



# VILLE DE VAL-BELAIR

1123	01	01
------	----	----

PROVINCE DE QUÉBEC,  
COMTÉ DE CHAUVEAU.

OBJET : Avis public - Promulgation règlement VB-423-92.

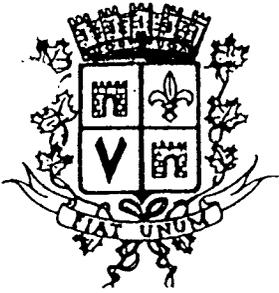
-----

## C E R T I F I C A T   D E   P U B L I C A T I O N

Je, soussignée, Suzanne P.-Mathieu, o.m.a., greffier de la Ville de Val-Bélair, comté de Chauveau, certifie sous mon serment d'office que j'ai publié dans le **Journal Le Soleil** l'avis ci-dessus conformément à la Loi, le 15 novembre 1992, et affiché ce même avis à l'**Hôtel de Ville de Val-Bélair, 1105, avenue de l'Église Nord, et à la Salle du Conseil, 1320, rue de Modène, Val-Bélair, le 15 novembre 1992.**

En foi de quoi j'ai signé le présent certificat à Val-Bélair, ce 15 novembre 1992

  
\_\_\_\_\_  
Suzanne P.-Mathieu, o.m.a.,  
greffier.



# VILLE DE VAL-BÉLAIR

PROVINCE DE QUÉBEC  
COMTÉ DE CHAUVEAU

1123	01	01
------	----	----

## AVIS PUBLIC

### ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT VB-423-92

Est par les présentes, donné, par la soussignée, greffier de la susdite Ville;

QUE le Conseil de la Ville de Val-Bélair a adopté, lors de sa séance du 3 novembre 1992, le règlement suivant:

#### **RÈGLEMENT VB-423-92 :**

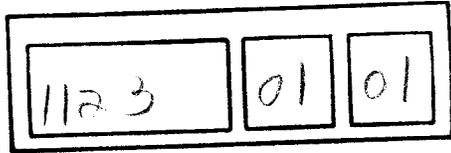
"Règlement exigeant la production de plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour la zone RX, prévue au plan de zonage municipal."

QUE le présent règlement est présentement déposé au bureau du greffier, 1105, avenue de l'Église Nord, Val-Bélair, où toute personne intéressée peut en prendre connaissance aux heures ordinaires de bureau.

QUE le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi, soit le jour de sa publication.

**DONNÉ À VAL-BÉLAIR, CE 15 NOVEMBRE 1992.**

  
\_\_\_\_\_  
SUZANNE P.-MATHIEU, O.M.A.,  
GREFFIER.



RÈGLEMENT VB-423-92

RÈGLEMENT EXIGEANT LA PRODUCTION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.) POUR LA ZONE RX<sub>5</sub> PRÉVUE AU PLAN DE ZONAGE MUNICIPAL

À UNE ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE du Conseil municipal de la Ville de Val-Bélair, comté de Chauveau, tenue le 3 novembre 1992, à 20 heures 36 minutes à l'endroit ordinaire des réunions du conseil, à laquelle étaient présents :

**Claude Beaudoin, maire;** \_\_\_\_\_

**Roger Naud, conseiller,**  
**D.e. no. 1 la Montagne;** \_\_\_\_\_

**Claude Beaupré, conseiller,**  
**D.e. no. 2 Quarante-Arpens;** \_\_\_\_\_

**Jean-Claude Roy, conseiller,**  
**D.e. no. 3 seigneurie de Gaudarville;** \_\_\_\_\_

**Emmanuel Côté, conseiller,**  
**D.e. no. 4 Juchereau-Duchesnay;** \_\_\_\_\_

**Roger Larouche, conseiller,**  
**D.e. no. 5 Chemin-Royal;** \_\_\_\_\_

**Odette Gagnon, conseillère,**  
**D.e. no. 6 Guillaume-Bonhomme;** \_\_\_\_\_

Sous la présidence du maire.

Étaient aussi présents :

**Suzanne P.-Mathieu, o.m.a., greffier,**

**Gaétan Thellend, directeur général.**

Les membres présents forment quorum.

**ATTENDU** les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c.A-19.1);

**ATTENDU QUE** le Conseil municipal a accepté par résolution (no. 92-0360) de procéder à l'adoption d'un règlement exigeant la production de plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour la zone RX<sub>5</sub> prévue au plan de zonage municipal;

**ATTENDU QUE** le Conseil municipal peut adopter un règlement exigeant la production de plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour la zone RX<sub>5</sub> prévue au plan de zonage municipal;

**ATTENDU QUE** la procédure prévue à la Loi pour l'adoption du présent règlement a été intégralement respectée;

.../...

**ATTENDU QU'**avis de présentation du présent règlement a été donné par M. le conseiller Roger Naud, à l'assemblée régulière du 6 octobre 1992;

**ATTENDU QU'**une consultation publique sur ce règlement a eu lieu le 3 novembre 1992;

**IL EST PROPOSÉ PAR M. LE CONSEILLER : Roger Naud,**  
**APPUYÉ PAR M. LE CONSEILLER : Jean-Claude Roy**

et résolu à l'unanimité qu'un règlement portant le numéro VB-423-92 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit :

**ARTICLE 1.- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le titre de "Règlement exigeant la production de plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour la zone RX<sub>5</sub> prévue au plan de zonage municipal".

**1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Les dispositions du présent règlement visent les quatre aires de P.A.E. dont les limites apparaissent au plan 1. Ces quatre aires de P.A.E. sont communément appelées aire de P.A.E./1, aire de P.A.E./2, aire de P.A.E./3 et aire de P.A.E./4.

**1.3 PLAN 1**

Le plan 1 annexé au présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit. Sur ce plan, le tracé des rues locales, le lotissement, la répartition des usages, les îlots de verdure et les écrans tampons sont présentés à titre indicatif.

**1.4 DÉFINITION ET INTERPRÉTATION**

Les définitions et règles d'interprétation pertinentes contenues dans le règlement de zonage numéro VB-334-88 et ses amendements s'appliquent au présent règlement comme si elles étaient récitées au long à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte

proprement dit et les titres, le texte prévaut.

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

## **1.5 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT**

Le Conseil de la Ville de Val-Bélair décrète le présent règlement dans son ensemble et également article par article et paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un article ou un paragraphe était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions continuent de s'appliquer.

## **ARTICLE 2.- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

La production d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) est obligatoire pour tout projet soumis à la procédure d'admission d'un permis de construction et de lotissement et d'un certificat d'autorisation et visant une partie ou la totalité du territoire assujetti et qui n'est pas conforme aux règlements de zonage, de lotissement, de construction et des tarifs des permis de la Ville de Val-Bélair (portant respectivement les numéros VB-334-88, VB-335-88, VB-336-88 et VB-337-88 et ses amendements).

Le plan d'aménagement d'ensemble présenté par le(s) promoteur(s) doit viser la totalité du territoire d'une des aires de P.A.E. décrites à l'article 1.2 du présent règlement.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit pour être adopté par le Conseil municipal être conforme aux dispositions du présent règlement.

### **2.2 APPLICATION DES NORMES PRESCRITES DANS LES AUTRES RÈGLEMENTS D'URBANISME**

Les dispositions des règlements de zonage, de lotissement, de construction et des tarifs des permis de la Ville de Val-Bélair (portant respectivement les numéros VB-334-88, VB-335-88, VB-336-88, et VB-337-88 et ses amendements) et leurs amendements, qui ne sont pas visées par le présent

.../...

règlement continue de s'appliquer dans le territoire assujéti par le présent règlement.

### **2.3 PROCÉDURE RELATIVE À UNE MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME**

La procédure relative à une demande de modification des règlements d'urbanisme prévue par la loi s'applique au présent règlement.

### **2.4 CONDITION D'APPROBATION**

Le Conseil municipal peut exiger comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble que les propriétaires des immeubles situés dans l'aire ou la zone visée du plan :

- . prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- . réalisent le plan dans les délais qu'il impartit;
- . fournissent les garanties financières qu'il détermine.

### **2.5 FONCTIONNAIRE MUNICIPAL DÉSIGNÉ**

Le plan d'aménagement d'ensemble doit être transmis au responsable du Service d'urbanisme de la Ville de Val-Bélair.

## **ARTICLE 3.- FORME ET CONTENU DU P.A.E.**

### **3.1 DOCUMENTS À PRODUIRE**

Le plan d'aménagement d'ensemble visant une ou plusieurs des aires de P.A.E. décrites à l'article 1.2 du présent règlement doit être soumis en trois (3) exemplaires au responsable du Service d'urbanisme de la Ville de Val-Bélair. Celui-ci doit contenir les documents ou renseignements suivants :

- 1° **un plan d'implantation** à l'échelle 1:2 000 ou 1:2 500 indiquant :
  - . la répartition des affectations et des densités d'occupation du sol;
  - . le lotissement proposé et les dimensions de quelques lots;
  - . le tracé des rues avec l'indication de leur emprise;
  - . l'emplacement approximatif de tous les bâtiments principaux et aménagement projetés;
  - . la localisation des différents types d'habitation (isolé, jumelé, etc.);
  - . le tracé du réseau piéton et cycliste;

- . les marges de recul avant de quelques bâtiments principaux;
- . la localisation approximative des aires boisées qui seront conservées;
- . la localisation des aires de stationnement pour les commerces et les habitations multifamiliales;
- . la localisation des réseaux d'infrastructures municipales et d'utilités publiques (aqueduc et égout, lignes d'électricité et de téléphone...);
- . la localisation, l'essence, la hauteur et le diamètre de l'arbre exigé après les travaux de construction.

2° un devis contenant les documents ou renseignements suivants:

- . un croquis ou un dessin en élévation illustrant la façade principale d'au moins cinq types différents d'habitation;
- . les matériaux de revêtement extérieur utilisés;
- . le % d'espace vert prévu pour l'ensemble de la zone;
- . le % minimum et maximum d'occupation du terrain des bâtiments;
- . un estimé de la valeur des bâtiments et des terrains;
- . l'échéancier et les phases de réalisation du projet.

3° un plan indiquant les différents propriétaires des terrains de l'aire ou des aires de P.A.E. visées.

#### **ARTICLE 4.- NORMES APPLICABLES À L'AIRES DE P.A.E./1**

##### **4.1 USAGES ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

dans l'aire de P.A.E./1, les usages qui pourront être prévus dans le plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- . résidentiel;
- . commerce et services de quartier.

##### **4.1.1 Usage résidentiel**

Dans l'aire de P.A.E./1, les usages résidentiels qui pourront être prévus dans le plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- les habitations unifamiliales isolées;
- les habitations unifamiliales jumelées;
- les habitations unifamiliales en rangée (max. 5 unités);

.../...

- les habitations bifamiliales isolées et jumelées;
- les habitations multifamiliales (max. de 12 à 16 unités).

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir qu'au moins 40% de la superficie totale de l'aire de P.A.E./1 soit occupée par des habitations unifamiliales isolées. Le secteur situé à proximité du parc de quartier prévu par la Ville doit être majoritairement composé de résidences unifamiliales isolées.

La superficie occupée par les habitations unifamiliales jumelées et bifamiliales isolées peut représenter jusqu'à 15% de la superficie totale de l'aire de P.A.E./1. Ces habitations doivent être implantées principalement sur les terrains situés du côté est de l'artère principale.

La superficie occupée par les habitations bifamiliales jumelées et multifamiliales peut représenter jusqu'à 15% et 10% respectivement de la superficie totale de l'aire de P.A.E./1. Les habitations bifamiliales jumelées et multifamiliales (max. 12 logements - 2 étages) doivent être situées du côté ouest de l'artère principale alors que les habitations multifamiliales (max. 16 logements - 3 étages) doivent être implantées uniquement dans la partie sud-ouest de l'aire de P.A.E./1, à proximité de l'intersection de l'artère principale et de l'avenue de l'Amiral.

Ce secteur peut ainsi constituer une zone de transition entre la zone de commerces et services de quartier (CB-11) et les secteurs de faible densité de l'aire de P.A.E./1.

Dans le cas des habitations unifamiliales isolées et des habitations unifamiliales jumelées, la densité résidentielle nette ne doit pas être moindre que 12 logements à l'hectare ni excéder 25 logements à l'hectare. Dans le cas des habitations bifamiliales isolées et jumelées la densité résidentielle nette doit être supérieure à 25 logements à l'hectare et inférieure à 45 logements à l'hectare.

Pour ce qui est des habitations multifamiliales de 2 et 3 étages, la densité résidentielle nette doit être supérieure à 45 logements à l'hectare et inférieure à 71 logements à l'hectare.

#### 4.1.2 Usage commerce et services de quartier

Dans l'aire de P.A.E./1, le plan d'aménagement d'ensemble peut comprendre des usages de commerces et services de quartier qui devront être situés près de l'intersection de l'artère principale projetée et de l'avenue de l'Amiral, c'est-à-dire dans le prolongement immédiat de la zone de commerces et de services existante (CB-11).

La superficie de cette aire de commerces et de services de quartier doit être inférieure à 5% de la superficie totale de l'aire de P.A.E./1, soit environ de 1,25 hectare.

Les usages de commerces et services de quartier doivent répondre directement aux besoins de la vie quotidienne des résidents des quartiers résidentiels environnants et contribuer à améliorer la qualité de vie. Les commerces faisant partie des groupes d'usages commerce I et Administration/ services I du règlement de zonage sont autorisés. Toutefois, la superficie de plancher des usages du groupe Administration/services I ne peut dépasser 1 000m<sup>2</sup>.

Les bâtiments de commerces et services de quartier devront avoir une hauteur de deux (2) étages maximum. Les commerces devront être localisés principalement au rez-de-chaussée alors que les services pourront être localisés soit au rez-de-chaussée ou à l'étage. Pour les bâtiments de commerces et services de quartier, le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder 35% pour les bâtiments d'un étage ni 50% pour les bâtiments de deux étages.

#### 4.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation s'appliquant au plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) proposé pour l'aire de P.A.E./1 sont énoncés ci-dessous. Ceux-ci sont présentés sous les thèmes suivants:

- le réseau routier;
- le lotissement;
- l'implantation des bâtiments;
- le traitement architectural des bâtiments;
- le réseau de parcs et d'espaces verts et le réseau

piétonnier et cyclable.

#### 4.2.1 Critères s'appliquant au réseau routier

**Objectif :** le réseau de voies de circulation routière doit être relié et intégré au tracé de rues déjà existantes ou prévues par la Ville.

1. Dans l'aire de P.A.E./1, le tracé des "principales voies de circulation" identifiées comme telles sur le plan 1 doit être respecté intégralement.
2. Le tracé des voies de circulation dans l'aire de P.A.E./1 doit s'inscrire en continuité avec le réseau de rues existant et respecter les dimensions suivantes pour la largeur des emprises :

Type de voies	Largeur de l'emprise
Artère principale	25 mètres
Rue collectrice	18 à 20 mètres
Rue locale	15 à 18 mètres

3. Le tracé des rues locales doit contribuer à créer une variété d'îlots résidentiels de forme et de dimension régulière.

#### 4.2.2 Critères s'appliquant au lotissement

**Objectif :** Le lotissement doit s'inscrire en continuité avec celui des quartiers environnants tout en conférant au nouveau quartier péri-urbain un caractère harmonieux et de qualité.

1. Entre la nouvelle artère et le parc, les îlots d'habitations unifamiliales isolées doivent être subdivisés en lots dont la superficie peut varier entre 540 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup>. La largeur des lots ne doit pas être inférieure à 18 mètres dans ce secteur. La profondeur des lots ne doit être inférieure à 30 mètres.
2. Pour le reste de l'aire, la superficie minimale de lots

pour les habitations unifamiliales isolées est de 450 m<sup>2</sup> et la largeur minimale de 15 m.

3. La superficie minimale des lots pour les habitations jumelées doit être de 330 m<sup>2</sup>. La largeur des lots ne doit pas être inférieure à 11 mètres dans ce secteur.
4. La longueur maximale des îlots devrait être inférieure à 350 mètres. La profondeur minimale (2 lots placés dos à dos) doit être supérieure ou égale à 52 mètres et inférieure ou égale à 80 mètres.
5. Des îlots boisés ou des espaces de verdure d'environ 1000 m<sup>2</sup> et plus pourront être intégrés au tracé de rues et aux îlots résidentiels. Ces aires boisées peuvent être localisées soit en bout d'îlot, en coin d'îlot ou au centre de l'îlot afin d'agrémenter et ponctuer le développement résidentiel.
6. Pour toute autre dimension minimale de lot se référer au règlement de lotissement (VB-335-88) et ses amendements.

#### 4.2.3. Critères s'appliquant à l'implantation des bâtiments

**Objectif :** Créer un quartier résidentiel ayant une unité d'ensemble et s'intégrant harmonieusement à son environnement naturel.

1. Un maximum du couvert boisé existant devrait être conservé lors des travaux de construction.
2. La plantation d'un arbre de 2 mètres de hauteur minimale dans la cour avant doit être effectuée une fois la construction terminée. La localisation, l'essence le diamètre et la hauteur doivent apparaître sur le plan.
3. L'implantation des bâtiments doit assurer un alignement régulier des façades le long des rues. Une marge de recul avant minimale de 6 mètres doit être

.../...

respectée pour les bâtiments implantés en bordure de rues locales et de 7,6 mètres pour les bâtiments implantés en bordure de l'artère et des collectrices.

4. Pour les établissements commerciaux, les aires de stationnement doivent être aménagées dans les cours arrière ou latérales.
5. Pour les résidences multifamiliales, aucune aire de stationnement ne doit être aménagée dans la partie de la cour avant située devant la façade du bâtiment principal.

#### 4.2.4 Critères s'appliquant au traitement architectural des bâtiments

**Objectif : Assurer des développements résidentiels de qualité présentant une cohérence et une diversité architecturale.**

1. Le traitement architectural des bâtiments doit s'inscrire en continuité avec le caractère des secteurs résidentiels existants.
2. Dans le secteur environnant le parc de quartier, la hauteur minimale des habitations unifamiliales et bifamiliales doit être de deux (2) étages, sans que la hauteur de la toiture excède toutefois la hauteur d'un bâtiment de trois (3) étages.
3. Pour les autres secteurs, la hauteur maximale des habitations unifamiliales et bifamiliales ne doit pas excéder deux (2) étages et la hauteur de la toiture ne doit pas excéder la hauteur d'un bâtiment de trois (3) étages.
4. Les habitations multifamiliales peuvent avoir de deux (2) à trois (3) étages maximum.
5. Dans le secteur environnant le parc de quartier, la superficie minimale de plancher exigée pour toute habitation unifamiliale isolée (2 étages) doit être de 130 m<sup>2</sup> (sans compter le sous-sol).

6. Dans le secteur environnant le parc de quartier, le traitement architectural des habitations doit être diversifié tout en conservant une unité d'ensemble. Les habitations unifamiliales doivent être composées d'au moins cinq (5) modèles différents d'habitations qui s'intègrent et s'agencent les uns aux autres.
7. La diversité du traitement architectural doit provenir principalement des articulations volumétriques de la toiture ou de la façade principale, des types d'ouvertures et du choix des matériaux et des couleurs utilisés. Toutefois, une trop grande variation tout comme une répétition abusive d'un même élément doivent être évitées.
8. Les éléments d'extensions au bâtiment (verrière, véranda, galerie, porche, portique, etc.) et les éléments d'aménagement extérieur (patio, balcon, clôtures, cabanon, piscine, etc.) doivent s'intégrer dans la mesure du possible au traitement et au caractère architectural des habitations.
9. Dans l'ensemble de l'aire, la façade avant des habitations doivent être recouverte d'au plus deux des matériaux suivants : briques, pierres, bois, béton architectural.
10. À proximité du parc de quartier, les habitations doivent avoir la façade avant et les deux façades latérales recouvertes de matériaux cités précédemment.

#### 4.2.5 Critères s'appliquant au réseau de parcs et d'espaces verts et au réseau piétonnier et cyclable

**Objectif :** le réseau de parcs et d'espaces verts doit contribuer à conserver et à mettre en valeur le boisé existant et à rehausser la qualité et l'attrait des secteurs résidentiels.

1. Le P.A.E. peut prévoir qu'au moins 10% de la super

ficie totale de l'aire de P.A.E./1 soit cédée à la Corporation municipale telle que prévue à l'article 2.3.2 du règlement de lotissement.

2. Un réseau continu de parcs et d'espaces verts doit être intégré et relié aux développements résidentiels existants ou proposés.
3. Des sentiers piétonniers continus et sécuritaires doivent relier les secteurs résidentiels aux parcs et espaces verts.
4. Des sentiers ou passages piétonniers doivent être aménagés à travers les îlots résidentiels de grandes dimensions afin de réduire le trajet des piétons et faciliter la liaison entre les secteurs résidentiels.
5. Le réseau de sentiers piétonniers doit aussi permettre de relier efficacement les secteurs résidentiels au principal noyau de commerces et services de quartier ainsi qu'aux équipements publics et communautaires.
6. Un lien cyclable doit être prévu entre l'artère et le parc municipal.

#### **ARTICLE 5.- NORMES APPLICABLES À L'AIRES DE P.A.E./2**

##### **5.1 USAGES ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans l'aire P.A.E./2, les usages qui pourront être prévus dans le plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- . résidentiel;
- . parc et espace vert.

##### **5.1.1 Usage résidentiel**

Dans l'aire de P.A.E./2, les usages résidentiels suivants pourront être prévus au plan d'aménagement d'ensemble :

- les habitations unifamiliales isolées;
- les habitations unifamiliales jumelées;
- les habitations bifamiliales isolées et jumelées;
- les habitations unifamiliales ou bifamiliales en rangée (max. 5 unités).

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir qu'au moins 50% de la superficie totale de l'aire de P.A.E./2 soit occupée par des habitations unifamiliales isolées.

La superficie occupée par les habitations unifamiliales jumelées et les habitations bifamiliales isolées peut représenter jusqu'à 20% de la superficie totale de l'aire de P.A.E./2. Ces habitations doivent être implantées principalement dans la partie sud-est de l'aire de P.A.E./2.

La superficie occupée par les habitations bifamiliales jumelées et unifamiliales ou bifamiliales en rangée peut représenter jusqu'à 10% et 5% respectivement de la superficie totale de l'aire de P.A.E./2. Ces habitations doivent être implantées uniquement dans la partie sud-ouest de l'aire de P.A.E./2, à proximité du parc de quartier.

Dans le cas des habitations unifamiliales isolées et jumelées, la densité résidentielle nette ne doit pas être moindre que 12 logements à l'hectare ni excéder 25 logements à l'hectare. Dans le cas des habitations bifamiliales isolées et jumelées la densité résidentielle nette doit être supérieure à 25 logements à l'hectare et inférieure à 45 logements à l'hectare.

Pour ce qui est des habitations unifamiliales et bifamiliales en rangée, la densité résidentielle nette doit être supérieure à 45 logements à l'hectare et inférieure à 65 logements à l'hectare.

#### 5.1.2 Usage parc et espace vert

Tel que défini dans le plan directeur des équipements récréatifs, des parcs et des espaces verts, un parc de quartier doit être prévu dans l'aire de P.A.E./2.

#### 5.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation s'appliquant au plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) proposé pour l'aire de P.A.E./2 sont énoncés ci-dessous. Ceux-ci sont présentés sous les thèmes suivants :

- le réseau routier;

.../...

- le lotissement;
- l'implantation des bâtiments;
- le traitement architectural des bâtiments;
- le réseau de parcs et d'espaces verts et le réseau piétonnier;

### 5.2.1 Critères s'appliquant au réseau routier

**Objectif :** Le réseau de voies de circulation routière doit être relié et intégré au tracé de rues déjà existantes ou prévues par la Ville.

1. Dans l'aire de P.A.E./2, le tracé des "principales voies de circulation" identifiées comme telles sur le plan 1 doit être respecté intégralement.
2. Le tracé des voies de circulation dans l'aire de P.A.E./2 doit s'inscrire en continuité avec le réseau de rues existant et respecter les dimensions suivantes pour la largeur des emprises :

Type de voies	Largeur de l'emprise
Rue collectrice	18 à 20 mètres
Rue locale	15 à 18 mètres

3. Le tracé des rues locales doit contribuer à créer une variété d'îlots résidentiels de forme et de dimension régulières.

### 5.2.2 Critères s'appliquant au lotissement

**Objectif :** Le lotissement doit s'inscrire en continuité avec celui des quartiers environnants.

1. Les dimensions minimales de lots selon les différents types d'habitation doivent être de :
 

	superficie	largeur
isolée	430 m <sup>2</sup>	15 m
jumelée	285 m <sup>2</sup>	11 m
en rangée	130 m <sup>2</sup>	5 m (unité intérieure)

.../...

2. La longueur maximale des îlots devrait être inférieure à 350 mètres. La profondeur minimale (2 lots placés dos à dos) doit être supérieure ou égale à 52 mètres et inférieure ou égale à 80 mètres.
3. Des îlots boisés ou des espaces de verdure d'environ 1000 m<sup>2</sup> et plus pourront être intégrés au tracé de rues et aux îlots résidentiels. Ces aires boisées peuvent être localisées soit en bout d'îlot, en coin d'îlot ou au centre de l'îlot afin d'agrémenter et ponctuer le développement résidentiel.
4. Pour toute autre dimension minimale de lot se référer au règlement de lotissement (VB-335-88 et ses amendements).

### 5.2.3 Critères s'appliquant à l'implantation des bâtiments

**Objectif :** Créer un quartier résidentiel ayant une unité d'ensemble et s'intégrant harmonieusement à son environnement naturel.

1. L'implantation des bâtiments doit assurer un alignement régulier des façades le long des rues. Une marge de recul avant minimale de 6 mètres doit être respectée pour les bâtiments implantés en bordure de rues locales et de 7,6 mètres pour les bâtiments implantés en bordure de collectrices.

### 5.2.4 Critères s'appliquant au traitement architectural des bâtiments

**Objectif :** Assurer des développements résidentiels de qualité présentant une cohérence et une diversité architecturale

1. La hauteur maximale des habitations unifamiliales et bifamiliales doit être de deux (2) étages et la hauteur de la toiture ne doit pas excéder la hauteur d'un bâtiment de trois (3) étages.

.../...

2. Le traitement architectural des habitations doit être diversifié tout en conservant une unité d'ensemble.
3. La diversité du traitement architectural doit provenir principalement des articulations volumétriques de la toiture ou de la façade principale, des types d'ouvertures et du choix des matériaux et des couleurs utilisés. Toutefois, une trop grande variation tout comme une répétition abusive d'un même élément doivent être évitées.
4. Les éléments d'extensions au bâtiment (verrière véranda, galerie, porche, portique, etc.) et les éléments d'aménagement extérieur (patio, balcon, clôtures, cabanon, piscine, etc.) doivent s'intégrer dans la mesure du possible au traitement et au caractère architectural des habitations.

#### 5.2.5 Critères s'appliquant au réseau de parcs et d'espaces verts et au réseau piétonnier<sup>1</sup>

**Objectif :** Le réseau de parcs et d'espaces verts doit contribuer à conserver et à mettre en valeur le boisé existant et rehausser la qualité et l'attrait des secteurs résidentiels.

1. Le P.A.E. peut prévoir qu'au moins 10% de la superficie totale de l'aire de P.A.E./2 soit cédée à la Corporation municipale telle que prévue à l'article 2.3.2 du règlement de lotissement.
2. Un réseau continu de parcs et d'espaces verts doit être intégré et relier les développements résidentiels existants ou proposés.
3. Des sentiers piétonniers continus et sécuritaires doivent relier les secteurs résidentiels aux parcs et aux espaces verts.
4. Des sentiers ou passages piétonniers doivent être aménagés à travers les îlots résidentiels de grandes dimensions afin de réduire le trajet des piétons et faciliter la liaison entre les secteurs résidentiels.

5. Le réseau de sentiers piétonniers doit aussi permettre de relier efficacement les secteurs résidentiels au principal noyau de commerces et services de quartier ainsi qu'aux équipements publics et communautaires.

6. Les parcs et espaces verts doivent être facilement accessibles par le réseau de rue projeté. Le P.A.E. doit éviter d'enclaver les parcs et espaces verts entre des lots.

## **ARTICLE 6.- NORMES APPLICABLES À L'AIRE DE P.A.E./3**

### **6.1 USAGES ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans l'aire de P.A.E./3, seuls les usages résidentiels pourront être prévus dans le plan d'aménagement d'ensemble.

#### **6.1.1 Usage résidentiel**

Dans l'aire de P.A.E./3, les usages résidentiels suivants pourront être prévus dans le plan d'aménagement d'ensemble :

- les habitations unifamiliales isolées;
- les habitations unifamiliales jumelées.

La densité résidentielle nette ne doit pas être moindre que 15 logements à l'hectare ni excéder 25 logements à l'hectare.

### **6.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Les critères d'évaluation s'appliquant au plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) proposé pour l'aire de P.A.E./3 sont énoncés ci-dessous. Ceux-ci sont présentés sous les thèmes suivants :

- le réseau routier;
- le lotissement;
- l'implantation des bâtiments;
- le traitement architectural des bâtiments;
- le réseau de parcs et espaces verts et le réseau piétonnier.

#### **6.2.1 Critères s'appliquant au réseau routier**

.../...

**Objectif :** Le réseau de voies de circulation routière doit être relié et intégré au tracé de rues déjà existantes ou prévues par la Ville.

1. Dans l'aire de P.A.E./3, le tracé des "principales voies de circulation" identifiées comme telles sur le plan 1 doit être respecté intégralement.
2. Le tracé des voies de circulation dans l'aire de P.A.E./3 doit s'inscrire en continuité avec le réseau de rues existant et respecter les dimensions suivantes pour la largeur des emprises :

Type de voies	Largeur de l'emprise
Artère principale	25 mètres
Rue collectrice	18 à 20 mètres
Rue locale	15 à 18 mètres

3. Le tracé des rues locales doit contribuer à créer une variété d'îlots résidentiels de forme et de dimension régulières.

### 6.2.2 Critères s'appliquant au lotissement

**Objectif :** Le lotissement doit s'inscrire en continuité avec celui des quartiers environnants.

1. Les dimensions minimales de lots selon les différents types d'habitation doivent être de :
 

	superficie	largeur
isolée	430 m <sup>2</sup>	16 m
jumelée	330 m <sup>2</sup>	11 m
2. La longueur maximale des îlots devrait être inférieure à 350 mètres. La profondeur minimale (2 lots placés dos à dos) doit être supérieure ou égale à 52 mètres et inférieure ou égale à 80 mètres.
3. Des îlots boisés ou des espaces de verdure d'environ 1000 m<sup>2</sup> et plus pourront être intégrés au tracé de rues et

aux îlots résidentiels. Ces aires boisées peuvent être localisées soit en bout d'îlot, en coin d'îlot ou au centre de l'îlot afin d'agrémenter et ponctuer le développement résidentiel.

4. Pour toute autre dimension minimale de lot se référer au règlement de lotissement (VB-335-88 et ses amendements).

### 6.2.3 Critères s'appliquant à l'implantation des bâtiments

**Objectif :** Créer un quartier résidentiel ayant une unité d'ensemble et s'intégrant harmonieusement à son environnement naturel.

1. L'implantation des bâtiments doit assurer un alignement régulier des façades le long des rues. Une marge de recul avant minimale de 6 mètres doit être respectée pour les bâtiments implantés en bordure de rues locales et de 7,6 mètres pour les bâtiments implantés en bordure de collectrices.

### 6.2.4 Critères s'appliquant au traitement architectural des bâtiments.

**Objectif :** Assurer des développements résidentiels de qualité présentant une cohérence formelle et une diversité architecturale.

1. La hauteur maximale des habitations unifamiliales doit être de deux (2) étages et la hauteur de la toiture ne doit pas excéder la hauteur d'une habitation de trois (3) étages.
2. Le traitement architectural des habitations doit être diversifiée tout en conservant une unité d'ensemble.
3. La diversité du traitement architectural doit provenir principalement des articulations volumétriques de la toiture ou de la façade principale, des types d'ouvertures et du choix des matériaux et des couleurs utili

.../...

sés. Toutefois, une trop grande variation tout comme une répétition abusive d'un même élément doivent être évitées.

4. Les éléments d'extension au bâtiment (verrière véranda, galerie, porche, portique, etc.) et les éléments d'aménagement extérieur (patio, balcon, clôtures, cabanon, piscine, etc.) doivent s'intégrer dans la mesure du possible au traitement et au caractère architectural des habitations.

#### 6.2.5 Critères s'appliquant au réseau de parcs et d'espaces verts et au réseau piétonnier

**Objectif :** Le réseau de parcs et d'espaces verts doit contribuer à conserver et à mettre en valeur le boisé existant et rehausser la qualité et l'attrait des secteurs résidentiels.

1. Le P.A.E. peut prévoir qu'au moins 10% de la superficie totale de l'aire de P.A.E./3 soit cédée à la Corporation municipale telle que prévue à l'article 2.3.2 du règlement de lotissement.
2. Un réseau continu de parcs et d'espaces verts doit être intégré et relier les développements résidentiels existants ou proposés.
3. Des sentiers piétonniers continus et sécuritaires doivent relier les secteurs résidentiels aux parcs et espaces verts.
4. Des sentiers ou passages piétonniers doivent être aménagés à travers les îlots résidentiels de grandes dimensions afin de réduire le trajet des piétons et faciliter la liaison entre les secteurs résidentiels.
5. Le réseau de sentiers piétonniers doit aussi permettre de relier efficacement les secteurs résidentiels au principal noyau de commerces et services de quartier ainsi qu'aux équipements publics et communautaires.

### **ARTICLE 7.- NORMES APPLICABLES À L'AIRE DU P.A.E./4**

#### **7.1 USAGES ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

Dans l'aire de P.A.E./4, seuls les usages résidentiels pourront être prévus dans le plan d'aménagement d'ensemble.

#### 7.1.1 Usage résidentiel

Dans l'aire de P.A.E./4, les usages résidentiels qui pourront être prévus dans le plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- les habitations unifamiliales isolées;
- les habitations unifamiliales jumelées;
- les habitations bifamiliales isolées et jumelées;
- les habitations unifamiliales en rangée (max 5 unités).

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir qu'au moins 75% de la superficie totale de l'aire de P.A.E./4 soit occupée principalement par les habitations unifamiliales isolées et/ou jumelées. Ces habitations doivent être implantées en continuité avec le développement résidentiel en cours (Boisé Cabana).

La superficie occupée par les habitations unifamiliales en rangée et bifamiliales isolées et jumelées peut représenter jusqu'à 25% de la superficie totale de l'aire de P.A.E./4. Ces habitations doivent être implantées uniquement en bordure de la limite est de l'aire de P.A.E./4.

Dans le cas des habitations unifamiliales isolées et jumelées, la densité résidentielle nette ne doit pas être moindre que 15 logements à l'hectare ni excéder 25 logements à l'hectare. Dans le cas des habitations unifamiliales en rangée et bifamiliales isolées et jumelées, la densité résidentielle nette doit être supérieure à 25 logements à l'hectare et inférieure à 45 logements à l'hectare.

#### 7.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation s'appliquant au plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) proposé pour l'aire de P.A.E./4 sont énoncés ci-dessous. Ceux-ci sont présentés sous les thèmes suivants :

- le réseau routier;
- le lotissement;

.../...

- l'implantation des bâtiments;
- le traitement architectural des bâtiments;
- le réseau de parcs et espaces verts et le réseau piétonnier.

### 7.2.1 Critères s'appliquant au réseau routier

**Objectif :** Le réseau de voies de circulation routière doit être relié et intégré au tracé de rues déjà existantes ou prévues par la Ville

1. Dans l'aire de P.A.E./4, le tracé des "principales voies de circulation" identifiées comme telles sur le plan 1 doit être respecté intégralement.
2. Le tracé des voies de circulation dans l'aire de P.A.E./4 doit s'inscrire en continuité avec le réseau de rues existant et respecter les dimensions suivantes pour la largeur des emprises :
 

Type de voies	Largeur de l'emprise
Rue collectrice	18 à 20 mètres
Rue locale	15 à 18 mètres
3. Le tracé des rues locales doit contribuer à créer une variété d'îlots résidentiels de forme et de dimension régulières.

### 7.2.2 Critères s'appliquant au lotissement

**Objectif :** Le lotissement doit s'inscrire en continuité avec celui des quartiers environnants.

1. Les dimensions minimales de lots selon les différents types d'habitation doivent être de :

	Superficie	largeur
unifamiliale isolée	430 m <sup>2</sup>	16 m
unifamiliale jumelée	285 m <sup>2</sup>	11 m
unifamiliale en rangée	130 m <sup>2</sup>	5 m
bifamiliale isolée	450 m <sup>2</sup>	16 m
bifamiliale jumelée	305 m <sup>2</sup>	11 m

2. La longueur maximale des îlots devrait être inférieure à 350 mètres. La profondeur minimale (2 lots placés dos à dos) doit être supérieure ou égale à 52 mètres et inférieure ou égale à 80 mètres.
3. Des îlots boisés ou des espaces de verdure d'environ 1000 m<sup>2</sup> et plus pourront être intégrés au tracé de rues et aux îlots résidentiels. Ces aires boisées peuvent être localisées soit en bout d'îlot, en coin d'îlot ou au centre de l'îlot afin d'agrémenter et ponctuer le développement résidentiel.
4. Pour toute autre dimension minimale de lot se référer au règlement de lotissement (VB-335-88 et ses amendements).

### 7.2.3 Critères s'appliquant à l'implantation des bâtiments

**Objectif :** Créer un quartier résidentiel ayant une unité formelle d'ensemble et s'intégrant harmonieusement à son environnement naturel.

1. L'implantation des bâtiments doit assurer un alignement régulier des façades le long des rues. Une marge de recul avant minimale de 6 mètres doit être respectée pour les bâtiments implantés en bordure de rues locales et de 7,6 mètres pour les bâtiments implantés en bordure de collectrices.

### 7.2.4 Critères s'appliquant au traitement architectural des bâtiments

**Objectif :** Assurer des développements résidentiels de qualité présentant une cohérence formelle et une diversité architecturale.

1. La hauteur maximale des habitations unifamiliales et bifamiliales doit être de deux (2) étages et la hauteur de la toiture ne doit pas excéder la hauteur d'une habitation de trois (3) étages.

.../...

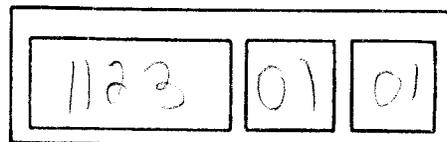
2. Le traitement architectural des habitations doit être diversifié tout en conservant une unité d'ensemble.
3. La diversité du traitement architectural doit provenir principalement des articulations volumétriques de la toiture ou de la façade principale, des types d'ouvertures et du choix des matériaux et des couleurs utilisés. Toutefois, une trop grande variation tout comme une répétition abusive d'un même élément doivent être évitées.
4. Les éléments d'extensions au bâtiment (verrière, véranda, galerie, porche, portique, etc.) et les éléments d'aménagement extérieur (patio, balcon, clôtures, cabanon, piscine, etc.) doivent s'intégrer au traitement et au caractère architectural des maisons.

#### 7.2.5 Critères s'appliquant au réseau de parcs et d'espaces verts et au réseau piétonnier

**Objectif :** Le réseau de parcs et d'espaces verts doit contribuer à conserver et à mettre en valeur le boisé existant et rehausser la qualité et l'attrait des secteurs résidentiels.

1. Le P.A.E. peut prévoir qu'au moins 10% de la superficie totale de l'aire de P.A.E./4 soit cédée à la Corporation municipale telle que prévue à l'article 2.3.2 du règlement de lotissement.
2. Un réseau continu de parcs et d'espaces verts doit être intégré aux développements résidentiels existants ou proposés.
3. Des sentiers ou passages piétonniers doivent être aménagés à travers les îlots résidentiels de grandes dimensions afin de réduire le trajet des piétons et faciliter la liaison entre les secteurs résidentiels.
4. Le réseau de sentiers piétonniers doit aussi permettre de relier efficacement les secteurs résidentiels au principal noyau de commerces et services de quartier ainsi qu'aux





**VILLE DE VAL-BELAIR**  
1105, AVENUE DE L'ÉGLISE NORD  
VAL-BÉLAIR (QUÉBEC)

Extrait des minutes d'une séance régulière du Conseil de la Ville de Val-Bélair,  
tenue à la Salle du Conseil, le 3 novembre 1992.

À laquelle étaient présents:

Son honneur le maire, M. Claude Beaudoin,

Les conseillers suivants: M. Roger Naud,  
D.e. no. 1 la Montagne,  
M. Claude Beaupré,  
D.e. no. 2 Quarante-Arpents,  
M. Jean-Claude Roy,  
D.e. no. 3 seigneurie de Gaudarville,  
M. Emmanuël Côté,  
D.e. no. 4 Juchereau-Duchesnay,  
M. Roger Larouche,  
D.e. no. 5 Chemin-Royal,  
Mme Odette Gagnon,  
D.e. no. 6 Guillaume-Bonhomme.

Étaient aussi présents: Mme Suzanne P.-Mathieu, greffier,  
M. Gaétan Thellend, directeur général.

Les membres présents forment quorum.

Résolution No. 92-0572: Adoption du règlement exigeant la production de plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour la zone RX<sub>5</sub> prévue au plan de zonage municipal.

Le greffier dépose le projet de règlement exigeant la production de plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour la zone RX<sub>5</sub> prévue au plan de zonage municipal.

Avis de présentation a été donné et demande de dispense de lecture a été faite lors de l'assemblée régulière du 6 octobre 1992.

Les membres du Conseil ont reçu copie de ce projet de règlement tel que prévu par la Loi et déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture.

Il est proposé par M. le conseiller Roger Naud,  
appuyé par M. le conseiller Jean-Claude Roy,

QUE le règlement VB-423-92 exigeant la production de plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour la zone RX<sub>5</sub> prévue au plan de zonage municipal, ci-annexé et faisant partie des présentes, soit adopté tel que présenté.

Adopté à l'unanimité.

SUZANNE P.-MATHIEU, O.M.A.,  
GREFFIER.

CLAUDE BEAUDOIN,  
MAIRE.