



Saint-Cyprien-de-Napierville



MUNICIPALITÉ DE SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Règlement numéro 456

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
1. TITRE DU RÈGLEMENT.....	3
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	3
3. PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT	3
4. DOMAINE D'APPLICATION.....	3
5. REMPLACEMENT	3
6. RENVOIS.....	3
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
7. APPLICATION DU RÈGLEMENT	4
8. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	4
9. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE	4
10. FRAIS D'ÉTUDE.....	4
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
11. UNITÉ DE MESURE.....	5
12. UTILISATION DU GENRE MASCULIN.....	5
13. PRÉSÉANCE.....	5
14. INTERPRÉTATION DU TEXTE	5
15. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	5
16. TERMINOLOGIE	6
CHAPITRE 4 : CONTENU D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	7
17. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
18. PROCÉDURE	7
18.1 PRÉSENTATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	7
18.2 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS.....	7
CHAPITRE 5 : CHEMINEMENT D'UN PAE	10
19. DEMANDE COMPLÈTE	10
20. VÉRIFICATION DE LA DEMANDE	10
21. TRANSMISSION DU DOSSIER AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	10
22. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE CCU	10
23. DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL.....	10
24. ADOPTION DES MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT	11
25. CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION	11
26. MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS	11
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PAE	12
27. TERRITOIRES D'INTERVENTION	12
28. OBJECTIFS GÉNÉRAUX.....	12
29. CRITÈRES GÉNÉRAUX	12
30. PAE-01 : SECTEUR « CYR »	13
31. PAE-02 : DOMAINE PRÉ-CARRÉ	16
32. PAE-03 : SECTEUR BAYEUR/FORTIER	19
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	22
33. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	22



CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble » et porte le numéro 458.

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville.

3. PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Le règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) s'applique dans les secteurs spécifiés au chapitre 6 du présent règlement et vise à identifier de façon générale les objectifs, la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement de ces secteurs.

5. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* numéro 432 et ses amendements.

6. RENVOIS

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



CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

8. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

9. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITE

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

10. FRAIS D'ÉTUDE

À l'exception des frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat définis au Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur, des frais de 2 000 \$ sont exigibles pour l'étude d'une demande assujettie au présent règlement.



CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

11. UNITÉ DE MESURE

Toute mesure employée dans ce règlement est exprimée en unité du Système International (SI).

12. UTILISATION DU GENRE MASCULIN

Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

13. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une autre disposition du présent règlement ou une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

14. INTERPRÉTATION DU TEXTE

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

À moins qu'il en soit spécifié ou impliqué autrement dans le texte, on doit donner aux expressions suivantes le sens d'interprétation indiqué ci-après :

- 1° le mot « DOIT » confère une obligation absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
- 2° le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique ;
- 3° le mot « MUNICIPALITÉ » désigne la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville;
- 4° le mot « RÈGLEMENT » désigne le présent règlement ;
- 5° le mot « CONSEIL » désigne le Conseil municipal de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville ;
- 6° les mots « INSPECTEUR MUNICIPAL » désignent le fonctionnaire désigné pour l'application des règlements d'urbanisme en vertu du *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

15. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.



L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE 1	TEXTE 1	CHAPITRE
1.	TEXTE 2	ARTICLE
1.1	Texte 3	SOUS-ARTICLE
	Texte 4	ALINÉA
1°	Texte 5	PARAGRAPHE
a)	Texte 6	Sous-paragraphe
-	Texte 7	SOUS-ALINÉA

16. TERMINOLOGIE

Les définitions et les règles d'interprétation pertinentes inscrites contenues au *Règlement de zonage* en vigueur font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long récitées, à moins que le contexte n'indique un sens différent.



CHAPITRE 4 :

CONTENU D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

17. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le développement d'un terrain situé dans une zone où est autorisée, à l'intérieur de la grille des spécifications, la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être effectué en conformité des dispositions du présent règlement, des dispositions applicables des autres règlements d'urbanisme et plus particulièrement des conditions énoncées au règlement sur les permis et certificats.

Dans une zone où il est autorisé la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, en vertu du plan d'urbanisme, du règlement de zonage et/ou du présent règlement, aucun permis de construction ne sera émis à l'égard d'un usage qui n'est autorisé à la grille des spécifications que dans le cas de la réalisation et de l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble, avant qu'un tel plan d'aménagement d'ensemble n'ait été approuvé conformément aux dispositions du présent règlement, ni avant que le plan et les règlements d'urbanisme n'aient été modifiés, le cas échéant, en conformité et pour assurer la mise en œuvre dudit plan d'aménagement d'ensemble.

Le requérant doit donner avis par écrit à la municipalité de son intention de dresser un plan d'aménagement d'ensemble et faire une demande de certificat d'autorisation adressée à l'inspecteur des bâtiments, en conformité des dispositions du règlement sur les permis et certificats.

Par ailleurs, le conseil de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville peut exiger sous forme d'entente, comme conditions d'approbation du plan, que le promoteur prenne à sa charge le coût des infrastructures, de déterminer les phases de développement et les échéanciers à respecter et peut exiger des garanties financières, sous forme de dépôts ou de lettres de crédit.

18. PROCÉDURE

18.1 PRÉSENTATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Lorsqu'un propriétaire souhaite développer une propriété située dans la zone visée par le présent règlement, il doit préparer un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) préalablement à toute demande de modification des règlements d'urbanisme en vigueur, s'il y a lieu, le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement.

18.2 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Un plan d'aménagement d'ensemble soumis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté en 3 exemplaires, dont un exemplaire en format électronique. Il doit comprendre les informations générales suivantes :

- 1° le nom, le prénom et l'adresse du ou des propriétaires ou de son ou leurs mandataires autorisés ;
- 2° une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire ;
- 3° le nom, le prénom et l'adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la présentation de plans et documents ;



- 4° un plan de localisation à l'échelle montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (milieux naturels, affectations des sols, réseau routier, bâtiments existants, sentiers, parcs existants, etc.) de même que les limites municipales à proximité ;
- 5° un plan concept d'aménagement d'ensemble du site visé comprenant, de façon non limitative, les éléments suivants (existants et projetés) :
 - a) la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle ;
 - b) l'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites du projet;
 - c) la localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu ;
 - d) la localisation, la superficie et les dimensions approximatives des constructions principales ;
 - e) l'identification et la répartition des fonctions affectées au projet ;
 - f) la localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant ;
 - g) le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues avec lesquelles les rues proposées communiquent ;
 - h) la localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement ;
 - i) les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, pavage, plan de drainage avec bassin versant, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposés ;
 - j) la localisation et la superficie des espaces naturels préservés et leur rapport sur la superficie totale du site, s'il y a lieu ;
 - k) la localisation des équipements et infrastructures aériennes et souterraines situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou partie de lots adjacents au secteur du PAE ;
 - l) les servitudes et les droits de passages existants ou requis ;
 - m) la topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site ;
 - n) les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, les bandes de protection riveraine, drainage du site, etc.) et les modifications qui y sont projetées ;
 - o) l'identification et la localisation des zones ou éléments à préserver (vues, zones humides, espèces végétales, etc.) ;
 - p) la localisation des zones tampons, incluant le détail de leurs aménagements, s'il y a lieu ;



- q) les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles ;
- 6° Un tableau qui présente :
- a) la superficie totale du site ;
 - b) les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain ;
 - c) le nombre d'unités par type d'usage ;
 - d) les densités d'occupation du sol ;
 - e) des esquisses architecturales des bâtiments et des constructions (en couleur) permettant de comprendre le style architectural souhaité, la volumétrie et le gabarit des constructions qui seront soumises au PIIA pour approbation ;
- 7° des photographies récentes (prises dans les 3 mois qui précèdent la demande) du site visé par la demande de la ou les zones visées aux fins d'obtenir une image globale du territoire d'intervention.
- Plusieurs de ces photographies doivent être prises près du réseau routier prévu afin d'obtenir une image des points de vue et de l'impact du réseau routier prévu dans son milieu d'accueil ;
- 8° un plan proposant une délimitation de nouvelles zones aux fins de zonage et une proposition d'usages et normes applicables à chacune des nouvelles zones ;
- 9° des études et analyses suivantes :
- a) s'il y a lieu, une étude des possibilités des dessertes, telles que les installations septiques collectives, ainsi que les réseaux d'égouts et d'aqueduc ;
 - b) une étude de caractérisation naturelle du site ;
 - c) une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet ;
 - d) l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments ;
 - e) les retombées fiscales pour la Municipalité et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre et l'entretien du plan d'aménagement d'ensemble ;
- 10° tout autre élément jugé nécessaire à la bonne compréhension du projet.



CHAPITRE 5 :

CHEMINEMENT D'UN PAE

19. DEMANDE COMPLÈTE

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est considérée comme complète lorsque les frais d'étude ont été acquittés et que tous les documents et plans requis au présent règlement ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

20. VÉRIFICATION DE LA DEMANDE

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et valide sa conformité au Plan d'urbanisme ainsi qu'au présent règlement relativement aux normes applicables. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque la demande n'est pas conforme au plan d'urbanisme ou au présent règlement, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

21. TRANSMISSION DU DOSSIER AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour avis.

22. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE CCU

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandations en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

23. DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le conseil approuve, avec ou sans condition, le plan d'aménagement d'ensemble par résolution, si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement.

Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant qui a présenté le plan.

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

- 1° prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements ;
- 2° réalise le plan dans le délai qu'il impartit ;
- 3° fournissent les garanties financières qu'il détermine.



24. ADOPTION DES MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT

Pour faire suite à l'approbation d'une demande de 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.

25. 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.

26. MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS

Aucune modification à un Plan d'aménagement d'ensemble, autre que celle résultant d'une exigence de la Municipalité, n'est permise suite à l'analyse du Plan d'aménagement d'ensemble par le CCU.

Un requérant qui modifie son Plan d'aménagement d'ensemble suite à l'analyse du CCU doit formuler une nouvelle demande de Plan d'aménagement d'ensemble en conformité avec le présent règlement en faisant les adaptations nécessaires.

Toute personne qui désire modifier un Plan d'aménagement d'ensemble en vigueur et intégré au règlement d'urbanisme doit formuler une nouvelle demande de Plan d'aménagement d'ensemble en conformité avec le présent règlement en faisant les adaptations nécessaires.

CHAPITRE 6 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PAE

27. TERRITOIRES D'INTERVENTION

Les secteurs assujettis à un PAE sont identifiés au *Plan des secteurs* présenté à l'annexe A1 du présent règlement.

28. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) pour les secteurs visés a pour objectif de soutenir leur développement. Il vise à la réalisation d'un projet de développement résidentiel qui s'intègre harmonieusement aux composantes naturelles du site, tout en intégrant également :

- 1° des liens piétonniers qui encouragent la marche ;
- 2° une accessibilité à des zones de services à pied ou à vélo ;
- 3° une hiérarchisation cohérente du réseau routier ;
- 4° une utilisation optimale du sol et un développement durable et structuré en raison du peu de territoire restant disponible en zone agricole ;
- 5° une harmonisation visuelle des différents bâtiments dans le secteur.

29. CRITÈRES GÉNÉRAUX

Les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont, de manière non exhaustive, les suivants :

- 1° être conforme aux affectations, à la densité, à la priorité de développement prévue au plan d'urbanisme ;
- 2° l'intégration au milieu ;
- 3° la rentabilité du projet pour la municipalité.

30. PAE-01 : SECTEUR « CYR »

Le présent article s'applique au développement du secteur « Cyr » correspondant aux lots suivants : Ptie 586, Ptie 587, Ptie 588, 588-8, Ptie 87, Ptie 89 et Ptie 90.

USAGES ACCEPTABLES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les classes d'usages du groupe d'usages « Habitation » sauf la classe d'usages « H8 – Maison mobile et unimodulaire ». ▪ Usages autorisés dans toutes les zones. 	
DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 18 logements à l'hectare. 	
CRITÈRES	STRUCTURE DES BÂTIMENTS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Typologie d'habitation adaptée à la densité visée.
	IMPLANTATION DES BÂTIMENTS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le projet prévoit une répartition des catégories de construction qui favorise une gradation harmonieuse des densités et des gabarits de construction à l'intérieur de la zone visée de même qu'en relation avec les zones avoisinantes ; ▪ L'implantation des bâtiments encadre les milieux non construits, et s'effectue près des voies de circulation afin de réduire la dominance des aires de stationnement ; ▪ L'orientation des bâtiments est conçue de façon à en maximiser l'ensoleillement et l'efficacité énergétique ; ▪ Des aménagements paysagers complètent et mettent en valeur les bâtiments.
	ARCHITECTURE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir différentes possibilités d'habitations telles que des maisons unifamiliales en rangées, des bifamiliales jumelées et des immeubles multi logements ; ▪ La cohabitation harmonieuse des différents usages est assurée par des caractéristiques architecturales communes et apparentées, de sorte à créer un environnement bâti harmonieux et distinctif ; ▪ Favoriser une gestion des matières résiduelles centralisée pour les immeubles multi logements ; ▪ Prévoir des espaces de stationnement autre qu'en cour avant pour les immeubles multi logements et possédant des interventions de végétalisation.

	LOTISSEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le lotissement respecte la topographie et les éléments naturels du site ; ▪ Le lotissement connecte le réseau de circulation et de sentiers aux secteurs et zones adjacentes.
	TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le réseau routier, hiérarchisé, assure la desserte locale de l'ensemble du site visé ; ▪ Privilégier l'intégration des parcs, espaces verts et réseaux piétonniers/cyclables avec le réseau existant ; ▪ Le réseau routier projeté permet d'assurer la connexion sécuritaire et optimale avec le réseau routier existant, le cas échéant le projet privilégie le bouclage du réseau avant l'ouverture de nouvelles rues ainsi que deux sorties distinctes de l'ensemble ; ▪ Le tracé des voies de circulation favorise un lotissement permettant d'orienter les bâtiments principaux vers l'ensoleillement ; ▪ Le tracé des voies de circulation doit faciliter la circulation en général tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents et en constituant le tracé du moindre impact sur le milieu naturel ; ▪ Privilégier les tracés de courbe.
	PROTECTION ET À LA MISE EN VALEUR DU MILIEU NATUREL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les qualités naturelles du site sont préservées.
	RÉSEAUX RÉCRÉATIFS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir un nombre et une superficie suffisants de parcs et d'espaces verts ; ▪ Le développement d'un réseau pour piétons et cyclistes dessert l'ensemble du projet et assure la connectivité avec les secteurs adjacents ; ▪ Prévoir un lien rapide et sécuritaire pour tous les usagers entre les secteurs adjacents et le développement prévu.
	QUALITÉ VISUELLE ET PAYSAGÈRE DU SITE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace. ▪ Privilégier l'enfouissement des fils servant à la distribution

		d'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et d'autres services similaires.
--	--	---

2024, R. 548, a. 3.

31. PAE-02 : DOMAINE PRÉ-CARRÉ

Le présent article s'applique au développement du secteur « Domaine Pré-Carré » correspondant aux lots numéros Ptie 586, Ptie 587, Ptie 588, 588-8, Ptie 589, Ptie 87, Ptie 89 et Ptie 90.

USAGES ACCEPTABLES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les classes d'usages du groupe d'usages « Habitation » sauf la classe d'usages « H8 – Maison mobile et unimodulaire ». ▪ Usages autorisés dans toutes les zones. 	
DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 18 logements à l'hectare. 	
CRITÈRES	STRUCTURE DES BÂTIMENTS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Typologie d'habitation adaptée à la densité visée.
	IMPLANTATION DES BÂTIMENTS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le projet prévoit une répartition des catégories de construction qui favorise une gradation harmonieuse des densités et des gabarits de construction à l'intérieur de la zone visée de même qu'en relation avec les zones avoisinantes ; ▪ L'implantation des bâtiments encadre les milieux non construits, et s'effectue près des voies de circulation afin de réduire la dominance des aires de stationnement ; ▪ L'orientation des bâtiments est conçue de façon à en maximiser l'ensoleillement et l'efficacité énergétique ; ▪ Des aménagements paysagers complètent et mettent en valeur les bâtiments.
	ARCHITECTURE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir différentes possibilités d'habitations telles que des maisons unifamiliales en rangées, des bifamiliales jumelées et des immeubles multi logements ; ▪ La cohabitation harmonieuse des différents usages est assurée par des caractéristiques architecturales communes et apparentées, de sorte à créer un environnement bâti harmonieux et distinctif ; ▪ Favoriser une gestion des matières résiduelles centralisée pour les immeubles multi logements ;

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir des espaces de stationnement autre qu'en cour avant pour les immeubles multi logements et possédant des interventions de végétalisation.
	LOTISSEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le lotissement respecte la topographie et les éléments naturels du site ; ▪ Le lotissement connecte le réseau de circulation et de sentiers aux secteurs et zones adjacentes.
	TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le réseau routier, hiérarchisé, assure la desserte locale de l'ensemble du site visé ; ▪ Privilégier l'intégration des parcs, espaces verts et réseaux piétonniers/cyclables avec le réseau existant ; ▪ Le réseau routier projeté permet d'assurer la connexion sécuritaire et optimale avec le réseau routier existant, le cas échéant le projet privilégie le bouclage du réseau avant l'ouverture de nouvelles rues ainsi que deux sorties distinctes de l'ensemble ; ▪ Le tracé des voies de circulation favorise un lotissement permettant d'orienter les bâtiments principaux vers l'ensoleillement ; ▪ Le tracé des voies de circulation doit faciliter la circulation en général tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents et en constituant le tracé du moindre impact sur le milieu naturel ; ▪ Privilégier les tracés de courbe.
	PROTECTION ET À LA MISE EN VALEUR DU MILIEU NATUREL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les qualités naturelles du site sont préservées.
	RÉSEAUX RÉCRÉATIFS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir un nombre et une superficie suffisants de parcs et d'espaces verts ; ▪ Le développement d'un réseau pour piétons et cyclistes dessert l'ensemble du projet et assure la connectivité avec les secteurs adjacents ; ▪ Prévoir un lien rapide et sécuritaire pour tous les usagers entre les secteurs adjacents et le développement prévu.

	QUALITÉ VISUELLE ET PAYSAGÈRE DU SITE	<ul style="list-style-type: none">▪ Prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace ;▪ Privilégier l'enfouissement des fils servant à la distribution d'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et d'autres services similaires.
--	---------------------------------------	---

2024, R. 548, a. 3.



32. PAE-03 : SECTEUR BAYEUR/FORTIER

Le présent article s'applique au développement du secteur « Bayeur/Fortier » correspondant aux lots numéros Ptie 586, Ptie 587, Ptie 588, 588-8, Ptie 589, Ptie 87, Ptie 89 et Ptie 90.

USAGES ACCEPTABLES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les classes d'usages du groupe d'usages « Habitation » sauf la classe d'usages « H8 – Maison mobile et unimodulaire ». ▪ Usages autorisés dans toutes les zones. 	
DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 18 logements à l'hectare. 	
CRITÈRES	STRUCTURE DES BÂTIMENTS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Typologie d'habitation adaptée à la densité visée.
	IMPLANTATION DES BÂTIMENTS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le projet prévoit une répartition des catégories de construction qui favorise une gradation harmonieuse des densités et des gabarits de construction à l'intérieur de la zone visée de même qu'en relation avec les zones avoisinantes ; ▪ L'implantation des bâtiments encadre les milieux non construits, et s'effectue près des voies de circulation afin de réduire la dominance des aires de stationnement ; ▪ L'orientation des bâtiments est conçue de façon à en maximiser l'ensoleillement et l'efficacité énergétique ; ▪ Des aménagements paysagers complètent et mettent en valeur les bâtiments.
	ARCHITECTURE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir différentes possibilités d'habitations telles que des maisons unifamiliales en rangées, des bifamiliales jumelées et des immeubles multi logements ; ▪ La cohabitation harmonieuse des différents usages est assurée par des caractéristiques architecturales communes et apparentées, de sorte à créer un environnement bâti harmonieux et distinctif ; ▪ Favoriser une gestion des matières résiduelles centralisée pour les immeubles multi logements ;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir des espaces de stationnement autre qu'en cour avant pour les immeubles multi logements et possédant des interventions de végétalisation.
LOTISSEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le lotissement respecte la topographie et les éléments naturels du site ; ▪ Le lotissement connecte le réseau de circulation et de sentiers aux secteurs et zones adjacentes.
TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le réseau routier, hiérarchisé, assure la desserte locale de l'ensemble du site visé ; ▪ Privilégier l'intégration des parcs, espaces verts et réseaux piétonniers/cyclables avec le réseau existant ; ▪ Le réseau routier projeté permet d'assurer la connexion sécuritaire et optimale avec le réseau routier existant, le cas échéant le projet privilégie le bouclage du réseau avant l'ouverture de nouvelles rues ainsi que deux sorties distinctes de l'ensemble ; ▪ Le tracé des voies de circulation favorise un lotissement permettant d'orienter les bâtiments principaux vers l'ensoleillement ; ▪ Le tracé des voies de circulation doit faciliter la circulation en général tout en préservant un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents et en constituant le tracé du moindre impact sur le milieu naturel ; ▪ Privilégier les tracés de courbe.
PROTECTION ET À LA MISE EN VALEUR DU MILIEU NATUREL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les qualités naturelles du site sont préservées.
RÉSEAUX RÉCRÉATIFS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir un nombre et une superficie suffisants de parcs et d'espaces verts ; ▪ Le développement d'un réseau pour piétons et cyclistes dessert l'ensemble du projet et assure la connectivité avec les secteurs adjacents ; ▪ Prévoir un lien rapide et sécuritaire pour tous les usagers entre les secteurs adjacents et le développement prévu.

	QUALITÉ VISUELLE ET PAYSAGÈRE DU SITE	<ul style="list-style-type: none">▪ Prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace ;▪ Privilégier l'enfouissement des fils servant à la distribution d'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et d'autres services similaires.
--	---------------------------------------	---

2024, R. 548, a. 3.



CHAPITRE 7 :

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

33. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la Loi.

M. Jean Cheney, maire

Monsieur James Lacroix, directeur
général et secrétaire-trésorier

ANNEXE 1 : PLAN DES SECTEURS ASSUJETTIS À UN PAE



SAINT-CYPRIEN
de Napierville




Annexe A1

 PAE-01

 PAE-02

 PAE-03

 Réserve
résidentielle

Produit par:
Alexandre Poirier