

Boucherville

Règlement numéro 2018-300

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE**

Décembre 2018

**CODIFICATION ADMINISTRATIVE
DU RÈGLEMENT N° 2018-300**

Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble

Codifié au : 25 février 2020

N° RÈGLEMENT	DATE AVIS DE MOTION	DATE ENTRÉE EN VIGUEUR	ARTICLES CONCERNÉS	MODIFICATIONS
2019-300-1	-	-		(Règlement retiré)
2019-300-2	2019-12-09	2020-02-25	54 à 59 Annexe A	Abrogation de la section relative au secteur de la rue Claude-Champagne (zone H-559) Remplacement du plan de l'annexe A

Le lecteur est avisé que le présent document est une codification administrative du règlement. Il intègre les modifications apportées par les règlements apparaissant au tableau ci-dessus. Elle n'a aucune valeur légale. Seules les copies du règlement revêtues du sceau de la Ville et signées par le greffier de la Ville ont une valeur légale. Toute erreur ou omission dans cette version ne pourra être opposable à la Ville.

TABLE DES MATIÈRES

<u>CHAPITRE 1</u>	<u>DISPOSITION DÉCLARATOIRE ET INTERPRÉTATIVE</u>	<u>1-1</u>
SECTION 1	DISPOSITION DÉCLARATOIRE	1-1
ARTICLE 1	TITRE	1-1
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI	1-1
ARTICLE 3	DOMAINE D'APPLICATION	1-1
ARTICLE 4	VALIDITÉ	1-1
ARTICLE 5	RENOVI	1-1
ARTICLE 6	DOCUMENT ANNEXÉ	1-1
ARTICLE 7	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	1-1
ARTICLE 8	TABLE DES MATIÈRES, EN-TÊTE ET PIED DE PAGE	1-2
SECTION 2	DISPOSITION INTERPRÉTATIVE	1-2
ARTICLE 9	STRUCTURE	1-2
ARTICLE 10	UNITÉ DE MESURE	1-3
ARTICLE 11	RÈGLE DE PRÉSÉANCE D'UNE DISPOSITION	1-3
ARTICLE 12	TERMINOLOGIE	1-3
ARTICLE 13	RÈGLE D'INTERPRÉTATION DU TEXTE	1-4
ARTICLE 14	DISPOSITION D'UN TABLEAU	1-4
ARTICLE 15	RÉFÉRENCE À UN USAGE	1-4
ARTICLE 16	RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE	1-4
<u>CHAPITRE 2</u>	<u>DISPOSITION ADMINISTRATIVE</u>	<u>2-1</u>
ARTICLE 17	ADMINISTRATION ET APPLICATION	2-1
ARTICLE 18	POUVOIR ET DEVOIR	2-1
ARTICLE 19	VISITE DU SITE	2-1
ARTICLE 20	DEVOIR DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT OU DU REQUÉRANT	2-1
ARTICLE 21	RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE	2-2
<u>CHAPITRE 3</u>	<u>DISPOSITION RELATIVE À LA DEMANDE</u>	<u>3-1</u>
ARTICLE 22	GÉNÉRALITÉ	3-1
ARTICLE 23	CONDITION PRÉALABLE À L'ANALYSE	3-1
SECTION 1	CONTENU DE LA DEMANDE	3-1
ARTICLE 24	DÉPÔT	3-1
ARTICLE 25	CONTENU	3-1
ARTICLE 26	FRAIS EXIGIBLES	3-3
SECTION 2	ÉTUDE DE LA DEMANDE	3-3
ARTICLE 27	ANALYSE	3-3
ARTICLE 28	TRANSMISSION AU CCU	3-3
ARTICLE 29	ÉTUDE PAR LE CCU	3-3
ARTICLE 30	RECOMMANDATION DU CCU	3-4

SECTION 3	DÉCISION ET PROCESSUS DE CONSULTATION	3-4
ARTICLE 31	DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL	3-4
ARTICLE 32	PROCÉDURE D'INTÉGRATION À UN RÈGLEMENT D'URBANISME	3-4
SECTION 4	GARANTIE FINANCIÈRE	3-4
ARTICLE 33	DÉPÔT	3-4
ARTICLE 34	REMBOURSEMENT	3-5
CHAPITRE 4	<u>DISPOSITION ET CRITÈRE D'ÉVALUATION</u>	4-1
SECTION 1	DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS	4-1
ARTICLE 35	CRITÈRE D'ÉVALUATION	4-1
SECTION 2	DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR D'AVAUGOUR	4-5
ARTICLE 36	ZONE VISÉE	4-5
ARTICLE 37	VISION D'AMÉNAGEMENT	4-5
ARTICLE 38	MILIEU À DOCUMENTER	4-5
ARTICLE 39	USAGE	4-5
ARTICLE 40	DENSITÉ	4-5
ARTICLE 41	CRITÈRE D'ÉVALUATION	4-6
SECTION 3	DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR DE LA RUE DES SUREAUX N° 1	4-6
ARTICLE 42	ZONE VISÉE	4-6
ARTICLE 43	VISION D'AMÉNAGEMENT	4-6
ARTICLE 44	MILIEU À DOCUMENTER	4-6
ARTICLE 45	USAGE	4-7
ARTICLE 46	DENSITÉ	4-7
ARTICLE 47	CRITÈRE D'ÉVALUATION	4-7
SECTION 4	DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR RIVES D'ARGENSON	4-8
ARTICLE 48	ZONE VISÉE	4-8
ARTICLE 49	VISION D'AMÉNAGEMENT	4-8
ARTICLE 50	MILIEU À DOCUMENTER	4-8
ARTICLE 51	USAGE	4-8
ARTICLE 52	DENSITÉ	4-8
ARTICLE 53	CRITÈRE D'ÉVALUATION	4-9
SECTION 5	ABROGÉ	4-9
SECTION 6	DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR DU PARCHEMIN	4-9
ARTICLE 60	ZONE VISÉE	4-9
ARTICLE 61	VISION D'AMÉNAGEMENT	4-10
ARTICLE 62	MILIEU À DOCUMENTER	4-10
ARTICLE 63	USAGE	4-10
ARTICLE 64	DENSITÉ	4-10
ARTICLE 65	CRITÈRE D'ÉVALUATION	4-11
SECTION 7	DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR DE LA RUE DES SUREAUX N° 2	4-12
ARTICLE 66	ZONE VISÉE	4-12
ARTICLE 67	VISION D'AMÉNAGEMENT	4-12

ARTICLE 68	MILIEU À DOCUMENTER	4-12
ARTICLE 69	USAGE	4-12
ARTICLE 70	DENSITÉ	4-12
ARTICLE 71	CRITÈRE D'ÉVALUATION	4-13
SECTION 8	DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR DU TERROIR	4-13
ARTICLE 72	ZONE VISÉE	4-13
ARTICLE 73	VISION D'AMÉNAGEMENT	4-13
ARTICLE 74	MILIEU À DOCUMENTER	4-13
ARTICLE 75	USAGE	4-14
ARTICLE 76	DENSITÉ	4-14
ARTICLE 77	CRITÈRE D'ÉVALUATION	4-14
<u>CHAPITRE 5</u>	<u>DISPOSITION PÉNALE</u>	<u>5-1</u>
ARTICLE 78	FAUSSE DÉCLARATION	5-1
ARTICLE 79	INFRACTION	5-1
ARTICLE 80	CONTRAVENTION	5-1
ARTICLE 81	ENTRAVE À L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	5-2
ARTICLE 82	INFRACTION DISTINCTE	5-2
<u>CHAPITRE 6</u>	<u>DISPOSITION FINALE</u>	<u>6-1</u>
ARTICLE 83	ENTRÉE EN VIGUEUR	6-1
ANNEXE A	Secteurs assujettis et modulation des densités résidentielles	A-1

CHAPITRE 1 DISPOSITION DÉCLARATOIRE ET INTERPRÉTATIVE

SECTION 1 DISPOSITION DÉCLARATOIRE

ARTICLE 1 TITRE

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux secteurs de la Ville, mentionnés au chapitre 4.

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement régit les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ainsi que les procédures applicables pour déposer une demande. La production d'un PAE est exigée lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme de certaines zones. Le PAE doit respecter les dispositions et les critères d'évaluation applicables au secteur visé. Il permet à la Ville de définir de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement. Quiconque désire obtenir une autorisation doit le faire en conformité avec les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 4 VALIDITÉ

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble, et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci est déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 5 RENOVI

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.

Tout renvoi à une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe est un renvoi au présent règlement à moins qu'il n'en soit stipulé autrement.

ARTICLE 6 DOCUMENT ANNEXÉ

Les documents annexés font partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 7 TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, une figure, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 8

TABLE DES MATIÈRES, EN-TÊTE ET PIED DE PAGE

Les éléments suivants du présent règlement ne sont montrés qu'à titre indicatif :

- 1) la table des matières;
- 2) l'en-tête;
- 3) le pied de page, y compris la pagination.

La modification, la correction ou la mise à jour de ces éléments ne requiert pas l'adoption d'un règlement de modification du présent règlement.

SECTION 2

DISPOSITION INTERPRÉTATIVE

ARTICLE 9

STRUCTURE

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Le présent règlement est divisé en chapitres identifiés par des chiffres. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des chiffres commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des chiffres commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du présent règlement est l'article identifié par des chiffres de 1 à l'infini pour l'ensemble du présent règlement. Un article peut être divisé en alinéas, en paragraphes et en sous-paragraphes.

Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes identifiés par des chiffres commençant à 1, suivis d'une parenthèse fermante. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes de niveau 1 identifiés par des lettres minuscules, suivies d'une parenthèse fermante. Un sous-paragraphe de niveau 1 peut être divisé en sous-paragraphes de niveau 2 identifiés par des chiffres romains minuscules, suivis d'une parenthèse fermante. Un sous-paragraphe de niveau 2 peut être divisé en sous-paragraphes de niveau 3 identifiés par un chiffre entre parenthèses.

CHAPITRE 1	<u>CHAPITRE</u>
SECTION 1	<u>SECTION</u>
SOUS-SECTION 1	<u>SOUS-SECTION</u>
ARTICLE 1	<u>ARTICLE</u>
	Premier alinéa de l'article. 1) Paragraphe. a) Sous-paragraphe de niveau 1. i) Sous-paragraphe de niveau 2. (1) Sous-paragraphe de niveau 3.
	Second alinéa de l'article.

ARTICLE 10**UNITÉ DE MESURE**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

ARTICLE 11**RÈGLE DE PRÉSÉANCE D'UNE DISPOSITION**

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1) en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2) en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression tel un tableau, le texte prévaut;
- 3) en cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et celle d'un graphique, d'une figure, d'un plan ou d'un croquis, la donnée du tableau prévaut;
- 4) en cas d'incompatibilité entre le Règlement de zonage et le présent règlement, le Règlement de zonage prévaut;
- 5) 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.

ARTICLE 12**TERMINOLOGIE**

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

ARTICLE 13**RÈGLE D'INTERPRÉTATION DU TEXTE**

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

- 1) les titres contenus au présent règlement en font partie intégrante;
- 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) avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6) le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique;
- 7) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin, sous réserve des autres dispositions applicables;
- 8) le texte inscrit entre crochets « [] » constitue un rappel administratif dont la modification, la correction ou la mise à jour ne requiert pas l'adoption d'un règlement de modification du présent règlement.

ARTICLE 14**DISPOSITION D'UN TABLEAU**

Les colonnes et les lignes d'un tableau sont identifiées respectivement par des lettres et des chiffres. Une cellule de tableau peut ainsi être identifiée par la combinaison d'une lettre et d'un chiffre.

ARTICLE 15**RÉFÉRENCE À UN USAGE**

Lorsque le présent règlement réfère à la désignation d'un usage, il réfère au chapitre 4 faisant partie intégrante du Règlement de zonage.

ARTICLE 16**RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE**

Lorsque le présent règlement réfère à des zones, il réfère aux zones identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage.

CHAPITRE 2

DISPOSITION ADMINISTRATIVE

ARTICLE 17

ADMINISTRATION ET APPLICATION

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'autorité compétente.

ARTICLE 18

POUVOIR ET DEVOIR

Le fonctionnaire désigné peut :

- 1) faire observer les dispositions du présent règlement;
- 2) délivrer des permis et des certificats d'autorisation;
- 3) empêcher ou suspendre les travaux qui contreviennent au présent règlement ou qui sont jugés dangereux pour la sécurité des personnes ou des biens et interdire l'accès au site;
- 4) interdire ou faire interdire toute occupation défendue;
- 5) inspecter ou faire inspecter tous les travaux en cours afin de constater s'ils sont conformes aux dispositions du présent règlement;
- 6) inspecter ou faire inspecter toute construction ou tout bâtiment existant afin de constater s'il est conforme aux dispositions du présent règlement;
- 7) délivrer des constats d'infraction.

ARTICLE 19

VISITE DU SITE

Tout fonctionnaire désigné peut visiter et examiner tout site, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments ou des constructions qui s'y trouvent, pour constater l'application du présent règlement.

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'un site à qui un fonctionnaire désigné demande de visiter ou d'examiner ainsi que toute personne se trouvant sur ce site, sont tenus de permettre et de faciliter l'accès au fonctionnaire désigné à l'intérieur ou à l'extérieur du site et de lui permettre de consulter ou de prendre copie de tout document qui doit être examiné aux fins du présent règlement.

Tout fonctionnaire désigné doit, sur demande, s'identifier et fournir les motifs de la visite.

Tout fonctionnaire désigné peut être accompagné de toute personne afin d'effectuer une expertise particulière.

ARTICLE 20

DEVOIR DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT OU DU REQUÉRANT

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, ou du requérant sont :

- 1) de permettre au fonctionnaire désigné l'accès à tout bâtiment ou au site aux fins d'appliquer le présent règlement;

- 2) d'obtenir de la Ville tout permis ou certificat d'autorisation requis en lien avec le PAE avant d'entreprendre les travaux;
- 3) de s'assurer que le PAE soit réalisé conformément au permis ou au certificat d'autorisation délivré;
- 4) de produire une lettre ou une attestation certifiant la conformité du PAE avec tout permis ou certificat d'autorisation sur demande du fonctionnaire désigné.

ARTICLE 21

RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Ni l'octroi d'un permis ou d'un certificat d'autorisation, ni l'examen des documents, ni les inspections par l'autorité compétente ne peuvent relever le propriétaire de sa responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter les travaux liés à la réalisation du PAE conformément aux dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3**DISPOSITION RELATIVE À LA DEMANDE****ARTICLE 22****GÉNÉRALITÉ**

Toute personne désirant effectuer une demande de PAE doit suivre les procédures établies par le présent règlement.

ARTICLE 23**CONDITION PRÉALABLE À L'ANALYSE**

La demande de PAE est recevable si elle couvre l'ensemble d'une zone comprise dans un secteur identifié au présent règlement.

SECTION 1**CONTENU DE LA DEMANDE****ARTICLE 24****DÉPÔT**

Toute demande doit être déposée au comptoir des permis de la Ville. À la réception de la demande, les formulaires doivent être remplis en présence du fonctionnaire.

ARTICLE 25**CONTENU**

Le requérant ou son représentant dûment mandaté doit déposer à l'autorité compétente sa demande et les documents qui l'accompagnent en 2 exemplaires. Le fonctionnaire désigné peut demander au requérant de fournir les documents en format numérique. L'autorité compétente peut exiger que les renseignements et documents suivants soient fournis avec la demande :

- 1) l'objet de la demande;
- 2) les spécifications techniques du projet;
- 3) un plan d'aménagement d'ensemble, préparé par un professionnel, tel qu'un urbaniste, comprenant :
 - a) un plan illustrant les limites du projet et sa localisation à l'intérieur de la zone ou des zones visées;
 - b) un plan concept du projet identifiant et comprenant :
 - i) les limites du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents aux limites du projet;
 - ii) le profil topographique du terrain visé;
 - iii) l'identification et la localisation des différents usages prévus au projet incluant la typologie associée à chacun d'eux;
 - iv) le plan des rues projetées avec leurs caractéristiques (largeur d'emprise), de même que tous les réseaux piétonniers ou cyclistes;

- v) l'identification des routes et autoroutes environnantes;
 - vi) l'intégration du projet dans le secteur environnant non visé par le PAE;
 - vii) l'identification des secteurs où des zones tampons sont prévues;
 - viii) l'implantation au sol des bâtiments, infrastructures et équipements prévus;
 - ix) la localisation des bâtiments, infrastructures et équipements situés sur les lots ou parties de lots adjacents.
- 4) un plan projet de morcellement du terrain;
 - 5) un plan d'implantation ou un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre;
 - 6) un plan démontrant l'occupation (usages, bâtiments, constructions et aménagements de terrain) actuelle du terrain visé par la demande ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 m des limites du site visé par la demande;
 - 7) des esquisses démontrant les différentes constructions ou ouvrages existants, modifiés ou non, et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
 - 8) un plan décrivant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et des espaces verts existants et prévus;
 - 9) un tableau relatif aux usages, densités et aires de stationnement projetés comprenant :
 - a) la liste des usages prévus, en corrélation avec la terminologie employée dans le Règlement de zonage;
 - b) les densités d'occupation du sol;
 - c) le nombre de cases de stationnement prévu pour chaque bâtiment principal.
 - 10) une analyse réglementaire effectuée par un professionnel, tel qu'un urbaniste, un architecte ou un avocat;
 - 11) un texte argumentaire (présentation de la demande, motifs, incidences sur le milieu (environnement adjacent et usagers, occupants et propriétaires des immeubles voisins), mesures de mitigation proposées, etc.);
 - 12) des simulations visuelles ou des élévations illustrant le projet;
 - 13) des études d'ensoleillement;
 - 14) un échéancier des travaux projetés, comprenant :
 - a) le nombre de phases prévu au projet;
 - b) le temps prévu pour la réalisation de chacune des phases;

c) l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement.

15) des photographies;

16) toutes informations supplémentaires nécessaires à la bonne compréhension de la demande et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation.

La demande est recevable lorsque tous les documents requis ont été fournis et que les frais exigibles ont été perçus.

Si le requérant n'est pas propriétaire de l'immeuble concerné, il doit présenter à l'autorité compétente une procuration du propriétaire l'autorisant à faire la demande.

ARTICLE 26

FRAIS EXIGIBLES

La demande doit être accompagnée du paiement des frais dont la somme est déterminée au règlement de tarification en vigueur.

SECTION 2

ÉTUDE DE LA DEMANDE

ARTICLE 27

ANALYSE

L'autorité compétente vérifie le contenu de la demande. Si la demande et les documents qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'autorité compétente en avise le requérant en lui indiquant les renseignements et documents manquants. L'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements et documents requis soient fournis.

L'autorité compétente doit procéder à une analyse préliminaire comprenant un avis relatif à la conformité du projet par rapport aux critères d'analyse du présent règlement.

ARTICLE 28

TRANSMISSION AU CCU

L'autorité compétente transmet au CCU toute demande recevable dans les 60 jours suivant la réception de la demande.

ARTICLE 29

ÉTUDE PAR LE CCU

Le CCU étudie la demande en tenant compte des dispositions et critères d'évaluation décrits au chapitre 4 du présent règlement. Le CCU peut exiger des renseignements supplémentaires du requérant ou de l'autorité compétente. Il peut également exiger d'entendre le requérant.

Les membres du CCU peuvent visiter la propriété faisant l'objet de la demande.

L'étude de la demande peut se poursuivre sur plus d'une séance de travail du CCU.

ARTICLE 30**RECOMMANDATION DU CCU**

Dans les 60 jours suivant la présentation de la demande, le comité formule par écrit sa recommandation au conseil municipal.

Toutefois, sans même que soient requis de nouveaux documents ou renseignements, le CCU ou l'autorité compétente peut choisir de reporter la recommandation à une séance de travail ultérieure devant se tenir dans les 60 jours suivant la séance durant laquelle la demande devait faire l'objet d'une recommandation. Dans le cas où des renseignements supplémentaires sont exigés par le CCU, le délai est augmenté à 90 jours.

Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments ou modifie sa demande pendant ou après la période d'étude, celle-ci est considérée comme une nouvelle demande.

SECTION 3**DÉCISION ET PROCESSUS DE CONSULTATION****ARTICLE 31****DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Après consultation du CCU, le conseil municipal accorde ou refuse la demande d'autorisation d'un PAE. Il rend sa décision par l'adoption d'une résolution. Le conseil municipal peut, comme condition d'approbation, exiger que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- 1) prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- 2) réalisent le plan dans un délai imparti;
- 3) fournissent des garanties financières.

L'approbation d'un PAE n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme ou à décréter l'ouverture d'une rue ou l'installation d'infrastructures.

ARTICLE 32**PROCÉDURE D'INTÉGRATION À UN RÈGLEMENT D'URBANISME**

Le conseil municipal peut entamer la procédure de modification des règlements d'urbanisme en adoptant un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le PAE approuvé.

SECTION 4**GARANTIE FINANCIÈRE****ARTICLE 33****DÉPÔT**

Le dépôt d'une garantie financière peut être exigé pour assurer le respect des conditions imposées par le conseil municipal.

La garantie financière doit être déposée par le propriétaire du site avant que le conseil municipal n'entre prenne la modification des règlements d'urbanisme.

Le montant de la garantie financière est établi selon le tarif prévu au règlement de tarification en vigueur.

ARTICLE 34

REMBOURSEMENT

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

CHAPITRE 4

DISPOSITION ET CRITÈRE D'ÉVALUATION

SECTION 1

DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS

ARTICLE 35

CRITÈRE D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation suivants sont applicables à tout PAE :

- 1) critères généraux :
 - a) le PAE doit démontrer la prise en considération des impacts de la croissance démographique qu'ils génèrent, des impacts sur la fiscalité municipale, des contraintes techniques et des impacts environnementaux associés à sa réalisation.
- 2) secteur ayant le statut de milieu à documenter :
 - a) le PAE démontre une connaissance du milieu suffisante pour dégager une utilisation optimale du territoire dans le respect de ses composantes naturelles d'intérêt (boisés, milieux humides, faune, flore, hydrogéologie, cours d'eau, etc.), assurer un équilibre entre le développement urbain et le maintien des fonctionnalités naturelles du milieu, le tout, selon les principes du développement durable. Les éléments suivants seront considérés dans l'évaluation du critère :
 - i) la rentabilisation des infrastructures d'égout et d'aqueduc;
 - ii) la desserte en transport collectif;
 - iii) l'optimisation du développement des différentes fonctions urbaines;
 - iv) la continuité des grands axes de circulation;
 - v) la desserte en services communautaires et commerciaux de proximité;
 - vi) la fonctionnalité naturelle des aires boisées, des habitats fauniques et du réseau hydrique;
 - vii) la faune, la flore, la biodiversité et l'unicité du milieu;
 - viii) des écotones et leurs zones d'influence;
 - ix) de la connectivité entre les milieux naturels du secteur et des territoires limitrophes.
 - b) des mesures adéquates sont proposées pour protéger les milieux d'intérêt écologique identifiés suite à la caractérisation environnementale des zones visées;

- c) l'implantation de tout nouvel équipement ou de toute nouvelle installation de transport d'énergie ou de télécommunication est limitée dans les milieux d'intérêt écologique identifiés suite à la caractérisation d'un milieu à documenter. Dans les cas où un milieu d'intérêt écologique ne peut être évité, tout réseau de transport d'énergie ou de télécommunication verra à :
- i) considérer l'utilisation des droits de servitude ou de propriétés des réseaux, emprises et installations existants afin d'éviter la multiplication des infrastructures linéaires;
 - ii) limiter les superficies à déboiser et favoriser un tracé qui ne compromet pas la viabilité de ces écosystèmes;
 - iii) accorder une attention particulière aux éléments sensibles identifiés lors de la caractérisation du site ou du tracé retenu (boisé à forte valeur écologique, milieu humide, habitat sensible, espèce faunique ou floristique menacée, etc.);
 - iv) démontrer, par des études environnementales, techniques et économiques réalisées dans le cadre du projet, que l'implantation de ce nouvel équipement ou installation ne peut être réalisée à l'extérieur de ces écosystèmes ou que la solution retenue est celle de moindre impact environnemental;
 - v) prévoir des mesures d'atténuation afin de limiter les impacts environnementaux et favoriser l'intégration de l'équipement ou de l'installation aux paysages d'intérêt métropolitain et d'agglomération et aux ensembles patrimoniaux de portée métropolitaine ou d'agglomération identifiés au Plan d'urbanisme (zone tampon, aménagement arbustif et arborescent compatible, choix des structures ou des matériaux, etc.);
 - vi) prévoir des mesures de reboisement raisonnables permettant d'atténuer l'impact du projet, de compléter ou de connecter des milieux d'intérêt écologique, de préserver ou d'aménager des réseaux ou des corridors écologiques, ou de créer de nouveaux parcs qui participent à la biodiversité. Pour le réseau d'Hydro-Québec, les mesures peuvent impliquer la plantation d'arbres sur une superficie équivalente à même le site ou ailleurs sur le territoire de la ville;
 - vii) accorder une attention particulière aux travaux d'entretien ou de maintenance visant à assurer la sécurité du public ou du réseau afin de maintenir une composante arbustive et arborescente compatible avec le réseau;
 - viii) considérer l'utilisation et la mise en valeur des emprises dans la mesure où elles favorisent :
 - (1) la mise en œuvre de la Trame verte et bleue métropolitaine et d'agglomération par des activités de conservation ou de récréation compatibles avec la protection des milieux d'intérêt écologique;
 - (2) l'intégration de l'équipement ou de l'installation aux paysages d'intérêt métropolitain et d'agglomération.

- 3) implantation, typologie et architecture :
 - a) les projets sur rue sont favorisés;
 - b) les alignements des constructions et des marges doivent être harmonisés au sein d'un même tronçon de rue afin de ne pas créer d'écart excessifs;
 - c) le PAE propose des typologies résidentielles variées, adaptées aux besoins de la population et favorisant la mixité sociale;
 - d) la volumétrie de la forme architecturale doit favoriser une échelle piétonne. Les constructions respectent les proportions des emprises de rue et permettent l'ensoleillement du domaine public;
 - e) le PAE propose un contrôle architectural (revêtements, hauteurs, volumes) contribuant à la mise en place d'un cadre bâti de qualité. En ce sens, la monotonie architecturale doit être évitée par le traitement particulier des façades ou par la variété de son implantation (rythme, utilisation de décrochés, ouvertures, etc.);
 - f) les bâtiments principaux proposés tiennent compte des caractéristiques architecturales des secteurs avoisinants;
 - g) le traitement des façades de bâtiment principal donnant sur un espace public structurant est soigné. Les façades principales sont notamment favorisées face à un tel espace;
 - h) une façade latérale ou arrière qui donne sur une rue, un passage piéton, un parc, un espace public ou un secteur bâti existant démontre un souci du traitement architectural;
 - i) pour les bâtiments principaux mixtes, la distinction entre le rez-de-chaussée et les niveaux supérieurs doit se faire par la forte proportion d'ouvertures et par des accents architecturaux comme des marquises, des galeries, des balcons et autres composantes permettant d'animer les surfaces et de distinguer les usages;
 - j) il doit y avoir un équilibre entre les ouvertures et les surfaces pleines sur une même façade afin d'éviter les trop grandes surfaces sans fenestrations ou les murs aveugles;
 - k) les bâtiments principaux implantés sur un terrain d'angle ou un terrain d'angle transversal doivent présenter des façades sur rue largement ouvertes et de qualité supérieure.
- 4) développement durable et environnement :
 - a) le PAE intègre les principes de développement durable et favorise la protection des milieux d'intérêt écologique et l'intégration d'espaces verts;
 - b) les sites vacants ou à requalifier doivent être planifiés de façon optimale, identitaire et durable; à cet effet, les conditions du milieu d'insertion ainsi que la capacité d'accueil du territoire doivent être respectées;
 - c) les îlots de chaleur doivent être minimisés et la perméabilité des surfaces doit être accentuée;

d) l'utilisation d'une toiture avec un revêtement blanc ou de couleur pâle, ou l'aménagement d'une toiture végétale est favorisé pour un bâtiment à toit plat;

e) l'orientation et l'implantation des bâtiments doivent favoriser l'ensoleillement des bâtiments et l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire;

f) la gestion de déblais in situ est favorisée;

g) la gestion des matières résiduelles est fonctionnelle et les aménagements et équipements qui lui sont dédiés sont adéquatement intégrés aux développements.

5) mobilité, transport et infrastructures :

a) le PAE favorise la mobilité active. Les parcours actifs sont priorisés sur les domaines publics et privés et ils s'intègrent en continuité avec le réseau existant. Les tracés sont sécuritaires, conviviaux, efficaces et accessibles à tous;

b) les trottoirs doivent être implantés sur au moins un des deux côtés de la rue et être d'une largeur suffisante pour assurer la convivialité et la sécurité des piétons;

c) le réseau routier doit être structuré en fonction d'une hiérarchie logique et fonctionnelle et planifié en continuité avec le réseau existant. L'impact en matière de circulation est spécifiquement évalué et des mesures de mitigation sont proposées afin de minimiser la circulation de transit et les impacts occasionnés par l'augmentation de l'achalandage;

h) les accès aux terrains sont sécuritaires et fonctionnels et leur impact sur le réseau routier est limité;

i) l'enfouissement des fils des services de distribution de l'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et autres réseaux assimilables est favorisé.

6) stationnement :

a) l'impact visuel des aires de stationnement est limité à partir de la rue ou d'un espace public;

b) les aires de stationnement comprennent un couvert végétal permettant de limiter l'impact des îlots de chaleur et de briser l'homogénéité de l'espace.

SECTION 2**DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR D'AVAUGOUR****ARTICLE 36****ZONE VISÉE**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone H-544.

ARTICLE 37**VISION D'AMÉNAGEMENT**

Le secteur D'Avaugour sera principalement composé de bâtiments principaux à vocation résidentielle. Une importance sera accordée à la variété des typologies proposées et à l'intégration du projet aux secteurs adjacents, notamment à proximité du boulevard De Montarville. Une attention particulière sera également accordée aux milieux d'intérêt écologique, aux parcours actifs et aux espaces végétalisés.

ARTICLE 38**MILIEU À DOCUMENTER**

Le secteur D'Avaugour a le statut de milieu à documenter.

ARTICLE 39**USAGE**

Seuls les usages suivants peuvent faire l'objet d'un PAE :

- 1) H1 [habitation unifamiliale];
- 2) H2 [habitation bifamiliale];
- 3) H3 [habitation trifamiliale];
- 4) H4 [habitation multifamiliale];
- 5) H5 [habitation collective];
- 6) C3-04 [service de garde];
- 7) R1 [parc et espace vert];
- 8) P1 [institutionnel non structurant];
- 9) catégorie d'usages milieu d'intérêt écologique (ÉCO).

ARTICLE 40**DENSITÉ**

La densité résidentielle brute minimale applicable à un PAE est de 36,8 logements à l'hectare.

ARTICLE 41**CRITÈRE D'ÉVALUATION**

Les critères d'évaluation suivants sont applicables au PAE du secteur D'Avaugour :

- 1) le concept d'aménagement doit permettre la création de milieux de vie durables qui intègrent des principes applicables aux écoquartiers;
- 2) un PAE intégrant moins de 630 logements au total est favorisé;
- 3) des bâtiments d'au plus 20 m de hauteur sont favorisés pour les portions les plus denses du projet;
- 4) en bordure du boulevard De Montarville, les bâtiments principaux projetés respectent la hauteur et le gabarit des développements résidentiels existants;
- 5) les milieux d'intérêt écologique identifiés sont connectés à ceux des secteurs adjacents;
- 6) la localisation stratégique du secteur est considérée dans la conception du PAE. Les parcours actifs tirent profit des points d'intérêt des secteurs adjacents (parc Vincent-D'Indy, zones commerciales et rue Lionel-Daunais) et mènent aux points d'accès au réseau de transport en commun;
- 7) l'intégration de parcs de voisinage accessibles par des parcours actifs est fortement encouragée;
- 8) les caractéristiques hydrogéologiques du secteur, notamment celles relatives à la nappe phréatique, sont considérées dans la conception des constructions, des aménagements et des infrastructures.

SECTION 3**DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR DE LA RUE DES SUREAUX N° 1****ARTICLE 42****ZONE VISÉE**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone H-804.

ARTICLE 43**VISION D'AMÉNAGEMENT**

Le développement des terrains vacants de la rue des Sureaux n° 1 sera axé sur des projets résidentiels. Une attention particulière sera accordée aux interfaces avec le parc de la Futaie.

ARTICLE 44**MILIEU À DOCUMENTER**

Le secteur de la rue des Sureaux a le statut de milieu à documenter.

ARTICLE 45**USAGE**

Seuls les usages suivants peuvent faire l'objet d'un PAE :

- 1) H1 [habitation unifamiliale];
- 2) H2 [habitation bifamiliale];
- 3) H3 [habitation trifamiliale];
- 4) H4 [habitation multifamiliale];
- 5) H5 [habitation collective];
- 6) C3-04 [service de garde];
- 7) R1 [parc et espace vert];
- 8) P1 [institutionnel non structurant];
- 9) catégorie d'usages milieu d'intérêt écologique (ÉCO).

ARTICLE 46**DENSITÉ**

La densité résidentielle brute minimale applicable à un PAE est de 14,8 logements à l'hectare.

ARTICLE 47**CRITÈRE D'ÉVALUATION**

Les critères d'évaluation suivants sont applicables au PAE du secteur de la rue des Sureaux :

- 1) le cadre bâti s'intègre aux projets résidentiels établis sur la rue des Sureaux;
- 2) des aménagements paysagers de qualité sont proposés à proximité du parc de la Futaie;
- 3) les parcours actifs sont reliés aux trottoirs et aux pistes cyclables du domaine public menant aux points d'accès au réseau de transport en commun;
- 4) les caractéristiques hydrogéologiques du secteur, notamment celles relatives à la nappe phréatique, sont considérées dans la conception des constructions, des aménagements et des infrastructures.

SECTION 4

DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR RIVES D'ARGENSON

ARTICLE 48

ZONE VISÉE

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone H-103.

ARTICLE 49

VISION D'AMÉNAGEMENT

Le développement du secteur Rives D'Argenson sera axé sur l'identification de milieux d'intérêt écologique additionnels. Les portions pouvant être développées seront principalement occupées par la fonction résidentielle. Une attention particulière sera portée à la présence de zones inondables et à l'intégration de tout développement à proximité de celles-ci. Les interfaces avec le boulevard Marie-Victorin et le parc de la Frayère feront également l'objet d'aménagements distinctifs.

ARTICLE 50

MILIEU À DOCUMENTER

Le secteur Rives D'Argenson a le statut de milieu à documenter.

ARTICLE 51

USAGE

Seuls les usages suivants peuvent faire l'objet d'un PAE :

- 1) H1 [habitation unifamiliale];
- 2) H2 [habitation bifamiliale];
- 3) H3 [habitation trifamiliale];
- 4) H4 [habitation multifamiliale];
- 5) H5 [habitation collective];
- 6) C3-04 [service de garde];
- 7) R1 [parc et espace vert];
- 8) catégorie d'usages milieu d'intérêt écologique (ÉCO).

ARTICLE 52

DENSITÉ

La densité résidentielle brute minimale applicable à un PAE est de 13 logements à l'hectare.

ARTICLE 53**CRITÈRE D'ÉVALUATION**

Les critères d'évaluation suivants s'appliquent au PAE du secteur Rives D'Argenson :

- 1) le PAE permet l'accès au boulevard Marie-Victorin (route panoramique). Un cadre bâti et des aménagements paysagers de qualité supérieure sont proposés à proximité de ce boulevard;
- 2) le PAE doit assurer la conservation des milieux d'intérêt écologique et l'intégration de lien vers les milieux de vie et espaces naturels environnants;
- 3) les portions situées hors de toute zone inondable sont favorisées pour l'implantation de bâtiments, de rues et des réseaux d'aqueduc et d'égout;
- 4) l'implantation des bâtiments, des aménagements, des équipements et des infrastructures se fait de façon à limiter l'étendue des aires de déboisement, et ce, en prenant en considération les caractéristiques du couvert forestier existant. L'aménagement du site favorise la conservation de lisières boisées ou d'îlots naturels;
- 5) des parcours actifs et des aménagements paysagers de qualité sont proposés à proximité du parc de la Frayère;
- 6) les parcours actifs sont reliés aux trottoirs et aux pistes cyclables du domaine public menant aux points d'accès au réseau de transport en commun;
- 7) les caractéristiques des milieux humides et hydriques du secteur sont considérées dans la conception des constructions, des aménagements et des infrastructures;
- 8) les caractéristiques hydrogéologiques du secteur, notamment celles relatives à la nappe phréatique, sont considérées dans la conception des constructions, des aménagements et des infrastructures;
- 9) le PAE considère l'impact du développement sur le réseau d'égout pluvial.

SECTION 5**ABROGÉ**

(2019-300-2, art. 1)

SECTION 6**DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR DU PARCHEMIN****ARTICLE 60****ZONE VISÉE**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone H-700.

ARTICLE 61**VISION D'AMÉNAGEMENT**

La vision d'aménagement cible la création d'un milieu de vie intégré à l'environnement et l'identification d'un corridor vert structurant et accessible. Le développement de ce secteur accordera une grande importance aux aménagements durables, à la variété de l'offre en matière de typologies résidentielles et à la connectivité du milieu aux secteurs adjacents.

ARTICLE 62**MILIEU À DOCUMENTER**

Le secteur Du Parchemin a le statut de milieu à documenter.

ARTICLE 63**USAGE**

Seuls les usages suivants peuvent faire l'objet d'un PAE :

- 1) H1 [habitation unifamiliale];
- 2) H2 [habitation bifamiliale];
- 3) H3 [habitation trifamiliale];
- 4) H4 [habitation multifamiliale];
- 5) H5 [habitation collective];
- 6) C1 [vente au détail];
- 7) C2 [administration et affaires];
- 8) C3 [service personnel, financier ou spécialisé];
- 9) C4 [restauration];
- 10) C7 [station de recharge et poste d'essence];
- 11) R1 [parc et espace vert];
- 12) R3 [activité récréative intensive extérieure];
- 13) R4 [activité récréative intensive intérieure];
- 14) P1 [institutionnel non structurant];
- 15) P2 [institutionnel structurant];
- 16) catégorie d'usages milieu d'intérêt écologique (ÉCO).

ARTICLE 64**DENSITÉ**

La densité résidentielle brute minimale applicable à un PAE est de 30,5 logements à l'hectare.

ARTICLE 65**CRITÈRE D'ÉVALUATION**

Les critères d'évaluation suivants sont applicables au PAE du secteur Du Parchemin :

- 1) le concept d'aménagement cible la création de milieux de vie durables. Les propositions intégrant les principes applicables aux écoquartiers sont favorisées. L'intégration d'un projet écologique novateur (bâtiment d'envergure ou îlot) au sein du développement est également encouragée;
- 2) l'entrée de ville et la vitrine autoroutière (A-20) doivent être mises en valeur. Un cadre bâti et des aménagements paysagers de qualité supérieure sont proposés à proximité de cette vitrine;
- 3) le boulevard De Montarville est encadré par la construction de bâtiments principaux articulés et adaptés à la configuration des milieux établis;
- 4) les typologies résidentielles, les aménagements publics et les parcours actifs sont adaptés ou bonifiés à proximité d'un point d'accès au transport en commun structurant;
- 5) l'implantation des bâtiments, des aménagements, des équipements et des infrastructures se fait de façon à limiter l'étendue des aires de déboisement, et ce, en prenant en considération les caractéristiques du couvert forestier existant. L'aménagement du site favorise la conservation de lisières boisées ou d'îlots naturels;
- 6) des aménagements paysagers de qualité sont proposés à proximité des milieux d'intérêt écologique identifiés au sein du secteur ainsi qu'en bordure de ceux délimités dans les secteurs adjacents;
- 7) la trame urbaine doit être perméable et permettre le développement d'un réseau actif connecté aux milieux d'intérêt écologique, aux secteurs avoisinants et aux points d'accès au réseau de transport en commun. Une accessibilité accrue est prévue aux milieux d'intérêt écologique afin de développer des activités récréatives (randonnée, ski de fond, etc.) ou éducatives (interprétation de la nature);
- 8) le réseau routier proposé comprend des mesures visant à améliorer la sécurité routière dans le secteur, notamment au niveau du boulevard De Montarville;
- 9) l'aménagement d'aires de stationnement intérieures (intégrées aux bâtiments principaux ou souterraines) ou étagées est favorisé;
- 10) l'aménagement d'espaces récréatifs (parcs, plateaux sportifs, etc.) et la mise en place d'installations publiques et institutionnelles sont fortement encouragés;
- 11) le développement à des fins commerciales vise une desserte locale;
- 12) les caractéristiques hydrogéologiques du secteur, notamment celles relatives à la nappe phréatique, sont considérées dans la conception des constructions, des aménagements et des infrastructures.

SECTION 7

DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR DE LA RUE DES SUREAUX N° 2

ARTICLE 66

ZONE VISÉE

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone H-806.

ARTICLE 67

VISION D'AMÉNAGEMENT

Le développement des terrains vacants de la rue des Sureaux n° 2 sera axé sur des projets résidentiels et l'identification de milieux d'intérêt écologique additionnels. Une attention particulière sera accordée aux interfaces avec le parc de la Futaie et les secteurs établis adjacents.

ARTICLE 68

MILIEU à documenter

Le secteur de la rue des Sureaux a le statut de milieu à documenter.

ARTICLE 69

USAGE

Seuls les usages suivants peuvent faire l'objet d'un PAE :

- 1) H1 [habitation unifamiliale];
- 2) H2 [habitation bifamiliale];
- 3) H3 [habitation trifamiliale];
- 4) H4 [habitation multifamiliale];
- 5) H5 [habitation collective];
- 6) C3-04 [service de garde];
- 7) R1 [parc et espace vert];
- 8) P1 [institutionnel non structurant];
- 9) catégorie d'usages milieu d'intérêt écologique (ÉCO).

ARTICLE 70

DENSITÉ

La densité résidentielle brute minimale applicable à un PAE est de 30 logements à l'hectare.

ARTICLE 71**CRITÈRE D'ÉVALUATION**

Les critères d'évaluation suivants sont applicables au PAE du secteur de la rue des Sureaux :

- 1) le concept d'aménagement doit permettre la création de milieux de vie durables. Les propositions intégrant les principes applicables aux écoquartiers sont favorisées;
- 2) le développement proposé respecte les caractéristiques rurales des zones agricoles adjacentes par l'intégration d'aménagements paysagers ou de bâtiments qui tiennent compte de l'échelle du cadre bâti dans ces milieux;
- 3) des mesures (découpage des zones, contrôle des usages, norme d'implantation, zone tampon, etc.) sont prévues afin d'atténuer les effets indésirables (bruit, poussière, odeur, etc.) des zones agricoles situées à proximité du secteur;
- 4) le cadre bâti s'intègre aux projets résidentiels établis sur la rue des Sureaux;
- 5) des aménagements paysagers de qualité sont proposés à proximité du parc de la Futaie;
- 6) les parcours actifs sont reliés aux trottoirs et aux pistes cyclables du domaine public menant aux points d'accès au réseau de transport en commun;
- 7) les caractéristiques hydrogéologiques du secteur, notamment celles relatives à la nappe phréatique, sont considérées dans la conception des constructions, des aménagements et des infrastructures.

SECTION 8**DISPOSITION ET CRITÈRE APPLICABLES AU SECTEUR DU TERROIR****ARTICLE 72****ZONE VISÉE**

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones H-900, H-902 et H-904.

ARTICLE 73**VISION D'AMÉNAGEMENT**

Le développement de ces zones conférera une place importante à la conservation des milieux d'intérêt écologique et à la capacité de support de ces espaces. Les terrains pouvant être développés seront principalement affectés à des fins résidentielles. Une attention particulière sera également accordée aux interfaces entre les développements et les milieux d'intérêt écologique, la zone agricole et les secteurs établis adjacents.

ARTICLE 74**MILIEU À DOCUMENTER**

Le secteur Du Terroir a le statut de milieu à documenter, à l'exception des emprises des pipelines qui sont considérées comme des milieux d'intérêt écologique.

ARTICLE 75**USAGE**

Seuls les usages suivants peuvent faire l'objet d'un PAE :

- 1) H1 [habitation unifamiliale];
- 2) H2 [habitation bifamiliale];
- 3) H3 [habitation trifamiliale];
- 4) H4 [habitation multifamiliale];
- 5) H5 [habitation collective];
- 6) C1 [vente au détail];
- 7) C2 [administration et affaires];
- 8) C3 [service personnel, financier ou spécialisé];
- 9) C7 [station de recharge et poste d'essence];
- 10) R1 [parc et espace vert];
- 11) catégorie d'usages milieu d'intérêt écologique (ÉCO).

ARTICLE 76**DENSITÉ**

La densité résidentielle brute minimale applicable à un PAE est de 30 logements à l'hectare.

ARTICLE 77**CRITÈRE D'ÉVALUATION**

Les critères d'évaluation suivants sont applicables au PAE du secteur Du Terroir :

- 1) le concept d'aménagement doit permettre la création de milieux de vie durables. Les propositions intégrant les principes applicables aux écoquartiers sont favorisées;
- 2) le PAE doit assurer la conservation des milieux d'intérêt écologique et l'intégration de lien vers les milieux de vie et espaces naturels environnants;
- 3) les aménagements paysagers sont bonifiés en bordure du boisé Pierre-Dansereau et des nouveaux milieux d'intérêt écologique identifiés;
- 4) la présence de parcs de voisinage accessibles par des parcours actifs est fortement encouragée;
- 5) le développement à des fins commerciales vise une desserte locale;

- 6) l'implantation des bâtiments, des aménagements, des équipements et des infrastructures se fait de façon à limiter l'étendue des aires de déboisement, et ce, en prenant en considération les caractéristiques du couvert forestier existant. L'aménagement du site favorise la conservation de lisières boisées ou d'îlots naturels;
- 7) les implantations proposées tiennent compte de l'emprise du pipeline situé à proximité des terrains à développer;
- 8) le développement proposé respecte les caractéristiques rurales des zones agricoles adjacentes par l'intégration d'aménagements paysagers ou de bâtiments principaux qui tiennent compte de l'échelle du cadre bâti dans ces milieux;
- 9) des mesures (découpage des zones, contrôle des usages, norme d'implantation, zone tampon, etc.) sont prévues afin d'atténuer les effets indésirables (bruit, poussière, odeur, etc.) des zones agricoles situées à proximité du secteur;
- 10) le PAE doit mettre en valeur les rangs champêtres (chemin d'Anjou et chemin de Touraine);
- 11) les caractéristiques hydrogéologiques du secteur, notamment celles relatives à la nappe phréatique, sont considérées dans la conception des constructions, des aménagements et des infrastructures;
- 12) les parcours actifs sont reliés aux trottoirs et aux pistes cyclables du domaine public menant aux points d'accès au réseau de transport en commun;
- 13) le PAE doit prévoir la création de liens avec la zone P-903 advenant la réhabilitation et la conversion en espaces accessibles au public des terrains situés dans cette zone.

CHAPITRE 5

DISPOSITION PÉNALE

ARTICLE 78

FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés relativement à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible des pénalités prévues pour les infractions.

ARTICLE 79

INFRACTION

Commet une infraction au présent règlement :

- 1) quiconque commet réellement l'infraction;
- 2) quiconque conseille, encourage ou incite une autre personne à faire une chose qui constitue une infraction;
- 3) quiconque accomplit ou omet d'accomplir une chose ayant pour effet d'aider une autre personne à commettre une infraction;
- 4) tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété immobilière ou mobilière qui cause, tolère ou laisse subsister une contravention ou dont la propriété qu'il possède, loue ou occupe n'est pas conforme à l'une des dispositions du présent règlement.

Quiconque commet une infraction au présent règlement est passible de la même peine que celle qui est prévue pour le contrevenant, peu importe que celui-ci, de même que toute autre personne ayant également commis l'infraction, ont été ou non poursuivis ou déclarés coupables.

ARTICLE 80

CONTRAVENTION

Quiconque commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende minimale de 300 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$, si le contrevenant est une personne physique, ou de 2 000 \$, s'il est une personne morale.

Dans tous les cas, l'amende pour une récidive doit être au moins du double de l'amende minimale prévue pour une première infraction.

Pour toute infraction additionnelle, l'amende doit être au moins du double de l'amende minimale prévue pour une récidive. Cependant, l'amende ne peut excéder 2 000 \$, si le contrevenant est une personne physique, ou 4 000 \$, s'il est une personne morale.

Ni la délivrance d'un constat d'infraction, ni le paiement d'une amende ou l'exécution d'un jugement en découlant, ne dispense le contrevenant de se procurer un permis ou un certificat d'autorisation exigé pour terminer ou corriger les travaux ou n'empêche la Ville d'exercer tout autre recours pour faire respecter le présent règlement.

ARTICLE 81

ENTRAVE À L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Quiconque empêche l'autorité compétente de pénétrer sur une propriété ou l'entraîne autrement dans l'exercice de ses fonctions est passible d'une amende minimale de 200 \$ et d'une amende maximale de 500 \$.

ARTICLE 82

INFRACTION DISTINCTE

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent règlement.

CHAPITRE 6 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 83

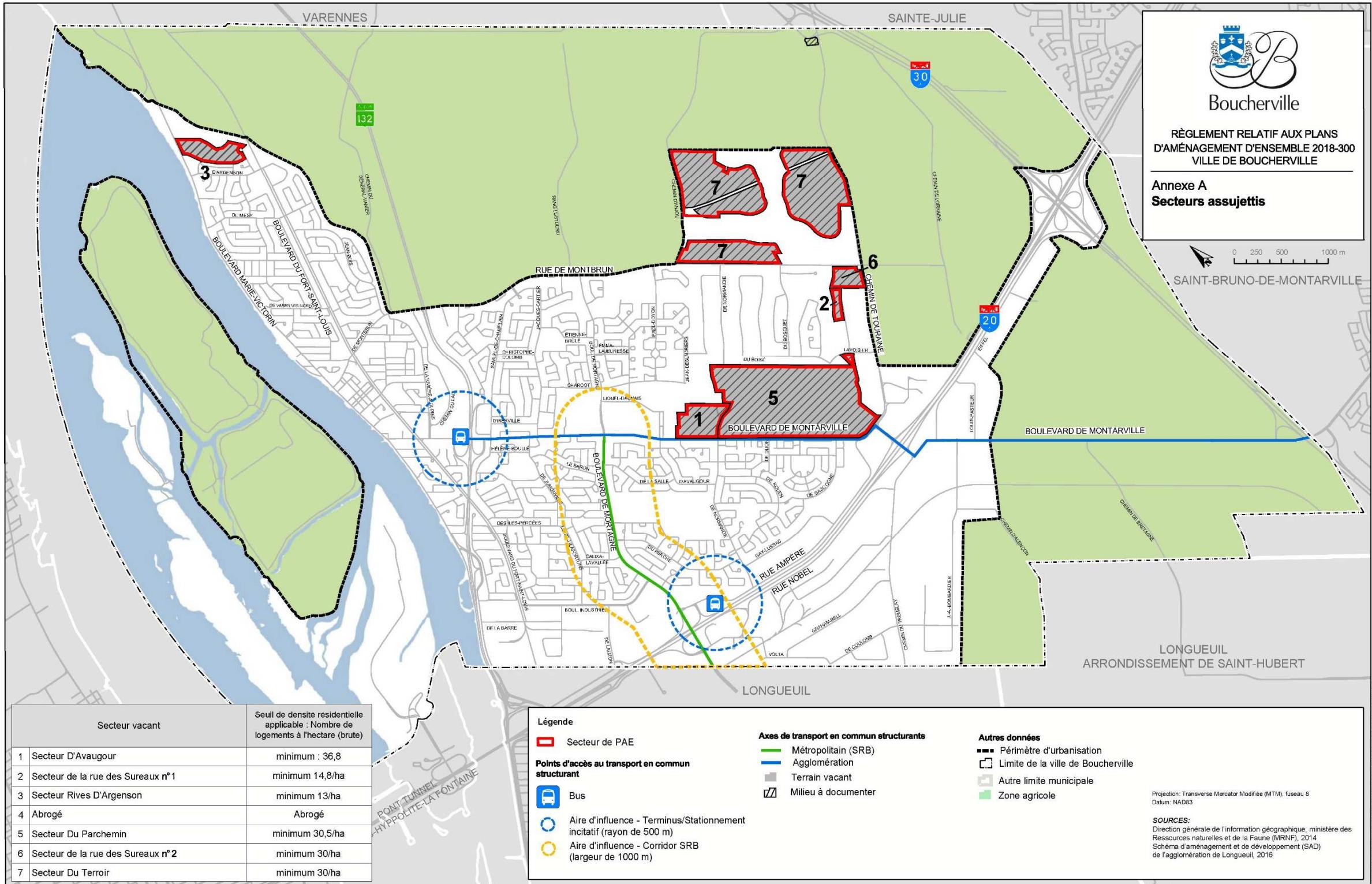
ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Jean Martel, maire

Marie-Pier Lamarche, greffière

ANNEXE A Secteurs assujettis et modulation des densités résidentielles



(2019-300-2, art. 2)