



ZONE DE DÉVELOPPEMENT

2.1.3 Constructions et travaux assujettis aux zones de développement

Dans les zones dont la vocation est de type zone d'expansion prioritaire – phase 1 (Zea), zone d'expansion prioritaire – phase 2 (Zeb), zone de réserve pour le développement résidentiel après 2016 se terminant à la fin de 2016 (Zr) ainsi que les zones dont les usages sont soumis à l'application d'un PIIA, telles qu'identifiées à la grille de spécification ou au plan de zonage inséré en annexe du Règlement de zonage numéro 529, les travaux, ouvrages et constructions suivants selon leur zone respective :

(535-5, 2018, a.1)

1. Zones Zea, Zeb et Zr :

- a. Les projets de lotissement comportant la création ou le prolongement d'une rue. Toutefois, les projets de création ou le prolongement de rue comprenant uniquement des usages unifamiliaux isolés ne sont pas assujettis au présent règlement;
- b. Les projets de développement faisant l'objet d'un concept architectural d'ensemble pour des bâtiments principaux autres qu'unifamiliales isolées;
- c. Tout projet de construction d'un bâtiment principal autre qu'unifamilial isolé;
- d. L'ajout ou la modification d'une affiche ou enseigne pour les usages autres qu'unifamiliales isolées;

2. Autres zones que Zea, Zeb et Zr :

- a. Tout projet de construction d'un bâtiment principal dont l'usage est soumis à l'application d'un PIIA, tel d'identifié à la grille de spécification.

(535-2, 2015, a.1)



Nonobstant les alinéas précédents, les zones d'expansion prioritaire – phase 1 (Zea) comprises en tout ou en partie dans le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur est ne sont pas assujetties au présent article.

(535-2, 2015, a.1)



[...]

4.1.3 Contenu d'un PIIA dans les zones de développement

Les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur :

A) CONTEXTE D'INSERTION DU PROJET

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant la configuration du site et indiquant les dimensions et la superficie totale du terrain;
2. Un plan de localisation permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du secteur environnant;
3. Les caractéristiques naturelles et anthropiques du secteur;
4. L'identification et la localisation des servitudes et droits de passage existants ou projetés sur le terrain ou en bordure de celui-ci ;
5. Les infrastructures publiques existantes et projetées (ex. : piste cyclable, étangs d'épuration, etc.) sur le terrain ou en bordure de celui-ci.

B) AGENCEMENT ENTRE LES BÂTIMENTS

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant la localisation approximative des divers types de bâtiment à l'intérieur du secteur à développer. Les différents types doivent être précisés pour chaque terrain selon leur utilisation et leur gabarit ;
2. Les élévations des bâtiments-modèles prévus dans le développement (forme, gabarit, détails architecturaux, etc.).

C) MILIEU NATUREL

1. Un plan démontrant la localisation des interventions projetées sur le milieu naturel (exemple : les arbres à abattre, les boisés à conserver, les remblais et déblais, les interventions dans un cours d'eau ou milieu humide, etc.).

D) AFFICHAGE

1. Un plan général de l'affichage, en y incluant la forme, le style, les matériaux, les supports, les dimensions et le type de lettrage, ainsi que les couleurs de l'enseigne;
2. Un plan général de l'éclairage de l'enseigne, en y incluant le type de luminaire ainsi que les couleurs utilisées, le raccordement électrique et le mode d'éclairage.

E) CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS AUTRE QU'UNIFAMILIAL ISOLÉ

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Les types ou modèles de bâtiments principaux projetés à l'intérieur du projet faisant l'objet de la demande:
 - une vue en isométrie ou en perspective des bâtiments projetés ou les élévations;
 - les caractéristiques architecturales et les liens volumétriques des bâtiments projetés et les bâtiments existants situés sur les terrains contigus;
 - le style des bâtiments projetés;
 - les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments avec indication de la couleur, de la dimension, de l'identification et de la pose;
 - la forme de la toiture ;
 - Le type d'ouvertures qui seront installées.
2. Les implantations types de chaque bâtiment projeté à l'intérieur du projet (marges de recul avant, latérales et arrière, hauteur en mètres et en étages, la superficie minimale d'implantation au sol).

Un relevé photographique des détails architecturaux des bâtiments existants environnants.

Ces éléments doivent être inclus au plan d'implantation et d'intégration lors d'une demande de permis de construction.

Un projet de construction individuel qui a déjà fait l'objet d'un dépôt d'un PIIA lors d'une étape précédente, qui a été accepté par le conseil n'a pas à faire l'objet d'une seconde analyse en vertu du présent règlement.



[...]

5.3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

L'objectif principal pour les secteurs de développement consiste à **orienter de manière harmonieuse et structurée le développement urbain au cours des prochaines années.**

Les objectifs spécifiques ainsi que les critères d'évaluation sont regroupés selon les types de travaux, d'ouvrages ou des constructions projetés énoncés à l'article 2.1.3 du présent règlement.

A) LES PROJETS DE LOTISSEMENT COMPORTANT LA CRÉATION OU LE PROLONGEMENT D'UNE RUE

Objectif 1 :

Aménager les îlots et les ensembles d'îlots avec un cadre bâti qui offre une harmonisation sans être monotone.

- A1. Le réseau routier doit s'intégrer au réseau existant de manière à favoriser le raccordement des rues et à éviter les rues en cul-de-sac ;
- A2. Le réseau routier doit être hiérarchisé en favorisant les principaux axes de déplacement prévus au plan d'urbanisme ;
- A3. Le lotissement doit favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile dans la Municipalité ;
- A4. La dimension des terrains doit être restreinte de manière à conserver le caractère local des secteurs. Toutefois, il est possible d'avoir de plus grand terrain à proximité d'une intersection de deux voies de circulation autre que locale ;
- A5. Le tracé des rues doit être le moins rectiligne possible ;
- A6. Les éléments naturels doivent être protégés ou conservés.

B) LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT AUTRE QU'UNIFAMILIAL ISOLÉ

Objectif 2 :

Développer un milieu de vie harmonieux.

- B1. L'implantation des bâtiments doit conserver un rythme d'implantation harmonieux. Les interruptions du rythme des implantations doivent être évitées lorsque possible;
- B2. L'implantation et la volumétrie doivent s'harmoniser entre les bâtiments projetés et ceux existants à proximité; les hauteurs apparentes et les niveaux de rez-de-chaussée constituent des éléments de référence à prendre en compte. Une augmentation de la volumétrie est autorisée sans toutefois engendrer une disproportion sur le plan du gabarit et de l'implantation des bâtiments;
- B3. La forme, les détails architecturaux et les pentes doivent s'apparenter sans toutefois être identiques sur l'ensemble du projet ;
- B4. Les matériaux, les couleurs et l'agencement des revêtements extérieurs doivent être sobres et s'intégrer harmonieusement avec le voisinage ;
- B5. Les bâtiments commerciaux, de services et mixtes doivent être localisés aux abords des axes routiers principaux ;
- B6. Le gabarit et le volume des constructions doivent être plus imposants et denses aux abords des axes routiers principaux et diminuer au fur et à mesure qu'on s'éloigne de ceux-ci. Toutefois, des bâtiments de plus haut gabarit en termes de hauteur sont autorisés aux abords de l'emprise de l'Autoroute 20 afin de créer un mur pour couper le bruit engendré par l'autoroute.

C) L'AJOUT OU LA MODIFICATION D'UNE AFFICHE OU D'UNE ENSEIGNE

Objectif 3 :

Créer un paysage harmonieux et donner un caractère distinctif aux milieux.

- C1. Les matériaux, les couleurs, la hauteur, la forme, le type de lettrage et le mode d'éclairage de l'enseigne doivent s'harmoniser au bâtiment. On doit éviter les effets de contraste trop prononcés. La forme et le volume de l'enseigne doivent faire équilibre avec le style du bâtiment;
- C2. Les enseignes doivent être considérées comme des composantes accessoires de l'architecture ou de l'aménagement de site; leur conception, leurs caractéristiques, leurs matériaux, leur implantation et leur mode d'installation doivent s'intégrer harmonieusement avec le bâtiment principal,

l'aménagement du terrain et le voisinage;

- C3. Les enseignes installées sur un bâtiment ne doivent pas en altérer l'équilibre de la composition; elles ne doivent pas en voiler une composante significative ou nécessiter son enlèvement ou sa modification;
- C4. Aucune enseigne ne doit être implantée au détriment d'aménagements paysagers ou de manière à altérer les qualités d'autres composantes de l'aménagement du terrain;
- C5. L'enseigne, par ses formes, ses dimensions et ses couleurs, doit demeurer sobre, discrète et s'intégrer harmonieusement avec le voisinage;
- C6. Le bois est un matériau à privilégier; cependant, les autres matériaux usuels peuvent être acceptables s'ils sont durables, sécuritaires et s'ils s'harmonisent avec le cadre bâti et naturel ;
- C7. Les enseignes autres que sur socle sont privilégiées. Lorsqu'une enseigne sur socle est construite, celle-ci devrait être localisée le plus loin possible de l'emprise de la rue sauf dans le cas des enseignes non commerciales reliées à l'identification.