



Ville de
Mercier

VILLE DE MERCIER

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

NUMÉRO 2022-1011

TABLE DES MATIERES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES	- 1 -
1.1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	- 1 -
1.1.1. Territoire assujetti	- 1 -
1.1.2. Validité	- 1 -
1.1.3. Domaine d'application	- 1 -
1.1.4. Abrogation	- 1 -
1.2. Dispositions interprétatives	- 2 -
1.2.1. Interprétation du texte	- 2 -
1.2.2. Tableau, plan, graphique, symbole, annexe, grille des spécifications	- 2 -
1.2.3. Interprétation en cas de contradiction	- 2 -
1.2.4. Règles d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	- 3 -
1.2.5. Terminologie	- 3 -
2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	- 4 -
2.1. Administration du règlement et devoirs du propriétaire	- 4 -
2.2. Contraventions, pénalités, recours	- 5 -
2.2.1. Contravention à ce règlement	- 5 -
2.2.2. Initiative d'une poursuite judiciaire	- 5 -
2.3. Procédures	- 6 -
2.3.1. Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble	- 6 -
2.4. Documents et plans requis	- 6 -
2.4.1. Documents et plans additionnels requis	- 11 -
2.4.2. Dispense de fournir les documents et plans requis	- 12 -
2.4.3. Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme	- 12 -
2.4.4. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme	- 12 -
2.4.5. Approbation par le conseil municipal	- 13 -
2.4.6. Désapprobation par le conseil municipal	- 13 -
2.4.7. Adoption des modifications au règlement	- 14 -
2.4.8. Modifications aux plans et documents	- 14 -
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DU CENTRE -VILLE ET DU CORRIDOR DE TRANSPORT	- 15 -
3.1. Zones assujetties	- 15 -
3.2. Usages et densités applicables au P.a.e.	- 15 -
3.3. Objectifs et critères relatifs au site d'implantation	- 16 -

Règlement sur les PAE

3.4.	Objectifs et critères relatifs aux usages	- 17 -
3.5.	Objectifs et critères relatifs à la circulation	- 17 -
3.6.	Objectifs et critères relatifs au cadre bâti et à l'aménagement	- 18 -
4.	DISPOSITIONS APPLICABLES À L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES	- 20 -
4.1.	ZONES ASSUJETTIES	- 20 -
4.2.	USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES AU P.A.E.	- 20 -
4.3.	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU SITE D'IMPLANTATION	- 20 -
4.4.	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE	- 21 -
4.5.	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'ESTHÉTISME ET À L'AMÉNAGEMENT	- 22 -
5.	ENTRÉE EN VIGUEUR	- 23 -
5.1.	Entrée en vigueur	- 23 -

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1.1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1. Territoire assujetti

Ce règlement s'applique aux zones assujetties au présent règlement, lesquelles sont identifiées au présent règlement ainsi qu'aux grilles jointes au règlement de zonage.

1.1.2. Validité

Ce Conseil adopte, en vertu de toute loi applicable, ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa. Ainsi, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.1.3. Domaine d'application

Le règlement s'applique à tout projet de construction ou lotissement situé en partie ou en totalité dans une zone assujettie au présent règlement qui implique la modification du règlement de lotissement ou du règlement de zonage.

1.1.4. Abrogation

Le règlement numéro 2017-946 est abrogé à toutes fins que de droit.

1.2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1. Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- 1) quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- 5) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 6) l'emploi du mot « quiconque » inclut toute personne morale et physique.

1.2.2. Tableau, plan, graphique, symbole, annexe, grille des spécifications

À moins d'indications contraires, font partie intégrante de ce règlement, un tableau, un plan, un graphique, un symbole, une annexe, une grille de spécifications et toute forme d'expression, autre que le texte proprement dit, qui y sont contenus ou auxquels il réfère.

1.2.3. Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) en cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;

Règlement sur les PAE

- 2) en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 3) en cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.2.4. Règles d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement, ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.2.5. Terminologie

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui est attribué au chapitre d'index terminologique du règlement de zonage; si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme dans un dictionnaire courant.

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT ET DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE

L'administration et l'application de ce règlement relèvent de la Direction de l'urbanisme, des permis et des inspections de la Ville de Mercier et des employés de ce service. Ils sont identifiés parfois comme « l'inspecteur municipal » ou « l'autorité compétente ». Les pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux ou de services sont ceux qui lui sont attribués au règlement sur les permis et certificats en vigueur. Outre ces devoirs, s'ajoutent les devoirs suivants :

1° suivant la réception de la résolution faisant état de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le requérant doit informer la Ville, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet et ce, le plus tôt possible avant l'adoption finale du règlement nécessaire à la mise en place de la planification d'ensemble retenue;

2° le requérant doit aussi soumettre les détails d'un protocole d'entente avec la Ville relatif au suivi des engagements convenus dans le cadre de l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble (par exemple, engagements relatifs à la construction des infrastructures, engagements relatifs au paiement des infrastructures, montant et échéances relatives aux garanties financières demandées, délais de réalisation du plan, etc.).

2.2. CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS

2.2.1. Contravention à ce règlement

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

- 1) réalise, occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain, un bâtiment, une construction ou un ouvrage;
- 2) autorise la réalisation, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un lot, d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction ou d'un ouvrage;
- 3) refuse de laisser l'inspecteur municipal ou son adjoint visiter et examiner une propriété immobilière ou mobilière dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement y est respecté;
- 4) ne se conforme pas à un avis de l'inspecteur municipal ou de son adjoint prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- 5) ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

2.2.2. Initiative d'une poursuite judiciaire

Commet une infraction toute personne qui ne respecte pas la résolution du conseil de la ville qui approuve le plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.).

Toute personne physique qui commet une infraction est passible d'une amende de :

Amendes relatives à une infraction		
Type de contrevenant	Amende minimum	Amende maximum
Première infraction :		
• Personne physique	100 \$	1 000 \$
• Personne morale	200 \$	2 000 \$

Règlement sur les PAE

Récidives dans les 2 ans de la première infraction :		
• Personne physique	200 \$	2 000 \$
• Personne morale	400 \$	4 000 \$

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Municipalité, d'émettre une infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

2.3. PROCÉDURES

2.3.1. Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble

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

2.4. DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Un P.A.E. soumis pour recommandation au Comité consultatif d'urbanisme et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté à la Ville de Mercier en 3 exemplaires et comprendre les éléments suivants :

- 1) Informations générales :
 - a) Le(s) nom(s), prénom(s) et domicile(s) du (des) propriétaire(s) ou de son (leurs) mandataire(s) autorisé(s);

Règlement sur les PAE

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

2) Informations sur le concept d'aménagement :

- a) Un plan de localisation, effectué à une échelle de 1 : 5 000, identifiant le périmètre et la localisation du projet à l'intérieur du territoire de la Ville de Mercier;
- b) Un plan concept du P.A.E., effectué à une échelle de 1 : 500 à 2 500, identifiant et comprenant :
 - i) La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
 - ii) L'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet;
 - iii) La localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et espaces naturels, le cas échéant;
 - iv) L'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, etc.) affectées au projet, par phase;
 - v) La localisation et la dimension au sol approximatives de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages, la superficie de plancher;
 - vi) Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent;
 - vii) Les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie

Règlement sur les PAE

associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposés;

- viii) Les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
 - ix) La localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant;
 - x) La localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
 - xi) La localisation des équipements et infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du P.A.E.;
 - xii) Les servitudes et les droits de passages existants ou requis;
 - xiii) La topographie du terrain exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site, en distinguant principalement : les zones de très fortes pentes (pente de 30 % et plus), les zones de fortes pentes (pente de 15 % à moins de 30 %), les zones de pentes moyennes (pente de plus de 10 % à moins de 15 %) et les zones de faible pente (pente de 10 % et moins), le cas échéant;
 - xiv) L'identification et la localisation des éléments de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
 - xv) La localisation des enseignes, s'il y a lieu;
 - xvi) Les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles.
- c) Un tableau qui présente :
- i) La superficie totale du site;

Règlement sur les PAE

- ii) Les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
 - iii) Le nombre d'unités par type d'usage.
 - d) Des esquisses architecturales des bâtiments et constructions.
- 3) Études et analyses particulières
- a) Le raccordement aux infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires publics;
 - b) 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;
 - c) Un rapport écrit indiquant :
 - i) L'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
 - ii) Tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la Ville et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du P.A.E.
- 4) Études et analyse particulières et supplémentaires à une demande relative à l'implantation d'une éolienne ou d'un parc d'éoliennes :
- a) Des superpositions photographiques ou des simulations visuelles permettant d'évaluer l'impact visuel du projet, en particulier à l'égard des éoliennes, des lignes électriques projetées et des postes de départ.
 - b) Un plan à l'échelle, préparé par un arpenteur-géomètre ou un ingénieur, indiquant :
 - les points cardinaux ;
 - les limites du ou des lots visés par la demande ;
 - la localisation et les distances, dans un rayon de 2,0 kilomètres :
 - du périmètre d'urbanisation le plus près ;

Règlement sur les PAE

- des habitations ;
 - des cabanes à sucre ;
 - des bâtiments d'élevage ;
 - des puits et des prises d'eau potable communautaires ;
 - des cours d'eau, étangs et lacs, des marais, marécages et tourbières ;
 - des tours et autres infrastructures de télécommunication ;
 - tout autre document jugé pertinent pour l'étude de la demande ;
- c) L'autorisation écrite du propriétaire du lot sur lequel l'érection d'une éolienne ou d'un parc d'éolienne est projetée, quant à l'utilisation de son sol, de son sous-sol et de son espace aérien;
- d) Un document informatif, démonstratif et justificatif démontrant, dans le cas d'une nouvelle éolienne, d'un nouveau projet de plus d'une éolienne et des infrastructures complémentaires qui y sont greffées :
- l'emplacement exact de toute éolienne, sa hauteur, la justification du site projeté ainsi que la justification du tracé pour un chemin ou pour l'infrastructure de transport d'électricité ;
 - la ou les alternatives analysées par le requérant afin de minimiser les impacts du projet sur le paysage, sur le bruit, sur l'illumination et sur les sous-points énumérés au paragraphe b), tant pour une éolienne que, le cas échéant, pour le tracé d'un chemin ou de l'infrastructure de transport d'électricité et, la démonstration que le site ou le tracé retenus sont les meilleurs ;
 - l'échéancier de réalisation des travaux ;
 - le coût des travaux ;
- e) Un engagement relatif au respect des conditions de démantèlement suivantes :
- Le démantèlement d'une éolienne se fait sur le site de son implantation à l'intérieur d'un délai de 2 ans suivant la fin de son fonctionnement. L'accès au site et l'évacuation des composantes de toute éolienne démantelée se font par l'accès ou par le chemin utilisé lors des phases de construction et d'opération de l'éolienne.

Règlement sur les PAE

- Tout site d'éolienne démantelée et non remplacée doit être remis en état par le superficiaire ; le socle de béton ou l'assise de l'éolienne doit être enlevé sur une profondeur de deux mètres au-dessous du niveau moyen du sol environnant et le sol d'origine ou un sol arable doit être remplacé. Plus précisément, le sol doit être remis dans l'état où il se trouvait avant l'implantation de l'éolienne.
- Le superficiaire est tenu de procéder à une étude de caractérisation des sols du site d'implantation de l'éolienne et de ses environs, et de se soumettre, le cas échéant, aux dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (R.L.R.Q., c. Q -2) relatives à la protection et à la réhabilitation des terrains. Le cas échéant, le propriétaire ou le superficiaire sont assujettis au régime de protection et de réhabilitation des terrains contaminés établis par la *Loi sur la qualité de l'environnement* (R.L.R.Q., c. Q -2) et les règlements adoptés sous son empire.
- Les infrastructures de transport de l'électricité installées lors de la phase de construction d'une éolienne ne sont pas tenues d'être démantelées si elles servent toujours au transport de l'électricité. À ce titre, elles devront faire l'objet d'une désignation notariée et enregistrée.
- Les infrastructures routières municipales qui auront été endommagées durant la phase de démantèlement de l'éolienne devront être réparées à l'intérieur d'un délai de trois mois par le propriétaire de l'éolienne. Toutefois, lorsque l'état des infrastructures routières municipales endommagées représente un danger pour la sécurité du public selon l'avis de la Ville, leur réparation doit être immédiate.

2.4.1. Documents et plans additionnels requis

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

- Exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du P.A.E., lorsqu'il les juge appropriés aux fins de l'évaluation du projet;
- Exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle

(incluant le sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande et/ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement pertinent et/ou pour s'assurer que la sécurité publique ou que l'environnement ne sera pas indûment mis en cause;

2.4.2. Dispense de fournir les documents et plans requis

Malgré toute autre disposition à ce contraire, l'autorité compétente peut dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiées dans le présent règlement lorsque, de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, l'observance des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

2.4.3. Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Une fois que le contenu du P.A.E. est réputé conforme aux exigences du présent règlement, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du P.A.E.

2.4.4. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, ses recommandations, avec ou sans condition, à l'égard du dossier étudié sur la base des objectifs et des critères prescrits au présent règlement. L'avis du comité doit être transmis au conseil municipal pour approbation.

2.4.5. Approbation par le conseil municipal

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

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

1. Prennent à leur charge le coût de certains éléments du P.A.E. notamment des infrastructures ou des équipements ;
2. Réalisent les plans dans un délai imparti;
3. Fournissent des garanties financières qu'il détermine.

Lorsque le conseil exige des conditions, les détails d'un protocole d'entente avec la Ville relatif au suivi des engagements convenus dans le cadre de l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble sont alors soumis. L'entente doit être signée avant le début des procédures de modifications à la réglementation d'urbanisme.

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

2.4.6. Désapprobation par le conseil municipal

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

2.4.7. Adoption des modifications au règlement

À la suite de l'approbation d'un P.A.E. par le conseil municipal, celui-ci peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le P.A.E.

Le conseil peut, lorsqu'il remplace un règlement d'urbanisme, inclure le P.A.E. dans le règlement édicté en remplacement, au lieu d'effectuer l'inclusion par modification.

2.4.8. Modifications aux plans et documents

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

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DU CENTRE -VILLE ET DU CORRIDOR DE TRANSPORT

3.1. ZONES ASSUJETTIES

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à l'intérieur du secteur du centre-ville (aire TOD) et du corridor de transport tels qu'illustrés à l'annexe D du règlement de zonage.

Elles correspondent aux zones suivantes :

C01-321, C02-338, C05-309, C05-317, C05-320, C05-329, C05-439, C05-479, C05-490, C06-307, C06-313, C06-314, C06-344, C06-449, C06-467, C06-474, H01-322, H01-323, H01-453, H01-471, H02-422, H03-341, H05-318, H05-326, H05-330, H05-472, H06-301, H06-302, H06-342, H06-407, H06-468, H06-475, H06-476, P01-327, P01-328, P02-331, P02-332, P02-340, P05-308, P05-310, P05-311, P05-315, P05-316, P06-303, P06-343, P06-345, P06-433.

3.2. USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES AU P.A.E.

Le rapport bâti/terrain maximal pour les bâtiments principaux et accessoires est de 50 %.

Les usages pouvant être autorisés dans le cadre d'un P.A.E. sont les suivants :

Zones Habitation (H) :	Les usages du groupe Habitation Les usages du groupe Commerce, à l'exception des classes d'usages C9, C12, C13 et C14 Les usages du groupe Communautaire, à l'exception de classes P2
Zones Commerciales (C) :	Les usages du groupe Habitation Les usages du groupe Commerce, à l'exception des classes d'usages C9, C12, C13 et C14 Les usages du groupe Communautaire, à l'exception de classes P2
Zones publiques (P) :	Les usages du groupe Commerce, à l'exception des classes d'usages C9, C12, C13 et C14 Les usages du groupe Communautaire, à l'exception de classes P2

3.3. OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU SITE D'IMPLANTATION

L'objectif visé par le P.A.E. concernant le site d'implantation est le suivant :

- 1) Encourager l'utilisation de terrains et d'immeubles vacants, à redévelopper ou à requalifier disponibles ou sous-utilisés.

L'objectif est évalué à partir des critères suivants :

- a) Le projet prend place sur un terrain vacant ou sur un site sous-utilisé à requalifier;
- b) Le projet assure une consolidation la trame urbaine existante en favorisant le bouclage ou la connexion des rues existantes;
- c) Le projet privilégie le développement et le redéveloppement près des terrains d'abord à proximité de la route 138 (corridor de transport) puis en s'éloignant.

3.4. OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES

Les objectifs visés par le P.A.E. concernant les usages sont les suivants :

- 1) Encourager l'établissement d'activités non résidentielles, notamment les commerces et services de proximité, en privilégiant leur localisation à proximité des voies structurantes;
- 2) Maintenir les activités dominantes et les pôles d'emplois.

Les objectifs sont évalués à partir des critères suivants :

- a) Le projet prévoit des usages commerciaux et de services de proximité qui s'intègrent harmonieusement et de façon complémentaire aux usages du groupe résidentiel;
- b) Le projet favorise une concentration et une articulation des usages commerciaux, de services et publics pour créer des noyaux de services locaux ou de quartier;
- c) Le projet favorise l'établissement de commerces et de services de proximité à proximité de la route 138;
- d) Un projet d'équipements et d'infrastructures publics structurants est localisé à proximité de la route 138;
- e) Le projet favorise le maintien d'usages commerciaux, communautaires et publics sur l'axe de la 138 en compatibilité avec cet axe de transit voué à devenir de plus en plus sécuritaire et convivial.

3.5. OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À LA CIRCULATION

Les objectifs visés par le P.A.E. concernant la circulation sont les suivants :

Règlement sur les PAE

- 1) Favoriser l'accessibilité au transport collectif en facilitant l'accès des piétons et cyclistes aux arrêts par un parcours clairement défini et convivial;
- 2) Favoriser la perméabilité du quartier aux déplacements actifs;
- 3) Profiter de la transformation de grands lots pour intégrer des liens piétons et cyclistes;
- 4) Favoriser le partage des aires de stationnement privées en fonction des périodes d'achalandage plutôt que la multiplication de ces aires et ce, particulièrement dans les zones d'activités mixtes.

Les objectifs sont évalués à partir des critères suivants :

- a) Le projet prévoit des parcours piétons et cyclistes en site propre sur les rues collectrices afin de lier les quartiers par un réseau de mobilité active sécuritaire;
- b) Le projet prévoit des passages piétons et cyclistes d'au moins 5 m entre les lots pour offrir des parcours préférentiels (plus courts et sécuritaires) vers les stations de transport en commun, les sorties du quartier, les parcs et noyaux de services;
- c) L'aménagement des terrains favorise des déplacements piétons et cyclistes sécuritaires et séparés des aires de stationnement;
- d) Le projet prévoit le partage des aires de stationnement entre plusieurs établissements d'usages différents selon les périodes d'achalandage;
- e) Le projet prévoit des voies de circulation avec des mesures d'apaisements de la circulation qui maintiennent la fluidité tout en préservant un niveau de quiétude et de sécurité pour les automobilistes, piétons et cyclistes.

3.6. OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU CADRE BÂTI ET À L'AMÉNAGEMENT

Les objectifs visés par le P.A.E. concernant le cadre bâti et l'aménagement sont les suivants :

Règlement sur les PAE

- 1) Proposer une variété de produits résidentiels pour différentes clientèles;
- 2) Encourager des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit.

Les objectifs sont évalués à partir des critères suivants :

- a) Le projet propose des produits résidentiels diversifiés pouvant convenir à différents groupes d'âges et de revenus à l'intérieur d'une zone;
- b) Le projet évite d'avoir un seul type d'usage résidentiel et favorise au moins trois types d'habitation dans une zone en terme de nombre de logement et de typologie résidentielle;
- c) La forme des lots est adaptée à la topographie et aux caractéristiques naturelles du site afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et de conserver les arbres et caractéristiques naturelles du site;
- d) Dans le cas de projet avec stationnement commun, les allées, les accès et les aires de stationnement sont regroupés;
- e) Les bâtiments sont aménagés et implantés de façon à maximiser l'éclairage naturel permettant de réduire la demande en énergie pour le chauffage, la climatisation et l'éclairage;
- f) Le projet maximise la conservation des aires boisées existantes et, parallèlement, prévoit la plantation d'arbres dans les secteurs construits

4. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES

4.1. ZONES ASSUJETTIES

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à l'intérieur des zones potentielles d'implantation des éoliennes telles qu'illustrées au plan des contraintes particulières annexé à l'annexe C du règlement de zonage.

4.2. USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES AU P.A.E.

Dans toute zone visée à l'article 4.1 du présent règlement, les usages pouvant être autorisés sont les suivants :

- 1) Éolienne;
- 2) Parc d'éoliennes.

Aucune densité d'occupation du sol minimale ou maximale n'est exigée pour l'implantation de ces constructions.

4.3. OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU SITE D'IMPLANTATION

L'objectif visé par le P.A.E. concernant le site d'implantation d'une éolienne ou d'un parc d'éoliennes est le suivant :

- 1) Assurer une implantation harmonieuse des éoliennes.

L'objectif est évalué à partir des critères suivants :

- a) L'éolienne ou le parc d'éoliennes soulignent les lignes de force du paysage par l'implantation des éoliennes de façon parallèle à un élément rectiligne, notamment le long des infrastructures anthropiques (voies de chemin de fer, lignes de transport électrique, routes). Dans un tel cas, une implantation en ligne simple ou double est favorisée;
- b) Les éoliennes sont regroupées et un rythme harmonieux est créé par l'implantation des éoliennes à une distance régulière les unes des autres;
- c) Une implantation de type géométrique simple est favorisée dans les environnements ouverts et plats et une implantation de type organique est favorisée dans les milieux naturels et vallonnés;
- d) Les chemins publics déjà existants doivent prioritairement être empruntés afin d'accéder à une éolienne;
- e) Le tracé des chemins d'accès à une éolienne est le plus court possible tout en respectant, dans la mesure du possible, l'orientation des lots, des concessions et de tout autre élément cadastral.

4.4. OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

Les objectifs visés par le P.A.E. concernant l'intégration paysagère d'une éolienne ou d'un parc d'éoliennes sont les suivants :

- 1) Favoriser l'intégration paysagère des éoliennes;
- 2) Respecter la capacité d'accueil du paysage;
- 3) Respecter les structures géomorphologiques et paysagères.

Les objectifs sont évalués à partir des critères suivants :

- a) La hauteur des éoliennes respecte, dans la mesure du possible, le dénivelé lorsque présent;

Règlement sur les PAE

- b) L'implantation et les caractéristiques de l'éolienne ou du parc d'éoliennes préservent les paysages identitaires pour la population;
- c) L'implantation et les caractéristiques de l'éolienne ou du parc d'éoliennes protègent les paysages composés de mises en scène rurale-urbaine ;
- d) L'implantation et les caractéristiques de l'éolienne ou du parc d'éolienne favorisent leur acceptabilité sociale, et ce, en fonction du seuil de saturation du paysage dans le territoire d'accueil, notamment en limitant le nombre d'éoliennes.
- e) L'implantation et les caractéristiques de l'éolienne ou du parc d'éolienne n'alourdissent et ne banalisent pas le paysage mais plutôt le recomposent de manière à ce qu'il demeure ou devienne attractif du point de vue d'un paysage éolien;
- f) L'implantation et les caractéristiques de l'éolienne ou du parc d'éoliennes mettent en valeur les structures géomorphologiques et paysagères.

4.5. OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'ESTHÉTISME ET À L'AMÉNAGEMENT

Les objectifs visés par le P.A.E. concernant l'esthétisme et l'aménagement des éoliennes sont les suivants :

- 1) Respecter les références verticales;
- 2) Assurer l'intégration au milieu bâti existant.

Les objectifs sont évalués à partir des critères suivants :

- a) L'effet visuel d'écrasement et l'effet de confusion entre un milieu bâti et les éoliennes sont évités;

L'aménagement d'un poste de départ qui vise à intégrer l'électricité produite par une éolienne dans le réseau d'Hydro-Québec prévoit tout autour, sauf aux accès, une clôture et un aménagement paysager afin d'intégrer le poste dans le paysage.

5. ENTRÉE EN VIGUEUR

5.1. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

(S)Lise Michaud
Lise Michaud, mairesse

(s)Carl St-Onge
Carl St-Onge, greffier

COPIE VIDIMÉE
CE 1er février 2023



Sophie Denoncourt,
Greffière par intérim

AVIS DE MOTION : 14 juin 2022

ADOPTION : 11 octobre 2022

ENTRÉE EN VIGUEUR : 30 janvier 2023