

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
NUMÉRO 1950**

Refonte administrative

Ce document constitue une compilation des règlements d'urbanisme ; les règlements approuvés par le Conseil municipal prévalent sur le présent document.

RÈGLEMENTS DE MODIFICATION / PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE # 1950
refonte administrative – mise à jour numéro 5

numéro	titre	adoption projet règl. date et no résolution	avis prés. date et no résolution	adoption règlement date et no résolution	mise en vigueur	zones visées	intégré refonte
1950	Règlement concernant le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la ville de Lachenaie.	19-02-92 92-02-114	30-03-92 92-03-180	06-04-92 92-04-218	07-07-92	nil	OUI
1951	Règlement modifiant le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 1950 de la ville de Lachenaie dans le but d'assujettir les changements d'usages dans les nouvelles zones I3-46.1, I3-45.1 aux dispositions du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.	9-07-98 98-07-516	3-08-98 98-08-564	14-09-98 98-09-604	13-10-98	I3-46.1 I3-45.1	OUI (m.à j. 5)
1952	Règlement modifiant le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble numéro 1950 de la ville de Lachenaie dans le but d'abroger les dispositions spécifiques s'appliquant aux zones I3-46.1, I3-45.1 (secteur le long de la montée des Pionniers) et d'assujettir les changements d'usage dans les nouvelles zones C3-45, C3-45.1 et C3-46 (secteur le long de la montée des Pionniers) aux dispositions du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.	3-04-00 00-04-218	05-06-00 00-06-355	10-07-00 00-07-437	12-07-00	I3-46.1 I3-45.1 C3-45 C3-45.1 C3-46	OUI (m.à j. 5)

novembre 2001

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1 -	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
	Article 1: Titre	1
	Article 2: But du règlement.....	1
	Article 3: Territoire assujetti	1
	Article 4: Interprétation du texte.....	1
	Article 5: Validité du règlement	2
	Article 6: Mesures	2
	Article 7: Règle d'interprétation des normes.....	2
	Article 8: Interprétation des usages autorisés	2
Chapitre 2 -	LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE	3
	Article 9: Administration du règlement.....	3
	Article 10: Documents, plans et attestations professionnelles exigées pour un plan d'aménagement d'ensemble.....	3
	Article 11: Présentation du plan d'aménagement d'ensemble	6
	Article 12: Avis du Comité consultatif d'urbanisme.....	7
	Article 13: Approbation par le Conseil	7
	Article 14: Désapprobation par le Conseil	7
	Article 15: Adoption des modifications aux règlements	7
	Article 16: Consultation publique et approbation.....	7
	Article 17: Entrée en vigueur du règlement	8
	Article 18: Réglementation d'urbanisme	8
	Article 19: Modification du plan d'aménagement d'ensemble	8
Chapitre 3 -	LES DISPOSITIONS NORMATIVES D'ÉVALUATION	9
	Article 20: Critères généraux	9
	Article 21: Critères s'appliquant aux tracés des voies de circulation	9
	Article 22: Critères s'appliquant aux usages résidentiels	9
	Article 23: Critères s'appliquant aux usages commerciaux et publics	10
	Article 24: Critères s'appliquant aux usages industriels	10
	Article 25: Critères s'appliquant aux zones R3-41, R3-48 et R3-52 (développement différé à l'est de l'autoroute 40 de même qu'au sud du chemin Saint-Charles).....	11
	Article 26: Critères s'appliquant aux zones C3-43, I3-45 et I3-46 (secteur d'aménagement à l'intersection sud-ouest des autoroutes 40 et 640).....	12
	Article 27: Critères s'appliquant aux zones REC 4-4 et REC 4-5 (secteur au nord de l'autoroute 640).....	12
	Article 27.1: Critères s'appliquant aux zones C3-45, C3-45.1 et C3-46 (secteur le long de la montée des Pionniers).....	13

Chapitre 4 - DISPOSITIONS LÉGALES ET INTERPRÉTATIVES	14
Article 28: Contraventions et pénalités	14
Article 29: Entrée en vigueur	14

Annexe 1 - DÉFINITIONS

Chapitre 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1: Titre

Le présent règlement est intitulé "RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE" et porte le numéro 1950.

Article 2: But du règlement

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble vise l'identification de parties du territoire de la municipalité, où le Conseil accepte de modifier la réglementation en vigueur, moyennant l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone touchée. Ce plan doit respecter les conditions et objectifs d'aménagement indiqués dans le présent règlement.

Article 3: Territoire assujéti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones identifiées au plan de zonage (feuilles 1 à 4) situé en annexe 2 du règlement de zonage numéro 1500 et faisant partie intégrante du présent règlement.

Article 4: Interprétation du texte

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

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

L'emploi des verbes au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

Avec l'emploi du mot "DOIT", l'obligation est absolue.

Le mot "PEUT" conserve un sens facultatif.

Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique.

Le mot "MUNICIPALITÉ" signifie la municipalité de la ville de Lachenaie.

Les mots "PERSONNE", "REQUÉRANT", "PROPRIÉTAIRE" et "PROMOTEUR" signifient une personne physique ou morale.

L'expression "AUTORITÉ COMPÉTENTE" signifie le directeur du Service permis et urbanisme, ses adjoints et ses représentants.

L'expression "RÈGLEMENTS D'URBANISME" désigne l'ensemble et chacun des règlements de zonage, de lotissement, de construction, permis et certificats adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le mot "ZONE" désigne une étendue de terrain définie et délimitée au plan de zonage (feuilles 1 à 4) du règlement de zonage numéro 1500 et ses amendements.

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application attribués à l'annexe 1 du règlement de zonage numéro 1500.

Article 5: Validité du règlement

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si une partie, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit amendé, abrogé ou cassé par l'autorité compétente, ou jusqu'à l'expiration du délai pour lequel il a été fait.

Dans le cas d'incompatibilité entre les orientations du présent règlement et celles de tout autre règlement de la municipalité existant lors de son entrée en vigueur, les dispositions du présent règlement ont préséance.

Article 6: Mesures

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

Article 7: Règle d'interprétation des normes

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

Lorsqu'une dimension est indiquée à titre approximatif, ceci signifie un écart maximal de cinq pour cent (5 %) en plus ou moins par rapport au chiffre indiqué.

Article 8: Interprétation des usages autorisés

Pour chaque zone définie à l'article 3, seuls sont autorisés, dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble, les usages autorisés pour cette zone au chapitre 3 du présent règlement, le tout dans le respect des critères spécifiques définis dans ce même chapitre.

SECTION I: ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Article 9: Administration du règlement

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du directeur du Service permis et urbanisme. Des adjoints ainsi que des représentants, ayant les mêmes pouvoirs et devoirs, peuvent par ailleurs lui être associés par résolution du Conseil municipal. Le directeur du Service permis et urbanisme, ses adjoints et ses représentants constituent donc l'autorité compétente.

SECTION II: LES DOCUMENTS REQUIS

Article 10: Documents, plans et attestations professionnelles exigées pour un plan d'aménagement d'ensemble

Toute demande d'approbation, adressée au Comité consultatif d'urbanisme et au Conseil municipal pour un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter, pour être validée, les renseignements, plans et documents suivants en trois (3) exemplaires:

1. Les renseignements généraux comprenant:
 - le nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire - requérant ou de son mandataire de même que ceux des spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans et documents;
 - la date et l'échelle à laquelle les plans ayant été préparés. Les plans soumis devront de plus être faits à partir d'un procédé indélébile;
 - le plan du cadastre actuel à une échelle variant de 1:500 à 1:2 500, indiquant le nom des propriétaires, les dimensions et superficies de chaque lot et les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot;
 - l'identification des bâtiments existants.
2. Les renseignements sur le milieu physique: un plan, à une échelle pouvant varier entre 1:500 et 1:2 500 et donnant les informations suivantes:
 - la topographie du terrain avec indications des types de pentes exprimées en pourcentage, selon les classes suivantes:
 - a) moins de 3 %;
 - b) de 3 % à 10 %;
 - c) de 11 % à 25 %;
 - d) 26 % et plus.
 - le réseau hydrographique (s'il y a lieu) et le niveau de la nappe phréatique;
 - la direction d'écoulement des eaux;

- la nature et l'épaisseur des dépôts meubles et des affleurements rocheux;
 - la végétation existante;
 - la capacité portante du sol.
3. Un plan d'aménagement d'ensemble préparé par un urbaniste et comprenant:
- un plan d'ensemble effectué à une échelle de 1:5 000 identifiant le périmètre du projet et le localisant à l'intérieur du territoire de la municipalité de Lachenaie;
 - un plan concept du projet d'aménagement effectué à une échelle de 1:1000, identifiant et comprenant:
 - a) le périmètre du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents aux limites dudit projet;
 - b) un profil topographique du terrain, actuel et projeté s'il y a lieu, montré par des cotes géodésiques et des courbes de niveaux à intervalles de deux (2) mètres, fait par un arpenteur-géomètre;
 - c) les différentes phases du projet s'il y a lieu et les limites territoriales leur étant associées;
 - d) l'identification et la localisation des différents usages affectés au projet de même que la typologie associée à chacun d'entre eux;
 - e) l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens routiers (incluant les stationnements), piétons, cyclables ou autres de même nature proposés;
 - f) l'identification, la localisation et la typologie des accès au site;
 - g) l'identification et la localisation des principales routes et autoroutes environnantes du secteur à développer;
 - h) l'identification et la localisation des contraintes et potentiels principaux (ex.: cours d'eau, boisé) existants sur le site;
 - i) l'identification des arbres conservés et des arbres enlevés;
 - j) l'identification des servitudes requises;
 - k) l'identification et la localisation de tout secteur où des zones tampons devront être aménagées;
 - l) l'identification de tout secteur existant et son rattachement (intégration) au plan d'aménagement proposé;
 - m) la localisation exacte des équipements, infrastructures et bâtiments situés sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble;
 - n) l'identification du drainage de l'emplacement.

4. Une étude accompagnant le plan concept d'aménagement et portant au minimum mais de façon non limitative sur:
 - a) le contexte, comprenant la localisation et l'environnement immédiat du projet;
 - b) les caractéristiques physico-spatiales et naturelles, comprenant l'utilisation du sol, les caractéristiques du sol, la topographie, les vents dominants et la végétation;
 - c) les contraintes et potentiels du site et leurs impacts sur le concept d'aménagement;
 - d) le projet d'aménagement, comprenant les prémisses de base, les orientations et le concept d'aménagement;
 - e) un tableau de l'affectation des sols comprenant:
 - l'ensemble des usages prévus au plan d'aménagement et leurs sous-groupes respectifs (ex.: résidentiel: unifamilial isolé, unifamilial jumelé, condominium, etc; commercial: commerces de voisinage, de quartier, etc; parcs et espaces verts: parcs de voisinage, parcs de quartier, zones tampons, etc; rues: collectrices, locales, passages piétonniers, pistes cyclables, servitudes, etc, et ainsi de suite) en corrélation avec la terminologie employée dans le règlement de zonage #1500 de la municipalité de Lachenaie;
 - le nombre d'unités de construction de logements et de locaux prévu par usage et par sous-groupe;
 - le nombre de cases de stationnement extérieur et intérieur de chaque bâtiment;
 - la superficie affectée à l'intérieur du plan d'aménagement, par usage, par sous-groupe de même que totale, calculée en mètres carrés et en pourcentage;
 - les dimensions des bâtiments, des marges et la hauteur des bâtiments;
 - le rapport plancher/terrain et bâti/terrain de chaque unité de construction;
 - f) une description de l'aménagement paysager proposé par usage et par sous-groupe;
 - g) les documents et bordereaux suivants:
 - pour tous les types de constructions, un bordereau des matériaux de revêtement extérieur indiquant l'utilisation maximale et minimale des divers types de matériaux pour chacun des murs;
 - l'estimation de l'évaluation foncière totale anticipée répartie par phase;
 - l'estimation des coûts des infrastructures et services sur le site et hors site directement reliés au projet;
 - étude de l'impact économique du projet pour les finances municipales;
 - l'estimation des coûts que le promoteur souhaite voir assurer par la municipalité de Lachenaie.
 - h) Un échéancier des travaux projetés, comprenant:
 - le nombre de phases prévu au projet;
 - le temps projeté pour la réalisation de chacune de ces phases;
 - l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement;

- un plan-projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé par la présente requête ou adjacent à ce dernier et appartenant au même propriétaire.

5. Une lettre dans laquelle le(s) propriétaire(s) s'engage(nt) à:

- a) céder à la municipalité pour bonnes et valables considérations, l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan concept d'aménagement et destinées à être publiques;
- b) céder à la municipalité pour bonnes et valables considérations, à des fins de parcs ou terrain de jeux, une superficie de terrain équivalent à 10 % du terrain compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, ou effectuer, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme équivalent à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette loi, ou encore exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent;
- c) ne pas s'opposer, s'il y a lieu, à l'enregistrement de servitudes sur le terrain visé par le plan d'aménagement urbain. De plus, advenant la vente de terrain par le propriétaire, celui-ci devra s'assurer que cette condition soit transférée et fasse partie intégrante du contrat de vente à intervenir entre le propriétaire actuel des lieux et le nouvel acquéreur, et de même pour toute transaction subséquente;
- d) réaliser le projet de plan d'aménagement d'ensemble tel qu'approuvé par le Conseil municipal.

6. Autres détails et attestations professionnelles exigés:

Les plans d'ensemble et de concept d'aménagement urbain, tels que décrits à la section 2 du chapitre 2 du présent règlement, devront comporter le sceau et la signature originale d'un urbaniste, membre en règle de la Corporation professionnelle des urbanistes du Québec.

SECTION III: LA DÉMARCHE

Article 11: Présentation du plan d'aménagement d'ensemble

Lorsqu'un ou des propriétaires souhaiteront mettre en valeur une ou des propriété(s) dans une aire visée par le présent règlement, ils doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour la totalité de l'aire, le tout en conformité avec les spécifications définies par le présent règlement.

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

Article 12: Avis du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité doit étudier le projet de plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation fixés par les dispositions du présent règlement. Celui-ci doit produire un avis écrit relatif à chaque demande de P.A.E. Dans cet avis, le Comité recommande l'acceptation, les modifications ou le rejet d'un P.A.E. et il peut également recommander des conditions d'approbation. L'avis du Comité doit être transmis au Conseil dans un délai raisonnable n'excédant pas soixante (60) jours.

Article 13: Approbation par le Conseil

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis si celui-ci est conforme au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan, dans un délai maximum de quinze (15) jours.

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan:

- 1° prennent à leur charge le coût des infrastructures et des équipements;
- 2° réalisent le plan dans un délai maximum de trois (3) phases de trois années chacune;
- 3° fournissent une garantie financière pour chaque phase de construction.

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

Article 14: Désapprobation par le Conseil

Pour faire suite à la recommandation du Comité, le Conseil désapprouve par résolution le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis, si celui-ci n'est pas conforme au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan, dans un délai maximum de quinze (15) jours et peut contenir les motifs du refus.

Article 15: Adoption des modifications aux règlements

Pour faire suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil, celui-ci peut, sous réserve des articles 58 à 60 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

Article 16: Consultation publique et approbation

Le règlement de modification doit être soumis à la consultation selon les articles 124 à 130 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et n'entre en vigueur qu'après son approbation prévue à la sous-section 2 de la section V de cette même Loi, lorsqu'elle est requise par l'article 123.

Article 17: **Entrée en vigueur du règlement**

Le règlement n'entre en vigueur qu'après l'obtention du certificat de conformité de la Municipalité régionale de comté des Moulins.

Article 18: **Réglementation d'urbanisme**

Outre l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble et des modifications aux règlements d'urbanisme, il demeure obligatoire de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme, incluant l'obtention des permis et certificats.

Article 19: **Modification du plan d'aménagement d'ensemble**

Si pour quelque raison que ce soit, le plan d'aménagement d'ensemble définitif approuvé devrait être subséquemment modifié, de quelque manière que ce soit, il ne peut l'être que par un nouveau plan approuvé selon les procédures susdites.

Les plans d'aménagement d'ensemble sont évalués à partir de critères généraux s'appliquant sans distinctions à l'ensemble des zones désignées (dispositions générales) et à l'ensemble des critères spécifiques s'appliquant de façon particulière à chacune des zones désignées (dispositions spécifiques).

SECTION I: LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 20: Critères généraux

Les plans d'ensemble devront en tous points être conformes au contenu du plan d'urbanisme de la municipalité.

Les plans d'ensemble soumis devront refléter la prise en considération des impacts de la croissance démographique qu'ils génèrent, des impacts sur la fiscalité municipale, des contraintes technologiques et des impacts environnementaux associés à leur réalisation, ainsi que l'évolution du marché immobilier.

Les plans d'ensemble devront contribuer à mettre en valeur les points de repère existants (carrefours routiers, noyaux de services, équipements publics, etc.), ainsi que les perspectives visuelles présentant un intérêt.

Article 21: Critères s'appliquant aux tracés des voies de circulation

Le tracé des artères, des rues collectrices et des voies de circulation récréatives doit être conforme au tracé projeté des principales voies de circulation du plan d'urbanisme.

Le réseau routier doit être structuré en fonction d'une hiérarchie logique et fonctionnelle. Des sous-collectrices doivent être prévues pour assurer un bon écoulement de la circulation tout en évitant la circulation de transit dans les rues locales.

Dans la mesure du possible, lorsqu'une voie de circulation en rencontre une autre, d'un niveau hiérarchique supérieur, elle devrait s'y terminer. Les intersections en forme de croix ne sont permises que lorsqu'aucune autre solution n'est envisageable ou lorsque le volume de circulation prévu l'exige.

Les aménagements publics reliés aux voies de circulation (largeurs d'emprise, pavages, trottoirs, terre-pleins, etc.) doivent être conçus en fonction du niveau hiérarchique de ces dernières, tout en étant conformes au plan d'urbanisme.

Le tracé des rues locales prévues au plan d'ensemble doit concilier les deux objectifs suivants: privilégier les perspectives courbes et respecter le plus possible les courbes naturelles de la topographie locale.

Les plans d'ensemble pour des secteurs traversés par le réseau récréatif, ou adjacents à ce dernier, doivent comprendre des passages piétonniers y donnant accès.

Article 22: Critères s'appliquant aux usages résidentiels

Les développements résidentiels doivent être dominés par des ensembles résidentiels de faible densité.

L'orientation des bâtiments devrait favoriser l'ensoleillement et l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire.

Des parcs de voisinage d'une superficie approximative de .5 hectare doivent être intégrés aux ensembles résidentiels et ces parcs devraient, dans la mesure du possible, être intégrés à un réseau de voies piétonnières et cyclables.

La monotonie architecturale doit être évitée par le traitement particulier de façade de bâtiment ou par la variété de son implantation.

Le traitement de la façade latérale d'un bâtiment situé à l'intersection de rues doit être équivalent à celui de la façade principale.

Article 23: Critères s'appliquant aux usages commerciaux et publics

La localisation des bâtiments commerciaux et publics doit être en façade des collectrices. Tous les bâtiments doivent s'intégrer harmonieusement au cadre bâti de l'ensemble de la zone.

Les aires de stationnement doivent être paysagées de façon à rendre leur vue agréable. Elles doivent s'intégrer à la perspective générale de développement.

Les aires de stationnement doivent également prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.

L'affichage extérieur est limité aux enseignes appliquées sur le mur du bâtiment ou sur un auvent. Les enseignes sur poteau sont prohibées.

Article 24: Critères s'appliquant aux usages industriels

Les usages industriels doivent être séparés des autres usages par une zone tampon.

Les zones tampons doivent être composées d'arbres feuillus et conifères et doivent être aménagées de manière à être utilisées à des fins récréatives.

Les éléments naturels du site (cours d'eau, boisé, pente, etc.) doivent être mis en valeur.

Selon l'importance du plan d'aménagement d'ensemble, des services commerciaux d'appoint et des espaces verts doivent être implantés de manière à hausser la qualité de vie du milieu.

La monotonie architecturale doit être évitée par des articulations du bâtiment, les retraits en façade, des variations dans la volumétrie et les gabarits.

Le traitement de la façade latérale d'un bâtiment situé à l'intersection de rues doit être équivalent à celui de la façade principale.

Le matériau principal de revêtement extérieur doit être la brique, mais le verre, le granite et le marbre sont aussi autorisés.

Les briques à glaçure colorée sont interdites.

Le développement du bâtiment doit être homogène.

Lorsque des bureaux font partie du bâtiment industriel, ceux-ci doivent être localisés en façade du bâtiment.

L'entrée principale du bâtiment industriel doit être clairement définie.

SECTION II: LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Article 25: Critères s'appliquant aux zones R3-41, R3-48 et R3-52 (développement différé à l'est de l'autoroute 40 de même qu'au sud du chemin Saint-Charles)

Les usages applicables à un plan d'ensemble comprennent les usages des classes A, B et C du groupe habitation, les usages des classes A, B, C, D et E du groupe commerce (à l'exception de E-2 et E-7, les usages des classes A, B, D, E, F et G du groupe industriel, les usages des classes A, B et E du groupe utilitaire, les usages des classes A, B et C du groupe récréatif et les usages des classes A et B du groupe public.

Les densités d'occupation du sol doivent varier en fonction de la proximité de l'autoroute et de l'usage.

Les usages industriels et commerciaux doivent être privilégiés le long de l'autoroute.

Pour les usages résidentiels, le plan d'ensemble devra prévoir des espaces verts qui devraient être intégrés, si possible, à un réseau récréatif et représenter 10 % de la zone.

Le plan d'aménagement d'ensemble et ses modalités de réalisation doivent prendre en considération la problématique particulière reliée à la nature des sols de ces secteurs, notamment à l'égard de la plaine inondable et prendre en considération la présence de l'aire de conservation.

Les secteurs résidentiels adjacents à des usages ou des infrastructures générateurs de nuisances doivent être planifiés de manière à minimiser leur exposition aux nuisances. Ainsi, les tracés de rues doivent être adaptés, notamment en évitant les rues parallèles aux éléments structurants tels les artères, et les lots résidentiels doivent être conçus de manière à minimiser le frontage sur la source de nuisance, ou à maximiser le dégagement vis-à-vis cette dernière.

Pour les usages résidentiels, le plan d'ensemble devra prévoir des mesures de mitigation contre le bruit du corridor autoroutier. De même, un encadrement visuel de haute qualité de ce corridor devra être prévu.

Pour les zones R3-48 et R3-52, le plan d'ensemble devra prévoir un maximum de deux (2) accès routiers sur le chemin Saint-Charles pour chacune des zones.

Le plan d'ensemble doit être basé sur un concept de développement innovateur de manière à mettre en valeur la perspective visuelle sur la rivière des Mille-Iles.

Le plan d'ensemble des projets de construction et de réfection d'échangeurs de l'autoroute 40.

Les phases de développement doivent être établies en fonction des contraintes de faisabilité des infrastructures ainsi que des priorités municipales.

Article 26: Critères s'appliquant aux zones C3-43, I3-45 et I3-46 (secteur d'aménagement à l'intersection sud-ouest des autoroutes 40 et 640)

Les usages applicables à un plan d'ensemble comprennent les usages applicables à un plan d'ensemble comprenant les usages des classes A, B et C du groupe habitation, les usages des classes A, C, E-1, E-3 et E-4 du groupe commerce, les usages des classes A, B, D, E, F et G du groupe industriel, les usages des classes A, B et C du groupe récréatif et les usages des classes A et B du groupe public.

Les usages résidentiels sont autorisés uniquement pour consolider le développement résidentiel situé à proximité. Ainsi, le réseau de circulation résidentiel ne doit pas communiquer directement avec les usages adjacents.

Les densités d'occupation du sol pour les usages résidentiels peuvent varier de moyennes à fortes. Pour les autres usages, les densités doivent être sensiblement équivalentes à celles observées pour les mêmes usages sur l'ensemble du territoire.

Le concept d'aménagement doit prévoir une protection adéquate des usages résidentiels prévus (le cas échéant) face aux nuisances sonores émanant de l'autoroute et aux nuisances associées à l'exercice des usages industriels et commerciaux.

Dans l'éventualité où des usages résidentiels multifamiliaux sont prévus dans le plan d'ensemble, il devra s'agir de projets innovateurs à l'égard de l'intégration au tissu urbain, et ils devront refléter une qualité supérieure.

Les phases de développement doivent être établies en fonction des contraintes de faisabilité des infrastructures, ainsi que des priorités municipales.

Le concept d'aménagement doit prévoir une zone tampon plantée d'arbres entre les usages incompatibles. Les espèces plantées doivent tenir compte de la classe du sol et présenter, dans la mesure du possible, une concentration de conifères à croissance rapide.

Les façades des bâtiments doivent être mises en valeur par la qualité architecturale des bâtiments, la qualité des matériaux, l'intégration de l'affichage et l'aménagement paysager.

Certains bâtiments implantés le long de l'autoroute doivent être des structures d'une grande visibilité et servir en quelque sorte de point de repère pour la municipalité. Ces bâtiments, visibles du corridor autoroutier, doivent dégager une image de prestige.

Article 27: Critères s'appliquant aux zones REC 4-4 et REC 4-5 (secteur au nord de l'autoroute 640)

Les usages applicables à un plan d'ensemble comprennent les usages des classes A, B et C du groupe industriel et les usages des classes A, B, C et D du groupe récréatif.

Les bâtiments des classes A et B doivent être d'une très grande superficie et sont autorisés à s'implanter dans ce secteur uniquement à cause de leur caractère structurant.

Les usages autorisés doivent être compatibles avec les activités avoisinantes, incluant celles présentes dans les municipalités voisines.

Les activités prévues doivent être compatibles avec les activités agricoles existantes.

Les bâtiments implantés le long de l'autoroute doivent dégager une image de prestige.

Le plan d'aménagement d'ensemble et ses modalités de réalisation doivent prendre en considération la problématique particulière, reliée à la nature des sols, notamment à l'égard du drainage.

1952
1951

Article 27.1: Critères s'appliquant aux zones C3-45, C3-45.1 et C3-46 (secteur le long de la montée des Pionniers)

Est applicable à un plan d'aménagement d'ensemble tout usage de la classe A du groupe industriel.

Le concept d'aménagement doit favoriser le développement d'ensembles industriels mettant en valeur la montée des Pionniers et l'autoroute 40.

Les ensembles industriels créés s'intègrent de façon harmonieuse au centre de services ambulatoires du secteur.

Le concept d'aménagement doit prévoir l'aménagement d'une zone tampon plantée d'arbres le long de la montée des Pionniers et entre les usages incompatibles.

Les phases de développement doivent être établies en fonction des contraintes de faisabilité des infrastructures, ainsi que des priorités municipales.

Article 28: Contraventions et pénalités

1. Une personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, et à défaut du paiement immédiat ou dans le délai imparti de cette amende ou de cette amende et des frais, selon le cas, d'un emprisonnement ou de la saisie de ses biens; le montant de cette amende et le terme de cet emprisonnement ou l'identification des biens à saisir sont fixés, à sa discrétion, par la Cour de juridiction compétente qui entend la cause; cette amende ne doit pas être inférieure à CENT DOLLARS (100,00\$) ni excéder TROIS CENTS DOLLARS (300,00\$), et le terme de cet emprisonnement ne doit pas être pour plus de deux (2) mois; cet emprisonnement cependant doit cesser en tout temps avant l'expiration du terme fixé par la Cour, sur paiement de cette amende ou de cette amende et des frais, selon le cas.
2. Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.
3. 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.

Article 29: Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.
