



Ville de L'Épiphanie

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (PAE)
RÈGLEMENT NUMÉRO 610**

Préparé par : Stéphanie Laurier, B.Sc.Urb.
Responsable des services techniques
Ville de L'Épiphanie

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE L'ÉPIPHANIE

RÈGLEMENT NUMÉRO 610
RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (PAE)

209-08-2016

À la séance ordinaire du Conseil de la Ville de L'Épiphanie

tenue le 23 août 2016

sous la présidence du maire STEVE PLANTE

et à laquelle étaient présents les conseillers suivants : Luc-André Biron Claudette Malenfant
 Stéphane Amireault Christian Monsieur
 Manon Leblanc Michel Ouellet

formant quorum, il est adopté ce qui suit :

Résolution adoptant le projet de règlement numéro 610 sur les plans d'aménagement d'ensemble ayant pour objet d'assujettir une partie des immeubles des zones M-79, H-82 et H-84 ainsi que les immeubles des zones P-78 et H-85 à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble

CONSIDÉRANT que la Ville de L'Épiphanie souhaite doter son département d'urbanisme de nouveaux outils visant à mieux encadrer les secteurs déstructurés du territoire;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal juge opportun de se prévaloir des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour adopter des dispositions nouvelles sur les plans d'aménagement d'ensemble;

CONSIDÉRANT la volonté du conseil de bien encadrer le développement du secteur Rivest;

CONSIDÉRANT l'avis de motion donné lors de la séance ordinaire du 5 juillet 2016 par Madame la Conseillère Claudette Malenfant;

CONSIDÉRANT qu'à la séance du 19 juillet 2016, le projet de règlement numéro 610 a été adopté par le conseil municipal de la Ville de L'Épiphanie;

CONSIDÉRANT que, selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une assemblée publique de consultation fut tenue le 23 août 2016 à 19 h et qu'aucune modification n'est apportée audit projet de règlement;

CONSIDÉRANT que les membres du conseil municipal ont reçu copie du présent règlement au moins 48 heures avant la tenue de la présente séance, déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, il est

PROPOSÉ par

APPUYÉ par

et RÉSOLU à l'unanimité ce qui suit :

1. QUE le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.
2. QUE le conseil municipal adopte le règlement numéro 610, intitulé « règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) », et ce, tel que déposé.

- - - - - A D O P T É E - - - - -

TABLES DES MATIÈRES

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES | 1 |
| SECTION 1 : DISPOSITIONS DECLARATOIRES | 1 |
| 1.1.1 TITRE | 1 |
| 1.1.2 PORTEE DU REGLEMENT ET TERRITOIRE ASSUJETTI | 1 |
| 1.1.3 BUT DU REGLEMENT | 1 |
| 1.1.4 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME | 1 |
| 1.1.5 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES REGLEMENTS OU LOIS | 1 |
| 1.1.6 ADOPTION PARTIE PAR PARTIE..... | 1 |
| 1.1.7 RENVOI | 1 |
| SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES | 2 |
| 1.2.1 INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS..... | 2 |
| 1.2.2 UNITE DE MESURE | 2 |
| 1.2.3 NUMEROTATION | 2 |
| 1.2.4 TERMINOLOGIE | 2 |
| SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES | 2 |
| 1.3.1 ADMINISTRATION DU REGLEMENT | 2 |
| 1.3.2 APPLICATION DU REGLEMENT | 3 |
| CHAPITRE 2 : MÉCANISMES DE PRODUCTION ET D'APPROBATION D'UN PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE | 4 |
| SECTION 1 :RÈGLE GÉNÉRALE ET PROCÉDURE..... | 4 |
| 2.1.1 DOCUMENTS REQUIS | 4 |
| 2.1.2 DEMANDE ADRESSÉE AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ..... | 4 |
| 2.1.3 DEMANDE RÉFÉRÉE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME | 4 |
| 2.1.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME | 4 |
| 2.1.5 APPROBATION PAR LE CONSEIL | 4 |
| 2.1.6 DESAPPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL | 5 |
| 2.1.7 ADOPTION DES MODIFICATIONS AUX REGLEMENTS D'URBANISME..... | 5 |
| 2.1.8 CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION | 5 |
| 2.1.9 REGLEMENT D'URBANISME..... | 5 |
| 2.1.10 MODIFICATIONS D'UN PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE APPROUVE | 5 |
| SECTION 2 : ÉLÉMENTS DE CONTENU DE LA DEMANDE | 5 |
| 2.2.1 CONTENU DE LA DEMANDE D'APPROBATION | 5 |
| CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS CONCERNANT L'ÉVALUATION D'UN PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE | 8 |
| SECTION 1: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES P-78, M-79, H-101, H-102, H-103, H-104, H-105 ET P-106 | 8 |
| 3.1.1 ZONES VISEES | 8 |
| 3.1.2 USAGES APPLICABLES | 8 |
| 3.1.3 DENSITE DU SOL APPLICABLE | 8 |
| 3.1.4 OBJECTIF DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE | 8 |
| 3.1.5 CRITÈRES D'ÉVALUATION | 9 |
| SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE H-87 | 10 |
| 3.2.1 ZONE VISÉE | 10 |
| 3.2.2 USAGES APPLICABLES | 10 |
| 3.2.3 DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL APPLICABLE..... | 10 |
| 3.2.4 OBJECTIF DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE | 10 |
| 3.2.5 CRITÈRES D'ÉVALUATION..... | 11 |
| SECTION 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE H-77 | 12 |
| 3.3.1 ZONE VISÉE | 12 |
| 3.3.2 USAGES APPLICABLES | 12 |

| | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.3.3 | DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL APPLICABLE..... | 12 |
| 3.3.4 | OBJECTIF DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE | 13 |
| 3.3.5 | CRITÈRES D'ÉVALUATION..... | 13 |
| | SECTION 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES M-16 ET M-17..... | 14 |
| 3.4.1 | ZONE VISÉE | 14 |
| | CHAPITRE 4 : DISPOSITION RELATIVE AUX PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS | 20 |
| | | |
| 4.1.1 | PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS | 20 |
| | CHAPITRE 5 : DISPOSITION FINALE..... | 21 |
| 5.1.1 | ENTRÉE EN VIGUEUR..... | 21 |

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) » de la Ville de L'Épiphanie et le numéro 610.

1.1.2 PORTEE DU REGLEMENT ET TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique aux zones identifiées au chapitre 3 du présent règlement, lesquelles zones apparaissent sur le plan de zonage de l'annexe « C » du règlement de zonage 577.

1.1.3 BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement vise l'identification de secteurs du territoire de la Ville de L'Épiphanie pour lesquels le Conseil accepte d'entamer la procédure de modification des règlements d'urbanisme, conditionnellement à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble d'un secteur assujetti. Ce plan doit respecter les conditions et critères d'aménagement indiqués dans le présent règlement.

1.1.4 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une planification rationnelle d'aménagement de la Ville. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le règlement numéro 610 sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) de la Ville de L'Épiphanie constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).

1.1.5 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES REGLEMENTS OU LOIS

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

1.1.6 ADOPTION PARTIE PAR PARTIE

Le Conseil municipal de la Ville de L'Épiphanie déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et 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 parties du 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.

1.1.7 RENVOI

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS

En cas de contradiction entre les dispositions d'un règlement d'urbanisme et le présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

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

1. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
2. L'emploi du mot « Doit » implique l'obligation absolue;
3. L'emploi du mot « Peut » conserve le sens facultatif;
4. Le mot « Quiconque » inclut toute personne physique ou morale;
5. L'emploi du masculin comprend le féminin.

La table des matières et le titre 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.

1.2.2 UNITE DE MESURE

Toutes les mesures apparaissant dans le présent règlement sont données selon le système international.

1.2.3 NUMEROTATION

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) :

| | |
|-------------------|-------------------------|
| CHAPITRE 1 | Chapitre |
| SECTION 1 | Section (si applicable) |
| 1.1.1 | Article |
| 1. | Paragraphe |
| a) | Sous-paragraphe |
| • | Point |

1.2.4 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le Règlement de zonage numéro 577 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Plus spécifiquement, on définit les termes suivants :

Comité consultatif d'urbanisme : Le Comité consultatif d'urbanisme constitué par le Conseil municipal de la Ville L'Épiphanie aux termes de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Comité : Le Comité consultatif d'urbanisme.

Conseil : Le Conseil de la Ville de L'Épiphanie

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné du territoire de la Ville de L'Épiphanie est chargé de l'administration du présent règlement.

1.3.2 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné est chargé de l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement et représente l'autorité compétente. Il exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par la Loi, les règlements, une résolution ou une décision administrative.

CHAPITRE 2 : MÉCANISMES DE PRODUCTION ET D'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

SECTION 1 : RÈGLE GÉNÉRALE ET PROCÉDURE

2.1.1 DOCUMENTS REQUIS

Toute demande d'approbation, adressée au Comité et au Conseil pour un plan d'aménagement d'ensemble, doit comporter, pour être validée, les renseignements et documents contenus à la présente section, en trois (3) exemplaires.

2.1.2 DEMANDE ADRESSÉE AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsqu'un requérant souhaite la modification des règlements d'urbanisme dans les zones visées par le présent règlement, il doit accompagner sa demande de tous les documents et plans relatifs à l'étude d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour la totalité des zones soumises au PAE et la déposer au fonctionnaire désigné.

2.1.3 DEMANDE RÉFÉRÉE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Une fois que la demande de permis ou de certificat est jugée recevable par le fonctionnaire désigné, ce dernier transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme. Pour être jugée recevable, la demande doit contenir tous les éléments obligatoires et ne pas présenter d'irrégularité au niveau de la présentation.

2.1.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité est chargé de l'étude de la demande de plan d'aménagement d'ensemble en fonction des critères d'évaluation fixés par le présent règlement.

Le Comité peut, en outre, dans l'exercice de ses fonctions :

1. Demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude;
2. Visiter les immeubles faisant l'objet d'une demande de PAE.

Le Comité, après étude de la demande, recommande au Conseil son approbation ou son rejet. S'il estime qu'il ne peut recommander l'approbation de la demande, il peut suggérer au requérant les modifications souhaitées. Le requérant peut alors présenter une nouvelle demande au fonctionnaire désigné qui la soumet de nouveau au Comité en vue d'une nouvelle étude. Le Comité peut également suggérer au Conseil des conditions d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble.

2.1.5 APPROBATION PAR LE CONSEIL

Pour faire suite à la recommandation du Comité, le Conseil approuve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis si, de l'avis de ce dernier, il est conforme aux 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'un plan d'aménagement d'ensemble, que le(s) propriétaire(s) :

1. Prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures et des équipements;
2. Réalise son projet dans un délai fixé;
3. Fournisse les garanties financières qu'il détermine.

L'approbation d'un PAE par le Conseil municipal n'engage d'aucune façon le Conseil à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et d'émettre les permis correspondants. L'approbation d'un PAE par le Conseil ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession ou la vente de terrains publiques.

Suite à l'approbation d'un PAE par le conseil, le requérant dispose de soixante (60) jours pour déposer le plan demandé au sous-paragraphe b du paragraphe 3 de l'article 2.2.1 signé par un arpenteur-géomètre.

2.1.6 DESAPPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil peut refuser, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis si, de l'avis de ce dernier, il n'est pas conforme aux critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution contenant les motifs du refus, doit être transmise au requérant qui a présenté le plan.

2.1.7 ADOPTION DES MODIFICATIONS AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

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

2.1.8 CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION

Le règlement de modification doit être soumis à la consultation selon les articles de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et n'entre en vigueur qu'après son approbation prévue selon les procédures prévues à cette même Loi.

2.1.9 RÈGLEMENT D'URBANISME

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble et les modifications réglementaires en découlant ne dégagent nullement la personne qui a présenté le plan de l'obligation de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme, incluant l'obtention des permis et certificats.

2.1.10 MODIFICATIONS D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE APPROUVÉ

Aucune modification à un plan d'aménagement d'ensemble approuvé, autre que celle résultant d'une exigence de la Ville, n'est autorisée suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil.

Toute modification apportée à un plan d'aménagement d'ensemble approuvé par le Conseil exige la présentation d'une nouvelle demande qui sera assujettie aux exigences du présent règlement.

SECTION 2 : ÉLÉMENTS DE CONTENU DE LA DEMANDE

2.2.1 CONTENU DE LA DEMANDE D'APPROBATION

Toute demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être remise au fonctionnaire désigné et doit comprendre, pour être considérée complète, tous les renseignements et documents énumérés au présent article.

1. Pour le dépôt de la demande, les informations suivantes :
 - a. L'identification du ou des propriétaires du ou des lots concernés ainsi que leur coordonnées complètes (noms, prénoms, adresse et numéros de téléphone);
 - b. L'identification du ou des requérants du plan d'aménagement d'ensemble ainsi que leur coordonnées complètes (noms, prénoms, adresse et numéros de téléphone);
 - c. L'identification du ou des professionnels au dossier ainsi que leur coordonnées complètes (noms, prénoms, adresse et numéros de téléphone);
 - d. Un document explicatif sur la nature des modifications réglementaires souhaitées et sur le ou les projet(s) motivant le dépôt d'une demande de PAE, notamment les usages projetés basé sur la classification des usages du règlement de zonage;

- e. Une procuration signée par chacun des propriétaires, autorisant le requérant à effectuer une demande de PAE;
2. Pour la description de la situation existante, les documents et informations suivants :
 - a. Un plan d'ensemble du cadastre actuel comprenant les numéros de lots, les dimensions et superficies des lots, le réseau routier et le nom des propriétaires pour chacun des lots concernés;
 - b. L'identification de la ou des zones concernées;
 - c. Des photos récentes du secteur montrant les bâtiments et aménagements actuels dans la zone concernée;
 - d. Un plan montrant l'identification actuelle de l'utilisation du sol pour chaque lot concerné, détaillant la localisation et l'utilisation du bâtiment principal et de son terrain (espace d'entreposage, aire de stationnement, aménagement paysager existant, etc.);
 - e. Un plan illustrant l'identification des caractéristiques naturelles et physiques du site, notamment les talus, cours d'eau, zone potentiellement exposées aux glissements de terrain, fossé, canalisation souterraines, infrastructures (souterraines, au sol ou aérienne), servitudes, zones boisées, milieux humides, rive, topographie du site et tout autres éléments susceptibles d'affecter l'utilisation du sol ou les constructions, travaux ou ouvrages projetés;
 - f. Tout autre document ou informations jugées pertinents par le fonctionnaire désigné.
 3. Pour la présentation du projet de plan d'aménagement d'ensemble, les documents et informations suivants :
 - a. Un plan d'ensemble du réseau routier, des terrains à lotir, les dimensions et superficies des lots projetés, les servitudes projetées et le nom des propriétaires projeté pour chacun des lots concernés;
 - b. Une plan d'aménagement d'ensemble détaillé de l'ensemble du secteur comprenant :
 - les limites de lots projetés ainsi que les servitudes projetées;
 - l'emplacement des infrastructures existantes et projetées;
 - la localisation d'un talus, cours d'eau, zone potentiellement exposées aux glissements de terrain, fossé, canalisation souterraines, infrastructures (souterraines, au sol ou aérienne), zones boisées, milieux humides, rive, topographie du site et tout autres éléments susceptibles d'affecter l'utilisation du sol ou les constructions, travaux ou ouvrages projetés
 - la localisation des bâtiments conservés et projetés;
 - la localisation et l'utilisation projetée détaillée de chaque bâtiment principal;
 - la localisation et l'utilisation projetée détaillée de chaque terrain;
 - l'emplacement et les dimensions des espaces d'entreposage, incluant les aménagements projetés autour de ceux-ci (clôture, espace engazonné, plantation d'arbre, etc.);
 - l'emplacement et les dimensions des aires de stationnement, incluant les entrée charretières, le nombre de cases de stationnement et les aménagements projetés autour de ceux-ci (espace engazonné, plantation d'arbre, etc.);

- Les aménagements extérieurs projetés (arbres, arbustes, haies, espaces engazonnés, sentiers piétonniers, lampadaires, enseigne sur poteau, etc.);
- c. Le plan doit être accompagné d'une description des travaux requis (remblai, déblai, infrastructures, etc.) pour arriver aux résultats illustrés sur le plan d'aménagement d'ensemble, une estimation préliminaire des coûts ainsi que la répartition projetée des coûts de ces travaux entre les différents propriétaires;
- d. Le plan doit être accompagné des études de circulation exigées au règlement de zonage 577 dans le cas d'un nouveau projet de développement ou de redéveloppement générant un flux significatif de déplacements de personnes. Ces études doivent également proposer des mesures pour réduire l'impact de l'augmentation du flux de circulation sur le réseau existant;
- e. Une étude d'évaluation de la possibilité de desserte en eau potable, en eau usée et en eau pluviale du projet dans le cas d'un projet nécessitant le prolongement des réseaux d'infrastructures d'aqueduc ou d'égouts. L'étude doit notamment confirmer le débit d'eau potable et d'apport d'eaux usées et d'eau pluviale généré par le projet, la capacité des infrastructures et des installations existantes à prendre en charge ces débits supplémentaires, la localisation et le type d'infrastructures requises pour desservir le projet ainsi que la description et la localisation de tout endroit sur le territoire de la Ville par où devront transiter les eaux usées;
- f. Une étude géotechnique répondant aux exigences établies dans le tableau 17.2 du règlement de zonage 577 dans le cas où des aménagements ne répondant pas aux dispositions des tableaux 16.1 ou 16.2 du règlement de zonage 577 sont prévus en zone potentiellement exposée aux glissements de terrain;
- g. Tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme ou pour établir le respect des objectifs et critères définis au présent règlement.

Tous ces documents doivent être remis en trois (3) copies au fonctionnaire désigné.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS CONCERNANT L'ÉVALUATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

SECTION 1: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES P-78, M-79, H-101, H-102, H-103, H-104, H-105 ET P-106

3.1.1 ZONES VISEES

Toute personne désirant demander une modification des règlements d'urbanisme dans les zones P-78, M-79, H-101, H-102, H-103, H-104, H-105 et P-106 doit soumettre à la Ville de L'Épiphanie un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) couvrant l'ensemble de ces zones, conformément au présent règlement.

3.1.2 USAGES APPLICABLES

Le PAE peut porter sur les usages suivants, pourvu qu'il respecte les critères d'évaluation pour l'ensemble du secteur :

- Résidentiel
 - La classe d'usage H1 «Unifamiliale isolée»;
 - La classe d'usage H2 «Unifamiliale jumelée»;
 - La classe d'usage H3 «Bifamiliale isolée»;
 - La classe d'usage H4 «Trifamiliale et multifamiliale»;
 - La classe d'usage H7 «Unifamiliale en rangée»;
 - La classe d'usage H8 «Trifamiliale jumelée».
- Commercial
 - Les usages des paragraphes 5 et 6 de la classe C2 «Détail, administration et service»;
 - La classe d'usage C3 «Véhicule motorisé»;
 - La classe d'usage C5 «Extensif»;
 - La classe d'usage C12 «Entreposage principal avec bâtiment».
- Industrie
 - I2 «Atelier d'artisan».
- Public et communautaire
 - La classe d'usage P1 «Communautaire».

3.1.3 DENSITE DU SOL APPLICABLE

La densité d'occupation du sol pour les groupes d'usages résidentiels doit respecter les normes de densité prévues au règlement de zonage 577.

3.1.4 OBJECTIF DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'objectif du plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur est de mieux circonscrire les secteurs attribués à chacun des groupes d'usages en s'assurant de la cohérence et de la compatibilité entre chacun d'entre eux. Une attention particulière doit être portée à la cohabitation entre les groupes d'usages et à l'optimisation des terrains disponibles ainsi qu'aux développements futurs.

3.1.5 CRITÈRES D'ÉVALUATION

La conformité à ces objectifs est évaluée sur la base des critères suivants :

1. Organisation spatiale

- a. L'entrée du cimetière doit être mise en valeur par des aménagements paysagers en s'assurant qu'elle soit adjacente à des usages compatibles et qu'elle soit située dans un environnement adéquat;
- b. Les terrains d'utilité publique excédentaires peuvent être intégrés au projet;
- c. La possibilité d'un raccordement éventuel avec d'autres secteurs d'expansion (ne faisant pas partie de la présente demande ou à être développés dans une phase ultérieure) doit être prévue de façon à éviter la création d'enclaves;
- d. Le projet doit améliorer l'apparence générale du secteur, notamment en créant une zone distincte pour chacun des groupes d'usages et en contribuant à mettre en valeur la rue des Sulpiciens;

2. Cohabitation entre les différents groupes d'usage

- a. Le groupe d'usages «Public» est compatible avec le groupe d'usages «Habitation»;
- b. Les usages du groupe d'usages «Commerce» doivent être enclavés ensemble;
- c. Une zone tampon doit être aménagée entre un usage du groupe «Commerce» et un usage des groupes «Habitation» ou «Public» adjacent ainsi qu'avec une voie publique.

3. Optimisation des terrains disponibles

- a. Des aménagements physiques doivent être réalisés afin d'optimiser l'utilisation des terrains disponibles;
- b. La répartition de terrains publics et privés dans le secteur concerné (vente, cession, échange, droit de passage, etc.) doit s'effectuer de manière à optimiser le potentiel d'utilisation du sol et à mieux organiser la répartition des usages dans le secteur;
- c. L'organisation, l'utilisation et l'aménagement des terrains du groupe d'usage «Commerce» peuvent s'effectuer comme un tout malgré la présence de plusieurs usages et terrains.

4. Aménagement paysager

- a. Les aménagements extérieurs doivent améliorer l'esthétique du secteur, notamment par l'ajout de clôture ornementale, muret, arbres, végétation ou autres aménagements physiques appropriés;
- b. Des aménagements physiques (clôture, arbres, muret, talus, etc.) doivent séparer les usages du groupe «commerce» des usages du groupe «habitation» et la distance doit être suffisante entre une habitation et une utilisation commerciale d'un terrain (entreposage, stationnement, etc.);
- c. Les aménagements de site (clôtures, murets, haies, allées et aires de stationnement) sont conçus et réalisés de façon homogène et de manière à s'harmoniser, tant par la forme que par les matériaux, aux constructions principales.

5. Gestion du risque

- a. Les zones de contraintes naturelles et anthropiques, telles que les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain dans les dépôts meubles visées à l'annexe 2 du plan d'urbanisme 576, doivent être gérées de manière permanente.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE H-87

3.2.1 ZONE VISÉE

Toute personne désirant demander une modification des règlements d'urbanisme dans la zone H-87 doit soumettre à la Ville de L'Épiphanie un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) couvrant l'ensemble de cette zone, conformément au présent règlement.

3.2.2 USAGES APPLICABLES

Le PAE peut porter sur les usages suivants, en autant qu'il respecte les critères d'évaluation pour l'ensemble du secteur :

- Résidentiel
 - La classe d'usage H1 «Unifamiliale isolée»;
 - La classe d'usage H2 «Unifamiliale jumelée»;
 - La classe d'usage H3 «Bifamiliale isolée»;
 - La classe d'usage H4 «Trifamiliale et multifamiliale»;
 - La classe d'usage H7 «Unifamiliale en rangée»;
 - La classe d'usage H8 «Trifamiliale jumelée».
- Public et communautaire
 - La classe d'usage P1 «Communautaire».
- Conservation

La classe d'usage CN1 «Conservation.

3.2.3 DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL APPLICABLE

La densité d'occupation du sol pour les groupes d'usages résidentiels doit respecter les normes de densité prévues au règlement de zonage 577.

3.2.4 OBJECTIF DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'objectif du plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur est de le développer en fonction des capacités d'accueil réelles du secteur, notamment au niveau des infrastructures et des voies de circulation. L'aménagement du secteur doit être planifié en tenant compte des possibilités d'aménagement d'un réseau de transport actif connecté au reste du territoire, des contraintes et des zones naturelles présentes sur le site.

3.2.5 CRITÈRES D'ÉVALUATION

La conformité à ces objectifs est évaluée sur la base des critères suivants :

1. Aménagement, planification et rationalisation des infrastructures d'approvisionnement et d'assainissement des eaux et de transport
 - a. L'utilisation du sol proposée et la population projetée ne doivent pas avoir pour effet de compromettre la sécurité des différents utilisateurs du réseau de rues locales existantes et permettant d'accéder au projet ni impacter significativement le flux de la circulation routière sur ces rues;
 - b. Des mesures d'apaisement de la circulation routière ou d'autres mesures visant la circulation sur la chaussée d'une voie de circulation ou d'une allée de circulation principale doivent être prévues à l'intérieur du projet de développement, mais aussi sur les rues locales existantes afin d'atténuer l'apport supplémentaire de circulation sur ces voies de circulation;
 - c. Les voies de circulation ou allée de circulation principale projetées doivent permettre la circulation et le virage des véhicules d'urgence;
 - d. Des pistes multifonctionnelles pour les utilisateurs du transport actif, garanties par des droits de passage en faveur de la Ville, doivent être intégrées au projet en longeant les voies ferrées et la rivière de manière à ceinturer le projet. Des aménagements doivent être prévus pour préserver l'intimité des résidents à proximité. Des possibilités d'expansion du réseau de transport actif vers les secteurs adjacents, notamment vers des secteurs situés de l'autre côté de la rivière, doivent être prévues;
 - e. Des mesures de contrôle ou d'atténuation sont prévues pour mieux gérer les eaux pluviales du site en favorisant des aménagements qui limitent ou minimisent l'apport des eaux pluviales vers l'égout pluvial.
 - f. La planification et la construction de nouvelles infrastructures d'approvisionnement et d'assainissement des eaux doit prendre en compte les besoins projetés des autres secteurs à développer pouvant être desservis partiellement ou totalement par des infrastructures communes.
2. Organisation spatiale
 - a. Des espaces verts de tenure publique doivent être prévus au projet. Les parcs linéaires sont à privilégier afin de favoriser la connectivité des milieux naturels et la circulation en transport actif sur le site;
 - b. Le groupe ou la classe d'usage proposé peut être différent des groupes ou classes d'usages des secteurs adjacents. Dans le cas d'un groupe ou d'une classe d'usage impliquant des gabarits de bâtiment différents de ceux des secteurs existants, des zones tampons ou autres aménagements doivent être proposés pour en atténuer l'impact;
 - c. La disposition des bâtiments de groupe ou de classe d'usage différent et l'orientation des bâtiments doit favoriser l'intimité des résidents du secteur. Des aménagements paysagers doivent être intégrés au besoin pour favoriser la quiétude des résidents;
 - d. L'espace occupé par les aires de stationnement doit être rationalisé et des îlots de verdure doivent être intégrés aux terrains de stationnement de plus grande superficie;
 - e. Le secteur doit se développer à partir de parcelles indépendantes plutôt que d'un projet intégré;
 - f. L'organisation spatiale du secteur et les aménagements proposés doivent favoriser un milieu de vie de qualité.

3. Mise en valeur des boisées, des milieux humides et de la rivière L'Achigan
 - a. Les milieux naturels doivent être mis en valeur au bénéfice de tous les citoyens;
 - b. La préservation des milieux humides doit être assurée à long terme;
 - c. Les arbres existants doivent être préservés et de nouvelles plantations d'arbres doivent être intégrées au projet.

4. Gestion des contraintes
 - a. Les zones de contraintes, telles que les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain dans les dépôts meubles visées à l'annexe 2 du plan d'urbanisme 576, doivent être aménagées et gérées de manière permanente;
 - b. Une zone tampon permettant de minimiser l'impact visuel et sonore des voies ferrées doit être aménagée et gérée de manière permanente.

SECTION 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE H-77

3.3.1 ZONE VISÉE

Toute personne désirant demander une modification des règlements d'urbanisme dans la zone H-77 doit soumettre à la Ville de L'Épiphanie un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) couvrant l'ensemble de cette zone, conformément au présent règlement.

3.3.2 USAGES APPLICABLES

Le PAE peut porter sur les usages suivants, en autant qu'il respecte les critères d'évaluation pour l'ensemble du secteur :

- Résidentiel
 - La classe d'usage H1 «Unifamiliale isolée»;
 - La classe d'usage H2 «Unifamiliale jumelée»;
 - La classe d'usage H3 «Bifamiliale isolée»;
 - La classe d'usage H4 «Trifamiliale et multifamiliale»;
 - La classe d'usage H7 «Unifamiliale en rangée»;
 - La classe d'usage H8 «Trifamiliale jumelée».
- Public et communautaire
 - La classe d'usage P1 «Communautaire».
- Conservation

La classe d'usage CN1 «Conservation.

3.3.3 DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL APPLICABLE

La densité d'occupation du sol pour les groupes d'usages résidentiels doit respecter les normes de densité prévues au règlement de zonage 577.

3.3.4 OBJECTIF DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'objectif du plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur est de le développer en fonction des capacités d'accueil réelles du secteur, notamment au niveau des infrastructures. L'aménagement du secteur doit être planifié en tenant compte des possibilités d'aménagement d'un réseau de transport actif connecté au reste du territoire, des contraintes et des zones naturelles présentes sur le site.

3.3.5 CRITÈRES D'ÉVALUATION

La conformité à ces objectifs est évaluée sur la base des critères suivants :

1. Aménagement, planification et rationalisation des infrastructures d'approvisionnement et d'assainissement des eaux et de transport
 - a. Des mesures d'apaisement de la circulation routière ou d'autres mesures visant la circulation sur la chaussée d'une voie de circulation ou d'une allée de circulation principale doivent être prévues à l'intérieur du projet de développement, mais aussi sur la rue locale existante afin d'atténuer l'apport supplémentaire de circulation sur cette voie de circulation;
 - b. Les voies de circulation ou allée de circulation principale projetées doivent permettre la circulation et le virage des véhicules d'urgence;
 - c. Des pistes multifonctionnelles pour les utilisateurs du transport actif, garanties par des droits de passage en faveur de la Ville, doivent être intégrées au projet en longeant le cimetière et la rivière de manière à ceinturer le projet. Des aménagements doivent être prévus pour préserver l'intimité des résidents à proximité. Des possibilités d'expansion du réseau de transport actif vers les secteurs adjacents, notamment vers le parc Québécois et vers la rue Rivest et la première avenue, doivent être prévues;
 - d. Des mesures de contrôle ou d'atténuation sont prévues pour mieux gérer les eaux pluviales du site en favorisant des aménagements qui limitent ou minimisent l'apport des eaux pluviales vers l'égout pluvial.
 - e. La planification et la construction de nouvelles infrastructures d'approvisionnement et d'assainissement des eaux doit prendre en compte les besoins projetés des autres secteurs à développer pouvant être desservis partiellement ou totalement par des infrastructures communes.
2. Organisation spatiale
 - a. Des espaces verts de tenure publique doivent être prévus au projet. Les parcs linéaires sont à privilégier afin de favoriser la connectivité des milieux naturels et la circulation en transport actif sur le site;
 - b. La disposition des bâtiments de groupe ou de classe d'usage différent et l'orientation des bâtiments doit favoriser l'intimité des résidents du secteur. Des aménagements paysagers doivent être intégrés au besoin pour favoriser la quiétude des résidents;
 - c. L'espace occupé par les aires de stationnement doit être rationalisé et des îlots de verdure doivent être intégrés aux terrains de stationnement de plus grande superficie.
 - d. Le secteur doit se développer à partir de parcelles indépendantes plutôt que d'un projet intégré;
 - e. L'organisation spatiale du secteur et les aménagements proposés doivent favoriser un milieu de vie de qualité.

3. Mise en valeur des boisées, des milieux humides et de la rivière L'Achigan
 - a. Les milieux naturels doivent être mis en valeur au bénéfice de tous les citoyens;
 - b. La préservation des milieux humides doit être assurée à long terme;
 - c. Les arbres existants doivent être préservés et de nouvelles plantations d'arbres doivent être intégrées au projet.
4. Gestion des contraintes
 - a. Les zones de contraintes, telles que les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain dans les dépôts meubles visées à l'annexe 2 du plan d'urbanisme 576 ou les zones d'inondation par embâcles visées à la planche 4 du plan d'urbanisme 576, doivent être aménagées et gérées de manière permanente.

SECTION 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES M-16 ET M-17

3.4.1 ZONE VISÉE

Toute personne désirant demander une modification des règlements d'urbanisme dans les zones M-16 ou M-17 doit soumettre à la Ville de L'Épiphanie un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) couvrant l'ensemble de ces zones, conformément au présent règlement.

3.4.2 USAGES APPLICABLES

Le PAE peut porter sur les usages suivants, pourvu qu'il respecte les critères d'évaluation pour l'ensemble du secteur :

- Habitation
 - La classe d'usage H1 «Unifamiliale isolée»;
 - La classe d'usage H3 «Bifamiliale isolée»;
 - La classe d'usage H4 «Trifamiliale et multifamiliale»;
 - La classe d'usage H6 «Logement»
 - La classe d'usage H7 «Unifamiliale en rangée»;
 - La classe d'usage H8 «Trifamiliale jumelée».
- Commerces et services récréatifs
 - La classe d'usage C8 «Hébergement léger»;
 - La classe d'usage C9 «Hébergement d'envergure»;
 - La classe d'usage C15 «Administration, service et communautaire»
- Public et communautaire
 - La classe d'usage P1 «Communautaire».

3.4.3 DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL APPLICABLE

La densité d'occupation du sol pour les groupes d'usages résidentiels doit respecter les normes de densité prévues au règlement de zonage 577.

3.4.4 OBJECTIF DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'objectif du plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur est de le développer avec une planification d'ensemble des terrains vacants, le tout en priorisant le développement commercial et le potentiel inhérent à la présence du croisement des routes 339 et 341.

L'aménagement du secteur doit également considérer la présence d'un cadre bâti de faible densité adjacent au site.

3.4.5 CRITÈRES D'ÉVALUATION

La conformité à ces objectifs est évaluée sur la base des critères suivants :

1. Mise en valeur du potentiel de développement commercial
 - a. Des superficies adéquates doivent être dédiées au groupe d'usages commerce, compte tenu du fait que, pour la taille de la ville, le territoire comporte un nombre d'établissement commercial inférieur à sa capacité potentielle d'accueil;
 - b. Localiser les usages commerciaux aux abords des routes régionales tout en s'assurant d'offrir la meilleure visibilité et les meilleurs emplacements pour ces usages;
 - c. Localiser les bâtiments de manière à encadrer la voie publique, à offrir la meilleure vitrine aux établissements commerciaux, à camoufler les aires de chargements et d'entreposage des matières résiduelles et à minimiser l'impact visuel du stationnement;
 - d. Les emplacements dédiés à l'affichage commercial ne doivent pas nuire à la sécurité routière;
 - e. Des aménagements paysagers doivent être réalisés près des enseignes afin d'améliorer l'esthétique du secteur;

2. Potentiel et contrainte des routes 339 et 341
 - a. Le nombre d'entrées charretières doit être réduit au minimum et doit canaliser le flux de véhicules entrant et sortant du secteur vers les points les plus sécuritaires du réseau routier. De plus, des servitudes de passages pour l'utilisation commune des entrées charretières et allées de circulation afin de desservir plus d'une propriété sont à privilégier afin de limiter le nombre d'entrée charretière requise pour le secteur;
 - b. Les entrées charretières et les allées de circulation ne doivent pas desservir plus d'un groupe d'usage;
 - c. Des aménagements doivent être prévus sur les terrains afin d'assurer la sécurité des piétons et cyclistes. Ces aménagements doivent canaliser les flux de transport actif en provenance des voies publiques. Des espaces de circulation en site propre doivent permettre d'acheminer sécuritairement les piétons et cyclistes jusqu'aux entrées des bâtiments. Des aménagements paysagers doivent être réalisés aux abords de ces espaces afin de les rendre invitants;
 - d. Des aménagements paysagers doivent être réalisés en bordure des routes régionales de manière à promouvoir une image de qualité supérieure inhérente à ce développement commercial. Les aménagements peuvent constituer en de la plantation d'arbres, arbustes et autres végétaux, des clôtures décoratives, des lampadaires, des œuvres d'art ou autres éléments décoratifs;
 - e. Des mesures d'apaisement de la circulation routière ou d'autres mesures visant la circulation sur la chaussée d'une voie de circulation ou d'une allée de circulation principale doivent être prévues, notamment aux abords des accès du secteur, afin d'assurer la sécurité de tous les usagers de la route;
 - f. Une zone tampon permettant de minimiser l'impact visuel et sonore des voies de circulations régionales doit être aménagée et gérée de manière permanente pour

le groupe d'usages habitation. Cette zone doit notamment comprendre la plantation d'arbres de grande hauteur à maturité.

3. Organisation spatiale

- a. L'organisation spatiale du secteur et les aménagements proposés doivent favoriser un milieu de vie de qualité;
- b. Le secteur doit se développer à partir de parcelles indépendantes plutôt que d'un projet intégré;
- c. L'espace occupé par les aires de stationnement doit être rationalisé et des îlots de verdure, aménagés à des fins de gestion des eaux pluviales ou plantés de végétaux, doivent être intégrés aux terrains de stationnement de plus grande superficie;
- d. La disposition des bâtiments de groupe ou de classe d'usage différent et l'orientation des bâtiments doivent favoriser l'intimité des résidents actuels et projetés du secteur. Des aménagements paysagers doivent être intégrés au besoin pour favoriser la quiétude des résidents;
- e. Une bande tampon doit être aménagée entre les bâtiments résidentiels existants de faible densité et les bâtiments projetés. Cette bande doit notamment comprendre la plantation d'arbres de grande hauteur à maturité.
- f. Le groupe ou la classe d'usage proposé peuvent être différents des groupes ou classes d'usages des secteurs adjacents. Dans le cas d'un groupe ou d'une classe d'usage impliquant des gabarits de bâtiments différents ou des densités différentes de ceux des secteurs existants, des zones tampons ou autres aménagements doivent être proposés pour en atténuer l'impact;
- g. Les voies de circulation ou allées de circulation principale projetées doivent permettre la circulation et le virage des véhicules d'urgence;
- h. Des pistes multifonctionnelles pour les utilisateurs du transport actif doivent être intégrées au projet de manière à permettre la circulation entre les usages du groupe habitation et ceux du groupe commerce ainsi que vers les points d'accès au réseau routier adjacent. Des aménagements doivent être prévus pour préserver l'intimité des résidents à proximité.

4. Développement durable

- a. Des mesures de contrôle ou d'atténuation sont prévues pour mieux gérer les eaux pluviales du site en favorisant des aménagements qui contrôlent l'apport des eaux pluviales vers l'égout pluvial. Ces aménagements peuvent être intégrés à des aménagements paysagers, tels que des bassins de rétention végétalisés avec des plantes adaptées à la gestion durable des eaux de pluie et au maintien des aménagements paysagers. Le Guide « La gestion durable de l'eau de pluie » doit être respecté;
- b. L'orientation des bâtiments doit tenir compte de l'ensoleillement et de la ventilation naturelle afin de favoriser l'efficacité énergétique;
- c. La planification et la construction de nouvelles infrastructures d'approvisionnement et d'assainissement des eaux, s'il y a lieu, doivent être réalisées à long terme.

SECTION 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE M- 29

3.5.1 ZONE VISÉE

Toute personne désirant demander une modification des règlements d'urbanisme dans la zone M-29 doit soumettre à la Ville de L'Épiphanie un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) couvrant l'ensemble de cette zone, conformément au présent règlement.

3.5.2 USAGES APPLICABLES

Le PAE peut porter sur les usages suivants, pourvu qu'il respecte les critères d'évaluation pour l'ensemble du secteur :

- Habitation
 - La classe d'usage H4 «Trifamiliale et multifamiliale»;
 - La classe d'usage H6 «Logement»
 - La classe d'usage H8 «Trifamiliale jumelée».
- Commerces et services récréatifs
 - La classe d'usage C15 «Administration, service et communautaire»
- Public et communautaire
 - La classe d'usage P1 «Communautaire

3.5.3 DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL APPLICABLE

La densité d'occupation du sol pour les groupes d'usages résidentiels doit respecter les normes de densité prévues au règlement de zonage 577.

3.5.4 OBJECTIF DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

L'objectif du plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur est de le développer avec une planification d'ensemble des terrains vacants, le tout en priorisant le développement commercial et le potentiel inhérent à la présence du croisement des routes 339 et 341. L'aménagement du secteur doit également considérer la présence d'un cadre bâti de faible densité adjacent au site.

3.5.5 CRITÈRES D'ÉVALUATION

La conformité à ces objectifs est évaluée sur la base des critères suivants :

1. Mise en valeur du potentiel de développement commercial
 - a. Des superficies adéquates doivent être dédiées au groupe d'usages commerce, compte tenu du fait que, pour la taille de la ville, le territoire comporte un nombre d'établissements commerciaux inférieur à sa capacité potentielle d'accueil;
 - b. Localiser les usages commerciaux aux abords des routes régionales tout en s'assurant d'offrir la meilleure visibilité et les meilleurs emplacements pour ces usages;
 - c. Localiser les bâtiments de manière à encadrer la voie publique, à offrir la meilleure vitrine aux établissements commerciaux, à camoufler les aires de chargements et d'entreposage des matières résiduelles et à minimiser l'impact visuel du stationnement;

- d. Les emplacements dédiés à l'affichage commercial ne doivent pas nuire à la sécurité routière;
 - e. Des aménagements paysagers doivent être réalisés près des enseignes afin d'améliorer l'esthétique du secteur;
2. Potentiel et contrainte des routes 339 et 341
- a. Le nombre d'entrées charretières doit être réduit au minimum et doit canaliser les flux de véhicules entrant et sortant du secteur vers les points les plus sécuritaires du réseau routier. De plus, des servitudes de passages pour l'utilisation commune des entrées charretières et allées de circulation afin de desservir plus d'une propriété sont à privilégier afin de limiter le nombre d'entrées charretières requises pour le secteur;
 - b. Les entrées charretières et les allées de circulation ne doivent pas desservir plus d'un groupe d'usages;
 - c. Des aménagements doivent être prévus sur les terrains afin d'assurer la sécurité des piétons et cyclistes. Ces aménagements doivent canaliser les flux de transport actif en provenance des voies publiques. Des espaces de circulation en site propre doivent permettre d'acheminer sécuritairement les piétons et cyclistes jusqu'aux entrées des bâtiments. Des aménagements paysagers doivent être réalisés aux abords de ces espaces afin de les rendre invitants;
 - d. Des aménagements paysagers doivent être réalisés en bordure des routes régionales de manière à promouvoir une image de qualité supérieure inhérente à ce développement commercial. Les aménagements peuvent constituer en de la plantation d'arbres, arbustes et autres végétaux, des clôtures décoratives, des lampadaires, des œuvres d'art ou autres éléments décoratifs;
 - e. Des mesures d'apaisement de la circulation routière ou d'autres mesures visant la circulation sur la chaussée d'une voie de circulation ou d'une allée de circulation principale doivent être prévues, notamment aux abords des accès du secteur, afin d'assurer la sécurité de tous les usagers de la route;
 - f. Une zone tampon permettant de minimiser l'impact visuel et sonore des voies de circulations régionales doit être aménagée et gérée de manière permanente pour le groupe d'usages habitation. Cette zone doit notamment comprendre la plantation d'arbres de grande hauteur à maturité.
3. Organisation spatiale
- a. L'organisation spatiale du secteur et les aménagements proposés doivent favoriser un milieu de vie de qualité;
 - b. Le secteur doit se développer à partir de parcelles indépendantes plutôt que d'un projet intégré;
 - c. L'espace occupé par les aires de stationnement doit être rationalisé et des îlots de verdure, aménagés à des fins de gestion des eaux pluviales ou plantés de végétaux, doivent être intégrés aux terrains de stationnement de plus grande superficie;
 - d. La disposition des bâtiments de groupe ou de classe d'usage différent et l'orientation des bâtiments doit favoriser l'intimité des résidents actuels et projetés du secteur. Des aménagements paysagers doivent être intégrés au besoin pour favoriser la quiétude des résidents;
 - e. Le groupe ou la classe d'usage proposé peuvent être différents des groupes ou classes d'usages des secteurs adjacents. Dans le cas d'un groupe ou d'une classe d'usage impliquant des gabarits de bâtiments différents ou des densités différentes de ceux des secteurs existants, des zones tampons ou autres aménagements doivent être proposés pour en atténuer l'impact;

- f. Les voies de circulation ou allées de circulation principales projetées doivent permettre la circulation et le virage des véhicules d'urgence;
 - g. Des pistes multifonctionnelles pour les utilisateurs du transport actif doivent être intégrées au projet de manière à permettre la circulation entre les usages du groupe habitation et ceux du groupe commerce ainsi que vers les points d'accès au réseau routier adjacent. Des aménagements doivent être prévus pour préserver l'intimité des résidents à proximité.
4. Développement durable
- a. Des mesures de contrôle ou d'atténuation sont prévues pour mieux gérer les eaux pluviales du site en favorisant des aménagements qui contrôlent l'apport des eaux pluviales vers l'égout pluvial. Ces aménagements peuvent être intégrés à des aménagements paysagers, tels que des bassins de rétention végétalisés avec des plantes adaptées à la gestion durable des eaux de pluie et au maintien des aménagements paysagers. Le Guide « La gestion durable de l'eau de pluie » doit être respecté;
 - b. L'orientation des bâtiments doit tenir compte de l'ensoleillement et de la ventilation naturelle afin de favoriser l'efficacité énergétique. Cela ne doit pas avoir pour effet de déplacer la façade principale d'un autre côté que vers une voie publique;
 - c. La planification et la construction de nouvelles infrastructures d'approvisionnement et d'assainissement des eaux, s'il y a lieu, doivent être réalisées à long terme.

CHAPITRE 4 : DISPOSITION RELATIVE AUX PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

4.1.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours à l'égard du présent règlement sont prévues au Règlement sur les permis et certificats.

