



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE PRÉVOST

RÈGLEMENT 607-9
AMENDANT LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE NUMÉRO 607 DE LA VILLE DE PRÉVOST, TEL QUE DÉJÀ AMENDÉ
(DÉVELOPPEMENT DE L'ANCIEN TERRAIN DE GOLF)

CONSIDÉRANT que la démarche d'amendement est initiée afin d'encadrer le développement de l'ancien terrain de golf dans le but de favoriser l'implantation d'usages publics et institutionnels ainsi que le développement résidentiel et commercial du secteur en bordure de la route 117;

CONSIDÉRANT que la Ville souhaite que les nouveaux projets de développement s'intègrent dans leurs milieux;

CONSIDÉRANT que les nouvelles dispositions réglementaires édictées s'appliqueront à la nouvelle zone C-287;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville, tenue le 21 août 2023, en vertu de la résolution numéro 25274-08-23;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

La numérotation du chapitre 11 intitulé « Dispositions finales », de la section 11.1 intitulée « Entrée en vigueur » et de l'article 11.1.1 intitulée « Entrée en vigueur » est modifiée et remplacée par le « Chapitre 12 », la section « 12.1 » et l'article « 12.1.1 ».

ARTICLE 2

Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 607 de la Ville de Prévost, tel que déjà amendé, est modifié par l'ajout du chapitre 11 à la suite du chapitre 10 qui se lira comme suit :

« Chapitre 11 : Objectifs et critères applicables aux projets de développement

Section 11.1 : Champ d'application

11.1.1 : Zone assujettie

La zone C-287, telle qu'identifiée au plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage numéro 601 et ses amendements, est assujettie aux dispositions du présent chapitre.

11.1.2 : Approbation d'un projet de développement

Pour l'application du présent chapitre, on entend par projet de développement :

1. Une opération cadastrale incluant une nouvelle voie de circulation ou le prolongement d'une voie existante;
2. Une opération cadastrale pour un terrain de 0,5 ha et plus ayant pour effet de créer un ou des terrains constructibles.

Tout projet de développement doit respecter les dispositions normatives prévues au Règlement de zonage numéro 601.

Un projet de développement est assujéti à l'évaluation par le biais du processus du PIIA en fonction des critères prévus à ce chapitre.

11.1.3 : Intervention assujétiées

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requises lors d'une demande de permis de lotissement exigé par le Règlement sur les permis et certificats numéro 604 :

1. Dans le cas d'un projet de lotissement pour un projet de développement;
2. Dans le cas d'une nouvelle construction principale ou accessoire incluant les espaces de stationnement;
3. Dans le cas d'un agrandissement ou une modification d'un bâtiment accessoire.

11.1.4 : Contenu de la demande

En plus des dispositions de l'article 2.1.2 de ce présent règlement, le requérant d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit fournir, en plus des plans et documents demandés lors de la demande de permis de lotissement, les plans et documents suivants :

1. Un plan d'ensemble, à l'échelle, montrant pour l'ensemble de la zone :
 - a) Les voies de circulation et les servitudes existantes et projetées;
 - b) Les bâtiments principaux, les bâtiments accessoires et les murs de soutènement projetés;
 - c) Le type de tout équipement récréatif ou communautaire;
 - d) L'emplacement et les dimensions de tout espace de stationnement et de toute allée d'accès véhiculaire;
 - e) Les niveaux topographiques existants et projetés par rapport au centre de la rue ;
 - f) La direction du drainage de surface et les bassins de rétention existants et projetés ;
 - g) La localisation des voies pédestres et cyclables et leurs liens avec les terrains privés et publics de la zone ;
 - h) La localisation du site réservé aux boîtes postales;

- i) La localisation de tout arbre existant de quinze centimètres (15 cm) de diamètre ou plus, à conserver, à déplacer, ou à abattre;
- j) Les plantations d'arbres projetées en bordure de la voie publique;

Section 11.2 : Objectifs et critères applicables aux projets de développement

11.2.1 : Objectif et critères relatifs à la protection des milieux naturels

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif à la protection des milieux naturels, évalué en fonction des critères tels qu'énoncé.

Objectif :

1. Conserver, protéger et mettre en valeur les milieux naturels et prévoir leur connectivité.

Critères :

1. Le projet assure la préservation des milieux naturels ayant la plus grande valeur écologique;
2. Le tracé des voies de circulation, l'implantation des bâtiments et l'emplacement prévu des aires de stationnement permettent de conserver au maximum le couvert boisé existant;
3. Le projet prévoit des continuités écologiques, en définissant un réseau de corridors naturels autant à l'échelle du projet qu'à l'échelle de la Ville;
4. L'aménagement de parcs et placettes connectés aux milieux naturels est favorisé;
5. Les interventions projetées respectent la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et conserver les caractéristiques naturelles du site;
6. Des réseaux et sentiers sont prévus au sein du développement afin de favoriser la connexion aux grands axes de conservation et une mise en valeur des points d'intérêts du paysage.

11.2.2 : Objectifs et critères relatifs au tracé des voies de circulation

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif au tracé des voies de circulation, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés.

Objectif :

1. Réaliser un tracé de voies de circulation adapté aux caractéristiques du site.

Critères :

1. L'agencement et le tracé des rues doivent :
 - a) Permettre le bouclage du réseau routier existant;
 - b) Prioriser la plus courte distance des rues;
 - c) Être en continuité des lignes de lots adjacents existants ou projetés;
 - d) Faciliter la circulation des services d'urgence et d'incendie, la circulation des véhicules, la construction et l'extension des infrastructures telles que l'égout et l'aqueduc (à l'intérieur du périmètre d'urbanisation) et les dispositions de drainage;

- e) Assurer une concordance et une cohérence des tracés des rues projetées aux limites des territoires municipaux.
2. Le tracé des rues doit éviter les terrains impropres au drainage et les terrains instables ou d'autres particularités du sol pouvant affecter le tracé des rues et leur stabilité;
3. Le tracé des rues doit, dans la mesure du possible, respecter les boisés et rangées d'arbres, et emprunter les espaces déboisés;
4. Le tracé des rues doit éviter les secteurs où sont présents des habitats fauniques et autres composantes environnementales sensibles.

11.2.3 : Objectif et critère relatifs à la trame urbaine et à l'écomobilité

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif à la perméabilité de la trame, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés.

Objectif :

1. Assurer la connectivité et la perméabilité de la trame

Critères :

1. Le tracé des voies de circulation doit optimiser l'utilisation de l'emprise des services d'utilité publique en place;
2. Le projet assure la continuité du tracé et de la hiérarchisation du réseau de voies de circulation existantes et prévues;
3. Le projet prévoit des connexions avec les quartiers adjacents. Une connexion à tous les 120 m est favorisée;
4. La longueur des îlots est limitée. Une longueur maximale de 120 m est favorisée;
5. La planification des liens actifs assure des liaisons vers les parcs et espaces verts, les commerces, les services, les institutions et les points d'accès au transport en commun existant et projeté.

11.2.4 : Objectif et critères relatifs aux espaces et aux équipements publics

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif aux espaces et équipements publics, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés.

Objectif :

Prévoir des espaces publics en quantité suffisante et localisés de manière à offrir une desserte optimale.

Critères :

1. Toutes les rues prévues au sein du projet sont pourvues d'aménagement pour les piétons et les cyclistes adaptés au contexte;
2. Les parcs et les espaces publics s'intègrent à la trame de rue, ont une localisation centrale par rapport aux quartiers qu'ils desservent et sont répartis équitablement dans le projet;
3. Les superficies des parcs et des espaces publics répondent à la demande du quartier ou du secteur;

4. Les parcs et les espaces publics sont bordés par des rues et le front sur rue est suffisant pour assurer une bonne visibilité.

11.2.5 Objectifs et critères relatifs à la gestion des eaux pluviales

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif à la gestion des eaux pluviales, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés.

Objectif :

Gérer de manière durable les eaux pluviales dans une perspective de contribution à la qualité des milieux de vie.

Critères :

1. Le projet privilégie des aménagements durables minimisant les surfaces imperméables;
2. Les mesures de gestion durable des eaux de pluie prévues au sein du quartier (noues, bassins de rétentions, etc.) sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques, fonctionnels ou même récréatifs.

11.2.6 : Objectif et critères relatifs à l'optimisation de l'urbanisation

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif à l'optimisation de l'urbanisation, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés.

Objectif :

1. Créer des quartiers complets et assurer la densification, la compacité du cadre bâti et la diversification des typologies résidentielles.

Critères :

1. Le seuil de densité résidentielle est atteint en favorisant la compacité de la forme urbaine plutôt que la grande hauteur des bâtiments, notamment en limitant les vides et les discontinuités par un cadre bâti continu, des bâtiments mitoyens, un faible recul des bâtiments par rapport à la rue, des rues étroites, des aires de stationnement de surface limitée.
2. La plus forte densité se distribue en des endroits stratégiques dans le but de minimiser l'impact du développement sur le paysage et l'environnement;
3. Le projet prévoit une diversité de types d'habitation pour assurer la diversification de l'offre résidentielle sur le territoire;
4. Lorsque le type de milieu le permet, des bâtiments mixtes sont prévus. La localisation de ces usages commerciaux permet une desserte optimale de la population du secteur visé et environnant;
5. Le projet prévoit des espaces dédiés à des usages communautaires. La localisation de ces usages communautaires permet une desserte optimale de la population du secteur visé et environnant.

11.2.7 : Objectif et critères relatifs à l'implantation des bâtiments

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif à l'implantation des bâtiments, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés.

Objectif :

1. Planifier l'implantation des bâtiments de manière à créer une perspective visuelle continue et de qualité tout en présentant des volumétries relativement homogènes sur l'ensemble du corridor paysager.

Critères :

1. L'implantation des bâtiments est planifiée avec par rapport à la route 117 de manière à créer un dégagement visuel continu et à respecter un alignement cohérent les uns par rapport aux autres;
2. L'implantation des bâtiments est conçue de manière à présenter des volumétries relativement homogènes sur l'ensemble du corridor paysager et à une échelle s'adressant tant aux automobilistes qu'aux piétons, notamment dans la partie nord du territoire;
3. Le projet privilégie une implantation des bâtiments de manière à éviter des murs aveugles visibles à partir de la route 117;
4. L'implantation des bâtiments favorise des dégagements visuels, notamment en direction des falaises;
5. L'implantation des bâtiments s'intègre au milieu naturel (topographie, végétation, boisés, etc.) tout en favorisant des méthodes de construction qui minimisent les travaux de déblai et de remblai.

11.2.8 : Objectifs et critères relatifs aux espaces de stationnement

Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif aux espaces de stationnement, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés.

Objectifs :

1. Minimiser l'impact visuel des espaces de stationnement à partir du corridor paysager;
2. Planifier les entrées charretières et les espaces de stationnement de façon sécuritaire et évitant les conflits véhiculaires, cyclistes et piétonniers;
3. Planifier les espaces de chargement, de déchargement et les aires de livraison de manière intégrée au bâtiment et au site.

Critères :

1. La superficie des espaces de stationnement est réduite au minimum à l'aide d'aménagement paysagers et d'îlots de verdure afin de maintenir ces espaces à une petite échelle et de réduire les îlots de chaleur. Un aménagement en petites grappes est privilégié;
2. Les espaces de stationnement sont localisés préférablement dans les cours latérales ou arrière et sont planifiés de manière à ne pas dominer le site;
3. Les espaces de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager global en harmonie avec le caractère naturel, paysager et architectural du milieu d'intervention. Une attention particulière est portée à l'aménagement paysager lorsque les aires de stationnement sont localisées dans la cour avant ou visible de la route 117 (aménagement d'un talus, plantation plus importante, etc.);
4. Les espaces de stationnement et leur localisation sont conçus de façon à minimiser les situations de conflit entre les usagers motorisés.

5. Les espaces de stationnement prévoient des espaces sécuritaires pour le déplacement des piétons sur le site, idéalement à l'aide de corridors ou d'espaces désignés à cette fin;
6. Les accès sont clairement délimités et sécuritaires;
7. Dans la mesure du possible, les entrées charretières sont communes et contribuent à la sécurité des usagers de la route 117;
8. Les aires de livraison et les espaces de chargement et de déchargement font partie intégrante du concept architectural du bâtiment et font l'objet d'un aménagement paysager particulier ainsi que de mesures de mitigation de manière à limiter leur impact visuel négatif à partir de la route 117.

11.2.9 : Objectifs et critères relatifs à l'architecture des bâtiments

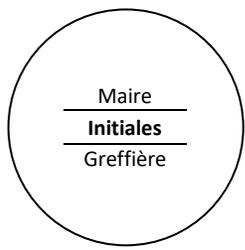
Un projet de développement doit atteindre l'objectif relatif à l'architecture des bâtiments, évalué en fonction des critères tels qu'énoncés.

Objectifs :

1. Développer une architecture de qualité supérieure contribuant à l'amélioration globale du corridor paysager;
2. Accroître les qualités esthétiques, visuelles, fonctionnelles du cadre bâti lors des interventions projetées.

Critères :

1. L'architecture présente une composition et un traitement recherché et de qualité supérieure;
2. L'intervention projetée prend appui, de façon prioritaire, sur les caractéristiques architecturales villageoises et champêtre. Dans ce contexte, elle peut également s'exprimer dans un vocabulaire architectural contemporain rappelant l'architecture champêtre;
3. Les constructions présentent une modulation par des décrochés, des variations de volumes, ainsi que des détails architecturaux distinctifs adaptés à leur vocation principale : les compositions et volumes monolithiques sont à éviter;
4. Lorsque le bâtiment a une hauteur de 4 ou 5 étages, le dernier étage doit être conçu de façon à limiter l'effet de masse du bâtiment en variant la volumétrie. Des toits-terrasse peuvent y être aménagés;
5. Dans le cas d'un bâtiment à usages mixtes ou multiples, la composition architecturale du bâtiment se caractérise par une certaine homogénéité, malgré le nombre d'établissement ou d'usages différents;
6. Les agrandissement ou modifications en façade avant ou latérale n'ont pas pour effet de dénaturer la composition architecturale ou d'en diminuer la qualité, que ce soit par sa forme, ses matériaux, son agencement ou ses couleurs;
7. L'entrée principale est marquée par une composition architecturale particulière à l'échelle du piéton;
8. Pour les bâtiments commerciaux et mixtes, la façade principale des bâtiments est marquée par une importante fenestration de manière à maximiser l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments et à souligner la fonction commerciale ou de services du bâtiment;



9. La façade latérale d'un bâtiment principal visible d'une voie de circulation est conçue comme une façade principale tout en respectant la prédominance de la façade principale du bâtiment;
10. La volumétrie des bâtiments tient compte des percées visuelles, notamment en direction des falaises;
11. Les couleurs utilisées pour les revêtements de parement extérieur et les toitures sont dans les teintes naturelles, sobres et non éclatantes. Les couleurs sélectionnées sont de tonalités compatibles;
12. Les couleurs utilisées permettent de mettre en valeur des détails architecturaux du bâtiments (encadrement, saillies, etc.);
13. Les couleurs des revêtements de parement extérieur du bâtiment visé s'harmonisent avec les couleurs prédominantes des bâtiments avoisinants en créant une variation dans le choix des couleurs;
14. Les matériaux de revêtements extérieurs s'apparentant à l'identification commerciale de l'établissement sont à éviter;
15. Lorsqu'utilisées, la brique dans les tons de rouge ou de brun est favorisée;
16. Les toits en pente sont privilégiés
17. Les équipements ou installations mécaniques ou électriques dont partie intégrante de la composition architecturale. Ils sont localisés de manière à limiter leur vue à partir du corridor paysager et des mesures de mitigation sont mises en place pour leur dissimulation;
18. Le traitement des constructions accessoires s'harmonise avec le traitement architectural du bâtiment principal, tant en ce qui concerne les matériaux, les formes et volumes que les couleurs;
19. Dans tous les cas, les techniques de construction durable sont à privilégier.

ARTICLE 3

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 18 SEPTEMBRE 2023.

Paul Germain
Maire

Me Caroline Dion
Greffière

Avis de motion :	25274-08-23	2023-08-21
Adoption du premier projet de règlement :	25275-08-23	2023-08-21
Avis public l'assemblée de consultation :		2023-08-22
Tenue de l'assemblée de consultation :		2023-09-07
Adoption du règlement :		2023-10-10
Approbation par la MRC :		
Entrée en vigueur :		