



# Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

Préprojet de règlement

Avril 2026

**VERSION DE TRAVAIL POUR COMMENTAIRES**

----

**CE DOCUMENT N'EST PAS LE RÈGLEMENT FINAL POUR  
ADOPTION**



Ville de  
**MONT-TREMBLANT**

Le présent document constitue un préprojet de règlement mis à la disposition du public à des fins de consultation et de recueil de commentaires. Il vise à exposer les orientations envisagées et à favoriser la participation au processus d'élaboration réglementaire.

Il est important de souligner que ce préprojet ne représente en aucun cas une version finale ni adoptée du règlement. Son contenu est susceptible d'être modifié, ajusté ou bonifié à la lumière des observations, analyses et recommandations issues de la consultation.

Ainsi, toute interprétation ou utilisation de ce document doit se faire en tenant compte de son caractère préliminaire et évolutif.

# TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, EXPLICATIVES ET ADMINISTRATIVES</b>	<b>9</b>
<b>SECTION 1.1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>	<b>9</b>
1.	Titre du règlement	9
2.	Territoire assujetti	9
3.	Interaction du règlement	9
4.	Objet du règlement	9
5.	Renvois	10
6.	Annexes	10
<b>SECTION 1.2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</b>	<b>11</b>
7.	Ville	11
8.	Division du texte	11
9.	Règles d'interprétation	11
10.	Terminologie	11
<b>SECTION 1.3</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>12</b>
11.	Application du règlement	12
12.	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	12
13.	Contraventions, pénalités et recours	12
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE</b>	<b>13</b>
<b>SECTION 2.1</b>	<b>DÉPÔT D'UNE DEMANDE ET DOCUMENTATION REQUISE RELATIVE À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)</b>	<b>13</b>
14.	Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble	13
15.	Dispositions intérimaires	13
16.	Documents et plans requis	13
17.	Documents et plans additionnels requis	15
<b>SECTION 2.2</b>	<b>ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME</b>	<b>16</b>
18.	Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme	16
19.	Recommandation du comité consultatif d'urbanisme	16
<b>SECTION 2.3</b>	<b>DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL</b>	<b>16</b>
20.	Approbation par le conseil municipal	16
21.	Désapprobation par le conseil municipal	16
22.	Adoption des modifications au règlement	17
23.	Modification aux plans et documents	17

<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE</b>	<b>18</b>
<b>SECTION 3.1</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-01 : CAMP NORD</b>	<b>18</b>
24.	Zone assujettie	18
25.	Usages et densités applicables	18
26.	Objectif général	18
27.	Documents et plans additionnels requis	18
28.	Critères généraux	19
29.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation	19
30.	Critères relatifs au cadre bâti	20
31.	Critères relatifs à l'implantation des bâtiments	20
32.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel	20
33.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains	21
34.	Critères relatifs aux réseaux récréatifs	22
35.	Critères relatifs aux infrastructures	22
36.	Critères relatifs à l'implantation d'un équipement de traitement des eaux usées et de traitement de l'eau potable	22
<b>SECTION 3.2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-02 : SECTEUR DU CHEMIN ENCHANTÉ</b>	<b>23</b>
37.	Zones assujetties	23
38.	Usages et densités applicables	23
39.	Objectif général	23
40.	Documents et plans additionnels requis	23
41.	Critères généraux	23
42.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation	23
43.	Critères relatifs au cadre bâti	24
44.	Critères relatifs à l'implantation des bâtiments	24
45.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel	24
46.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains	24
47.	Critères relatifs aux infrastructures	24
<b>SECTION 3.3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-03 : GOLF DU DIABLE ET DU GÉANT</b>	<b>25</b>
48.	Zones assujetties	25
49.	Usages et densités applicables	25
50.	Objectif général	25
51.	Documents et plans additionnels requis	25
52.	Critères relatifs aux implantations situées dans une zone de ravages de cerfs de Virginie	26

53.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation et des accès véhiculaires	26
54.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel	27
55.	Critères relatifs au cadre bâti	27
56.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrain	28
57.	Critères relatifs aux réseaux récréatifs	28
<b>SECTION 3.4</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-04 : GOLF LA BÊTE ET L'AIGLON</b>	<b>29</b>
58.	Zones assujetties	29
59.	Usages et densités applicables	29
60.	Objectif général	29
61.	Documents et plans additionnels requis	29
62.	Critères généraux	29
65.	Critères relatifs aux allées d'accès	30
63.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel	30
64.	Critères relatifs aux rives et aux bandes boisées	30
65.	Critères relatifs aux réseaux récréatifs	31
<b>SECTION 3.5</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-05 : LE MAÎTRE</b>	<b>32</b>
66.	Zones assujetties	32
67.	Usages et densités applicables	32
68.	Objectif général	32
69.	Documents et plans additionnels requis	33
70.	Critères généraux	33
71.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation	33
72.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel	33
73.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains	34
74.	Critères relatifs aux réseaux récréatifs	34
<b>SECTION 3.6</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-06 : SITE D'EXTRACTION</b>	<b>35</b>
75.	Zone assujettie	35
76.	Usage et densité applicable	35
77.	Objectifs généraux	35
78.	Documents et plans additionnels requis	35
79.	Critères généraux	36
80.	Critères relatifs à l'implantation des usages	36
81.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrain	36
82.	Critères relatifs au tracé des voies de circulation et l'accès au site	37
83.	Critères relatifs à la protection et l'atténuation des impacts sur le milieu naturel	37

<b>SECTION 3.7</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-07 : PROJET LABELLE .....</b>	<b>38</b>
84.	Zones assujetties .....	38
85.	Usages et densités applicables .....	38
86.	Objectif général .....	38
87.	Critères généraux .....	38
88.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation.....	39
89.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel.....	39
90.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains .....	39
91.	Critères relatifs aux réseaux récréatifs .....	40
<b>SECTION 3.8</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-08 : QUADRANT SUD-EST RYAN/LABELLE .....</b>	<b>41</b>
92.	Zones assujetties .....	41
93.	Usages et densités applicables .....	41
94.	Objectif général .....	41
95.	Documents et plans additionnels requis.....	41
96.	Critères généraux .....	42
97.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation.....	42
98.	Critères relatifs au cadre bâti.....	42
99.	Critères relatifs à l'implantation des bâtiments.....	42
100.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel.....	43
101.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains .....	43
102.	Critères relatifs aux infrastructures .....	43
<b>SECTION 3.9</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-09 : QUADRANT SUD-OUEST VILLAGE/RYAN..</b>	<b>44</b>
103.	Zones assujetties .....	44
104.	Usages et densités applicables .....	44
105.	Objectif général.....	44
106.	Documents et plans additionnels requis.....	44
107.	Critères généraux .....	45
108.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation.....	45
109.	Critères relatifs au cadre bâti.....	45
110.	Critères relatifs à l'implantation des bâtiments .....	45
111.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel.....	46
112.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains .....	46
<b>SECTION 3.10</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-10 TERRAINS EN BORDURE DU CHEMIN DU</b>	
<b>VILLAGE</b>	<b>47</b>	
113.	Zones assujetties .....	47
114.	Usages et densités applicables .....	47

115.	Objectif général.....	47
116.	Documents et plans additionnels requis.....	47
117.	Critères généraux.....	47
118.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation.....	47
119.	Critères relatifs au cadre bâti.....	48
120.	Critères relatifs à l'implantation des bâtiments.....	48
121.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel.....	48
122.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains.....	49
123.	Critères relatifs aux infrastructures.....	49
<b>SECTION 3.11</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-11: TERRAINS EN MONTAGNE PRÈS DE</b>	
<b>L'ÉGLISE</b>	<b>50</b>	
124.	Zones assujetties.....	50
125.	Usages et densités applicables.....	50
126.	Objectif général.....	50
127.	Documents et plans additionnels requis.....	50
128.	Critères généraux.....	50
129.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation.....	51
130.	Critères relatifs au cadre bâti.....	51
131.	Critères relatifs à l'implantation des bâtiments.....	51
132.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel.....	51
133.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains.....	52
134.	Critères relatifs aux infrastructures.....	52
135.	Critères relatifs aux réseaux récréatifs.....	52
<b>SECTION 3.12</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-12 : SECTEUR DE LA SABLIERE À ÉMOND..</b>	<b>53</b>
136.	Zones assujetties.....	53
137.	Usages et densités applicables.....	53
138.	Objectif général.....	53
139.	Documents et plans additionnels requis.....	53
140.	Critères généraux.....	53
141.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation.....	54
142.	Critères relatifs au cadre bâti.....	54
143.	Critères relatifs à l'implantation des bâtiments.....	54
144.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel.....	54
145.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains.....	55
146.	Critères relatifs aux infrastructures.....	55
147.	Critères relatifs aux réseaux récréatifs.....	55

<b>SECTION 3.13</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-13 : SECTEUR RUISSEAU CLAIR</b>	<b>56</b>
148.	Zones assujetties	56
149.	Usages et densités applicables	56
150.	Objectif général	56
151.	Documents et plans additionnels requis	56
152.	Critères généraux	56
153.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation	57
154.	Critères relatifs au cadre bâti	57
155.	Critères relatifs à l'implantation des bâtiments	57
156.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel	57
157.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains	58
158.	Critères relatifs aux infrastructures	58
159.	Critères relatifs au réseau récréatif	58
<b>SECTION 3.14</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-14 : TERRAINS MUNICIPAUX COUPAL/ÉMOND</b>	<b>59</b>
160.	Zones assujetties	59
161.	Usages et densités applicables	59
162.	Objectif général	59
163.	Documents et plans additionnels requis	59
164.	Critères généraux	59
165.	Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation	60
166.	Critères relatifs au cadre bâti	60
167.	Critères relatifs à l'implantation des bâtiments	60
168.	Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel	60
169.	Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains	61
170.	Critères relatifs aux infrastructures	61
171.	Critères relatifs aux réseaux récréatifs	61
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>63</b>
<b>SECTION 4.1</b>	<b>REPLACEMENT ET ENTRÉE EN VIGUEUR</b>	<b>63</b>
172.	Remplacement	63
173.	Entrée en vigueur	63

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, EXPLICATIVES ET ADMINISTRATIVES

---

### SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

#### 1. Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'ensemble (PAE) numéro ###-#### ».

#### 2. Territoire assujéti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones suivantes telles qu'elles apparaissent au plan de zonage annexé au règlement de zonage en vigueur :

- 1° PAE-01 – CAMP NORD : TO-814
- 2° PAE-02 – CHEMIN ENCHANTÉ : VP-933, VP-934
- 3° PAE-03 – GOLF DU DIABLE ET DU GÉANT : VF-814, VF-815, VF-816, VF-817, VF-818, VF-819, VF-820, VF-821, VF-822, VF-823, VF-824, VF-825, VF-826, VF-827, VF-828, VF-829, VF-849, VF-850, VF-851, VF-852, VF-853, VF-854, VP-840, CFA-829, CFA-830, CFA-831, CFA-832, CFA-833, CFA-834, CFA-835, CFA-836, CFA-838, CFA-839, CFA-841, CFA-842, CFA-843, CFA-844, CFA-845, CFA-847, VF-837, VF-848
- 4° PAE-04 – GOLF LA BÊTE ET L'AIGLON : VP-856, VP-857, VP-794, CF-793.
- 5° PAE-05 – LE MAÎTRE : VP-858, CV-RMF-208
- 6° PAE-06 – SITE D'EXTRACTION : EX-603
- 7° PAE-07 – PROJET LABELLE : VP-938
- 8° PAE-08 – QUADRANT SUD-EST RYAN/LABELLE : VF-786
- 9° PAE-09 – QUADRANT SUD-OUEST VILLAGE/RYAN : VF-784
- 10° PAE-10 – TERRAINS EN BORDURE CHEMIN DU VILLAGE : VP-748, VA-RTF-339
- 11° PAE-11 – TERRAINS EN MONTAGNE PRÈS DE L'ÉGLISE: VA-RTF-334
- 12° PAE-12 – SECTEUR SABLIERE À ÉMOND: CV-RMF-130
- 13° PAE-13 – SECTEUR RUISSEAU CLAIR :CV-RMF-141, CV-CA-173
- 14° PAE-14 –TERRAINS MUNICIPAUX COUPAL /ÉMOND : VP-935, VP-936

#### 3. Interaction du règlement

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, RLRQ c A-19.1.

#### 4. Objet du règlement

Le présent règlement vise à régir les usages conditionnels pour tenir compte de particularités sectorielles comprises sur le territoire de la ville de Mont-Tremblant, le tout suivant les orientations et objectifs énoncés à cet effet au

règlement sur le plan d'urbanisme.

#### **5. 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.

Tout renvoi à un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe est un renvoi au présent règlement à moins qu'il n'en soit stipulé autrement.

#### **6. Annexes**

Les documents annexés font partie intégrante du présent règlement.

PRÉPROJET

## SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### 7. Ville

L'expression « Ville » est définie comme étant la Ville de Mont-Tremblant.

### 8. 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 et sous-paragraphes.

L'unité fondamentale de la structure du présent règlement est l'article identifié par des chiffres de 1 à l'infini pour l'ensemble du présent règlement. Un article peut être divisé en alinéas, en paragraphes et en sous-paragraphes.

L'exemple suivant illustre la division générale du texte du présent règlement :

#### **CHAPITRE #**

---

#### **SECTION #.#**

#### **Sous-Section #.#.#**

#### **# Article**

#### **Alinéa**

#### **1° Paragraphe**

#### **a) Sous-paragraphe**

#### **- Tiret**

### 9. Règles d'interprétation

Les règles d'interprétation prévue au règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement.

### 10. 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 chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

## **SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **11. 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 ».

### **12. Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné**

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

### **13. 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 Mont-Tremblant.

PRÉPROJET

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE

### SECTION 2.1 DÉPÔT D'UNE DEMANDE ET DOCUMENTATION REQUISE RELATIVE À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

#### 14. Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble

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

#### 15. Dispositions intérimaires

L'émission d'un permis de construction ou d'un certificat pour des constructions et usages existants à l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent continuer, être rénovés, entretenus ou agrandis à condition que ces travaux soient faits sur le même terrain qui existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Les normes prescrites à la grille des usages et des normes doivent être observées.

Les nouvelles opérations cadastrales, les nouvelles constructions et les nouveaux usages peuvent être autorisés sur des lots adjacents à une rue publique existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Les normes prescrites à la grille des usages et des normes doivent être observées.

#### 16. Documents et plans requis

Un plan d'aménagement d'ensemble soumis pour recommandation au comité consultatif d'urbanisme et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté en version numérique.

Pour une demande comprenant plus de 10 pages de texte, il doit également comprendre un sommaire exécutif d'au maximum 6 pages qui mettra en lumière les enjeux du projet.

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 (1:10 000, à titre indicatif) montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.) de même que les limites municipales à proximité.

Il doit également comprendre les informations sur le concept d'aménagement suivantes :

- 1° un plan de localisation, effectué à une échelle de 1:5 000, identifiant le périmètre et la localisation du projet à l'intérieur du territoire de la ville;
- 2° un plan concept du plan d'aménagement d'ensemble, effectué à une échelle de 1:500 à 1:2 500, identifiant et comprenant :
  - 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) l'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, industrielles, etc.) affectées au projet, par phase;
- e) la localisation et la dimension au sol approximatives de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages, la superficie de plancher et la largeur minimale des bâtiments;
- f) le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquels les rues proposées communiquent;
- g) 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;
- h) les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
- i) la localisation des accès et des allées d'accès du projet;
- j) les caractéristiques de toutes les intersections des allées d'accès qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
- k) la localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
- l) la localisation des équipements et infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble;
- m) l'identification et la localisation des contraintes et potentiels principaux (ex. : cours d'eau, boisé) existants sur le site;
- n) la localisation et la superficie des espaces naturels préservés et entretenus et leur rapport sur la superficie totale du site;
- o) les servitudes et les droits de passages existants ou requis;
- p) le concept d'aménagement paysager, incluant les arbres de toutes tailles (dans le cas d'un bosquet d'arbres ou d'une forêt, l'identification de l'aire déboisée), situés sur le terrain visé ou sur l'emprise des voies publiques adjacentes, la localisation et la largeur des allées de piétons, la superficie des aires d'agrément, des aires de jeux et des aires privées, s'il y a lieu;
- q) la topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site;
- r) les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
- s) la localisation des clôtures architecturales, des murets, des haies denses, des luminaires extérieurs et des enseignes directionnelles, s'il y a lieu;
- t) la localisation des bandes tampon, incluant les essences d'arbres proposées et leur pourcentage, s'il y a lieu;
- u) les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles;

- 3° 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;
- 4° des esquisses architecturales des bâtiments et constructions.

Enfin, les études et analyses particulières suivantes sont requises, le cas échéant :

- 1° une étude des possibilités de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires;
- 2° 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;
- 3° une proposition de modification du plan d'urbanisme;
- 4° une proposition d'objectifs et de critères de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- 5° une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet ou pour l'ensemble du projet;
- 6° un rapport écrit indiquant :
  - a) l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
  - b) tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la Ville et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du plan d'aménagement d'ensemble.

#### **17. Documents et plans additionnels requis**

En plus des plans et documents requis en vertu du présent règlement, le fonctionnaire désigné peut également :

- 1° exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du plan d'aménagement d'ensemble, lorsqu'approprié aux fins de l'évaluation du projet;
- 2° exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande, pour s'assurer du parfait respect des différentes dispositions de tout règlement pertinent ou pour expliquer les impacts sur la sécurité publique, les infrastructures et l'environnement;
- 3° dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiées dans le présent règlement lorsque de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, le respect des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

## SECTION 2.2 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### 18. Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit être transmis à l'autorité compétente. Celle-ci vérifie si le projet est substantiellement complet et conforme quant à la présentation et à son contenu. Dans l'affirmative, lorsque le contenu du plan d'aménagement d'ensemble est jugé substantiellement complet et conforme aux règlements d'urbanisme, elle transmet, dans les 30 jours, le projet au comité consultatif d'urbanisme (CCU) qui doit donner son avis sur le projet.

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

### 19. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme recommande, par écrit, l'acceptation, la modification ou le rejet du plan d'aménagement d'ensemble, avec ou sans condition, à l'égard du dossier étudié sur la base des critères prescrits à l'intérieur du présent règlement. L'avis du comité consultatif d'urbanisme doit être transmis au conseil municipal pour approbation.

## SECTION 2.3 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

### 20. Approbation par le conseil municipal

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal 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'une demande, que les propriétaires des immeubles visés situés dans la zone visée par le plan d'aménagement d'ensemble :

- 1° prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan d'aménagement d'ensemble, notamment des infrastructures ou des équipements;
- 2° réalisent le plan dans un délai imparti;
- 3° fournissent des garanties financières qu'il détermine.

Lorsque le conseil exige des conditions, les détails d'un protocole d'entente avec la Ville relatif au suivi des engagements convenus dans le cadre de l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble sont alors soumis. L'entente doit être signée avant le début des procédures de modifications à la réglementation d'urbanisme.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et à délivrer les permis correspondants ni ne constitue pour la Ville une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan d'aménagement d'ensemble, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

### 21. Désapprobation par le conseil municipal

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal désapprouve le plan d'aménagement d'ensemble par résolution si, de l'avis de ce dernier, il ne rencontre pas les objectifs ou critères

énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution, motivant le refus en regard des critères énoncés, doit être transmise au requérant qui a présenté le plan d'aménagement d'ensemble. Le conseil peut, par ailleurs, formuler les modifications requises permettant ultérieurement d'accepter le plan d'aménagement d'ensemble.

## **22. Adoption des modifications au règlement**

À la suite de son approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut, sous réserve de l'article 145.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble.

Le requérant doit informer la Ville, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet tel que requis par le présent règlement.

## **23. Modification aux plans et documents**

Toute modification aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

PRÉPROJET

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

### SECTION 3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-01 : CAMP NORD

#### 24. Zone assujettie

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone TO-814.

#### 25. Usages et densités applicables

Dans la zone visée, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° les groupes « Habitation bifamiliale (H-2) », « Habitation trifamiliale (H-3) » et « Habitation multifamiliale (H-4) » de la classe d'usages « Habitation », en projet intégré uniquement;
- 2° les groupes « Commerce de détail et de services à portée élargie (C-2) », « Commerce de restauration (C-8) » à l'exclusion de l'usage « restaurant routier », « Commerces d'hébergement (C-9) » à l'exclusion de l'usage « hébergement routier » de la classe d'usages « Commerce » à la condition d'être connexe à l'usage principal ou faire l'objet d'un projet intégré;
- 3° les usages « spa », « terrain de tennis » et « piscine » du sous-groupe « Récréation extérieure intensive » du groupe « Commerce de récréation (C-7) » de la classe d'usages « Commerce » à la condition d'être connexe à l'usage principal ou faire l'objet d'un projet intégré;
- 4° l'usage « centre de ski alpin ou de randonnée » du sous-groupe « Commerces de récréation extérieure extensive » du groupe « Commerce de récréation (C-7) » de la classe d'usages « Commerce » à la condition d'être connexe à l'usage principal ou faire l'objet d'un projet intégré.

La densité brute n'exécède pas 20 unités de logement ou d'hébergement à l'hectare (ou une combinaison des deux), sans excéder 1 500 unités au total et respecte la répartition géographique suivante :

- 1° 1 000 unités d'hébergement dans le noyau central;
- 2° 500 unités d'hébergement dans les secteurs résidentiels, sud-ouest et nord-ouest.

#### 26. Objectif général

Le plan d'aménagement d'ensemble du Camp Nord vise à encadrer le développement et la mise en valeur du potentiel récréotouristique du versant Nord du mont Tremblant ainsi que du centre de villégiature. Il vise également l'amélioration du domaine skiable tout en minimisant les répercussions négatives à l'extérieur des limites et afin d'optimiser ses retombées positives sur la communauté ainsi que la mise en valeur du reste du territoire municipal. L'autonomie de la clientèle récréotouristique du Camp Nord est assurée par la création de nouveaux attraits qui ne surchargent pas les attraits existants et sensibles tout en contribuant à la diversification de l'offre du produit touristique.

#### 27. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à l'article 16, plan d'aménagement d'ensemble pour la zone assujettie doit également comprendre les éléments suivants :

- 1° le tracé des rues et allées d'accès qui fait l'objet d'une analyse paysagère, démontrant qu'il n'y a pas d'impact significatif sur le paysage;

- 2° une étude environnementale démontrant :
- a) la protection de la qualité de l'eau, des berges et de l'écosystème général des cours d'eau et la gestion des risques d'érosion et de sédimentation des ruisseaux, tant lors de la période de construction que la période d'opération;
  - b) la préservation de la faune et la flore;
  - c) le couvert végétal existant et le déboisement prévu, s'il y a lieu, incluant un programme de reboisement, comprenant une description détaillée des mesures de reboisement proposées;
  - d) la préservation et l'intégration des milieux humides existants;
  - e) le réseau hydrographique;
- 3° une étude d'impact économique, démontrant les répercussions du développement du Camp Nord pour la ville. Cette étude peut comprendre, de manière non limitative :
- a) les retombées positives et négatives du développement du Camp Nord pour la ville et ses citoyens;
  - b) la complémentarité économique et touristique du Camp Nord avec les autres pôles économiques de la ville;
  - c) la capacité sociale et économique du milieu, notamment en ce qui a trait aux conséquences d'un développement touristique de grande envergure (par exemple, la croissance de la population, l'augmentation de l'achalandage sur le territoire, etc.);
  - d) les investissements directs et indirects;
  - e) la création d'emplois;
- 4° une étude d'impact sur la circulation et sur le stationnement, identifiant :
- a) des alternatives au réseau routier existant afin de relier les trois versants de la Station Mont Tremblant;
  - b) la capacité d'accueil du site à des fins de stationnement, en considérant la nature et le type d'usages projetés;
- 5° un plan des réseaux récréatifs actuels et projetés.

## **28. Critères généraux**

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères suivants :

- 1° le développement d'un pôle du Camp Nord a un effet structurant sur l'organisation du réseau routier et récréatif et le développement du reste du territoire;
- 2° le concept de développement du Camp Nord offre une complémentarité économique et touristique aux autres pôles économiques de la ville ainsi qu'une complémentarité culturelle et récréative des activités sur le site avec celles qui sont offertes ailleurs sur le territoire.

## **29. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° le tracé du réseau routier tient compte de la topographie naturelle du site, de manière à prévenir toute érosion excessive du sol;
- 2° des solutions de remplacement au réseau de circulation existant, permettant de relier les trois versants

de la Station Mont Tremblant, plus particulièrement le chemin Duplessis, doivent être identifiées;

- 3° l'évolution de la circulation et du stationnement est analysée, de manière à prévoir, autant que possible, les besoins d'amélioration du réseau hors site ou à réagir rapidement pour apporter les correctifs qui vont permettre d'éviter des problèmes sur le réseau routier;
- 4° lors des travaux de construction, la circulation lourde est minimisée, en visant à ce que les travaux de déblais et remblais sur le site se compensent le plus possible.

### **30. Critères relatifs au cadre bâti**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

- 1° l'architecture proposée s'harmonise aux éléments naturels du paysage et à l'environnement bâti existant situé dans le secteur;
- 2° l'architecture des bâtiments principaux et des bâtiments accessoires est inspirée d'une architecture rustique, typique d'un village de pionniers;
- 3° le parti architectural s'inspire de celui des maisons traditionnelles en bois pièce sur pièce et fait largement usage de bois, dans différents tons de bruns ou laissés à l'état naturel, sous toutes ses formes (bardeaux, large clin posé à l'horizontale, billots et pièces grossièrement équarries, etc.);
- 4° les bâtiments accessoires s'harmonisent aux bâtiments principaux.

### **31. Critères relatifs à l'implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° l'implantation des bâtiments tient compte de la topographie naturelle du site, de manière à :
  - a) prévenir toute érosion du sol;
  - b) maintenir le lit des ruisseaux existants;
- 2° dans l'ensemble, l'implantation des bâtiments présente une forme en apparence plus organique qu'un patron typique d'un village, compte tenu de la topographie naturelle du site;
- 3° les bâtiments sont implantés de manière à profiter du maximum de l'ensoleillement du versant est du massif;
- 4° l'environnement bâti est convivial pour le piéton, notamment par une densité d'organisation physique de l'ensemble conçue à une échelle humaine.

### **32. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° le développement est concentré afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel environnant;
- 2° les impacts environnementaux du projet sur le reste du territoire et sur le territoire de la municipalité de Lac-Supérieur sont limités;
- 3° le paysage et les sommets de montagne sont protégés, notamment en bordure de l'Axe central projeté, de l'axe Le Boulé projeté et le chemin Duplessis;
- 4° les milieux naturels fragiles (ruisseaux, milieux humides, zone inondable, les sources d'eau potable, habitats fauniques, etc.) sont protégés;
- 5° le couvert forestier existant sur le piémont du massif est maintenu au maximum afin de minimiser l'érosion

du sol, et ce, particulièrement dans les zones de fortes pentes;

- 6° les secteurs dénudés, s'il y a lieu, sont renaturalisés par la mise en œuvre d'un programme de reboisement extensif de plantation, en respectant les espèces indigènes à la forêt laurentienne;
- 7° les espaces naturels privés, mais non requis pour la construction de bâtiments, de routes, d'infrastructures et de stationnement sont protégés;
- 8° les arbres matures existants sont intégrés dans la conception des projets;
- 9° la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées par la rivière du Diable, est respectée;
- 10° la gestion équilibrée du réseau hydrique et des eaux de ruissellement est assurée;
- 11° la présence de ruisseaux permanents et de leurs affluents, les ruisseaux intermittents qui coulent à la fonte des neiges ou lors de fortes pluies sont considérés dans le cadre du concept de développement du Camp Nord, de manière à

### **33. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains**

Le paysage et l'aménagement de terrains sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° les impacts visuels négatifs le long du corridor touristique du chemin Duplessis et sur le panorama du mont Tremblant en général sont minimisés;
- 2° le développement du Camp Nord s'insère bien dans le paysage environnant;
- 3° l'éclairage des lieux répond à des impératifs de sécurité et permet de maintenir l'impression d'harmonie avec la nature. L'éclairage des bâtiments, des espaces publics et des éléments remarquables du milieu naturel est limité, afin que la luminosité n'altère pas le paysage diurne et nocturne;
- 4° les panoramas vers le mont la Tuque, le mont Éléphant et le mont la Vache Noire sont protégés;
- 5° la base d'hébergement est étroitement liée au domaine skiable par la proximité et l'accessibilité des remontées mécaniques et par l'aménagement d'espaces publics (allées piétonnières et places) conviviaux pour les skieurs;
- 6° les aménagements proposés pour l'ensemble du site du Camp Nord sont d'une grande qualité : une attention particulière est accordée à l'entrée du site à partir du chemin Duplessis;
- 7° les aménagements proposés privilégient l'utilisation de matériaux nobles, surtout le bois et la pierre;
- 8° le concept d'aménagement paysager privilégie l'utilisation de végétaux qui requièrent peu d'eau et qui peuvent résister à des périodes de sécheresse ou de canicules prolongées;
- 9° l'aménagement du site, de grande qualité, est convivial pour le piéton, notamment :
  - a) des aménagements qui sont réservés à l'usage exclusif des piétons;
  - b) l'aménagement de zones de cohabitation entre piétons et automobilistes, de manière à maximiser le confort et la sécurité des piétons;
  - c) un parcours piétonnier qui stimule le sens de la découverte;
  - d) des aménagements qui sont adaptés aux aînés et aux personnes handicapées;
  - e) des aménagements qui assurent la sécurité des personnes et des biens;
- 10° les besoins en stationnement de la clientèle récréotouristique, en plus des besoins de stationnement de

courte durée, sont disponibles sur le site;

- 11° le site possède une signalisation directionnelle adéquate.

#### **34. Critères relatifs aux réseaux récréatifs**

Les réseaux récréatifs sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° le réseau récréatif (sentiers piétonniers, pistes de ski de randonnée, etc.) du Camp Nord permet de relier les trois versants (Versant Soleil, Versant Sud et Versant Nord) de la Station Mont Tremblant, le reste de la ville et le Parc national du Mont-Tremblant;
- 2° les caractéristiques des principaux sentiers récréatifs permettent de témoigner de la qualité de construction;
- 3° le réseau récréatif du Camp Nord est intégré au parcours de la piste multifonctionnelle qui sillonne le territoire de la ville.

#### **35. Critères relatifs aux infrastructures**

Les infrastructures sont évaluées à partir des critères suivants :

- 1° l'adéquation entre le développement projeté des infrastructures et le développement du Camp Nord est assurée;
- 2° le développement et le financement des infrastructures et la desserte de certains services sont assurés en privilégiant le principe d'utilisateur-payeur;
- 3° la gestion des neiges usées et des matières résiduelles est assurée sur un site particulier;
- 4° l'accessibilité en tout temps au secteur est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique.

#### **36. Critères relatifs à l'implantation d'un équipement de traitement des eaux usées et de traitement de l'eau potable**

L'implantation d'un équipement de traitement des eaux usées et de traitement de l'eau potable est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° l'implantation d'un équipement de traitement des eaux usées se fait en évitant d'empiéter dans les milieux sensibles tels les milieux humides et la zone inondable.
- 2° l'aménagement du site et les constructions qui l'accompagnent doivent être conçus en diminuant leur impact visuel en général et également à partir du chemin Duplessis.
- 3° des espaces boisés sont conservés sur tout le périmètre du site d'accueil, notamment du côté du site où les limites administratives de la ville sont en commun avec la municipalité voisine.
- 4° les distances séparatrices exigées par la réglementation pour l'implantation d'un équipement de traitement des eaux usées sont maximisées.
- 5° la prise d'eau potable ne vient pas impacter l'adduction en eau brute de l'aqueduc municipal existant.
- 6° les infrastructures n'occasionnent pas de dépenses non compensées par les revenus projetés.

## **SECTION 3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-02 : SECTEUR DU CHEMIN ENCHANTÉ**

### **37. Zones assujetties**

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones VP-933 et VP-934.

### **38. Usages et densités applicables**

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° le groupe « Habitation unifamiliale (V-1) » de la classe d'usages « Villégiature » à la condition de faire l'objet d'un projet intégré;
- 2° la densité brute n'excède pas 0,3 unité de logement à l'hectare.

### **39. Objectif général**

Le plan d'aménagement d'ensemble du secteur du chemin Enchanté vise à encadrer et à gérer de façon efficace le développement à proximité d'un secteur de contrainte anthropique, tout en minimisant les répercussions négatives sur la qualité de l'eau potable et sur la qualité de l'air (odeurs potentielles) sur ces développements.

### **40. Documents et plans additionnels requis**

En plus des documents et plans requis à l'article 16, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

- 1° une étude sur la qualité de l'eau, démontrant qu'elle est adéquate à des fins d'approvisionnement ou de consommation et adaptée selon l'usage à desservir;
- 2° une étude de caractérisation du couvert végétal existant et le déboisement prévu, s'il y a lieu, incluant un programme de reboisement, comprenant une description détaillée des mesures de reboisement proposées;
- 3° une étude démontrant que les odeurs provenant du site de seront pas ou peu perceptibles.

### **41. Critères généraux**

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° le concept proposé par le plan d'aménagement d'ensemble prend la forme d'un projet traditionnel;
- 2° les espaces naturels existants sont préservés et mis en valeur.

### **42. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° le projet de subdivision est conçu de manière à valoriser et à intégrer les composantes naturelles du secteur;
- 2° toute nouvelle rue, le cas échéant, privilégie un tracé conçu de manière à minimiser le nombre de terrains dont la largeur est orientée vers la source de nuisances et à maximiser leur dégagement vis-à-vis cette dernière.

**43. Critères relatifs au cadre bâti**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'architecture proposée s'intègre à l'environnement immédiat et est de très grande qualité;
- 2° la conception architecturale des bâtiments privilégie, pour les murs exposés vers la source de nuisances, le cas échéant, un nombre limité d'ouvertures;
- 3° les bâtiments accessoires s'harmonisent aux bâtiments principaux.

**44. Critères relatifs à l'implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments est évaluée à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° les bâtiments sont implantés en bordure d'une rue existante;
- 2° l'implantation des bâtiments vise à minimiser l'exposition des façades principales vers la source de nuisances;
- 3° l'implantation des bâtiments tient compte des nuisances olfactives potentielles susceptibles d'affecter le secteur, de sorte que le plan d'aménagement d'ensemble privilégie la protection des habitations unifamiliales en prévoyant une bande paysagère, d'une largeur minimale de 15 mètres, aux limites du site.

**45. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° le développement est concentré afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel environnant;
- 2° 80 % des espaces naturels de chaque terrain, non requis pour la construction de bâtiments, sont protégés et conservés à l'état naturel;
- 3° les secteurs dénudés, s'il y a lieu, sont renaturalisés par la mise en œuvre d'un programme de reboisement extensif de plantation, en respectant les espèces indigènes à la forêt laurentienne;
- 4° les arbres matures existants sont intégrés dans la conception des projets;
- 5° la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées, est respectée.

**46. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains**

Le paysage et l'aménagement de terrains sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'insertion dans le paysage environnant;
- 2° une bande paysagère, d'une largeur minimale de 15 mètres, à l'état naturel ou constituée d'aménagements reprenant l'état naturel, est maintenue en bordure des limites du site.

**47. Critères relatifs aux infrastructures**

Les infrastructures sont évaluées à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'approvisionnement en eau pour la consommation ou non, est adapté aux usages du projet;
- 2° les infrastructures tiennent compte de la contrainte anthropique reliée à la qualité de l'eau du secteur.

## SECTION 3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-03 : GOLF DU DIABLE ET DU GÉANT

### 48. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones VF-814, VF-815, VF-816, VF-817, VF-818, VF-819, VF-820, VF-821, VF-822, VF-823, VF-824, VF-825, VF-826, VF-827, VF-828, VF-829, VF-849, VF-850, VF-851, VF-852, VF-853, VF-854, VP-840, CFA-829, CFA-830, CFA-831, CFA-832, CFA-833, CFA-834, CFA-835, CFA-836, CFA-838, CFA-839, CFA-841, CFA-842, CFA-843, CFA-844, CFA-845, CFA-847, VF-837 et VF-848.

### 49. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° les groupes d'usages « Habitation unifamiliale (H-1) », « Habitation bifamiliale (H-2) », « Habitation trifamiliale (H-3) », « Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements (H-4) » et « Habitation multifamiliale de plus de 6 logements (H-5) » de la classe d'usages « Habitation » en projet intégré uniquement, les usages des groupes d'usages « Habitation trifamiliale (H-3) » et « Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements (H-4) » et « Habitation multifamiliale de plus de 6 logements (H-5) » ne sont pas autorisés à l'intérieur d'une zone dont l'affectation est « Corridor faunique (CF) » et « Corridor faunique bassin versant (CF) »;
- 2° les groupes d'usages « Habitation unifamiliale (V-1) »;
- 3° les usages « terrain de golf et académie de golf » et « tour de traîneaux à chiens sur neige » du sous-groupe « Récréation extérieure extensive » du groupe « Commerce de récréation (C-7) » de la classe d'usages « Commerce »;
- 4° les résidences de tourisme du groupe d'usages « commerce d'hébergement », sauf à l'intérieur d'une zone dont l'affectation est « Corridor faunique (CF) » et « Corridor faunique bassin versant (CF) »;

La densité brute maximale du plan d'aménagement d'ensemble est de 1,5 logement ou unité d'hébergement à l'hectare, ce qui se traduit par un nombre de logements ou d'unités maximal de 466 sur 311 hectares de terrain.

Malgré le 2e alinéa, la densité peut atteindre 1,725 logement ou unité d'hébergement à l'hectare, ce qui se traduit par un nombre d'unités maximal de 536 sur 311 hectares de terrain uniquement si les dispositions relatives à la densité dans un projet intégré et aux dispositions du règlement de zonage sont respectées. La densité se distribue en des endroits stratégiques minimisant l'impact du développement sur le paysage et l'environnement.

### 50. Objectif général

Le plan d'aménagement d'ensemble Golf du Diable et du Géant s'inscrit à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation et à l'intérieur d'un ravage de cerfs de Virginie et du bassin visuel du secteur touristique.

L'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble pour ce secteur vise à accueillir un projet résidentiel ou de résidence de tourisme de faible densité calculé sur l'ensemble des 311 hectares et à assurer une intégration de tout développement dans l'environnement naturel et paysager. Le développement privilégié qui s'inscrit à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble s'effectue suivant un mode de développement en projet intégré, c'est-à-dire plusieurs bâtiments implantés sur un même terrain et ayant une utilisation commune de certains espaces extérieurs, services ou équipements. La planification, la promotion et la gestion étant d'initiative unique, un projet intégré peut être réalisé par phases. Un développement conventionnel peut être acceptable s'il ne vient pas déstructurer l'habitat du cerf de Virginie.

### 51. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à l'article 16, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

- 1° le tracé des rues et allées d'accès fait l'objet d'une analyse paysagère, démontrant qu'il n'y a pas d'impact significatif sur le paysage;
- 2° une nouvelle rue se raccordant à la montée Ryan (section au sud de la rivière du Diable) accompagnée d'un avis du ministère des Transports du Québec évaluant l'impact de la demande sur la circulation routière;
- 3° toute implantation de bâtiment ou hauteur de bâtiment doit au préalable faire l'objet d'une analyse paysagère, démontrant qu'il n'y a pas d'impact significatif sur la vue à partir des corridors de signature;
- 4° le nombre total d'unités d'hébergement construites ou pour lesquelles un permis de construction a été émis dans la zone où s'implante le projet;
- 5° le nombre total d'unités d'hébergement construites sur l'ensemble du plan d'aménagement d'ensemble ainsi que le nombre restant d'unités à construire;
- 6° l'identification et la délimitation des principales composantes de l'aire du ravage de cerfs de Virginie : abri, nourriture-abri, nourriture, corridors de déplacement, peuplements forestiers d'intérêt faunique et autres secteurs moins utilisés par le cerf.

## **52. Critères relatifs aux implantations situées dans une zone de ravages de cerfs de Virginie**

Les implantations situées dans une zone de ravages de cerfs de Virginie sont évaluées à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° la préservation d'une proportion d'au moins 70 % en espace naturel calculé sur l'ensemble de la superficie du projet intégré ou de chaque terrain destiné à l'implantation d'une habitation, et ce incluant les portions de terrain ou du projet intégré situé dans une zone dont l'affectation est « Corridor faunique (CF) » et « Corridor faunique bassin versant (CF) »;
- 2° la préservation d'une proportion d'au moins 90 % de l'espace naturel à l'intérieur des zones dont l'affectation est « Corridor faunique (CF) » et « Corridor faunique bassin versant (CF) »;
- 3° le lotissement et l'implantation de moindre impact sont privilégiés, notamment par la planification d'une plus grande profondeur de lots et un rapprochement maximal des implantations aux rues;
- 4° la préservation d'une proportion d'au moins 66 % des peuplements forestiers d'intérêt faunique dans les zones dont l'affectation est « Villégiature faunique (VF) » ou « Villégiature faunique bassin versant (VF) » et 90 % du peuplement forestier d'intérêt faunique dans les zones dont l'affectation est « Corridor faunique (CF) » et « Corridor faunique bassin versant (CF) »;
- 5° une bande boisée d'une profondeur moyenne de 60 à 100 m est maintenue le long des corridors de déplacement actuels ou potentiels;
- 6° la protection élargie des rives de cours d'eau peuplées d'essences résineuses est privilégiée sur une profondeur d'au moins 60 m;
- 7° la forêt est protégée et mise en valeur à des fins fauniques et sylvicoles;
- 8° la géographie et la structure actuelle des différentes composantes du ravage sont respectées de manière à assurer la survie des cerfs et leurs déplacements à moyen et long terme.

## **53. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation et des accès véhiculaires**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° pour le Domaine du Diable, le tracé comprend une rue ou une allée d'accès vers le secteur situé à l'est;
- 2° le nombre d'accès ou intersections en bordure de la montée Ryan se limite au strict minimum;
- 3° la longueur d'une rue en cul-de-sac n'est pas limitée;
- 4° l'impact sur la circulation est réduit au minimum pour toutes rues ou allées d'accès se raccordant à la montée Ryan;
- 5° le tracé des rues et des allées d'accès n'a pas d'impact significatif sur le paysage.

#### **54. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° la protection des zones à risque de mouvement de terrain est assurée, en minimisant tous les ouvrages à ceux nécessaires, qu'ils soient en bordure de la rivière du Diable ou ailleurs sur le site du plan d'aménagement d'ensemble;
- 2° la planification de tout développement doit être subordonnée au respect des milieux naturels et de l'équilibre des écosystèmes;
- 3° les terrains artificialisés peuvent être restaurés. Cependant, afin d'être comptabilisés dans la proportion d'espace naturel minimal requis, la restauration des espaces doit être effectuée conformément aux exigences municipales et avoir fait l'objet d'une approbation par la Ville un an après que les travaux de restauration aient été réalisés;
- 4° chaque terrain individuel compris à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble n'a pas à respecter une proportion minimale d'espace naturel lorsqu'il est démontré que la proportion minimale d'espaces naturels à préserver est respectée sur l'ensemble du territoire visé par le plan d'aménagement d'ensemble;
- 5° la protection des rives, du littoral et des plaines inondables est assurée par le contrôle :
  - a) de la dimension et la superficie des terrains situés à moins de 300 m d'un lac ou à moins de 100 m d'un cours d'eau qui sont égales ou supérieures à la norme;
  - b) de la distance entre une rue, un lac et un cours d'eau qui est égale ou supérieure à la norme;
  - c) des constructions, ouvrages ou travaux sur les rives et le littoral qui sont limités et si possible, regroupés;
  - d) de la rénovation, de la reconstruction, de l'entretien, de la réparation, de la démolition, la modification de la pente du toit ou le remplacement d'une fondation d'un bâtiment principal sur une rive;
  - e) de la végétation sur une rive, notamment les mesures de régénération si celle-ci est dégradée;
  - f) des ouvrages à l'intérieur de la zone d'inondation qui sont limités à ceux nécessaires.

#### **55. Critères relatifs au cadre bâti**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

- 1° l'architecture proposée s'harmonise aux éléments naturels du paysage et à l'environnement bâti existant situé dans le secteur;
- 2° l'architecture proposée valorise une image de marque compatible à une destination touristique de calibre international.

**56. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrain**

Le paysage et l'aménagement de terrain sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° la croix de chemin est protégée et mise en valeur par un aménagement paysager et un éclairage respectueux du ciel nocturne;
- 2° une bande paysagère, à l'état naturel ou constituée d'aménagements reprenant l'état naturel, est maintenue en bordure des corridors touristiques de la montée Ryan, de la rue Labelle et du chemin du Village;
- 3° une bande tampon est maintenue, de part et d'autre de l'emprise du chemin des Quatre-Sommets, en favorisant le maintien ou la plantation d'un alignement d'arbres à la limite de l'emprise. Des sentiers sont privilégiés à l'intérieur de cette bande tampon;
- 4° les sommets de montagne sont protégés;
- 5° la qualité environnementale générale de tout projet est maintenue en assurant une densité de développement et un lotissement en harmonie avec la nature, la topographie, la couverture végétale, les patrons naturels de drainage, les sommets de montagne, les conditions d'ensoleillement et de vent, etc., le tout afin d'atténuer l'impact visuel, les problèmes d'érosion, de stabilisation des sols et de déboisement excessif dans les milieux à plus fortes pentes;
- 6° les points de vues sont préservés, en minimisant l'impact visuel de tout ouvrage dont l'insertion est réalisée en respect avec la morphologie du site d'accueil;
- 7° les caractéristiques essentielles des corridors de signature et des paysages les plus remarquables sont conservées.

**57. Critères relatifs aux réseaux récréatifs**

Les sentiers piétonniers et les pistes cyclables sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° des sentiers piétonniers sont aménagés afin de permettre l'accès aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux aires de stationnement et aux voies publiques et afin de les relier aux réseaux récréatifs, piétonniers et cyclables existants, le cas échéant;
- 2° le réseau proposé assure la continuité du réseau récréatif de la ville;
- 3° un réseau récréatif quatre saisons favorise des liens entre les pôles de services, les attraits et les établissements d'hébergement.

## SECTION 3.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-04 : GOLF LA BÊTE ET L'AIGLON

### 58. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones VP-856, VP-857, VP-794 et CF-793.

### 59. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° les groupes « Habitation unifamiliale (H-1) », « Habitation bifamiliale (H-2) », « Habitation trifamiliale (H-3) » et « Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements (H-4) » et « Habitation multifamiliale de plus de 6 logements (H-5) » de la classe d'usages « Habitation » en projet intégré uniquement, les usages des groupes d'usages « Habitation trifamiliale (H-3) » et « Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements (H-4) » et « Habitation multifamiliale de plus de 6 logements (H-5) » ne sont pas autorisés à l'intérieur d'une zone dont l'affectation est « Corridor faunique (CF) » et « Corridor faunique bassin versant (CF) »;
- 2° le groupe « Habitation unifamiliale (V-1) » de la classe d'usages « Villégiature »;
- 3° l'usage « terrain de golf et académie de golf » du sous-groupe « Récréation extérieure extensive » du groupe C-7 de la classe d'usages « Commerce »;
- 4° les résidences de tourisme du groupe d'usages « commerce d'hébergement », sauf à l'intérieur d'une zone dont l'affectation est « Corridor faunique (CF) » et « Corridor faunique bassin versant (CF) »;
- 5° les bâtiments accessoires autorisés en vertu du règlement de zonage en vigueur.

Le rapport bâti/terrain maximal pour les bâtiments principaux et accessoires est de 10 % dans l'ensemble du territoire visé par le plan d'aménagement d'ensemble avec un maximum de 8 % dans un secteur de construction situé au nord-est du parc régional linéaire Le P'tit train du Nord et un maximum de 12 % dans les autres secteurs de construction.

### 60. Objectif général

Ce plan d'aménagement d'ensemble vise à encadrer la réalisation d'un projet immobilier de qualité en bordure de la rivière du Diable et à l'intérieur du golf La Bête. Il vise à la réalisation d'un projet de développement résidentiel qui s'intègre harmonieusement aux composantes naturelles du site, tout en intégrant également des espaces voués à la récréation de plein air, à assurer la préservation et la mise en valeur de la bande riveraine de la rivière du Diable et à assurer la préservation du caractère naturel de l'axe touristique de la montée Ryan.

### 61. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à l'article 16, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre l'élément suivant :

- 1° un plan des réseaux de parcs et de sentiers actuels et projetés.

### 62. Critères généraux

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères suivants :

- 1° le concept proposé par le plan d'aménagement d'ensemble s'effectue par un projet intégré d'habitation;
- 2° l'ensemble du secteur est mis en valeur par des voies de circulation, par des secteurs de construction résidentielle, par des parcs ou par des espaces naturels et permet de maintenir en place un terrain de

golf.

### 65. Critères relatifs aux allées d'accès

Les allées d'accès sont évaluées à partir des critères suivants :

- 1° le tracé des allées d'accès projeté respecte les conditions suivantes :
  - a) il est hiérarchisé de façon à distinguer l'importance et le rôle de chacune des allées d'accès;
  - b) il est aménagé de façon à minimiser la circulation de transit à l'intérieur de la zone;
  - c) le nombre d'accès au site à partir de la montée Ryan est limité à 3, soit une rue et deux (2) allées d'accès;
  - d) le nombre de liens véhiculaires entre les plateaux est minimisé afin de conserver le caractère naturel du site;
  - e) le nombre de voies de circulation ou d'allées d'accès pour les véhicules automobiles qui traversent la rivière du Diable est limité à un; cependant, un passage exclusif aux véhicules à l'usage du terrain de golf, peut être aménagé;
  - f) le nombre d'allées d'accès pour les véhicules automobiles qui traversent des ruisseaux, excluant les véhicules à l'usage d'un terrain de golf, doit être minimisé;
  - g) le nombre d'allées d'accès traversant le parc linéaire régional est limité au minimum. Lorsque nécessaires, celles-ci sont distancées le plus possible les unes des autres;
  - h) les accès à la rivière du Diable sont limités et mis en commun.

### 63. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° au moins la moitié de la superficie demeure à l'état naturel;
- 2° la préservation d'au moins 90% de l'espace naturel à l'intérieur de la zone CF-793.
- 3° en deçà de cette superficie à l'état naturel, des mesures de compensation environnementales sont proposées (ex. reboisement, restauration de l'environnement, mise en valeur de la faune et de la flore, etc.);
- 4° une proportion élevée d'espace naturel est conservée dans l'encadrement forestier de la rivière du Diable (environ 500 m de part et d'autre de la rivière du Diable);
- 5° pour chaque terrain, le maximum d'espaces boisés est conservé, pour les portions de terrain situées :
  - a) entre une voie de circulation ou une allée d'accès et le ou les bâtiments;
  - b) entre la rivière du Diable et le ou les bâtiments;
  - c) entre le parc linéaire régional et le ou les bâtiments;
- 6° la construction d'habitations est conditionnelle à la réalisation de travaux de restauration, de manière à maintenir le maximum d'espace à l'état naturel et à la réalisation d'interventions de mise en valeur de la faune et de la flore en fonction du secteur où se situe l'habitation à construire.

### 64. Critères relatifs aux rives et aux bandes boisées

La préservation des rives et des bandes boisées est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° une bande boisée d'une largeur minimale de 10 m doit être conservée en bordure de l'emprise de la montée Ryan, sauf aux accès, pour une enseigne ou un sentier récréatif. Dans les secteurs où la couverture arborescente existante n'assure pas la continuité et la densité de la couverture boisée, une plantation est effectuée;
- 2° une bande boisée d'une largeur minimale de 10 m doit être conservée de part et d'autre de l'emprise de la ligne électrique existante, sauf si la ligne électrique est souterraine;
- 3° le caractère naturel des ruisseaux est protégé;
- 4° une bande d'une profondeur minimale de 15 m le long de la rive de la rivière du Diable est laissée à l'état naturel; dans le cas où une partie de la rive est dégradée, elle est restaurée avec des plantes herbacées, des arbustes, des arbres et des conifères; une rive est considérée comme dégradée si elle n'est pas recouverte par des plantes herbacées ou des arbres ou des conifères, de façon suffisante pour empêcher l'érosion;
- 5° malgré le critère précédent, entre la ligne des hautes eaux et la limite du « vert » d'un terrain de golf, une bande d'une profondeur de 10 m le long de la rive de la rivière du Diable est laissée à l'état naturel, dans ce cas elle est restaurée sur une profondeur de 10 m;
- 6° le caractère naturel des milieux humides et des secteurs boisés séparant les plateaux est préservé et mis en valeur.

#### **65. Critères relatifs aux réseaux récréatifs**

Les réseaux récréatifs sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° des sentiers piétonniers sont aménagés afin de permettre l'accès aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux aires de stationnement et aux voies publiques et afin de les relier aux réseaux récréatifs, piétonniers et cyclables existants, le cas échéant;
- 2° le réseau proposé assure la continuité du réseau récréatif de la ville;
- 3° un réseau récréatif quatre saisons favorise des liens entre les pôles de services, les attraits et les établissements d'hébergement.

## SECTION 3.5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-05 : LE MAÎTRE

### 66. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones VP-858 et CV-RMF-208.

### 67. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° les groupes d'usages « Habitation unifamiliale (H-1) », « Habitation bifamiliale (H-2) », « Habitation trifamiliale (H-3) et « Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements (H-4) » et « Habitation multifamiliale de plus de 6 logements (H-5) » de la classe d'usages « Habitation ». Les groupes d'usages « Habitation trifamiliale (H-3) » et « Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements (H-4) » et « Habitation multifamiliale de plus de 6 logements (H-5) » sont autorisés uniquement en projet intégré;
- 2° le groupe d'usages « Habitation unifamiliale (V-1) » de la classe d'usages « Villégiature »;
- 3° le groupe « Commerce et services à portée élargie (C-2) » complémentaire et connexe à l'usage principal tels un bar laitier, un dépanneur, une boutique de sport; le groupe « Services professionnels et bureaux (C-3) » mais uniquement les usages suivants des sous-groupes d'usages « bureaux administratifs » : « bureaux de location », « agent d'immeuble » et « entrepreneur général »; le sous-groupe d'usages « commerce de récréation extérieure intensive » du groupe « Commerce de récréation (C-7) » mais uniquement les usages suivants « mini-golf », « terrain de tennis », « spa » et « piscine »; le sous-groupe d'usages « commerce de récréation intérieure » du groupe « Commerce de récréation (C-7) » mais uniquement les usages suivants « salle de réception », « conditionnement physique, gymnase, tennis, squash », « spa, sauna, massage thérapeutique », « salle de pratique de golf » et « piscine intérieure »; le sous-groupe d'usages « commerce de récréation extérieure extensive » du groupe « Commerce de récréation (C-7) » à l'exception des usages « ciné-parc », « camp de vacances » et « terrain de camping ». Cependant, les usages « terrain de golf et académie de golf » sont privilégiés; « commerce de restauration (C-8) » et « Commerces d'hébergement (C-9) » de la classe d'usages « commerce » sont privilégiés à l'exception de l'usage « hébergement routier », selon les dispositions suivantes :
  - a) a) les usages autorisés des groupes « Commerce et services à portée élargie (C-2) », d'au plus 100 mètres carrés, « Services professionnels et bureaux (C-3) » et « Commerce de restauration (C-8) » et des sous-groupes « commerce de récréation extérieure intensive » et « commerce de récréation intérieure » du groupe « Commerce de récréation (C-7) » sont autorisés conditionnellement à la présence d'un golf dans les zones VP-858 et CV-RMF-208 et que si ces usages sont complémentaires. Ces usages peuvent être situés dans un bâtiment servant à un autre usage commercial autorisé ou dans un bâtiment distinct. Sont particulièrement envisagés à proximité des autres usages commerciaux autorisés, les restaurants, les boutiques de sports spécialisées pour les sports pratiqués sur le site, la location de vélo ou de motoneige. Les boutiques de marchandise générale et de services à la clientèle touristique sont envisagées dans des secteurs plus résidentiels afin d'assurer une proximité à des logements qui seraient loués à une clientèle touristique;
- 4° les bâtiments accessoires autorisés en vertu du règlement de zonage en vigueur.

Le rapport bâti/terrain maximal pour les bâtiments principaux et accessoires est de 12 %, sauf si les terrains sont desservis ou partiellement desservis. Le rapport bâti/terrain maximal peut alors être augmenté à 30 %.

### 68. Objectif général

Le plan d'aménagement d'ensemble du secteur Le Maître vise à encadrer la réalisation d'un projet immobilier de qualité en bordure de la rivière du Diable et à l'intérieur du golf « Le Maître ». Il vise à la réalisation d'un projet de développement résidentiel le long des rues Labelle, Émond et Grande-Allée, qui s'intègre harmonieusement aux composantes naturelles du site, tout en intégrant également des espaces voués à la récréation de plein air, à assurer la préservation et la mise en valeur de la bande riveraine de la rivière du Diable et à assurer la préservation du caractère naturel de l'axe touristique du parc régional linéaire.

#### **69. Documents et plans additionnels requis**

En plus des documents et plans requis à l'article 16, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre l'élément suivant :

- 1° un plan des sentiers de ski de fond et pistes de motoneiges actuelles et projetées.

#### **70. Critères généraux**

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères suivants :

- 1° le développement s'inscrivant à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble s'effectue suivant un mode de développement en « projet intégré », c'est-à-dire plusieurs bâtiments implantés sur un même terrain et ayant une utilisation commune de certains espaces extérieurs, services ou équipements. La planification, la promotion et la gestion étant d'initiative unique, un projet intégré peut être réalisé par phases;
- 2° les usages prévus sont compatibles entre eux et avec les usages déjà existants à proximité et avec le milieu naturel particulièrement fragile dans ce secteur.

#### **71. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° le réseau routier s'intègre au réseau existant et limite les impacts négatifs sur ce dernier;
- 2° l'accès principal au site se fait à partir de la rue Labelle;
- 3° les voies de circulation traversant le parc linéaire régional sont limitées au minimum. Lorsque nécessaires, celles-ci sont distancées le plus possible les unes des autres;
- 4° la planification du réseau routier possède les caractéristiques suivantes :
  - a) la circulation de transit dans les secteurs résidentiels avoisinants est limitée particulièrement sur la rue Émond;
  - b) la longueur du réseau routier est limitée afin d'assurer sa rentabilité;
  - c) le tracé des voies de circulation est sinueux afin d'assurer un développement de type villégiature adapté au milieu.
- 5° un accès est prévu par la rue Barbe pour les véhicules d'urgence.

#### **72. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° les qualités naturelles du site sont intégrées, dans la mesure du possible, à la planification du site, notamment les éléments suivants :
  - a) la topographie;
  - b) la végétation existante;

- c) les abords de la rivière du Diable et des cours d'eau;
- 2° les plantations de grande qualité sont conservées le plus possible, particulièrement le long de la rue Labelle;
- 3° le concept du plan d'aménagement d'ensemble est réalisé en fonction des éléments contraignants, soit :
  - a) les milieux humides;
  - b) les plaines inondables;
  - c) les secteurs à risque de mouvement de terrain;
- 4° la planification du site mise sur les potentiels suivants :
  - a) la rivière du Diable;
  - b) les nombreuses vues panoramiques;
  - c) des plantations et boisés naturels de grande qualité;
  - d) la proximité du parc régional linéaire Le P'tit Train du Nord.

### **73. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains**

Le paysage et l'aménagement de terrains sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° la compatibilité des usages est assurée ou des aménagements particuliers sont prévus en bordure des pistes de motoneiges, bruyantes durant l'hiver;
- 2° les bâtiments en bordure de la rue Labelle sont peu visibles et la végétation existante est conservée afin de créer et de conserver un écran tampon dense en bordure de ce corridor touristique;
- 3° les aménagements facilitent l'utilisation et l'orientation sur le site;
- 4° la végétation existante en bordure de la rue Barbe est conservée et la zone tampon est complétée tout au long de la rue.

### **74. Critères relatifs aux réseaux récréatifs**

Les réseaux récréatifs sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° la planification du site propose des liens récréatifs avec le parc régional linéaire à des endroits stratégiques et bien répartis. La ségrégation et une signalisation adéquate des différents sports assurent la sécurité de ceux qui les pratiquent;
- 2° la continuité du réseau récréatif est maintenue.

## SECTION 3.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-06 : SITE D'EXTRACTION

### 75. Zone assujettie

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone EX-603.

### 76. Usage et densité applicable

Dans la zone visée, le groupe d'usage « Extraction (I-4) » et les usages connexes à l'extraction autorisés doivent faire l'objet d'une évaluation par le conseil et la densité d'occupation du sol, exprimée par le rapport bâti terrain est de 50 % pour les bâtiments principaux et les bâtiments accessoires. Les objectifs et les critères des articles 77 à 83 s'appliquent aux usages connexes autorisés en les adaptant.

### 77. Objectifs généraux

La préparation d'un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone visée a pour objectif général d'assurer une intégration des activités commerciales lourdes et des activités d'extraction et de transformation de la matière brute en bordure du corridor de signature qu'est la route 117. Le plan d'aménagement d'ensemble vise à atténuer les impacts de telles exploitations sur l'environnement et le paysage et plus particulièrement à atténuer les contraintes anthropiques pouvant être produites par les opérations d'un site d'extraction et de la transformation connexes de la matière brute sur le voisinage et sur la circulation.

### 78. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à l'article 16, un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone visée doit également comprendre les éléments suivants :

- 1° une étude sur le risque de chutes de roche et les vibrations, suite à un dynamitage, sur le réservoir de propane situé en bordure de la route 117 et par rapport au poste de police situé sur la rue Siméon. L'étude propose également les mesures d'atténuation s'il y a lieu;
- 2° une étude de bruit projeté identifiant les impacts sonores générés par les opérations du site d'extraction et des mesures d'atténuation à mettre en place, s'il y a lieu. La méthodologie utilisée doit être celle prévue au règlement sur les carrières et sablières en vigueur;
- 3° une étude hydrogéologique identifiant les impacts sur la nappe phréatique pouvant résulter de l'exploitation d'un site d'extraction et les mesures d'atténuation à mettre en place, s'il y a lieu;
- 4° une étude de caractérisation du milieu naturel identifiant les impacts sur l'environnement pouvant résulter de l'exploitation d'un site d'extraction et les mesures d'atténuation à mettre en place, s'il y a lieu;
- 5° une étude de circulation identifiant les impacts sur la route 117 pouvant résulter de l'exploitation d'un site d'extraction et les mesures d'atténuation à mettre en place, s'il y a lieu;
- 6° un plan d'aménagement paysager de l'entrée du site d'extraction afin d'améliorer l'intégration des flancs de roc au paysage (coupes types et plan de plantation);
- 7° une insertion visuelle produite à partir de la route 117 illustrant les aménagements paysagers mentionnés au paragraphe 6;
- 8° un plan d'aménagement paysager du site d'extraction afin d'assurer sa réintégration à l'environnement à la fin de son exploitation;
- 9° un document expliquant la gestion du site d'extraction soit la période et l'horaire de concassage, l'horaire de camionnage, la cadence de transport, la période et l'horaire de dynamitage;
- 10° un document expliquant le plan de sautage concernant les travaux de dynamitage et de forage

(notamment, le patron de forage, le chargement des explosifs, la charge d'explosif par délai, les essais de sautage, le contrôle des vibrations).

### 79. Critères généraux

Le plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur est évalué à partir des critères suivants en tenant compte qu'il s'agit d'une zone visant à recevoir un site d'extraction et des usages connexes reliés à la transformation de la matière brute :

- 1° l'implantation des usages dans ce secteur vise une cohabitation plus harmonieuse avec le voisinage par une concentration des usages plus contraignants à l'intérieur d'une zone bien circonscrite;
- 2° l'approche de planification de ce secteur tient compte du fait qu'il s'insère à l'entrée de la ville et à l'intérieur du bassin stratégique de développement de la route 117, l'un des principaux corridors de signature de la ville, des efforts sont consentis afin d'améliorer le paysage du secteur;
- 3° la planification de la circulation et des accès au site est rigoureuse et tient compte de la vocation de transit de la route 117;
- 4° le plan d'aménagement d'ensemble propose des mesures de mitigations efficaces pour les différents impacts compte tenu de l'usage et tient compte du voisinage.

### 80. Critères relatifs à l'implantation des usages

L'implantation des usages s'effectue à partir des critères suivants en tenant compte qu'il s'agit d'une zone visant à recevoir un site d'extraction et des usages connexes reliés à la transformation de la matière brute :

- 1° la délimitation de l'aire d'exploitation est clairement définie et se situe généralement à une distance de plus de 600 mètres d'un usage résidentiel ou à une distance inférieure si une étude de bruit démontre le respect des normes de bruit du règlement sur les carrières et sablière et ce, avec ou sans mesure de mitigation;
- 2° le site d'extraction est localisé de telle sorte que les opérations ne donnent pas directement sur la route 117;
- 3° l'aménagement d'un site d'extraction est limité à des plateaux les moins visibles possibles d'un corridor touristique;
- 4° l'aménagement d'un site d'extraction se concentre sur les plateaux naturels existants d'une montagne;
- 5° l'implantation des usages connexes dans la zone vise une cohabitation la plus harmonieuse possible avec le voisinage par une concentration des usages plus contraignants à l'intérieur un secteur bien circonscrit, à défaut des mesures de mitigation sont proposées pour atténuer les différents impacts pouvant être appréhendés.

### 81. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrain

Le paysage et l'aménagement de terrain sont évalués à partir des critères suivants en tenant compte qu'il s'agit d'une zone visant à recevoir un site d'extraction et des usages connexes reliés à la transformation de la matière brute :

- 1° le site d'extraction et les usages de transformation connexe de la matière brute sont localisés de sorte à préserver, dans la mesure du possible, l'intégrité visuelle des flancs de montagne situés à l'intérieur du bassin visuel touristique et des portions de montagnes visibles du corridor de signature de la route 117, par des mesures particulières sur les aménagements, ouvrages, constructions et l'abattage d'arbres. Notamment, certains flancs de montagne et la butte boisée située directement à l'ouest du chemin du Domaine-Lachance, à l'angle de la route 117 sont préservés;

- 2° le site d'extraction n'empiète pas dans un sommet de montagne protégé;
- 3° les accès au site d'extraction se limitent aux deux accès existants;
- 4° favoriser l'aménagement des accès (allée d'accès ou rue) sur un versant de la montagne ne faisant pas face à un corridor touristique, et à défaut, des aménagements paysagers sont proposés à l'entrée du site afin d'atténuer, dans la mesure du possible, l'impact visuel de la faille derrière le 169 route 117;
- 5° la cohabitation des usages est assurée par l'aménagement d'une bande tampon qui ceinture la zone sur une profondeur suffisante et agit à titre de barrière visuelle et contre, dans la mesure du possible, les inconvénients occurrents au bruit, à la poussière et aux vibrations;
- 6° les aménagements de terrains visant les mesures d'atténuation du bruit sont en qualité et en nombre suffisants et visent, dans la mesure du possible, à excéder les exigences règlementaires en la matière et contenues dans le règlement sur les carrières et les sablières;
- 7° l'éclairage des lieux répond à des impératifs de sécurité tout en rencontrant les principes de la protection du ciel nocturne (dark sky).

## **82. Critères relatifs au tracé des voies de circulation et l'accès au site**

Le tracé des voies de circulation et l'accès au site sont évalués à partir des critères suivants en tenant compte qu'il s'agit d'une zone visant à recevoir un site d'extraction et des usages connexes reliés à la transformation de la matière brute :

- 1° l'accès des véhicules lourds au site d'extraction s'effectue par l'aménagement d'une rue collectrice donnant directement à la route 117 et son tracé se situe à l'extérieur des secteurs résidentiels ou commerciaux existants;
- 2° le réseau de transport proposé pour la circulation des véhicules lourds s'effectue à partir du réseau routier supérieur et évite les secteurs de villégiature;
- 3° la rue collectrice se raccordant au réseau routier supérieur permet de maintenir la fluidité de la circulation sur la route 117 et est sécuritaire;
- 4° le tracé et le raccordement de la rue collectrice à la route 117 s'intègrent au réaménagement routier projeté à l'entrée est de la ville ou à défaut un engagement du propriétaire ou du ministère concerné pour assurer ce raccordement;
- 5° la circulation des véhicules lourds à un site d'extraction par les accès commerciaux existants aménagés en bordure de la route 117 est limitée;
- 6° limiter les intersections et favoriser le regroupement des accès commerciaux existants sur la route 117.

## **83. Critères relatifs à la protection et l'atténuation des impacts sur le milieu naturel**

La protection et l'atténuation des impacts sur le milieu naturel sont évalués à partir des critères suivants en tenant compte qu'il s'agit d'une zone visant à recevoir un site d'extraction et des usages connexes reliés à la transformation de la matière brute :

- 1° dans la mesure du possible, le site d'extraction est circonscrit afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel;
- 2° les impacts environnementaux, notamment hydrogéologiques et sonores reliés à l'aire d'exploitation et aux opérations d'extraction sont limités par l'application de mesures de mitigations appropriées;
- 3° les secteurs de fortes pentes, à l'extérieur du site d'extraction, sont préservés dans la mesure du possible.

## SECTION 3.7 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-07 : PROJET LABELLE

### 84. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone VP-938.

### 85. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° les groupes d'usages « Habitation unifamiliale (H-1) », « Habitation bifamiliale (H-2) », « Habitation trifamiliale (H-3) et « Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements (H-4) » et « Habitation multifamiliale de plus de 6 logements (H-5) » de la classe d'usages « Habitation ». Les groupes d'usages « Habitation trifamiliale (H-3) » et « Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements (H-4) » et « Habitation multifamiliale de plus de 6 logements (H-5) » sont autorisés uniquement en projet intégré;
- 2° le groupe d'usages « Habitation unifamiliale (V-1) » de la classe d'usages « Villégiature »;
- 3° les groupes d'usages « Commerce et services à portée élargie (C-2) » d'au plus 100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher suivant : Comptoir pour ramassage des médicaments et un seul « Commerce et services à portée élargie (C-2) » d'au plus 35 m<sup>2</sup> de superficie de plancher abritant des services alimentaires et marchandises générales;
- 4° les groupes d'usages « Commerce artériel léger (C-4) » suivant : centre de jardin sans pépinière;
- 5° les groupes d'usages « Commerce artériel lourd (C-5) » suivant : Pépinière, horticulteur entrepôt et mini-entrepôt, bâtiment d'entretien desservant uniquement les propriétaires des projets La Belle et Le Maître;
- 6° les usages du sous-groupe d'usages « commerce de récréation extérieure extensive » du groupe « Commerce de récréation (C-7) » : terrain de golf, académie de golf, centre de ski de randonnée et « commerce de récréation intensive » du groupe « Commerce de récréation (C-7) » : terrain de tennis et académie de tennis ;
- 7° Les usages du groupe d'usages « Commerces de restauration (C-8) » : restaurant avec vente des aliments produits sur place.

Le rapport bâti/terrain maximal pour les bâtiments principaux et accessoires est de 10 % pour l'ensemble du projet.

### 86. Objectif général

Le plan d'aménagement d'ensemble du projet La Belle vise à encadrer la réalisation d'un projet immobilier de qualité en bordure du parc Linéaire et en bordure du chemin Champagne et de la rue Labelle. Il vise à la réalisation d'un projet de développement résidentiel qui s'intègre harmonieusement aux composantes naturelles du site, tout en intégrant également des espaces voués aux activités sportives, à la récréation de plein air, à assurer la préservation et la mise en valeur des boisés existants, des milieux humides et à assurer la préservation du caractère naturel de l'axe touristique du parc régional linéaire. Une parcelle de terrain pour l'usage de commerce de détail à faible intensité est aussi comprise en bordure de la rue Labelle.

### 87. Critères généraux

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères suivants :

- 1° le développement s'inscrivant à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble s'effectue suivant un mode de développement en « projet intégré », c'est-à-dire plusieurs bâtiments implantés sur un même terrain et ayant une utilisation commune de certains espaces extérieurs, services ou équipements. La planification, la promotion et la gestion étant d'initiative unique, un projet intégré peut être réalisé par phases;

- 2° les usages prévus sont compatibles entre eux et avec les usages déjà existants à proximité et avec le milieu naturel particulièrement fragile dans ce secteur;
- 3° certains usages commerciaux et de récréation seront aussi accessibles pour le grand public.

#### **88. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° le réseau routier s'intègre au réseau existant et limite les impacts négatifs sur ce dernier;
- 2° l'accès principal au site se fait à partir de la rue Labelle et du chemin Champagne;
- 3° les voies de circulation traversant le chemin Champagne sont limitées qu'à une seule intersection;
- 4° la planification du réseau routier possède les caractéristiques suivantes :
  - a) deux accès maximum sont prévus sur la rue Labelle;
  - b) la planification du réseau est réalisée en allée d'accès privés. Aucune nouvelle voie de circulation destinée à devenir publique n'est prévue;
  - c) le tracé des voies de circulation est sinueux afin d'assurer un développement de type villégiature adapté au milieu;
- 5° un accès pour les véhicules d'urgence est prévu par le chemin Champagne pour les allées d'accès qui seront trop longues.

#### **89. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° les qualités naturelles du site sont intégrées, dans la mesure du possible, à la planification du site, notamment les éléments suivants :
  - a) la topographie;
  - b) la végétation existante;
  - c) les abords des milieux humides et les cours d'eau.
- 2° les plantations d'arbres sont conservées et sont encouragées, particulièrement le long de la rue Labelle et du chemin Champagne;
- 3° le concept du plan d'aménagement d'ensemble est réalisé en fonction des éléments contraignants, soit :
  - a) les milieux humides;
  - b) les secteurs à risque de mouvement de terrain.
- 4° la planification du site mise sur les potentiels suivants :
  - a) les nombreuses vues panoramiques;
  - b) des plantations et boisés naturels de grande qualité;
  - c) la proximité du parc régional linéaire Le P'tit Train du Nord.

#### **90. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains**

Le paysage et l'aménagement de terrains sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° la compatibilité des usages est assurée ou des aménagements particuliers;
- 2° les bâtiments en bordure de la rue Labelle sont peu visibles et la végétation existante est conservée sur une profondeur de 10 mètres ou la création de talus végétalisés sont créés afin de conserver un écran tampon dense en bordure de ce corridor touristique;
- 3° les aménagements facilitent l'utilisation et l'orientation sur le site;
- 4° la végétation existante en bordure du chemin Champagne est conservée sur une profondeur de 5 mètres et une zone tampon est complétée tout au long de la rue.

#### **91. Critères relatifs aux réseaux récréatifs**

La planification des réseaux récréatifs sont évalués par les objectifs suivants :

- 1° la planification du site propose des liens récréatifs pour faciliter le déplacement des propriétaires sur le site afin d'éviter l'utilisation de la voiture comme moyen de déplacement;
- 2° la continuité du réseau de ski de fond existant est conservée et intégrée dans la planification du site.

## SECTION 3.8 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-08 : QUADRANT SUD-EST RYAN/LABELLE

### 92. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone VF-786.

### 93. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° les groupes d'usages « Habitation unifamiliale (V-1) » de la classe d'usages « Villégiature »;
- 2° la densité brute maximale autorisée au plan d'aménagement d'ensemble est de 0,6 logement à l'hectare.

### 94. Objectif général

Le plan d'aménagement d'ensemble du secteur du quadrant sud-est Ryan/Labelle se situe hors périmètre d'urbanisation, à l'intérieur d'un ravage de cerfs de Virginie, sur un territoire marqué par la présence de ruisseaux et de milieux humides, d'un peuplement forestier d'intérêt et d'une topographie prononcée. Il vise à encadrer un développement résidentiel de très faible densité conciliant l'implantation d'habitations de villégiature avec la préservation des milieux naturels sensibles.

Un mode de développement de type projet intégré, soit plusieurs bâtiments implantés sur un même terrain partageant certains espaces extérieurs, services ou équipements, n'est pas exclu sans toutefois être privilégié. Cependant, ce mode de développement devra satisfaire à l'ensemble des objectifs et critères énoncés et démontrer qu'il ne compromet pas l'intégrité de l'habitat du cerf de Virginie ni des autres composantes écologiques sensibles du site.

L'aménagement devra respecter la topographie, maintenir l'intégrité des peuplements forestiers et limiter l'empreinte écologique et visuelle des constructions et infrastructures. Le projet devra également éviter toute altération du paysage naturel et demeurer non perceptible ou très faiblement visible depuis les voies de circulation d'importance, notamment depuis la montée Ryan. L'application de normes d'implantation adaptées et de mesures d'atténuation assurera une intégration harmonieuse et durable dans le milieu d'insertion.

L'intégration d'un réseau de sentiers récréatifs est également souhaitable.

### 95. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à l'article 16, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

- 1° l'identification et la délimitation des principales composantes de l'aire du ravage de cerfs de Virginie : abri, nourriture-abri, nourriture, corridors de déplacement, peuplements forestiers d'intérêt faunique et autres secteurs moins utilisés par le cerf;
- 2° toute implantation de bâtiment ou hauteur de bâtiment doit au préalable faire l'objet d'une analyse paysagère, démontrant qu'il n'y a pas d'impact significatif sur la vue à partir de la montée Ryan;
- 3° le dépôt d'un projet intégré devra être accompagné d'une analyse démontrant sa conformité aux critères établis, et pourra faire l'objet de conditions particulières ou d'exigences additionnelles, selon les enjeux identifiés lors de l'examen du projet;
- 4° l'identification des réseaux de sentiers situés à proximité pour viser des connexions et un maillage

**96. Critères généraux**

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères suivants :

- 1° un développement de type conventionnel est privilégié. Toutefois, un projet intégré peut être autorisé dans le cadre du présent plan d'aménagement d'ensemble, sous réserve qu'il respecte les objectifs, critères et usages autorisés à la présente section, et qu'il soit évalué au cas par cas en fonction de la nature du projet et de sa conformité;
- 2° l'approche globale vise à assurer la mise en valeur de l'ensemble du site par un concept qui favorise une implantation des bâtiments de faible densité qui est adaptée aux caractéristiques du site.
- 3° les espaces naturels existants sont préservés et mis en valeur.

**97. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° la planification du réseau routier possède les caractéristiques suivantes :
  - a) aucun accès n'est autorisé depuis la Montée Ryan. Un accès sur la rue Labelle peut être aménagé, sous réserve qu'il n'engendre aucun conflit de circulation au carrefour giratoire;
  - b) un accès additionnel pourra être autorisé à partir du chemin du Belvédère et de son prolongement, sous réserve qu'il respecte les principes d'intégration au réseau existant, minimise les impacts environnementaux et préserve la topographie naturelle du site. Toute intervention devra faire l'objet d'une étude démontrant sa faisabilité et sa conformité aux normes en vigueur;
  - c) le tracé des voies de circulation est sinueux afin d'assurer un développement de type villégiature adapté au milieu et à son relief;
- 2° le projet de subdivision est conçu de manière à valoriser et à intégrer les composantes naturelles du secteur;
- 3° le réseau routier s'intègre au réseau existant et limite les impacts négatifs sur ce dernier;

**98. Critères relatifs au cadre bâti**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

- 1° l'architecture proposée s'harmonise aux éléments naturels du paysage et à l'environnement bâti existant situé dans le secteur;
- 2° l'architecture des bâtiments principaux et des bâtiments accessoires est inspirée d'une architecture rustique, typique d'un village de pionniers;
- 3° le parti architectural s'inspire de celui des maisons traditionnelles en bois pièce sur pièce et fait largement usage de bois, dans différents tons de bruns ou laissés à l'état naturel, sous toutes ses formes (bardeaux, large clin posé à l'horizontale, billots et pièces grossièrement équarries, etc.);
- 4° les bâtiments accessoires s'harmonisent aux bâtiments principaux.

**99. Critères relatifs à l'implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° aucun bâtiment ne doit être implanté ni orienté de manière à être visible depuis la montée Ryan.
- 2° l'implantation des bâtiments tient compte de la topographie naturelle du site, de manière à :

- a) prévenir toute érosion du sol;
  - b) maintenir le lit des ruisseaux existants;
- 3° dans l'ensemble, l'implantation des bâtiments présente une forme en apparence plus organique qu'un patron typique d'un village, compte tenu de la topographie naturelle du site;

#### **100. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° le développement est concentré afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel environnant;
- 2° les milieux naturels fragiles (ruisseaux, milieux humides, zone inondable, les sources d'eau potable, habitats fauniques, etc.) sont protégés;
- 3° la pinède située à l'intersection de la Montée Ryan et de la rue Labelle est protégée dans son entièreté;
- 4° le couvert forestier existant est maintenu au maximum afin de minimiser l'érosion du sol, et ce, particulièrement dans les zones de fortes pentes;
- 5° les secteurs dénudés, s'il y a lieu, sont renaturalisés par la mise en œuvre d'un programme de reboisement extensif de plantation, en respectant les espèces indigènes à la forêt laurentienne;
- 6° les espaces naturels privés, mais non requis pour la construction de bâtiments, de routes, d'infrastructures et de stationnement sont protégés;
- 7° les arbres matures existants sont intégrés dans la conception des projets;
- 8° la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées, est respectée;
- 9° les ruisseaux et milieux humides sont intégrés à la planification du site;
- 10° la présence d'un ruisseau permanent et de son affluent, les ruisseaux intermittents qui coulent à la fonte des neiges ou lors de fortes pluies sont considérés dans le cadre du concept de développement du site, de manière à maintenir leurs cours et d'assurer la qualité des eaux.

#### **101. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains**

Le paysage et l'aménagement de terrains sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'insertion dans le paysage environnant;
- 2° la visibilité des bâtiments est limitée au maximum depuis la Montée Ryan;
- 3° une bande paysagère, à l'état naturel ou constituée d'aménagements reprenant l'état naturel, est maintenue en bordure des corridors touristiques de la montée Ryan et de la rue Labelle;

#### **102. Critères relatifs aux infrastructures**

Les infrastructures sont évaluées à partir des critères suivants :

- 1° l'approvisionnement en eau pour la consommation ou non, est adapté aux usages du projet;
- 2° les infrastructures tiennent compte de la contrainte anthropique reliée à la qualité de l'eau du secteur;
- 3° l'accessibilité en tout temps au secteur est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique.

## SECTION 3.9 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-09 : QUADRANT SUD-OUEST VILLAGE/RYAN

### 103. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone VF-784.

### 104. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° les groupes d'usages « Habitation unifamiliale (V-1) de la classe d'usages « Villégiature »;
- 2° la densité brute maximale autorisée au plan d'aménagement d'ensemble est de 0,6 logement ou unité d'hébergement à l'hectare.

### 105. Objectif général

Le plan d'aménagement du quadrant sud-ouest Village/Ryan se trouve à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, au sein d'un ravage de cerfs de Virginie. Le site est caractérisé par la présence de ruisseaux, de milieux humides et d'une topographie marquée. Le plan vise à encadrer un développement résidentiel de très faible densité dans la portion nord du site, à proximité du chemin du Village, tout en assurant la protection des milieux naturels sensibles.

Un mode de développement de type projet intégré, soit plusieurs bâtiments implantés sur un même terrain partageant certains espaces extérieurs, services ou équipements, n'est pas exclu. Toutefois, ce mode de développement devra satisfaire à l'ensemble des objectifs et critères énoncés et démontrer qu'il ne compromet pas l'intégrité de l'habitat du cerf de Virginie ni des autres composantes écologiques sensibles du site.

L'aménagement devra respecter la topographie, maintenir l'intégrité des peuplements forestiers et limiter l'empreinte écologique et visuelle des constructions et infrastructures. Le projet devra également éviter toute altération du paysage naturel et demeurer non perceptible ou très faiblement visible depuis les voies de circulation d'importance, notamment la montée Ryan. L'application de normes d'implantation adaptées et de mesures d'atténuation assurera une intégration harmonieuse et durable dans le milieu d'insertion.

### 106. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à l'article 16, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

- 1° l'identification et la délimitation des principales composantes de l'aire du ravage de cerfs de Virginie : abri, nourriture-abri, nourriture, corridors de déplacement, peuplements forestiers d'intérêt faunique et autres secteurs moins utilisés par le cerf;
- 2° toute implantation de bâtiment ou hauteur de bâtiment doit au préalable faire l'objet d'une analyse paysagère, démontrant qu'il n'y a pas d'impact significatif sur la vue à partir de la montée Ryan;
- 3° le dépôt d'un projet intégré devra être accompagné d'une analyse démontrant sa conformité aux critères établis, et pourra faire l'objet de conditions particulières ou d'exigences additionnelles, selon les enjeux identifiés lors de l'examen du projet.

**107. Critères généraux**

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères suivants :

- 1° un développement de type conventionnel est privilégié. Toutefois, un projet intégré peut être autorisé dans le cadre du présent plan d'aménagement d'ensemble, sous réserve qu'il respecte les objectifs, critères et usages autorisés à la présente section, et qu'il soit évalué au cas par cas en fonction de la nature du projet et de sa conformité;
- 2° l'approche globale vise à assurer la mise en valeur de l'ensemble du site par un concept qui favorise une implantation des bâtiments de faible densité qui est adaptée aux caractéristiques du site;
- 3° les espaces naturels existants sont préservés et mis en valeur.

**108. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° le projet de subdivision est conçu de manière à valoriser et à intégrer les composantes naturelles du secteur;
- 2° le réseau routier s'intègre au réseau existant et limite les impacts négatifs sur ce dernier;
- 3° la planification du réseau routier possède les caractéristiques suivantes :
  - a) aucun accès n'est prévu à partir de la Montée Ryan. Aucun accès additionnel n'est souhaité sur le chemin du Village (route 327), sauf de façon exceptionnelle et justifiée, dans le respect des normes et de l'intégration au site;
  - b) la prolongation du chemin McDermott et du chemin de l'Entre-Nous peut être envisagée, sous réserve d'une intégration harmonieuse au réseau existant, d'un respect de la topographie naturelle et d'une minimisation des impacts environnementaux. Une étude de faisabilité devra démontrer la pertinence du projet et sa conformité aux normes en vigueur.
  - c) le tracé des voies de circulation est sinueux afin d'assurer un développement de type villégiature adapté au milieu;
- 4° les allées d'accès et voies de circulation sont conçues de manière à permettre la circulation des véhicules d'urgence.

**109. Critères relatifs au cadre bâti**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

- 1° l'architecture proposée s'harmonise aux éléments naturels du paysage et à l'environnement bâti existant situé dans le secteur;
- 2° les bâtiments accessoires s'harmonisent aux bâtiments principaux.

**110. Critères relatifs à l'implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° aucun bâtiment ne doit être implanté ni orienté de manière à être visible depuis la montée Ryan;
- 2° l'implantation des bâtiments tient compte de la topographie naturelle du site, de manière à :
  - a) prévenir toute érosion du sol;
  - b) maintenir le lit des ruisseaux existants;

- 3° dans l'ensemble, l'implantation des bâtiments présente une forme en apparence plus organique qu'un patron typique d'un village, compte tenu de la topographie naturelle du site.

#### **111. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° le développement est concentré afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel environnant;
- 2° les milieux naturels fragiles (ruisseaux, milieux humides, zone inondable, les sources d'eau potable, habitats fauniques, etc.) sont protégés;
- 3° le couvert forestier existant est maintenu au maximum afin de minimiser l'érosion du sol, et ce, particulièrement dans les zones de fortes pentes;
- 4° les secteurs dénudés, s'il y a lieu, sont renaturalisés par la mise en œuvre d'un programme de reboisement extensif de plantation, en respectant les espèces indigènes à la forêt laurentienne;
- 5° les espaces naturels privés, mais non requis pour la construction de bâtiments, de routes, d'infrastructures et de stationnement sont protégés;
- 6° les arbres matures existants sont intégrés dans la conception des projets;
- 7° la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées, est respectée;
- 8° la gestion équilibrée du réseau hydrique et des eaux de ruissellement est assurée;
- 9° la présence d'un ruisseau permanent et de son affluent, les ruisseaux intermittents qui coulent à la fonte des neiges ou lors de fortes pluies sont considérés dans le cadre du concept de développement du site, de manière à maintenir leurs cours et d'assurer la qualité des eaux.

#### **112. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains**

Le paysage et l'aménagement de terrains sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'insertion dans le paysage environnant;
- 2° la visibilité des bâtiments est limitée au maximum depuis la Montée Ryan;
- 3° une bande paysagère, à l'état naturel ou constituée d'aménagements reprenant l'état naturel, est maintenue en bordure des corridors touristiques de la montée Ryan et du chemin du Village.

## SECTION 3.10 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-10 TERRAINS EN BORDURE DU CHEMIN DU VILLAGE

### 113. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones VP-748 et VA-RTF-339.

### 114. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° les groupes d'usages « Habitation unifamiliale (V-1) » de la classe d'usages « Villégiature »;
- 2° la densité brute maximale autorisée au plan d'aménagement d'ensemble est de 1 logement ou unité d'hébergement à l'hectare.

### 115. Objectif général

Le plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur porte sur deux terrains adjacents au chemin du Village et situés à l'entrée de village, à proximité du Circuit Tremblant. L'objectif général visé est de permettre un développement résidentiel de faible densité partiellement dissimulé dans le paysage et qui assure une relation harmonieuse entre les portions nord et sud du site, soit de part et d'autre du chemin du Village. Ce plan d'aménagement d'ensemble devra mettre en valeur les caractéristiques paysagères existantes, notamment les pinèdes, ainsi que le passé agricole et rural du site, notamment par la préservation de l'ancienne ferme ou par un rappel de sa présence.

### 116. Documents et plans additionnels requis

- 1° une étude de bruit projeté identifiant les impacts sonores générés par les opérations du Circuit du Mont-Tremblant et des mesures d'atténuation à mettre en place, s'il y a lieu;
- 2° une étude de caractérisation du couvert végétal existant et le déboisement prévu, s'il y a lieu, incluant un programme de reboisement, comprenant une description détaillée des mesures de reboisement proposées;
- 3° le dépôt d'un projet intégré devra être accompagné d'une analyse démontrant sa conformité aux critères établis, et pourra faire l'objet de conditions particulières ou d'exigences additionnelles, selon les enjeux identifiés lors de l'examen du projet.

### 117. Critères généraux

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères suivants :

- 1° un développement de type conventionnel est privilégié. Toutefois, un projet intégré peut être autorisé dans le cadre du présent plan d'aménagement d'ensemble, sous réserve qu'il respecte les objectifs, critères et usages autorisés à la présente section, et qu'il soit évalué au cas par cas en fonction de la nature du projet et de sa conformité ;
- 2° l'approche globale vise à assurer la mise en valeur de l'ensemble du site par un concept qui favorise une implantation des bâtiments de faible densité qui est adaptée aux caractéristiques du site;
- 3° les espaces naturels existants sont préservés et mis en valeur;
- 4° le plan d'aménagement d'ensemble tient compte des contraintes découlant de la présence du Circuit Mont-Tremblant, situé au nord-est du secteur, ainsi que de la sablière située au sud.

### 118. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° le projet de subdivision est conçu de manière à valoriser et à intégrer les composantes naturelles du secteur;
- 2° comme le chemin du Village, traverse le terrain, un seul accès est autorisé de chaque côté du chemin (un pour la portion nord et un autre pour la portion sud);
- 3° le tracé des rues et des allées d'accès n'a pas d'impact significatif sur le paysage;
- 4° la longueur d'une rue en cul-de-sac n'est pas limitée.

#### **119. Critères relatifs au cadre bâti**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

- 1° l'architecture proposée s'intègre à l'environnement immédiat et est de très grande qualité;
- 2° la conception architecturale des bâtiments privilégie, pour les murs exposés vers la source de nuisances, le cas échéant, un nombre limité d'ouvertures, notamment vers le circuit Mont-Tremblant.

#### **120. Critères relatifs à l'implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° l'implantation des bâtiments vise à minimiser l'exposition des façades principales vers la source de nuisances;
- 2° l'implantation des bâtiments tient compte des nuisances potentielles susceptibles d'affecter le secteur, de sorte que le plan d'aménagement d'ensemble privilégie la protection des habitations en prévoyant une bande paysagère, naturelle ou aménagée d'une largeur minimale de 30 mètres, aux limites du site du côté de la sablière;
- 3° l'implantation des bâtiments tient compte de la topographie naturelle du site;
- 4° l'implantation des bâtiments doit être planifiée de manière à ce que leur visibilité depuis le chemin du Village demeure modérée et n'altère pas le caractère paysager du secteur.

#### **121. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° le développement est concentré afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel environnant;
- 2° les milieux naturels fragiles (ruisseaux, milieux humides, zone inondable, les sources d'eau potable, habitats fauniques, etc.) sont protégés;
- 3° la pinède présente sur le site doit être préservée dans une proportion minimale de 30 %. Elle doit être maintenue de part et d'autre des nouvelles voies de circulation ou allées d'accès, afin d'assurer la continuité végétale et l'intégration paysagère du projet. Advenant l'impossibilité de respecter cette exigence, une stratégie de reboisement composée d'essences indigènes, ou toute autre mesure de compensation environnementale jugée équivalente, doit être prévue et mise en œuvre;
- 4° les arbres matures existants sont intégrés dans la conception des projets. Lorsque leur conservation est impossible, l'aménagement paysager doit compenser par une bonification des espaces végétaux, en privilégiant une diversification et une densification de la couverture végétale, en respectant les espèces indigènes à la forêt laurentienne;
- 5° les espaces naturels privés, mais non requis pour la construction de bâtiments, de routes, d'infrastructures

et de stationnement sont protégés;

- 6° la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées, est respectée.

#### **122. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains**

Le paysage et l'aménagement de terrains sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'insertion dans le paysage environnant;
- 2° l'aménagement paysager atténue l'impact visuel des bâtiments depuis le chemin du Village. Une bande végétale composée d'essences indigènes, en complément des caractéristiques naturelles du site, notamment la pinède existante, doit être préservée ou aménagée.

#### **123. Critères relatifs aux infrastructures**

Les infrastructures sont évaluées à partir des critères suivants :

- 1° l'approvisionnement en eau pour la consommation ou non, est adapté aux usages du projet;
- 2° les infrastructures tiennent compte de la contrainte anthropique reliée à la qualité de l'eau du secteur;
- 3° l'accessibilité en tout temps au secteur est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique.

## SECTION 3.11 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-11: TERRAINS EN MONTAGNE PRÈS DE L'ÉGLISE

### 124. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone VA-RTF-334.

### 125. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° les groupes d'usages « Habitation unifamiliale (V-1) » de la classe d'usages « Villégiature », « Habitation unifamiliale (H-1) » et « Habitation bifamiliale (H-2) » de la classe d'usages « Habitation »;
- 2° les résidences de tourisme du groupe d'usages « commerce d'hébergement » sont interdites;
- 3° la densité brute maximale autorisée au plan d'aménagement d'ensemble est de 2,5 logements à l'hectare.

### 126. Objectif général

La préparation d'un plan d'aménagement d'ensemble pour le secteur des terrains en montagne près de l'Église a pour objectif général d'encadrer l'intégration d'activités résidentielles de faible densité à l'intérieur du périmètre urbain du village dans un contexte topographique marqué par un relief escarpé et situé en surplomb du chemin du Village. Une attention particulière doit être portée à l'insertion du cadre bâti dans les pentes ainsi qu'à sa visibilité depuis la route.

### 127. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à l'article 16, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

- 1° toute implantation de bâtiment doit au préalable faire l'objet d'une analyse paysagère, démontrant qu'il n'y a pas d'impact significatif sur la vue et le paysage à partir du chemin du Village;
- 2° une analyse ou un plan de gestion des eaux de drainage doit être fourni, afin de démontrer le contrôle adéquat du ruissellement et la protection des milieux récepteurs;
- 3° un plan des mesures d'atténuation doit être présenté, visant à prévenir l'érosion des sols et à assurer la stabilité des talus ou des zones sensibles;
- 4° le dépôt d'un projet intégré devra être accompagné d'une analyse démontrant sa conformité aux critères établis, et pourra faire l'objet de conditions particulières ou d'exigences additionnelles, selon les enjeux identifiés lors de l'examen du projet.

### 128. Critères généraux

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères suivants :

- 1° un développement de type conventionnel est privilégié. Toutefois, un projet intégré peut être autorisé dans le cadre du présent plan d'aménagement d'ensemble, sous réserve qu'il respecte les objectifs, critères et usages autorisés à la présente section, et qu'il soit évalué au cas par cas en fonction de la nature du projet et de sa conformité;
- 2° l'approche globale vise à assurer la mise en valeur de l'ensemble du site par un concept qui favorise une implantation des bâtiments de faible densité qui est adaptée aux caractéristiques du site;

- 3° les espaces naturels existants sont préservés et mis en valeur.

### **129. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° le lotissement respecte la topographie et les éléments naturels du site tout en favorisant le maintien d'une densité très faible sur le site;
- 2° le tracé des rues et des allées d'accès n'a pas d'impact significatif sur le paysage;
- 3° le tracé du réseau routier doit être basé sur une connexion avec le chemin du Mont-Plaisant, en favorisant un tracé adapté à la topographie;
- 4° le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir l'aménagement de sentiers et d'accès réservés aux modes de transport actif, permettant d'assurer la connectivité du secteur avec le chemin du Couvent, le chemin du Village ainsi qu'avec les principaux pôles d'intérêt du village, notamment les équipements communautaires et patrimoniaux.

### **130. Critères relatifs au cadre bâti**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

- 1° l'architecture proposée s'intègre à l'environnement immédiat et est de très grande qualité et privilégie les matériaux d'apparence naturelle (bois, pierre, ton de brun, etc.);
- 2° un cadre bâti de petit gabarit est privilégié, avec des bâtiments d'une hauteur limitée à 2 étages;
- 3° l'implantation des bâtiments doit être planifiée de manière à ce qu'ils soient non visibles ou très faiblement perceptibles depuis le chemin du Village ainsi que du lac Mercier, en tirant parti de la topographie et de la couverture végétale existante;
- 4° les bâtiments accessoires doivent s'harmoniser avec les bâtiments principaux, tant par leur volumétrie que par leurs matériaux. Ils doivent également demeurer discrets et bénéficier d'une intégration soignée au paysage.

### **131. Critères relatifs à l'implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° l'implantation des bâtiments tient compte de la topographie naturelle du site, de manière à :
  - a) prévenir toute érosion du sol;
  - b) maintenir le lit des ruisseaux existants.
- 2° dans l'ensemble, l'implantation des bâtiments présente une forme en apparence plus organique qu'un patron typique d'un village, compte tenu de la topographie naturelle du site.

### **132. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° les milieux naturels fragiles (ruisseaux, milieux humides, zone inondable, les sources d'eau potable, habitats fauniques, etc.) sont protégés;
- 2° le couvert forestier existant est maintenu au maximum afin de minimiser l'érosion du sol, et ce, particulièrement dans les zones de fortes pentes;

- 3° les secteurs dénudés, s'il y a lieu, sont renaturalisés par la mise en œuvre d'un programme de reboisement extensif de plantation, en respectant les espèces indigènes à la forêt laurentienne;
- 4° les espaces naturels privés, mais non requis pour la construction de bâtiments, de routes, d'infrastructures et de stationnement sont protégés;
- 5° les arbres matures existants sont intégrés dans la conception des projets;
- 6° la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées, est respectée;
- 7° la gestion équilibrée du réseau hydrique et des eaux de ruissellement est assurée afin de minimiser l'écoulement vers le chemin du Village.

### **133. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains**

Le paysage et l'aménagement de terrains sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'insertion dans le paysage environnant;
- 2° une ou des bandes paysagères doivent être préservées ou aménagées en bordure du site, de manière à atténuer la visibilité des aménagements depuis les voies publiques et à favoriser leur intégration dans le paysage.

### **134. Critères relatifs aux infrastructures**

Les infrastructures sont évaluées à partir des critères suivants :

- 1° l'approvisionnement en eau pour la consommation ou non, est adapté aux usages du projet;
- 2° les infrastructures tiennent compte de la contrainte anthropique reliée à la qualité de l'eau du secteur;
- 3° l'accessibilité en tout temps au secteur est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique.

### **135. Critères relatifs aux réseaux récréatifs**

Les sentiers piétonniers et les pistes cyclables sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° des sentiers piétonniers, pistes cyclables ou sentiers multifonctionnels doivent être aménagés afin d'assurer un accès sécuritaire et direct aux espaces récréatifs (plage municipale, etc.), aux aires de stationnement ainsi qu'aux voies publiques principales (ex. chemin du Village, chemin du Couvent) ou secondaires (ex. rue Benoît);
- 2° le réseau de sentiers proposé doit contribuer à la continuité et à l'interconnexion du réseau récréatif municipal, en évitant les discontinuités ou les impasses.

## SECTION 3.12 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-12 : SECTEUR DE LA SABLIERE À ÉMOND

### 136. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone CV-RMF-130.

### 137. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° les groupes d'usages « Habitation trifamiliale (H-3) » et « Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements (H-4) » et « Habitation multifamiliale de plus de 6 logements (H-5) » de la classe d'usages « Habitation »;
- 2° les usages résidentiels proposés valorisent une diversité de modes de tenure (copropriété d'habitation, logements sociaux, logements abordables, etc.);
- 3° un seul usage de type « dépanneur sans service d'essence » du groupe d'usage « Commerce et services de proximité (C-1) » d'une superficie restreinte (100 à 300 m<sup>2</sup>) est autorisé à la zone à une distance de 150 mètres ou moins de la rue Labelle ou encore à la jonction du secteur PAE adjacent « Terrains municipaux Coupal /Émond »;
- 4° les usages « parc », « terrain de jeux », « espaces verts » et « sentiers récréatifs » du groupe d'usages « Communautaire récréatif (P-3);
- 5° la densité brute minimale exigée au plan d'aménagement d'ensemble est de 40 logements ou unités d'hébergement.

### 138. Objectif général

Le plan d'aménagement d'ensemble encadrant le développement du secteur de la sablière à Émond vise la création d'un quartier résidentiel de forte densité, organisé autour d'un réseau viaire cohérent et dont l'accès principal est situé sur la rue Labelle. Le projet doit assurer une intégration harmonieuse aux secteurs avoisinants, notamment par la continuité du tissu urbain, la mise en valeur du site par un programme de reboisement, l'aménagement d'espaces récréatifs de proximité, ainsi que l'insertion d'un commerce de proximité afin de soutenir la vie de quartier. Ce secteur est limitrophe au secteur des terrains municipaux Coupal/Émond (PAE-14).

### 139. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à l'article 16, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

- 1° une étude sur la qualité de l'eau, démontrant qu'elle est adéquate à des fins d'approvisionnement ou de consommation et adaptée selon l'usage à desservir;
- 2° une étude de caractérisation du couvert végétal existant et le déboisement prévu, s'il y a lieu, incluant un programme de reboisement, comprenant une description détaillée des mesures de reboisement proposées;
- 3° le dépôt d'un projet intégré devra être accompagné d'une analyse démontrant sa conformité aux critères établis, et pourra faire l'objet de conditions particulières ou d'exigences additionnelles, selon les enjeux identifiés lors de l'examen du projet.

### 140. Critères généraux

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° un développement de type conventionnel est privilégié. Toutefois, un projet intégré peut être autorisé dans le cadre du présent plan d'aménagement d'ensemble, sous réserve qu'il respecte les objectifs, critères et usages autorisés à la présente section, et qu'il soit évalué au cas par cas en fonction de la nature du projet et de sa conformité ;

#### **141. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° le projet de subdivision, incluant le tracé des voies de circulation, est conçu de manière à valoriser et à intégrer les composantes naturelles du secteur;
- 2° le tracé des voies de circulation tient compte des éléments suivants :
  - a) un seul accès sur la rue Labelle est autorisé;
- 3° il s'inscrit dans la continuité de la trame projetée à l'est et permet la connexion avec le secteur PAE adjacent « Terrain municipaux Coupal /Émond » dans l'axe est-ouest.
- 4° les voies proposées respectent les « concepts de design de rue » de la Ville.

#### **142. Critères relatifs au cadre bâti**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'architecture proposée s'intègre à l'environnement immédiat et est de très grande qualité;
- 2° les bâtiments accessoires s'harmonisent aux bâtiments principaux.

#### **143. Critères relatifs à l'implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° l'implantation des bâtiments tient compte de la topographie naturelle du site, de manière à :
  - a) prévenir toute érosion du sol;
  - b) contribuer à la reconsolidation de l'ancienne carrière.
- 2° l'implantation des bâtiments est favorisée à l'intérieur du nouveau secteur, en bordure des nouvelles voies de circulation.

#### **144. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° le développement est concentré afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel environnant;
- 2° les secteurs dénudés, s'il y a lieu, sont renaturalisés par la mise en œuvre d'un programme de reboisement extensif de plantation, en respectant les espèces indigènes à la forêt laurentienne;
- 3° les espaces naturels privés, non destinés à la construction de bâtiments, de routes, d'infrastructures ou de stationnements, doivent être préservés ou renaturalisés en fonction de l'état du site;
- 4° les arbres matures existants sont intégrés dans la conception des projets;
- 5° la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées, est respectée.

**145. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains**

Le paysage et l'aménagement de terrains sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'insertion dans le paysage environnant;
- 2° le concept d'aménagement paysager privilégie l'utilisation de végétaux qui contribue au maintien ou à restaurer la forêt laurentienne.

**146. Critères relatifs aux infrastructures**

Les infrastructures sont évaluées à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'approvisionnement en eau pour la consommation ou non, est adapté aux usages du projet;
- 2° les infrastructures tiennent compte de la contrainte anthropique reliée à la qualité de l'eau du secteur;
- 3° l'accessibilité en tout temps au secteur est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique.

**147. Critères relatifs aux réseaux récréatifs**

Les réseaux récréatifs sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° un parc ou un espace récréatif de quartier, comprenant des installations pour enfants, doit être conçu afin de bonifier l'offre existante et renforcer les liens avec les milieux naturels;
- 2° un réseau récréatif favorisant les déplacements actifs doit contribuer à la mise en valeur de la forêt et des autres espaces naturels du site en intégrant des aménagements respectueux du milieu qui respectent les éléments suivants :
  - a) préserver la canopée;
  - b) minimiser l'impact sur les écosystèmes sensibles;
  - c) favoriser une expérience immersive en harmonie avec le paysage naturel.

## SECTION 3.13 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-13 : SECTEUR RUISSEAU CLAIR

### 148. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones CV-RMF-141 et CV-CA-173.

### 149. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- 1° pour les secteurs du plan d'aménagement d'ensemble dont l'affectation est « CV-Résidentielle forte densité », les usages autorisés sont les suivants :
  - a) les groupes d'usages « Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements (H-4) » et « Habitation multifamiliale de plus de 6 logements (H-5) » de la classe d'usages « Habitation »;
- 2° pour les secteurs du plan d'aménagement d'ensemble dont l'affectation est « CV-Résidentielle forte densité », la densité brute minimale exigée au plan d'aménagement d'ensemble est de 40 logements ou unités d'hébergement;
- 3° pour les secteurs du plan d'aménagement d'ensemble dont l'affectation est « CV - Touristique », les sous-groupes d'usages « Parc (301) », « Terrain de jeux (302) », « Espaces verts (P303) et « Sentiers récréatifs (P304) » du groupe d'usages « Communautaire récréatif (P-3) » sont autorisés.

### 150. Objectif général

Le plan d'aménagement d'ensemble du secteur Ruisseau Clair, situé entre les secteurs résidentiels et commerciaux à proximité de la rue Saint-Jovite, vise la création d'un quartier résidentiel de forte densité intégré à la trame urbaine existante. Le projet doit prévoir une planification structurée du réseau routier afin de relier la rue de l'Aulnaie à la rue du Ruisseau Clair et d'exclure tout accès motorisé à partir de la rue de Saint-Jovite. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère du secteur, notamment par l'aménagement d'espaces verts près des chutes et la réduction de la visibilité des bâtiments depuis la route 117. Le PAE doit favoriser la mobilité active et prévoir, au minimum, une connexion piétonne et cyclable vers la rue Saint-Jovite. Les interfaces avec les voies existantes, notamment la reconfiguration de l'intersection avec la rue Léonard, devront faire l'objet d'un traitement soigné et sécuritaire.

### 151. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à l'article 16, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

- 1° le dépôt d'un projet intégré devra être accompagné d'une analyse démontrant sa conformité aux critères établis, et pourra faire l'objet de conditions particulières ou d'exigences additionnelles, selon les enjeux identifiés lors de l'examen du projet;
- 2° un plan des sentiers récréatifs et pistes de motoneiges actuels et projetés ou toute autre planification (parc, belvédère, etc.) de nature récréative.

### 152. Critères généraux

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères suivants :

- 1° un développement de type conventionnel est privilégié. Toutefois, un projet intégré peut être autorisé dans le cadre du présent plan d'aménagement d'ensemble, sous réserve qu'il respecte les objectifs, critères et

usages autorisés à la présente section, et qu'il soit évalué au cas par cas en fonction de la nature du projet et de sa conformité ;

### **153. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° le lotissement respecte la topographie et les éléments naturels du site, notamment le ruisseau Clair, tout en favorisant le maintien d'une densité élevée;
- 2° le tracée des voies inclut la connexion entre la rue l'Aulnaie et la rue du ruisseau Clair, laquelle constitue l'axe principal du secteur;
- 3° aucun accès automobile n'est autorisé depuis ou vers la rue de Saint-Jovite;
- 4° le lotissement permet l'intégration d'accès piétonniers et cyclables vers la rue de Saint-Jovite;
- 5° la reconfiguration de la rue Léonard et de la rue du Ruisseau Clair doit être prévue et faire l'objet d'une entente relative à des travaux municipaux;

### **154. Critères relatifs au cadre bâti**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

- 1° l'architecture proposée s'intègre à l'environnement immédiat et est de très grande qualité;
- 2° les bâtiments accessoires s'harmonisent aux bâtiments principaux.

### **155. Critères relatifs à l'implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° l'implantation des bâtiments tient compte de la topographie naturelle du site, de manière à :
  - a) prévenir toute érosion du sol;
  - b) maintenir le lit des cours d'eau existants;
- 2° l'implantation des bâtiments contribue à les rendre invisibles depuis la route 117.

### **156. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° les milieux naturels fragiles (ruisseaux, milieux humides, zone inondable, les sources d'eau potable, habitats fauniques, etc.) sont protégés;
- 2° le couvert forestier existant est maintenu au maximum afin de minimiser l'érosion du sol, et ce, particulièrement dans les zones de fortes pentes;
- 3° les espaces naturels privés, mais non requis pour la construction de bâtiments, de routes, d'infrastructures et de stationnement sont protégés;
- 4° les arbres matures existants sont intégrés dans la conception des projets;
- 5° la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées, est respectée;
- 6° la gestion équilibrée du réseau hydrique et des eaux de ruissellement est assurée;
- 7° les espaces verts à proximité de la « chute » sont préservés;

**157. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains**

Le paysage et l'aménagement de terrains sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'insertion dans le paysage environnant;
- 2° les bâtiments ne sont pas visibles depuis la route 117 : la végétation existante est conservée sur une profondeur de 10 mètres ou des talus végétalisés sont créés afin de conserver un écran tampon dense le long de la route nationale.

**158. Critères relatifs aux infrastructures**

Les infrastructures sont évaluées à partir des critères suivants :

- 1° l'approvisionnement en eau pour la consommation ou non, est adapté aux usages du projet;
- 2° les infrastructures tiennent compte de la contrainte anthropique reliée à la qualité de l'eau du secteur;
- 3° l'accessibilité en tout temps au secteur est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique.

**159. Critères relatifs au réseau récréatif**

Les réseaux récréatifs sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° un parc ou un espace récréatif de quartier, comprenant des installations pour enfants, doit être conçu afin de bonifier l'offre existante et renforcer les liens avec les milieux naturels;
- 2° un réseau récréatif favorisant les déplacements actifs doit contribuer à la mise en valeur de la forêt et des autres espaces naturels du site en intégrant des aménagements respectueux du milieu qui respectent les éléments suivants :
  - a) favoriser la connexion à la rue de Saint-Jovite;
  - b) préserver la canopée;
  - c) minimiser l'impact sur les écosystèmes sensibles;
  - d) favoriser une expérience immersive en harmonie avec le paysage naturel.

## SECTION 3.14 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-14 : TERRAINS MUNICIPAUX COUPAL/ÉMOND

### 160. Zones assujetties

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones VP-935 et VP-936.

### 161. Usages et densités applicables

Dans les zones visées, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation par le conseil sont :

- a) les groupes d'usages « Habitation unifamiliale (V-1) » de la classe d'usages « Villégiature », « Habitation unifamiliale (H-1) » et « Habitation bifamiliale (H-2), « Habitation trifamiliale (H-3) », « Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements (H-4) » et « Habitation multifamiliale de plus de 6 logements (H-5) » de la classe d'usages « Habitation »;
- 2° les usages « parc », « terrain de jeux », « espaces verts » et « sentiers récréatifs » du groupe d'usages « Communautaire récréatif (P-3);
- 3° la densité brute maximale autorisée au plan d'aménagement d'ensemble est de 2,5 logements ou unités d'hébergement à l'hectare.

### 162. Objectif général

Le plan d'aménagement d'ensemble encadrant le développement du secteur des terrains municipaux Coupal/Émond a pour objectif général la mise en place d'un quartier résidentiel de faible densité, reposant sur une planification intégrée du réseau routier et récréatif en cohérence avec le tissu urbain existant. Ce développement doit favoriser une mixité des formes d'habitation et des modes de tenure, incluant notamment des logements abordables, sociaux et en copropriété. Le plan d'aménagement d'ensemble devra également prévoir des espaces de vie collectifs et établir une connectivité fonctionnelle avec les milieux environnants, notamment le parc des Voyageurs et la rue Labelle, dans une perspective de mobilité durable et de qualité de vie. Une certaine continuité et une complémentarité sont recherchées avec le plan d'aménagement d'ensemble du secteur voisin de la sablière à Émond (PAE-09).

### 163. Documents et plans additionnels requis

En plus des documents et plans requis à l'article 16, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

- 1° le dépôt d'un projet intégré devra être accompagné d'une analyse démontrant sa conformité aux critères établis, et pourra faire l'objet de conditions particulières ou d'exigences additionnelles, selon les enjeux identifiés lors de l'examen du projet.

### 164. Critères généraux

Ce secteur de plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères suivants :

- 1° un développement de type conventionnel est privilégié. Toutefois, un projet intégré peut être autorisé dans le cadre du présent plan d'aménagement d'ensemble, sous réserve qu'il respecte les objectifs, critères et usages autorisés à la présente section, et qu'il soit évalué au cas par cas en fonction de la nature du projet et de sa conformité ;
- 2° l'approche globale vise à assurer la mise en valeur de l'ensemble du site par un concept qui favorise une implantation des bâtiments de faible densité qui est adaptée aux caractéristiques du site;

- 3° les espaces naturels existants sont préservés et mis en valeur.

#### **165. Critères relatifs au lotissement et au tracé des voies de circulation**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° le lotissement respecte la topographie et les éléments naturels du site;
- 2° le tracé des rues et des allées d'accès n'a pas d'impact significatif sur le paysage et son design s'adapte à la topographie du site;
- 3° les voies proposées s'intègrent au réseau existant en complétant la trame existante, lorsque possible (rue Émond, rue Charlie Forbell, Chemin de la Forêt Noire, rue Coupal). Les voies de circulation proposées assurent une connexion avec le secteur PAE adjacent « Sablière à Émond (PAE-12) » dans l'axe est-ouest;
- 4° le nombre d'accès donnant sur la rue Émond doit être limité afin de préserver la fluidité et la sécurité de la circulation;
- 5° les voies de circulation proposées doivent respecter les « concepts de design de rue » adoptés par la Ville;
- 6° le lotissement et le réseau viaire doivent être structurés en fonction de la présence de la ligne de transport électrique, de manière à en minimiser les contraintes et à assurer une implantation cohérente.

#### **166. Critères relatifs au cadre bâti**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

- 1° l'architecture proposée s'intègre à l'environnement immédiat et est de très grande qualité;
- 2° l'architecture favorise une diversité de typologies de bâtiments et prévoit une gradation des typologies, des gabarits et de la densité en fonction du voisinage immédiat, de manière à assurer une transition harmonieuse avec les secteurs de plus faible densité;
- 3° une faible densité doit être maintenue à la limite est du terrain;
- 4° les bâtiments accessoires s'harmonisent aux bâtiments principaux.

#### **167. Critères relatifs à l'implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° l'implantation des bâtiments tient compte de la topographie naturelle du site, de manière à :
  - a) prévenir toute érosion du sol;
  - b) maintenir le lit des ruisseaux existants;
  - c) mettre en valeur la forêt existante.
- 2° l'implantation des bâtiments est favorisée à l'intérieur du nouveau secteur, en bordure des nouvelles voies de circulation.

#### **168. Critères relatifs à la protection et la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° les milieux naturels fragiles (ruisseaux, milieux humides, zone inondable, les sources d'eau potable, habitats fauniques, etc.) sont protégés;

- 2° le couvert forestier existant est maintenu au maximum afin de minimiser l'érosion du sol et ce, particulièrement dans les zones de fortes pentes;
- 3° les secteurs dénudés, s'il y a lieu, sont renaturalisés par la mise en œuvre d'un programme de reboisement extensif de plantation, en respectant les espèces indigènes à la forêt laurentienne;
- 4° les espaces naturels privés, mais non requis pour la construction de bâtiments, de routes, d'infrastructures et de stationnement sont protégés;
- 5° les arbres matures existants sont intégrés dans la conception des projets;
- 6° la capacité d'accueil du milieu, en termes d'approvisionnement en eau potable et de réception des eaux usées traitées, est respectée;

#### **169. Critères relatifs au paysage et à l'aménagement de terrains**

Le paysage et l'aménagement de terrains sont évalués à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° l'insertion dans le paysage environnant;
- 2° les bâtiments en bordure de la rue Labelle sont peu visibles et la végétation existante est conservée afin de créer et de conserver un écran tampon dense en bordure de ce corridor touristique;
- 3° les aménagements facilitent l'utilisation et l'orientation sur le site;
- 4° une forte végétalisation des terrains est privilégiée;
- 5° des espaces collectifs sont prévus pour la population de ce secteur.

#### **170. Critères relatifs aux infrastructures**

Les infrastructures sont évaluées à partir des critères suivants :

- 1° l'approvisionnement en eau pour la consommation ou non, est adapté aux usages du projet;
- 2° les infrastructures tiennent compte de la contrainte anthropique reliée à la qualité de l'eau du secteur;
- 3° l'accessibilité en tout temps au secteur est assurée pour les services d'urgence et de sécurité publique.

#### **171. Critères relatifs aux réseaux récréatifs**

Les réseaux récréatifs sont évalués à partir des critères suivants :

- 1° le réseau récréatif doit assurer la continuité avec les infrastructures existantes en intégrant des sentiers piétonniers et/ou multifonctionnels reliant les aires d'agrément, les espaces récréatifs, les stationnements et les voies publiques, tout en favorisant les connexions avec les réseaux récréatifs, piétonniers et cyclables environnants;
- 2° le réseau doit établir des liens stratégiques avec le parc des Voyageurs, la rue Labelle et le parc régional linéaire P'tit Train du Nord, en garantissant une répartition équilibrée des accès et en intégrant les opportunités offertes par l'emprise des lignes de transport électrique;
- 3° le réseau récréatif doit contribuer à la mise en valeur de la forêt et des autres espaces naturels du site en intégrant des aménagements respectueux du milieu qui respectent les éléments suivants :
  - a) préserver la canopée;
  - b) minimiser l'impact sur les écosystèmes sensibles;
  - c) favoriser une expérience immersive en harmonie avec le paysage naturel;

- d) tirer parti, lorsque pertinent, de l'emprise des lignes de transport électrique.
- 4° un parc ou un espace récréatif de quartier doit être aménagé afin de compléter l'offre existante et d'assurer une connexion fluide avec les milieux naturels et les infrastructures récréatives environnantes.

PRÉPROJET

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

---

### SECTION 4.1 REMPLACEMENT ET ENTRÉE EN VIGUEUR

#### 172. Remplacement

Le présent règlement remplace les dispositions applicables du Règlement (2008)-105 sur les plans d'aménagement d'ensemble et ses amendements.

#### 173. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

PRÉPROJET