



Copie certifiée conforme

*Flavie Politello*

L'Épiphanie

**PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT  
D'ENSEMBLE (PAE)**

NUMÉRO U-010

Crédits :

**Ville de L'Épiphanie**

Les membres du Conseil municipal

**Atelier Urbain**

Maxime Vézina-Colbert, urbaniste, chargé de projet

Mélissa Lamothe, urbaniste, adjointe au chargé de projet

Élisabeth Valois, agente de projet

2024



## Table des matières

<b>Chapitre 1</b>	<b>Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives.....</b>	<b>6</b>
<b>Section 1.1</b>	<b>Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>7</b>
Article 1	Titre du règlement.....	7
Article 2	Territoire et personnes assujettis .....	7
Article 3	Interaction du règlement .....	7
Article 4	Objet du règlement.....	7
Article 5	Abrogation de règlements .....	7
Article 6	Validité .....	7
Article 7	Règlement et lois .....	7
Article 8	Documents de renvoi .....	8
Article 9	Entrée en vigueur.....	8
<b>Section 1.2</b>	<b>Dispositions explicatives .....</b>	<b>9</b>
Article 10	Ville .....	9
Article 11	Division du texte.....	9
Article 12	Interprétation du texte .....	9
Article 13	Interprétation en cas de contradiction .....	10
Article 14	Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques.....	10
Article 15	Terminologie .....	10
<b>Section 1.3</b>	<b>Dispositions administratives .....</b>	<b>11</b>
Article 16	Application du règlement.....	11
Article 17	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	11
Article 18	Contraventions, pénalités et recours.....	11
Article 19	Demande privée de modification réglementaire.....	11
<b>Chapitre 2</b>	<b>Dispositions relatives au dépôt d'une demande de PAE.....</b>	<b>12</b>
<b>Section 2.1</b>	<b>Traitement d'une demande .....</b>	<b>13</b>
Article 20	Dépôt d'une demande.....	13
Article 21	Frais applicables .....	13
Article 22	Contenu de la demande.....	13
Article 23	Traitement d'une demande par le fonctionnaire désigné .....	15
Article 24	Demande recevable.....	15
Article 25	Demande irrecevable .....	15

Article 26	Transmission d'une demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) .....	15
Article 27	Analyse de la demande par le CCU .....	15
Article 28	Recommandation du CCU .....	16
Article 29	Décision du Conseil municipal .....	16
Article 30	Décision défavorable.....	16
Article 31	Décision favorable et conditions .....	16
Article 32	Transmission de la décision du Conseil municipal.....	16
Article 33	Adoption des modifications aux règlements d'urbanisme .....	17
Article 34	Consultation publique et approbation.....	17
Article 35	Règlement d'urbanisme .....	17
Article 36	Modification d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé .....	17
<b>Chapitre 3</b>	<b>Dispositions concernant l'évaluation d'un plan d'aménagement</b>	
<b>d'ensemble</b>	<b>.....</b>	<b>18</b>
<b>Section 3.1</b>	<b>Dispositions applicables aux zones M-07 .....</b>	<b>19</b>
Article 37	Zones visées.....	19
Article 38	Usages applicables.....	19
Article 39	Densité d'occupation du sol applicable .....	19
Article 40	Objectif du plan d'aménagement d'ensemble .....	19
Article 41	Critères d'évaluation .....	19
<b>Section 3.2</b>	<b>Dispositions applicables à la zone H-48 .....</b>	<b>21</b>
Article 42	Zone visée .....	21
Article 43	Usages applicables.....	21
Article 44	Densité d'occupation du sol applicable .....	21
Article 45	Objectif du plan d'aménagement d'ensemble .....	21
Article 46	Critères d'évaluation .....	21
<b>Section 3.3</b>	<b>Dispositions applicables à la zone C-08.....</b>	<b>23</b>
Article 47	Zone visée .....	23
Article 48	Usages applicables.....	23
Article 49	Densité d'occupation du sol applicable .....	23
Article 50	Objectif du plan d'aménagement d'ensemble .....	23
Article 51	Critères d'évaluation .....	23
<b>Section 3.4</b>	<b>Dispositions applicables à la zone C-07.....</b>	<b>26</b>
Article 52	Zone visée .....	26
Article 53	Usages applicables.....	26

Article 54	Densité d'occupation du sol applicable .....	26
Article 55	Objectif du plan d'aménagement d'ensemble .....	26
Article 56	Critères d'évaluation .....	26

## **Chapitre 1            Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives**

## **Section 1.1 Dispositions déclaratoires**

### **Article 1 Titre du règlement**

Le présent Règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) numéro U-010 ».

### **Article 2 Territoire et personnes assujettis**

Le présent Règlement s'applique aux zones identifiées au chapitre 3 du présent règlement, lesquelles zones apparaissent sur le plan de zonage de l'annexe « A » du Règlement de zonage en vigueur.

### **Article 3 Interaction du règlement**

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 présent Règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres Règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A -19.1).

### **Article 4 Objet du règlement**

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'une zone assujettie. Ce plan doit respecter les conditions et critères d'aménagement indiqués dans le présent Règlement.

### **Article 5 Abrogation de règlements**

Le présent Règlement abroge le Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) numéro 610 ainsi que tous ses amendements.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent Règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent Règlement.

Cette abrogation n'affecte pas plus les procédures judiciaires instituées en vertu du Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) numéro 610 ainsi que tous ses amendements, lesquels restent en vigueur le temps requis pour que le jugement passe en force de chose jugée.

### **Article 6 Validité**

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

### **Article 7 Règlement et lois**

Aucun article ou disposition du présent Règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

**Article 8 Documents de renvoi**

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent Règlement.

**Article 9 Entrée en vigueur**

Le présent Règlement entre en vigueur conformément à la loi.

## **Section 1.2 Dispositions explicatives**

### **Article 10 Ville**

L'expression « Ville » est définie comme étant la Ville de l'Épiphanie.

### **Article 11 Division du texte**

L'interprétation du présent Règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, sous-sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

**Chapitre #**

**Section #.#**

**Sous-section #.#.#**

**Article #**

Alinéa

1. Paragraphe

a. Sous-paragraphe

- Tiret

### **Article 12 Interprétation du texte**

L'interprétation du texte de ce Règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. Lorsque deux dispositions ou plus du présent Règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent Règlement, les règles suivantes s'appliquent :
  - a. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
  - b. La disposition la plus contraignante prévaut;
5. Toute référence à un autre règlement ou à une loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent Règlement;
6. Toutes les mesures présentes dans le présent Règlement sont celles du système international (SI);
7. 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;
8. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent Règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

9. Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

### **Article 13** **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;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des spécifications, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
4. En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
5. En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

### **Article 14** **Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques**

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

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

### **Article 15** **Terminologie**

Pour l'interprétation du présent Règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au Règlement de zonage en vigueur et ses amendements. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

## **Section 1.3 Dispositions administratives**

### **Article 16 Application du règlement**

L'application du présent Règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général et greffier-trésorier de la Ville.

### **Article 17 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

### **Article 18 Contraventions, pénalités et recours**

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au Règlement en vigueur sur les permis et certificats de la Ville de l'Épiphanie.

### **Article 19 Demande privée de modification réglementaire**

Quiconque souhaite demander une modification au présent Règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

## **Chapitre 2      Dispositions relatives au dépôt d'une demande de PAE**

## **Section 2.1                    Traitement d'une demande**

### **Article 20                        Dépôt d'une demande**

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.

### **Article 21                        Frais applicables**

Les frais exigibles pour l'étude de la demande d'un plan d'aménagement d'ensemble sont fixés au Règlement de tarification en vigueur. La somme concernant l'étude de la demande n'est pas remboursable, quel que soit le sort réservé à la demande tandis que les frais de publication peuvent être remboursés si la demande n'est pas publiée.

### **Article 22                        Contenu de la demande**

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 leurs coordonnées complètes (noms, prénoms, adresse, adresse courriel 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, adresse courriel et numéros de téléphone);
  - c. L'identification du ou des professionnels au dossier ainsi que leurs coordonnées complètes (noms, prénoms, adresse, adresse courriel 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 basés sur la classification des usages du Règlement de zonage en vigueur;
  - e. Une autorisation signée par le demandeur permettant la transmission publique des documents techniques et de tout document illustrant le projet déposé à la Ville.
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, les cours d'eau, les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain, les fossés, les canalisations souterraines, les infrastructures (souterraines, au sol ou aérienne), les servitudes, les zones boisées, les milieux humides, la rive, la topographie du site et tout autre élément susceptible d'affecter l'utilisation du sol ou les constructions, travaux ou ouvrages projetés;

- f. Tout autre document ou information jugés pertinent 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, des dimensions et superficies des lots projetés et des servitudes projetées;
  - b. Un plan d'aménagement d'ensemble détaillé de l'ensemble du secteur signé et scellé par un arpenteur-géomètre comprenant minimalement :
    - 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 exposée aux glissements de terrain, fossé, canalisation souterraine, infrastructures (souterraines, au sol ou aérienne), zones boisées, milieux humides, rive, topographie du site et tout autre élément susceptible 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'arbres, etc.);
    - L'emplacement et les dimensions des aires de stationnement, incluant les entrées charretières, le nombre de cases de stationnement et les aménagements projetés autour de ceux-ci (espace engazonné, plantation d'arbres, etc.);
    - Les aménagements extérieurs projetés (arbres, arbustes, haies, espaces engazonnés, sentiers piétonniers, lampadaires, enseigne sur poteau, etc.);
4. 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;
5. Le plan doit être accompagné des études de circulation exigées au Règlement de zonage ou au Règlement sur les permis et certificats en vigueur 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. Toute demande visant la zone H-46 doit être accompagnée d'une telle étude de circulation, démontrant en sus l'accessibilité aux services d'urgence dans toutes les conditions, ainsi que les mesures pouvant être mises en place afin d'assurer l'évacuation de la population en cas d'accident ferroviaire ou de glissement de terrain;
6. 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;
7. Une étude géotechnique répondant aux exigences établies dans le Tableau 43 à l'Annexe E du Règlement de zonage en vigueur dans le cas où des aménagements ne répondant pas aux dispositions des Tableaux 41 ou 42 à



**Article 28 Recommandation du CCU**

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, s'il le souhaite, soumettre une demande modifiée au fonctionnaire désigné qui la soumet de nouveau au Comité en vue d'une nouvelle étude avant d'être transmise au Conseil. Le Comité peut également suggérer au Conseil des conditions d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble comprises dans les limites des pouvoirs prévus à l'article 31.

**Article 29 Décision du Conseil municipal**

Lors d'une séance successive, le Conseil reçoit l'avis du CCU et approuve ou non, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est demandé.

**Article 30 Décision défavorable**

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 certifiée conforme de cette résolution, contenant les motifs du refus, doit être transmise au requérant qui a présenté le plan.

**Article 31 Décision favorable et conditions**

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 publics.

**Article 32 Transmission de la décision du Conseil municipal**

Suite à la décision du Conseil, une copie certifiée conforme de la résolution visant la demande est transmise au requérant et au fonctionnaire désigné.

**Article 33 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 (c. A-19.1).

**Article 34 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 (c. A-19.1) et n'entre en vigueur qu'après son approbation prévue selon les procédures prévues à cette même Loi.

**Article 35 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.

**Article 36 Modification d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé**

Aucune modification à un plan d'aménagement d'ensemble approuvé 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.

## **Chapitre 3            Dispositions concernant l'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble**

## **Section 3.1 Dispositions applicables aux zones M-07**

### **Article 37 Zones visées**

Toute personne désirant demander une modification des règlements d'urbanisme dans la zone M-07 doit soumettre à la Ville de L'Épiphanie un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) couvrant l'ensemble de la zone, conformément au présent Règlement.

### **Article 38 Usages applicables**

Le PAE peut porter sur les usages suivants, pourvu qu'il respecte les critères d'évaluation pour l'ensemble de la zone et que les bâtiments aient une hauteur d'au plus 3 étages :

1. Habitation
  - a. La classe d'usage H3 « Habitation trifamiliale »;
  - b. La classe d'usage H4 « Habitation multifamiliale ».
2. Public et communautaire
  - a. L'usage P103 « Services de garderie ».

### **Article 39 Densité d'occupation du sol applicable**

La densité d'occupation du sol pour les groupes d'usages résidentiels doit être supérieure à 60 logements par hectare.

### **Article 40 Objectif du plan d'aménagement d'ensemble**

L'objectif du plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur est d'assurer une densification cohérente et compatible avec les zones avoisinantes. 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.

### **Article 41 Critères d'évaluation**

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

1. Organisation spatiale
  - a. Les terrains d'utilité publique excédentaires peuvent être intégrés au projet;
  - b. Le projet doit améliorer l'apparence générale du secteur et contribuer à mettre en valeur la rue des Sulpiciens;
  - c. Le projet respecte les objectifs et critères du règlement sur les dispositions du règlement sur les PIIA applicables au projet;
  - d. La répartition des bâtiments et usages prévus permettent une transition en douceur avec les zones voisines.
2. Optimisation des terrains disponibles
  - a. Le projet optimise le site par l'utilisation de l'ensemble des terrains disponibles dans la zone;
  - 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.

### 3. 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. La localisation, le nombre et l'espèce des arbres qui seront conservés ou plantés permettront, une fois à maturité, de lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbains;
- 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.

### 4. 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 « C » du Règlement de zonage en vigueur, doivent être gérées de manière permanente.

## **Section 3.2 Dispositions applicables à la zone H-48**

### **Article 42 Zone visée**

Toute personne désirant demander une modification des règlements d'urbanisme dans la zone H-48 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.

### **Article 43 Usages applicables**

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

1. Habitation
  - a. La classe d'usage H1 « Habitation unifamiliale »;
  - b. La classe d'usage H2 « Habitation bifamiliale »;
  - c. La classe d'usage H3 « Habitation trifamiliale »;
  - d. La classe d'usage H4 « Habitation multifamiliale ».

### **Article 44 Densité d'occupation du sol applicable**

La densité d'occupation du sol pour les groupes d'usages résidentiels doit être supérieure à 30 logements par hectare.

### **Article 45 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.

### **Article 46 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 les impacts de l'apport supplémentaire de circulation identifiés dans l'étude de circulation fournie avec la demande 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.
  - e. Le réseau de transport actif projeté doit relier le projet aux secteurs adjacents, notamment le secteur situé de l'autre côté de la rivière;
  - f. 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;
  - g. 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 doivent 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 boisés, 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 « C » du Règlement de zonage en vigueur, doivent être aménagées et gérées de manière permanente;
  - b. Une zone tampon permettant de minimiser l'impact visuel et sonore des voies ferrées sur les usages « Habitation » projetés doit être aménagée et gérée de manière permanente.

## **Section 3.3 Dispositions applicables à la zone C-08**

### **Article 47 Zone visée**

Toute personne désirant demander une modification des règlements d'urbanisme dans la zone C-08 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.

### **Article 48 Usages applicables**

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

1. Habitation
  - a. La classe d'usage H1 « Habitation unifamiliale » en rangée;
  - b. La classe d'usage H2 « Habitation bifamiliale » en rangée;
  - c. La classe d'usage H3 « Habitation trifamiliale » jumelée ou en rangée;
  - d. La classe d'usage H4 « Habitation multifamiliale ».
2. Commerces
  - a. La sous-classe d'usage C102 « service financier et professionnel »;
  - b. La sous-classe d'usage C103 « service médical et de santé »;
  - c. La sous-classe d'usage C104 « service animalier »;
  - d. La sous-classe d'usage C403 « Hébergement moyen »;
  - e. La sous-classe d'usage C404 « Hébergement d'envergure ».
3. Public et communautaire
  - a. La classe d'usage P1 « Service institutionnel, communautaire et culturel ».

### **Article 49 Densité d'occupation du sol applicable**

La densité d'occupation du sol pour les groupes d'usages résidentiels doit être supérieure à 35 logements par hectare.

### **Article 50 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 résidentiel et commercial cohérent avec 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.

### **Article 51 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. Les superficies réservées aux usages commerciaux doivent être adaptées afin de recevoir des usages commerciaux requérant des locaux de dimensions significatives;

- 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'entrées charretières requises pour le secteur;
  - b. 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;
  - c. 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;
  - d. 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;
  - e. 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 et plantés d'arbres d'espèces ayant une canopée étendue une fois à maturité afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains, 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;
  - d. Les toits des bâtiments intègrent des mesures de construction ou d'aménagement durable (ex. : toits verts, toits blancs, serres, panneaux solaires, etc.);
  - e. Les arbres de grandes dimensions prévus sur le terrain permettent de lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbains.

## **Section 3.4 Dispositions applicables à la zone C-07**

### **Article 52 Zone visée**

Toute personne désirant demander une modification des règlements d'urbanisme dans la zone C-07 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.

### **Article 53 Usages applicables**

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

1. Habitation
  - a. La classe d'usage H4 « Habitation multifamiliale ».
2. Commerces
  - a. La sous-classe d'usage C103 « service médical et de santé »;
  - b. La sous-classe d'usage C202 « Commerce alimentaire » de plus de 1 000 mètres carrés de superficie de plancher;
3. Public et communautaire
  - a. La classe d'usage P1 « Service institutionnel, communautaire et culturel ».

### **Article 54 Densité d'occupation du sol applicable**

La densité d'occupation du sol pour les groupes d'usages résidentiels doit être supérieure à 60 logements par hectare.

### **Article 55 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 résidentiel et commercial cohérent avec 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.

### **Article 56 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. Assurer une vocation commerciale aux rez-de-chaussée des bâtiments et résidentielle aux étages;
  - b. Les superficies réservées aux usages commerciaux doivent être adaptées afin de recevoir des usages commerciaux requérant des locaux de dimensions significatives;
  - c. 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;
  - d. 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;

- e. Les emplacements dédiés à l'affichage commercial ne doivent pas nuire à la sécurité routière;
  - f. 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. La hauteur et le gabarit des bâtiments projetés doivent être adaptés au potentiel que représente l'intersection des routes 339 et 341;
  - b. 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'entrées charretières requises pour le secteur;
  - 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 et plantés d'arbres d'espèces ayant une canopée étendue une fois à maturité afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains, 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;
  - d. Les toits des bâtiments intègrent des mesures de construction ou d'aménagement durable (ex. : toits verts, toits blancs, serres, panneaux solaires, etc.);
  - e. Les arbres de grandes dimensions prévus sur le terrain permettent de lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbains.