTICLE 21 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL 3-5

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX P.A.E. 4-1

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.A.E. 01 – SECTEUR DU GOLF ET DE SES ABORDS 4-1

ARTICLE 22 ZONES ASSUJETTIES 4-1
ARTICLE 23 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES 4-1
ARTICLE 24 OBJECTIF GÉNÉRAL 4-1
ARTICLE 25 CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES ET À LA MODULATION DE LA DENSITÉ 4-1
ARTICLE 26 CRITÈRES RELATIFS À LA TRAME 4-2
ARTICLE 27 CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION ET CADRE BÂTI 4-2
ARTICLE 28 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN 4-4
ARTICLE 29 CRITÈRES RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS ET AUX CORRIDORS FORESTIERS 4-4

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.A.E. 02 – SECTEUR DU CHEMIN PINCOURT 4-5

ARTICLE 30 ZONES ASSUJETTIES 4-5
ARTICLE 31 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES 4-5
ARTICLE 32 OBJECTIF GÉNÉRAL 4-6
ARTICLE 33 CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES ET À LA MODULATION DE LA DENSITÉ 4-6
ARTICLE 34 CRITÈRES RELATIFS À LA TRAME 4-6
ARTICLE 35 CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION ET CADRE BÂTI 4-7
ARTICLE 36 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN 4-8
ARTICLE 37 CRITÈRES RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS ET AUX CORRIDORS FORESTIERS 4-9

SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.A.E. 03 – SECTEUR DES ZONES RA 420 ET RA 421 4-10

ARTICLE 38 ZONES ASSUJETTIES 4-10
ARTICLE 39 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES 4-10
ARTICLE 40 OBJECTIF GÉNÉRAL 4-10
ARTICLE 41 CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES ET À LA MODULATION DE LA DENSITÉ 4-11
ARTICLE 42 CRITÈRES RELATIFS À LA TRAME 4-11
ARTICLE 43 CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION ET CADRE BÂTI 4-11
ARTICLE 44 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN 4-13

ARTICLE 45 CRITÈRES RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS ET AUX CORRIDORS FORESTIERS 4-13

SECTION 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.A.E. 04 – SECTEUR DE LA ZONE RA 411 4-15

ARTICLE 46 ZONES ASSUJETTIES 4-15
ARTICLE 47 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES 4-15
ARTICLE 48 OBJECTIF GÉNÉRAL 4-15
ARTICLE 49 CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES ET À LA MODULATION DE LA DENSITÉ 4-15
ARTICLE 50 CRITÈRES RELATIFS À LA TRAME 4-16
ARTICLE 51 CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION ET CADRE BÂTI 4-16
ARTICLE 52 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN 4-17
ARTICLE 53 CRITÈRES RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS ET AUX CORRIDORS FORESTIERS 4-18

CHAPITRE 5 ENTRÉE EN VIGUEUR 5-1

ARTICLE 54 ENTRÉE EN VIGUEUR 5-1

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé «Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Mascouche».

ARTICLE 2 VALIDITÉ

Le Conseil de la ville de Mascouche adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe ou alinéa du présent règlement était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

1) P.A.E. 01 - Secteur du golf et de ses abords : zones CC 218, RA 433, et RA 436;

2) P.A.E. 02 - Secteur du chemin Pincourt : zones RA 201, RA 203;

3) P.A.E. 03 – Secteur des zones RA 420 et RA 421;

4) P.A.E. 04 – Secteur de la zone RA 411.

ARTICLE 4 DOMAINE D'APPLICATION

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 modification des règlements d'urbanisme actuels, le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

a) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut;

b) l'emploi des verbes au présent inclut le futur;

c) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

d) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 6 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

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

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

ARTICLE 7 MESURES

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

ARTICLE 8 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites à moins que le contexte n'indique un sens différent.

ARTICLE 9 RENVOIS

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

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au Directeur du service de l'aménagement du territoire de la Ville.

ARTICLE 11 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du Directeur du service de l'aménagement du territoire de la Ville. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le Directeur du service de l'aménagement du territoire et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression «service de l'aménagement du territoire» équivaut à l'utilisation de l'expression «autorité compétente».

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 12 GÉNÉRALITÉS

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 cent dollars (100 $) et d'au plus mille dollars (1 000 $), lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins deux cents dollars (200 $) et d'au plus deux mille dollars (2 000 $) lorsqu'il s'agit d'une personne morale pour la première infraction, et d'au moins deux cents dollars (200 $) et d'au plus deux mille dollars (2 000 $) lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins quatre cents dollars (400 $) et d'au plus quatre mille dollars (4 000 $) lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

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.

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 émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

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 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PAE

SECTION 1 ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

ARTICLE 13 DEMANDE D'APPROBATION D'UN PAE

Toute personne qui désire obtenir une modification de la réglementation d'urbanisme dans une zone visée par le présent règlement et pour un objet visé par le présent règlement doit soumettre, par écrit, une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 14 AUTORISATION DU CONSEIL

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble visé au présent règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal.

ARTICLE 15 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un PAE doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 16 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS LORS D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute demande visant l'approbation d'un PAE doit comprendre les renseignements et documents suivants :

a) un document indiquant les informations suivantes :

- l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone des propriétaires et des professionnels retenus, le cas échéant;
- une description des usages projetés.

b) Un plan de l'état des lieux, couvrant l'ensemble de l'aire de PAE visée et montrant, à l'égard de la situation existante, les informations suivantes:

- la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
- les limites cadastrales, les limites de terrain et, le cas échéant, l'identification de chacun des propriétaires avec un tableau

indiquant les numéros de lots ou parties de lots et la superficie totale de terrains appartenant à chacun;

- les servitudes, droits de passage et autres charges grevant chaque terrain;
- un relevé topographique utilisant des courbes de niveau équidistantes d'au plus 0,5 mètre;
- un relevé des bâtiments, infrastructures et aménagements, en particulier l'implantation des bâtiments, l'emprise des rues, les aires de stationnement, les aires boisées, les aménagements extérieurs, les lignes de transport d'énergie et de télécommunications;
- la ligne naturelle des hautes eaux de tout lac, cours d'eau ou milieu humide ainsi que le tracé de tout fossé de drainage existant;
- l'identification et la localisation de tout autre élément de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leurs localisations (milieux humides, rocs de surface, zones d'inondations, etc.).

La caractérisation écologique du site doit être réalisée conformément aux exigences du MDDELCC et inclure notamment la localisation et la description des peuplements forestiers, des arbres qui présentent un intérêt particulier en raison de leur taille ou de leur âge, des habitats fauniques particuliers et toute autre information pertinente requise.

c) Un plan d'ensemble couvrant l'ensemble de l'aire de PAE visée et montrant les informations suivantes :

- le tracé projeté des rues, des sentiers, des trottoirs et des voies cyclables;
- la localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet; l'emplacement, le cas échéant, du corridor forestier et des terrains voués à la conservation, incluant les cessions de terrain exigées par le MDDELCC ou le MFFP le cas échéant;
- le morcellement proposé des terrains;
- la localisation projetée et approximative des équipements et des infrastructures situés à l'intérieur du projet en illustrant, le cas échéant, leur raccordement aux réseaux existant;

- l'emplacement proposé des parcs et autres espaces publics (en précisant les espaces à céder conformément aux fins d'espaces naturels, de parcs ou de terrains de jeux;
- la description de l'usage prévu de chaque terrain ainsi qu'un tableau indiquant la superficie totale occupée par chaque usage et par les espaces publics, y compris les rues;
- l'emplacement au sol des bâtiments projetés, et, de façon approximative, leur superficie au sol, leur superficie de plancher et leur hauteur en étage;
- le tracé projeté des réseaux de transport d'énergie et de télécommunications ainsi que les servitudes et droits de passage à établir à l'égard des terrains;
- l'identification de toute modification à un élément de contrainte naturelle ou à un fossé de drainage;
- l'identification des zones à risque de glissement de terrain;
- la localisation d'une zone tampon ou corridor de conservation, le cas échéant;
- les phases de développement, y compris leur nombre de logements et leur densité brute en logement.

d) une description sommaire du nombre de cases de stationnement projeté et de leur localisation (à l'intérieur, cour avant, cour latérale, etc.)

e) les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;

f) un tableau synthèse qui présente :

- la superficie du site et de chacune des phases de développement;
- les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
- le nombre de logements et la densité résidentielle brute par phase de développement;
- le nombre d'unités par type d'usage.

g) des esquisses architecturales des bâtiments principaux.

h) un document énonçant les normes réglementaires et les mesures particulières d'aménagement proposées pour garantir l'atteinte et le respect des objectifs du présent règlement;

i) une étude des possibilités, s'il y a lieu, de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires;

j) 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.

k) l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;

l) 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 plan d'aménagement d'ensemble.

Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un PAE doivent être à l'échelle 1 : 500 à 2 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

ARTICLE 17 <u>EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ</u>

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement 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 supplémentaires.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

ARTICLE 18 <u>EXAMEN PAR LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME</u>

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les critères applicables du présent règlement. Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une résolution faisant état de ses recommandations.

ARTICLE 19 TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Dans les 30 jours suivant la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité transmet la résolution faisant état de ses recommandations au conseil.

ARTICLE 20 EXAMEN PAR LE CONSEIL

Dans les 30 jours suivant la transmission de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme au conseil, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le conseil peut également exiger, comme condition d'approbation de la demande, que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments de la demande, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières.

ARTICLE 21 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX P.A.E.

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.A.E. 01 – SECTEUR DU GOLF ET DE SES ABORDS

ARTICLE 22 ZONES ASSUJETTIES

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent aux zones CC 218, RA 433, et RA 436, le tout tel qu'apparaissant au plan de zonage constituant l'annexe « B » du règlement de zonage en vigueur. Chacune de ces zones peut faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble distinct.

ARTICLE 23 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation sont :

a) les classes d'usages Habitation H-1, H-2, H-3, H-4 et H-5;

b) les classes d'usages Commerce et service 1 (C-1), et Commerce et service 3 (C-3) et la catégorie d'usages Commerces et services locaux généraux 2 (C-2-1);

La densité brute d'occupation résidentielle moyenne doit minimalement rencontrer les seuils de densité minimale évolutifs déterminés au plan d'urbanisme. .

ARTICLE 24 OBJECTIF GÉNÉRAL

L'application d'un plan d'aménagement d'ensemble à ce secteur vise à encadrer la réalisation d'un projet immobilier de qualité respectant des balises importantes quant à la conservation du couvert forestier. Le projet prévoit l'insertion de commerces de support en lien avec les habitations de manière à répondre aux besoins des futurs occupants de ce secteur et des secteurs environnants.

ARTICLE 25 CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES ET À LA MODULATION DE LA DENSITÉ

Les usages et la modulation de la densité sont évalués à partir des critères suivants :

a) la plus forte densité se distribue en des endroits stratégiques dans le but de minimiser l'impact du développement sur le paysage et l'environnement;

b) une plus forte densité est privilégiée aux abords des secteurs de contrainte;

c) la localisation des usages commerciaux permet une desserte optimale de la population du secteur visé et environnant.

ARTICLE 26 CRITÈRES RELATIFS À LA TRAME

La trame est évaluée à partir des critères suivants :

a) le projet forme des îlots de petite taille afin d'optimiser la perméabilité de la trame et l'efficacité des parcours actifs;

b) la trame lotie du projet favorise les déplacements actifs (piétons et cyclistes) et limite la circulation de transit à l'intérieur du secteur;

c) la planification des liens actifs assure des liaisons avec les autres secteurs du site ainsi que les secteurs existants et privilégie des parcours vers les points d'accès au transport collectif existants et projetés.

ARTICLE 27 CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION ET CADRE BÂTI

L'implantation et le cadre bâti sont évalués à partir des critères suivants :

a) l'implantation des bâtiments permet de limiter le nombre d'accès véhiculaires sur l'ensemble du site;

b) le développement d'une identité propre au projet est favorisé;

c) la modulation des volumes et la gradation dans la hauteur du cadre bâti sont favorisées;

d) les fronts bâtis sont rapprochés des voies de circulation et des espaces publics et récréatifs;

e) l'intégration harmonieuse de l'architecture des bâtiments du secteur est assurée;

f) la construction de bâtiments de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction durable est favorisée;

g) l'architecture évite des ensembles trop répétitifs et favorise une mixité de typologies, autant dans l'ensemble du projet que de part et d'autre de la voie publique, et des modes d'occupation, tout en s'assurant une intégration harmonieuse;

h) Les constructions font l'objet d'un traitement architectural « quatre façades » particulièrement soigné. Les constructions font l'objet d'un traitement architectural particulier sur l'ensemble des façades;

i) Les matériaux de revêtement contribuent à la qualité et à l'harmonisation projetée avec l'ensemble des bâtiments du secteur de la façon suivante :

   a. Le traitement de chacune des façades est cohérent avec les autres façades;
   b. le nombre de matériaux principaux différents doit être limité, idéalement moins de 3 matériaux principaux différents utilisés sur l'ensemble des façades : la maçonnerie, le bois et le béton architectural étant favorisés;
   c. l'utilisation de matériaux métalliques est encadrée et envisagée à titre de matériau secondaire;
   d. les couleurs des revêtements, portes, fenêtres, accessoires de toiture, ventilateurs, descentes pluviales, soffites, gouttière, fascias et éléments d'ornementation du bâtiment projeté sont harmonisées avec les bâtiments voisins ainsi que les autres matériaux;
   e. l'utilisation de teintes sobres et compatibles avec celles des bâtiments voisins est recommandée;
   f. les détails architecturaux et les éléments d'ornementation peuvent être de couleur plus contrastante, sans que celle-ci soit trop éclatante ou fluorescente.

ARTICLE 28 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

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

a) les interventions projetées doivent respecter la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et conserver les caractéristiques naturelles du site;

b) la conservation des arbres existants est maximisée, particulièrement dans les secteurs sensibles et les corridors forestiers identifiés au plan directeur de mise en valeur des milieux naturels;

c) les potentiels naturels propres au site à développer sont mis en valeur;

d) la plantation d'arbres est encouragée;

e) des trottoirs et sentiers sont aménagés afin de faciliter l'accès aux bâtiments principaux;

f) les superficies des espaces verts et récréatifs répondent à la demande du quartier ou du secteur;

g) le projet privilégie des aménagements durables minimisant les surfaces imperméables;

h) le projet intègre des mesures qui assurent une gestion des eaux pluviales à même le site (noues végétalisées, etc.);

i) des aménagements conviviaux et sécuritaires à l'échelle du piéton et du cycliste sont favorisés.

ARTICLE 29 CRITÈRES RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS ET AUX CORRIDORS FORESTIERS

Le projet doit contribuer à mise en réseau des corridors forestiers à l'échelle de la ville (se référer à la définition de « Corridor forestier » présentée à l'article 43 – Définition des termes, du règlement de zonage):

Pour les zones CC 218, RA 433 et RA 436, le projet doit permettre la conservation minimale de 25% de la superficie totale du site. La conservation doit comprendre les espaces naturels de plus haute valeur pour la conservation, en accord avec les principes et les résultats du Plan directeur des milieux naturels ; La conservation des milieux naturels doit permettre l'établissement ou la pérennité des corridors naturels identifiés au même plan

directeur et au plan 4 du Plan d'urbanisme. Les critères inhérents à l'établissement ou à la conservation de ces corridors sont :

a) Les corridors doivent avoir une largeur minimale de 50 mètres ;
La largeur des corridors ne peut pas comprendre des espaces boisés à l'extérieur de la zone ciblée par le plan d'aménagement d'ensemble ;

b) ces corridors forestiers comprennent une végétation naturelle sur les trois strates de végétation : arbustive, arborescente et herbacée;

c) les étranglements et les troués sont évités dans les corridors. Peuvent être tolérés un maximum de trois (3) trouées ou étranglements à l'intérieur des corridors identifiés dans les zones CC218, RA 433 et RA 436 ciblées par le plan d'aménagement d'ensemble;

d) les étranglements ou les trouées ne sont pas plus longs que 100 mètres;

e) dans les étranglements, une canopée de 50 % (à maturité) est maintenue par la plantation arborescente d'espèces à grand déploiement sur les propriétés bordant ou dans les rues (îlots);

f) le développement assure une gestion optimale des eaux pluviales afin de permettre l'évacuation des surplus d'eau de plus à l'extérieur des corridors;

g) des réseaux et sentiers sont prévus au sein du développement afin de favoriser la connexion aux grands axes de conservation et une mise en valeur des points d'intérêts du paysage.

SECTION 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.A.E. 02 – SECTEUR DU CHEMIN PINCOURT

ARTICLE 30 ZONES ASSUJETTIES

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent aux zones RA 201 et RA 203, le tout tel qu'apparaissant au plan de zonage constituant l'annexe « B » du règlement de zonage en vigueur. Chacune de ces zones peut faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble distinct.

ARTICLE 31 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation sont :

a) les classes d'usages Habitation H-1, H-2, H-3, H-4 et H-5;

b) les classes d'usages Commerce et service 1 (C-1), et Commerce et service 3 (C-3) et la catégorie d'usages Commerces et services locaux généraux 2 (C-2-1);

La densité brute d'occupation résidentielle moyenne doit minimalement rencontrer les seuils de densité minimale évolutifs déterminés au plan d'urbanisme.

ARTICLE 32 OBJECTIF GÉNÉRAL

L'application d'un plan d'aménagement d'ensemble à ce secteur vise à encadrer la réalisation d'un projet immobilier de qualité respectant des balises importantes quant à la conservation du couvert forestier.

ARTICLE 33 CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES ET À LA MODULATION DE LA DENSITÉ

Les usages et la modulation de la densité sont évalués à partir des critères suivants :

a) la plus forte densité se distribue en des endroits stratégiques dans le but de minimiser l'impact du développement sur le paysage et l'environnement;

b) le cas échéant, la localisation des usages commerciaux devrait se concentrer dans l'axe du chemin Pincourt.

ARTICLE 34 CRITÈRES RELATIFS À LA TRAME

La trame est évaluée à partir des critères suivants :

a) le projet forme des îlots de petite taille afin d'optimiser la perméabilité de la trame et l'efficacité des parcours actifs;

b) la trame lotie du projet favorise les déplacements actifs (piétons et cyclistes) et limite la circulation de transit à l'intérieur du secteur;

c) la planification des liens actifs assure des liaisons avec les autres secteurs du site ainsi que les secteurs existants et privilégie des parcours vers les points d'accès au transport collectif existants et projetés.

ARTICLE 35 CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION ET CADRE BÂTI

L'implantation et le cadre bâti sont évalués à partir des critères suivants :

a) l'implantation des bâtiments permet de limiter le nombre d'accès véhiculaires sur l'ensemble du site et particulièrement le long du chemin Pincourt;

b) le développement d'une identité propre au projet est favorisé;

c) la modulation des volumes et la gradation dans la hauteur du cadre bâti sont favorisées;

d) les fronts bâtis sont rapprochés des voies de circulation et des espaces publics et récréatifs;

e) l'intégration harmonieuse de l'architecture des bâtiments du secteur est assurée;

f) la construction de bâtiments de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction durable est favorisée;

g) l'architecture évite des ensembles trop répétitifs et favorise une mixité de typologies, autant dans l'ensemble du projet que de part et d'autre de la voie publique, et des modes d'occupation, tout en s'assurant une intégration harmonieuse;

h) Les constructions font l'objet d'un traitement architectural « quatre façades » particulièrement soigné. Les constructions font l'objet d'un traitement architectural particulier sur l'ensemble des façades;

i) Les matériaux de revêtement contribuent à la qualité et à l'harmonisation projetée avec l'ensemble des bâtiments du secteur de la façon suivante :

    a. Le traitement de chacune des façades est cohérent avec les autres façades;
    b. le nombre de matériaux principaux différents doit être limité, idéalement moins de 3 matériaux principaux différents utilisés sur l'ensemble des façades : la maçonnerie, le bois et le béton architectural étant favorisés;

c. l'utilisation de matériaux métalliques est encadrée et envisagée à titre de matériau secondaire;
d. les couleurs des revêtements, portes, fenêtres, accessoires de toiture, ventilateurs, descentes pluviales, soffites, gouttière, fascias et éléments d'ornementation du bâtiment projeté sont harmonisées avec les bâtiments voisins ainsi que les autres matériaux;
e. l'utilisation de teintes sobres et compatibles avec celles des bâtiments voisins est recommandée;
f. les détails architecturaux et les éléments d'ornementation peuvent être de couleur plus contrastante, sans que celle-ci soit trop éclatante ou fluorescente.

ARTICLE 36 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

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

a) les interventions projetées doivent respecter la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et conserver les caractéristiques naturelles du site;

b) la conservation des arbres existants est maximisée, particulièrement dans les secteurs sensibles et les corridors forestiers identifiés au plan directeur de mise en valeur des milieux naturels;

c) les potentiels naturels propres au site à développer sont mis en valeur;

d) la plantation d'arbres est encouragée;

e) des trottoirs et sentiers sont aménagés afin de faciliter l'accès aux bâtiments principaux;

f) les superficies des espaces verts et récréatifs répondent à la demande du quartier ou du secteur;

g) le projet privilégie des aménagements durables minimisant les surfaces imperméables;

h) le projet intègre des mesures qui assurent une gestion des eaux pluviales à même le site (noues végétalisées, etc.);

i) des aménagements conviviaux et sécuritaires à l'échelle du piéton et du cycliste sont favorisés.

ARTICLE 37 CRITÈRES RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS ET AUX CORRIDORS FORESTIERS

Le projet doit contribuer à mise en réseau des corridors forestiers à l'échelle de la ville (se référer à la définition de « Corridor forestier » présentée à l'article 43 – Définition des termes, du règlement de zonage):

Pour la zone RA 201, le projet doit permettre la conservation minimale de 10% de la superficie totale du site.

Pour la zone RA 203, le projet doit permettre la conservation minimale de 50% de la superficie totale du site.

La conservation doit comprendre les espaces naturels de plus haute valeur pour la conservation, en accord avec les principes et les résultats du Plan directeur des milieux naturels ; la conservation des milieux naturels doit permettre l'établissement ou la pérennité des corridors naturels identifiés au même plan directeur et au plan 4 du Plan d'urbanisme. Les critères inhérents à l'établissement ou à la conservation de ces corridors sont :

a) Pour la zone RA 201, les corridors doivent avoir une largeur minimale de 75 mètres ;

   Pour la zone RA 203, les corridors doivent avoir une largeur minimale de 25 mètres ;

   La largeur des corridors ne peut pas comprendre des espaces boisés à l'extérieur de la zone ciblée par le plan d'aménagement d'ensemble ;

b) ces corridors forestiers comprennent une végétation naturelle sur les trois strates de végétation : arbustive, arborescente et herbacée;

c) les étranglements et les troués sont évités dans les corridors.

   Peuvent être tolérés un maximum d'une (1) trouée ou étranglement par corridor à l'intérieur des corridors identifiés dans la zone RA 201

   Peuvent être tolérés un maximum de deux (2) trouées ou étranglement à l'intérieur des corridors identifiés dans la zone RA 203

d) les étranglements ou les trouées ne sont pas plus longs que 100 mètres;

e) dans les étranglements, une canopée de 50 % (à maturité) est maintenue par la plantation arborescente d'espèces à grand déploiement sur les propriétés bordant ou dans les rues (îlots);

f) le développement assure une gestion optimale des eaux pluviales afin de permettre l'évacuation des surplus d'eau de plus à l'extérieur des corridors;

g) des réseaux et sentiers sont prévus au sein du développement afin de favoriser la connexion aux grands axes de conservation et une mise en valeur des points d'intérêts du paysage.

SECTION 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.A.E. 03 – SECTEUR DES ZONES RA 420 ET RA 421

ARTICLE 38 ZONES ASSUJETTIES

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent aux zones RA 420 et RA 421, le tout tel qu'apparaissant au plan de zonage constituant l'annexe « B » du règlement de zonage en vigueur. Chacune de ces zones peut faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble distinct.

ARTICLE 39 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation sont :

a) les classes d'usages Habitation H-1, H-2, H-3, H-4 et H-5;

b) les classes d'usages Commerce et service 1 (C-1), et Commerce et service 3 (C-3) et la catégorie d'usages Commerces et services locaux généraux 2 (C-2-1);

La densité brute d'occupation résidentielle moyenne doit minimalement rencontrer les seuils de densité minimale évolutifs déterminés au plan d'urbanisme.

ARTICLE 40 OBJECTIF GÉNÉRAL

L'application d'un plan d'aménagement d'ensemble à ce secteur vise à encadrer la réalisation d'un projet immobilier de qualité respectant des balises importantes quant à l'atteinte de seuils de densité plus élevés et d'offrir un milieu de vie distinctif aux résidants.

ARTICLE 41 CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES ET À LA MODULATION DE LA DENSITÉ

Les usages et la modulation de la densité sont évalués à partir des critères suivants :

a) la densité se distribue en des endroits stratégiques dans le but de minimiser l'impact du développement sur le paysage et l'environnement, notamment par rapport aux terrains construits adjacents;

b) le cas échéant, la localisation des usages commerciaux permet une desserte optimale de la population du secteur visé et environnant.

ARTICLE 42 CRITÈRES RELATIFS À LA TRAME

La trame est évaluée à partir des critères suivants :

a) le projet forme des îlots de petite taille afin d'optimiser la perméabilité de la trame et l'efficacité des parcours actifs;

b) la trame lotie du projet favorise les déplacements actifs (piétons et cyclistes) et limite la circulation de transit à l'intérieur du secteur;

c) la planification des liens actifs assure des liaisons avec les autres secteurs du site ainsi que les secteurs existants et privilégie des parcours vers les points d'accès au transport collectif existants et projetés.

ARTICLE 43 CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION ET CADRE BÂTI

L'implantation et le cadre bâti sont évalués à partir des critères suivants :

a) l'implantation des bâtiments permet de limiter le nombre d'accès véhiculaires sur l'ensemble du site ;

b) le développement d'une identité propre au projet est favorisé;

c) la modulation des volumes et la gradation dans la hauteur du cadre bâti sont favorisées ;

d) les fronts bâtis sont rapprochés des voies de circulation et des espaces publics et récréatifs;

e) l'intégration harmonieuse de l'architecture des bâtiments du secteur est assurée;

f) la construction de bâtiments de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction durable est favorisée;

g) l'architecture évite des ensembles trop répétitifs et favorise une mixité de typologies, autant dans l'ensemble du projet que de part et d'autre de la voie publique, et des modes d'occupation, tout en s'assurant une intégration harmonieuse;

h) Les constructions font l'objet d'un traitement architectural « quatre façades » particulièrement soigné. Les constructions font l'objet d'un traitement architectural particulier sur l'ensemble des façades;

i) Les matériaux de revêtement contribuent à la qualité et à l'harmonisation projetée avec l'ensemble des bâtiments du secteur de la façon suivante :

   a. Le traitement de chacune des façades est cohérent avec les autres façades;
   b. le nombre de matériaux principaux différents doit être limité, idéalement moins de 3 matériaux principaux différents utilisés sur l'ensemble des façades : la maçonnerie, le bois et le béton architectural étant favorisés;
   c. l'utilisation de matériaux métalliques est encadrée et envisagée à titre de matériau secondaire;
   d. les couleurs des revêtements, portes, fenêtres, accessoires de toiture, ventilateurs, descentes pluviales, soffites, gouttière, fascias et éléments d'ornementation du bâtiment projeté sont harmonisées avec les bâtiments voisins ainsi que les autres matériaux;
   e. l'utilisation de teintes sobres et compatibles avec celles des bâtiments voisins est recommandée;
   f. les détails architecturaux et les éléments d'ornementation peuvent être de couleur plus contrastante, sans que celle-ci soit trop éclatante ou fluorescente.

ARTICLE 44 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

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

a) les interventions projetées doivent respecter la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et conserver les caractéristiques naturelles du site;

b) la conservation des arbres existants est maximisée;

c) les potentiels naturels propres au site à développer sont mis en valeur;

d) la plantation d'arbres est encouragée;

e) des trottoirs et sentiers sont aménagés afin de faciliter l'accès aux bâtiments principaux;

f) les superficies des espaces verts et récréatifs répondent à la demande du quartier ou du secteur;

g) le projet privilégie des aménagements durables minimisant les surfaces imperméables;

h) le projet intègre des mesures qui assurent une gestion des eaux pluviales à même le site (noues végétalisées, etc.);

i) des aménagements conviviaux et sécuritaires à l'échelle du piéton et du cycliste sont favorisés.

ARTICLE 45 CRITÈRES RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS ET AUX CORRIDORS FORESTIERS

Le projet doit contribuer à mise en réseau des corridors forestiers à l'échelle de la ville (se référer à la définition de « Corridor forestier » présentée à l'article 43 – Définition des termes, du règlement de zonage):

Pour la zone RA 420, le projet doit permettre la conservation minimale de 25% de la superficie totale du site.

Pour la zone RA 421, le projet doit permettre la conservation minimale de 50% de la superficie totale du site.

La conservation doit comprendre les espaces naturels de plus haute valeur pour la conservation, en accord avec les principes et les résultats du Plan

directeur des milieux naturels ; La conservation des milieux naturels doit permettre l'établissement ou la pérennité des corridors naturels identifiés au même plan directeur et au plan 4 du Plan d'urbanisme. Les critères inhérents à l'établissement ou à la conservation de ces corridors sont :

a) Pour la zone RA 420, les corridors doivent avoir une largeur minimale de 50 mètres ;

   Pour la zone RA 421, les corridors doivent avoir une largeur minimale de 25 mètres ;

   La largeur des corridors ne peut pas comprendre des espaces boisés à l'extérieur de la zone ciblée par le plan d'aménagement d'ensemble ;

b) ces corridors forestiers comprennent une végétation naturelle sur les trois strates de végétation : arbustive, arborescente et herbacée;

c) les étranglements et les troués sont évités dans les corridors.

   Peuvent être tolérés un maximum de deux (2) trouées ou étranglement par corridor à l'intérieur des corridors identifiés dans la zone RA 420

   Peuvent être tolérés un maximum d'une (1) trouée ou étranglement à l'intérieur des corridors identifiés dans la zone RA 421

d) les étranglements ou les trouées ne sont pas plus longs que 100 mètres;

e) dans les étranglements, une canopée de 50 % (à maturité) est maintenue par la plantation arborescente d'espèces à grand déploiement sur les propriétés bordant ou dans les rues (îlots);

f) le développement assure une gestion optimale des eaux pluviales afin de permettre l'évacuation des surplus d'eau de plus à l'extérieur des corridors;

g) des réseaux et sentiers sont prévus au sein du développement afin de favoriser la connexion aux grands axes de conservation et une mise en valeur des points d'intérêts du paysage.

SECTION 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.A.E. 04 – SECTEUR DE LA ZONE RA 411

ARTICLE 46 ZONES ASSUJETTIES

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à la zone RA 411, le tout tel qu'apparaissant au plan de zonage constituant l'annexe « B » du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 47 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation sont :

a) les classes d'usages Habitation H-1, H-2, H-3, H-4 et H-5;

b) les classes d'usages Commerce et service 1 (C-1), et Commerce et service 3 (C-3) et la catégorie d'usages Commerces et services locaux généraux 2 (C-2-1);

La densité brute d'occupation résidentielle moyenne est d'au moins 30 logements à l'hectare.

ARTICLE 48 OBJECTIF GÉNÉRAL

L'application d'un plan d'aménagement d'ensemble à ce secteur vise à encadrer la réalisation d'un projet immobilier de qualité respectant des balises importantes quant à l'atteinte de seuils de densité plus élevés et d'offrir un milieu de vie distinctif aux résidants.

ARTICLE 49 CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES ET À LA MODULATION DE LA DENSITÉ

Les usages et la modulation de la densité sont évalués à partir des critères suivants :

a) la densité se distribue en des endroits stratégiques dans le but de minimiser l'impact du développement sur le paysage et l'environnement, notamment par rapport aux terrains construits adjacents. À cet égard, les plus fortes densités devraient se concentrer autour du site de l'école;

b) le cas échéant, la localisation des usages commerciaux permet une desserte optimale de la population du secteur visé et environnant.

ARTICLE 50 CRITÈRES RELATIFS À LA TRAME

La trame est évaluée à partir des critères suivants :

a) le projet forme des îlots de petite taille afin d'optimiser la perméabilité de la trame et l'efficacité des parcours actifs;

b) la trame lotie du projet favorise les déplacements actifs (piétons et cyclistes) et limite la circulation de transit à l'intérieur du secteur;

c) la planification des liens actifs assure des liaisons avec les autres secteurs du site ainsi que les secteurs existants et privilégie des parcours vers les points d'accès au transport collectif existants et projetés ainsi que vers le site de l'école.

ARTICLE 51 CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION ET CADRE BÂTI

L'implantation et le cadre bâti sont évalués à partir des critères suivants :

a) l'implantation des bâtiments permet de limiter le nombre d'accès véhiculaires sur l'ensemble du site ;

b) le développement d'une identité propre au projet est favorisé;

c) la modulation des volumes et la gradation dans la hauteur du cadre bâti sont favorisées ;

d) les fronts bâtis sont rapprochés des voies de circulation et des espaces publics et récréatifs;

e) l'intégration harmonieuse de l'architecture des bâtiments du secteur est assurée;

f) la construction de bâtiments de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction durable est favorisée;

g) l'architecture évite des ensembles trop répétitifs et favorise une mixité de typologies, autant dans l'ensemble du projet que de part et d'autre de la voie publique, et des modes d'occupation, tout en s'assurant une intégration harmonieuse;

h) Les constructions font l'objet d'un traitement architectural « quatre façades » particulièrement soigné. Les constructions font l'objet d'un traitement architectural particulier sur l'ensemble des façades;

i) Les matériaux de revêtement contribuent à la qualité et à l'harmonisation projetée avec l'ensemble des bâtiments du secteur de la façon suivante :

   a. Le traitement de chacune des façades est cohérent avec les autres façades;
   b. le nombre de matériaux principaux différents doit être limité, idéalement moins de 3 matériaux principaux différents utilisés sur l'ensemble des façades : la maçonnerie, le bois et le béton architectural étant favorisés;
   c. l'utilisation de matériaux métalliques est encadrée et envisagée à titre de matériau secondaire;
   d. les couleurs des revêtements, portes, fenêtres, accessoires de toiture, ventilateurs, descentes pluviales, soffites, gouttière, fascias et éléments d'ornementation du bâtiment projeté sont harmonisées avec les bâtiments voisins ainsi que les autres matériaux;
   e. l'utilisation de teintes sobres et compatibles avec celles des bâtiments voisins est recommandée;
   f. les détails architecturaux et les éléments d'ornementation peuvent être de couleur plus contrastante, sans que celle-ci soit trop éclatante ou fluorescente.

ARTICLE 52 <u>CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN</u>

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

a) les interventions projetées doivent respecter la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et conserver les caractéristiques naturelles du site;

b) la conservation des arbres existants est maximisée;

c) les potentiels naturels propres au site à développer sont mis en valeur;

d) la plantation d'arbres est encouragée;

e) des trottoirs et sentiers sont aménagés afin de faciliter l'accès aux bâtiments principaux;

f) les superficies des espaces verts et récréatifs répondent à la demande du quartier ou du secteur;

g) le projet privilégie des aménagements durables minimisant les surfaces imperméables;

h) le projet intègre des mesures qui assurent une gestion des eaux pluviales à même le site (noues végétalisées, etc.);

i) des aménagements conviviaux et sécuritaires à l'échelle du piéton et du cycliste sont favorisés.

ARTICLE 53 CRITÈRES RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS ET AUX CORRIDORS FORESTIERS

Le projet doit contribuer à mise en réseau des corridors forestiers à l'échelle de la ville (se référer à la définition de « Corridor forestier » présentée à l'article 43 – Définition des termes, du règlement de zonage):

Pour la zone RA 411, le projet doit permettre la conservation minimale de 25% de la superficie totale du site. La conservation doit comprendre les espaces naturels de plus haute valeur pour la conservation, en accord avec les principes et les résultats du Plan directeur des milieux naturels ; la conservation des milieux naturels doit permettre l'établissement ou la pérennité des corridors naturels identifiés au même plan directeur et au plan 4 du Plan d'urbanisme. Les critères inhérents à l'établissement ou à la conservation de ces corridors sont :

a) Pour la zone RA 411, les corridors doivent avoir une largeur minimale de 50 mètres. La largeur des corridors ne peut pas comprendre des espaces boisés à l'extérieur de la zone ciblée par le plan d'aménagement d'ensemble ;

b) ces corridors forestiers comprennent une végétation naturelle sur les trois strates de végétation : arbustive, arborescente et herbacée;

c) les étranglements et les troués sont évités dans les corridors.

   Peuvent être tolérés un maximum de deux (2) trouées ou étranglement par corridor à l'intérieur des corridors identifiés dans la zone RA 411

d) les étranglements ou les trouées ne sont pas plus longs que 100 mètres;

e) dans les étranglements, une canopée de 50 % (à maturité) est maintenue par la plantation arborescente d'espèces à grand déploiement sur les propriétés bordant ou dans les rues (îlots);

f) le développement assure une gestion optimale des eaux pluviales afin de permettre l'évacuation des surplus d'eau de plus à l'extérieur des corridors;

g) des réseaux et sentiers sont prévus au sein du développement afin de favoriser la connexion aux grands axes de conservation et une mise en valeur des points d'intérêts du paysage.

CHAPITRE 5 ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 54 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Signatures :

(Signé)_____
Guillaume Tremblay, maire

(Signé)_____
Denis Villeneuve, greffier et directeur des services juridiques