



Bienvenue à
Baie-D'Urfe!

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

N° 1114

TABLE DES MATIÈRES

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	i
---	----------

N° 1114	i
----------------	----------

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	3
---	----------

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires	3
--	---

1.1.1 : Titre du règlement.....	3
---------------------------------	---

1.1.2 : Territoire assujéti.....	3
----------------------------------	---

1.1.3 : Domaine d'application	3
-------------------------------------	---

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou lois	3
--	---

1.1.5 : Plans et annexe.....	4
------------------------------	---

1.1.6 : Renvoi	4
----------------------	---

1.1.7 : Adoption partie par partie.....	4
---	---

Section 1.2 : Dispositions interprétatives	5
--	---

1.2.1 : Structure du règlement.....	5
-------------------------------------	---

1.2.2 : Interprétation des dispositions.....	5
--	---

1.2.3 : Terminologie.....	6
---------------------------	---

Section 1.3 : Dispositions administratives.....	7
---	---

1.3.1 : Administration et application du règlement.....	7
---	---

1.3.2 : Pouvoirs de l'autorité compétente.....	7
--	---

1.3.3 : Conventions	7
---------------------------	---

1.3.4 : Pénalités	7
-------------------------	---

1.3.5 : Délivrance d'un constat d'infraction.....	8
---	---

CHAPITRE 2 : PROCÉDURES ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DEMANDES DE PAE.....	9
---	----------

Section 2.1 : Dispositions générales	9
--	---

2.1.1 : Demande d'approbation d'un PAE.....	9
---	---

2.1.2 : Autorisation du Conseil.....	9
--------------------------------------	---

2.1.3 : Transmission d'une demande.....	9
---	---

Section 2.2 : Procédure et traitement d'une demande.....	10
--	----

2.2.1 : Plans, documents et renseignements requis pour une demande d'approbation au règlement sur les PAE.....	10
---	----

2.2.2 : Étude de la demande d'approbation d'un PAE par l'autorité compétente.....	13
---	----

2.2.3 : Examen par le comité consultatif d'urbanisme.....	13
---	----

2.2.4 : Transmission au conseil municipal.....	13
--	----

2.2.5 : Examen par le conseil municipal	13
---	----

TABLE DES MATIÈRES

2.2.6 : Décision du conseil municipal.....	14
2.2.7 : Modification des règlements d'urbanisme à la suite de l'approbation du PAE.....	14
2.2.8 : Modification du plan d'aménagement d'ensemble approuvé.....	14
2.2.9 : Délai de validité	15

**CHAPITRE 3 : Dispositions applicables au secteur de PAE-01 : Plaza Baie-
D'Urfé (zones H-20 et H-21).....** 16

Section 3.1 : Dispositions générales	16
3.1.1 : Zone d'application	16
3.1.2 : Usages applicables	16
3.1.3 : Densité applicable	16
3.1.4 : Vision d'aménagement.....	16
3.1.5 : Critères d'évaluation.....	17

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES 19

Section 4.1 : Entrée en vigueur	19
4.1.1 : Entrée en vigueur	19

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* et le numéro 1114.

1.1.2 : Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones identifiées au présent règlement.

1.1.3 : Domaine d'application

Lorsqu'un ou des propriétaires souhaitent mettre en valeur une ou des propriétés situées dans une des zones visées par le présent règlement, ils doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), préalablement à toute modification des règlements d'urbanisme actuels, le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable

Toute demande de permis ou de certificat à laquelle s'applique le présent règlement doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme.

En cas d'incompatibilité entre les dispositions du présent règlement et les dispositions des règlements d'urbanisme de la municipalité, ces derniers règlements ont préséance.

1.1.5 : Plans et annexe

Les documents annexés font partie intégrante du présent règlement.

1.1.6 : Renvoi

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

1.1.7 : Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Ville de Baie-d'Urfé déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 : Dispositions interprétatives

1.2.1 : Structure du règlement

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre

1.1 Section

1.1.1 Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

1.2.2 : Interprétation des dispositions

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale ;
4. Le genre masculin comprend le genre féminin ;
5. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa ;
6. L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, figures et autres formes d'expression, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre la version française et la version anglaise du présent règlement, la version française prévaut.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.2.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire ou que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

Exception faite des expressions, des termes et des mots énumérés au *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats* tous les mots utilisés dans ce document conservent leur signification habituelle.

L'acronyme « PAE » désigne un plan d'aménagement d'ensemble.

Section 1.3 : Dispositions administratives

1.3.1 : Administration et application du règlement

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent de la Direction de l'urbanisme ainsi que de tout fonctionnaire désigné par résolution du conseil de la Ville de Baie d'Urfé. La Direction de l'urbanisme et ses représentants autorisés ainsi que les fonctionnaires désignés constituent donc l'autorité compétente.

1.3.2 : Pouvoirs de l'autorité compétente

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont énoncés dans le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

1.3.3 : Conventions

Sous réserve de toute disposition applicable des autres règlements d'urbanisme, toute personne qui ne respecte pas l'une des conditions ou fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés prévus au présent règlement commet une infraction.

1.3.4 : Pénalités

Toute personne physique qui commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins 300,00\$ et d'au plus 1 000,00\$ et, en cas de récidive dans l'année, d'une amende d'au moins 600,00\$ et d'au plus 2 000,00\$.

Toute personne morale qui commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins 600,00\$ et d'au plus 2 000,00\$ et, en cas de récidive dans l'année, d'une amende d'au moins 1 200,00\$ et d'au plus 4 000,00\$.

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

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

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

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

1.3.5 : Délivrance d'un constat d'infraction

L'autorité compétente peut délivrer un constat d'infraction et intenter pour et au nom de la ville un recours pénal à l'encontre d'une personne qui contrevient au présent règlement.

CHAPITRE 2 : PROCÉDURES ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DEMANDES DE PAE

Section 2.1 : Dispositions générales

2.1.1 : Demande d'approbation d'un PAE

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

2.1.2 : Autorisation du Conseil

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

2.1.3 : Transmission d'une demande

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

Section 2.2 : Procédure et traitement d'une demande

2.2.1 : Plans, documents et renseignements requis pour une demande d'approbation au règlement sur les PAE

En plus des exigences relatives aux documents et plans exigés lors d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation par le règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats, les documents et plans suivants en numérique (format PDF) lors d'une demande assujettie au présent règlement, si nécessaire :

1. Un document indiquant les informations suivantes :

- a) L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone des propriétaires concernés et des professionnels retenus, le cas échéant;
- b) Un tableau indiquant les propriétaires, les numéros de lots ou parties de lots et la superficie totale de terrains appartenant à chacun;
- c) Une description des usages projetés;
- d) Un tableau indiquant la superficie totale occupée par chaque usage et par les espaces publics, y compris les rues;
- e) Une description sommaire du nombre de cases de stationnement projeté et de leur localisation (à l'intérieur, cour avant, cour latérale, etc.);
- f) Un tableau synthèse précisant, par phase de développement, la superficie de terrain par usage et leur importance relative par rapport à la superficie totale de la phase et du terrain, le nombre de logements, la densité résidentielle brute et le nombre d'unités résidentielles par type d'habitation;
- g) Une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet;
- h) L'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
- i) Les normes réglementaires et les mesures particulières d'aménagement proposées pour garantir l'atteinte et le respect des objectifs du présent règlement;
- j) 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 PAE.

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

- a) La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
- b) Les limites cadastrales et les limites de terrain;
- c) Les servitudes, droits de passage et autres charges grevant chaque terrain;
- d) Un relevé topographique utilisant des courbes de niveau équidistantes d'au plus 0,5 mètre;
- e) Un relevé des bâtiments, infrastructures et aménagements, en particulier l'implantation des bâtiments, l'emprise des rues, les aires de stationnement, les aires boisées, les aménagements extérieurs, les lignes de transport d'énergie et de télécommunications;
- f) La ligne naturelle des hautes eaux de tout lac, cours d'eau ou milieu humide ainsi que le tracé de tout fossé de drainage existant;
- g) Tout autre élément de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leurs localisations (milieux humides, rocs de surface, zones d'inondations, etc.). À cet égard, la caractérisation écologique du site doit être réalisée conformément aux exigences du MDDELCC et inclure notamment la localisation et la description des peuplements forestiers, des milieux humides, des arbres qui présentent un intérêt particulier en raison de leur taille ou de leur âge, des habitats fauniques particuliers et toute autre information pertinente requise.

3. Un plan d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble de l'aire de PAE visée et montrant les informations suivantes :

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES

- f) L'emplacement proposé des parcs et autres espaces publics (en précisant les espaces à céder conformément aux fins d'espaces naturels, de parcs ou de terrains de jeux);
 - g) L'identification de l'usage prévu de chaque terrain, y compris le nombre de logements, le cas échéant;
 - h) L'emplacement au sol des bâtiments projetés, leur hauteur en étage et, de façon approximative, leur superficie au sol et leur superficie de plancher;
 - i) Le tracé projeté des réseaux de transport d'énergie et de télécommunications ainsi que les servitudes et droits de passage à établir à l'égard des terrains;
 - j) L'identification des contraintes naturelles;
 - k) L'identification de toute modification à un élément de contrainte naturelle ou à un fossé de drainage;
 - l) La localisation d'une zone tampon;
 - m) Les phases de développement.
- 4. Les plans croquis et descriptifs nécessaires pour expliquer les modifications à apporter aux intersections de rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées.**
- 5. Des esquisses préliminaires, réalisées par un professionnel, de l'architecture des bâtiments principaux.**
- 6. Un plan illustrant les aires de manœuvre véhiculaire**
- 7. Le cas échéant, une étude de circulation démontrant les impacts du projet sur les conditions de circulation actuelle et identifiant, si nécessaire, les moyens de mitigation proposés**
- 8. Le cas échéant, une étude des possibilités, s'il y a lieu, de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires.**

2.2.2 : Étude de la demande d'approbation d'un PAE par l'autorité compétente

L'autorité compétente examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents supplémentaires.

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

2.2.3 : Examen par le comité consultatif d'urbanisme

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

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

2.2.4 : Transmission au conseil municipal

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

2.2.5 : Examen par le conseil municipal

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

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

2.2.6 : Décision du conseil municipal

Pour donner suite à la réception de la résolution du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal approuve ou non le projet soumis par une résolution. Si la décision du Conseil municipal est négative face au projet, la résolution doit évoquer les éléments qui ont motivé cette décision.

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

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

1. Prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans soumis notamment les infrastructures ou les équipements;
2. Réalise le projet dans un délai déterminé;
3. Fournisse des garanties financières afin d'assurer la réalisation des travaux du projet soumis, sous la forme d'une lettre de garantie bancaire irrévocable ou d'un dépôt remboursable sous la forme d'un chèque visé.

2.2.7 : Modification des règlements d'urbanisme à la suite de l'approbation du PAE

À la suite de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil municipal, un règlement, ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure l'ensemble des dispositions nécessaires pour la réalisation du plan d'aménagement d'ensemble, doit être rédigé.

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

2.2.8 : Modification du plan d'aménagement d'ensemble approuvé

Une fois approuvé par le conseil municipal, un plan d'aménagement d'ensemble ne peut être modifié qu'en suivant la procédure prévue au présent règlement.

2.2.9 : Délai de validité

Si le conseil municipal ne procède pas à la modification des règlements d'urbanisme dans un délai de 24 mois après l'adoption de la résolution approuvant le plan d'aménagement d'ensemble, cette résolution devient nulle et non avenue. Cette résolution est également nulle et non avenue si les règlements modifiant les règlements d'urbanisme ne sont pas approuvés par les personnes habiles à voter, le cas échéant.

Dans ces cas, une nouvelle demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble peut être formulée conformément à la procédure prévue au présent règlement.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE PAE-01 : PLAZA BAIE- D'URFÉ (C-1)

Section 3.1 : Dispositions générales

3.1.1 : Zone d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone C-1, le tout tel qu'apparaissant au plan de zonage du règlement de zonage numéro 1110 en vigueur.

3.1.2 : Usages applicables

Dans la zone visée, les usages pouvant faire l'objet d'une évaluation sont les suivants:

1. Groupe Habitation (H4) Multifamiliale;
2. Groupe Habitation (H5) Habitation collective;
3. Groupe Commerce (C1) Local et services ;
4. Groupe Commerce (C3) Divertissement ;
5. Groupe Commerce (C4) Restauration et hébergement

Les groupes, classes et codes sont ceux définis au règlement de zonage numéro 1110 en vigueur.

3.1.3 : Densité applicable

Dans la zone visée, la densité minimale prescrite est de 60 logements à l'hectare (densité nette).

3.1.4 : Vision d'aménagement

La requalification et le développement de ces zones vise à transformer ce lieu en un espace mixte et durable, où la fonctionnalité et la qualité de vie se rencontrent. En intégrant des unités résidentielles et du commerce intégré, l'objectif est de créer une véritable communauté vivante, où résidents et visiteurs peuvent bénéficier d'une offre de services diversifiée, accessible et conviviale. La conception prévoit des placettes publiques invitantes, conçues comme des lieux

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES

de rencontre, d'échange et de détente, tout en assurant une circulation douce et fluide par un stationnement en périphérie. Cette organisation permet de limiter les nuisances liées à la circulation véhiculaire au cœur du projet, tout en offrant des espaces de vie agréables et sécurisés pour les usagers.

La proximité de l'autoroute 20 et la situation à l'entrée de la ville font de l'architecture un élément clé du projet, en reflétant une identité urbaine forte et moderne, tout en intégrant des solutions de protection acoustique au bâti ainsi qu'avec des murs antibruit et des zones tampons. Ces éléments assureront une cohabitation harmonieuse entre les activités résidentielles et commerciales et les infrastructures environnantes. L'organisation des espaces de chargement et de déchargement sera optimisée pour éviter tout impact sur les quartiers voisins, garantissant ainsi un cadre de vie paisible et respectueux des habitants. En adoptant des standards architecturaux de grande qualité, ce projet devient un modèle d'aménagement durable, qui répond aux enjeux actuels tout en offrant un cadre de vie attrayant et fonctionnel pour les générations futures.

3.1.5 : Critères d'évaluation

Environnement

1. **Durabilité environnementale** : Utilisation de matériaux durables et technologies écologiques, comme la gestion des eaux pluviales et l'efficacité énergétique.
2. **Gestion des nuisances sonores** : Mise en place de solutions d'atténuation acoustique, telles que des murs antibruit et des zones tampons, pour réduire les nuisances sonores liées à l'autoroute.
3. **Aménagement des espaces verts** : Intégration d'espaces verts, tels que des parcs ou jardins communautaires, pour améliorer la qualité de vie et renforcer la durabilité du projet.
4. **Résilience aux changements climatiques** : Adoption de stratégies pour renforcer la résilience aux aléas climatiques, comme la végétalisation des toitures et des espaces pour absorber l'eau de pluie.

Social

1. **Mixité fonctionnelle** : Intégration d'unités résidentielles et de commerces permettant une cohabitation fluide entre les différentes fonctions urbaines.
2. **Accessibilité piétonne** : Aménagements favorisant la circulation douce, avec des chemins sécurisés pour les piétons et des espaces de rencontre invitants.
3. **Conception des placettes publiques** : Les espaces publics doivent encourager la rencontre, l'échange et le repos, tout en étant fonctionnels et esthétiques.
4. **Protection de la vie privée** : Garantir l'intimité des résidents, en particulier dans les zones proches des espaces commerciaux ou des lieux publics.

Économique

1. **Qualité des services** : Diversité et accessibilité des services proposés pour répondre aux besoins des résidents et attirer les visiteurs.
2. **Zones de chargement et déchargement** : Organisation des espaces de livraison pour minimiser les impacts sur les secteurs résidentiels et assurer l'efficacité logistique.
3. **Cohabitation harmonieuse** : Les usages résidentiels et commerciaux doivent coexister sans conflits, pour garantir un équilibre entre tranquillité et activités commerciales.
4. **Intégration des infrastructures** : Les réseaux de transport et de services publics doivent être bien intégrés, sans surcharger les infrastructures locales.

Design urbain et architecture du paysage

1. **Architecture et design urbain** : L'architecture doit refléter une identité urbaine forte, avec une qualité visuelle et matérielle de haut niveau, adaptée à l'entrée de ville et à la proximité de l'autoroute.
2. **Stationnement en périphérie** : Le stationnement doit être situé en périphérie pour éviter les nuisances véhiculaires et préserver la qualité des espaces piétons.
3. **Gestion de la circulation** : Conception des voies d'accès garantissant une circulation fluide et réduisant les embouteillages aux abords du site.
4. **Végétalisation des espaces urbains** : Intégration de plantations variées, incluant des arbres à grand déploiement, des arbustes et des plantes indigènes pour améliorer la biodiversité et l'esthétique du quartier.
5. **Réduction des îlots de chaleur** : Utilisation de matériaux perméables et de surfaces végétalisées (toits verts, murs végétalisés) pour réduire les îlots de chaleur urbains.
6. **Continuité des espaces verts** : Création de corridors écologiques et de sentiers verts reliant les espaces publics, les placettes et les jardins communautaires, favorisant la biodiversité et le bien-être des usagers.
7. **Gestion écologique des eaux pluviales** : Aménagement de bassins de rétention paysagers, de fossés filtrants et d'autres infrastructures vertes pour gérer efficacement les eaux pluviales et réduire les risques d'inondation.
8. **Espaces de contemplation et de repos** : Conception d'espaces paysagers dédiés à la détente, avec des bancs, des points d'eau et des zones ombragées pour favoriser le bien-être des résidents et des visiteurs.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

Section 4.1 : Entrée en vigueur

4.1.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Heidi Ektvedt Mairesse
Greffière

Marie-Hélène Brunet,

ANNEXE A

