



VILLE DE SAINT-LAMBERT

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) 2023-219

AVRIL 2023

Avis de motion	17 avril 2023
Adoption	
Entrée en vigueur	

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	3
1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	3
1.1.1	Titre et entrée en vigueur	3
1.1.2	Remplacement.....	3
1.1.3	Validité	3
1.1.4	Portée du règlement	3
1.1.5	Objet du règlement	3
1.1.6	Renvois.....	3
1.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	3
1.2.1	Structure du règlement	3
1.2.2	Interprétation.....	3
1.3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
1.3.1	Application du règlement	4
1.3.2	Contraventions, pénalités, sanctions et recours.....	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE	5
2.1	ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE DE MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	5
2.1.1	Évaluation de l'admissibilité d'une demande de modification des règlements d'urbanisme.....	5
2.1.2	Zone assujettie	5
2.1.3	Demandes de modification des règlements d'urbanisme assujetties	5
2.1.4	Usages et densités admissibles	5
2.1.5	Conformité au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil ...	5
2.2	CONTENU DE LA DEMANDE	5
2.2.1	Dépôt de la demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble	5
2.2.2	Frais d'étude et de publication.....	7
2.2.3	Demande complète.....	7
2.3	CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	7
2.3.1	Vérification de la demande de projet particulier	7
2.3.2	Avis du comité consultatif d'urbanisme	7
2.3.3	Résolution d'approbation ou de refus du plan d'aménagement d'ensemble	7
2.3.4	Modification des règlements d'urbanisme	8
2.3.5	Délivrance du permis ou du certificat	8
2.3.6	Modification du plan d'aménagement d'ensemble	8
2.3.7	Caducité de la résolution autorisant le plan d'aménagement d'ensemble	8
CHAPITRE 3	CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	9
3.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
3.1.1	Critères d'évaluation	9
3.1.2	Respect des objectifs du plan d'urbanisme	9
3.2	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE RB-7	9
3.2.1	Usages permis.....	9
3.2.2	Densité applicable	9
3.2.3	Critère général	9
3.2.4	Critères spécifiques relatifs à l'image de marque de Saint-Lambert.....	9
3.2.5	Critères spécifiques relatifs à la mémoire du lieu.....	10
3.2.6	Critères spécifiques relatifs aux usages.....	10
3.2.7	Critères spécifiques relatifs à l'innovation et à l'empreinte écologique	10
3.2.8	Critères spécifiques relatifs à l'intégration de la proposition dans son milieu	11

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre et entrée en vigueur

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la ville de Saint-Lambert ». Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.1.2 Remplacement

Le présent règlement remplace le *Règlement sur les P.A.E 2233 de la ville de Saint-Lambert* et tous ses amendements à ce jour.

Ce remplacement n'affecte pas les permis légalement délivrés sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.1.3 Validité

Le conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie quelconque de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.1.4 Portée du règlement

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à tout le territoire de la ville de Saint-Lambert.

1.1.5 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet d'exiger dans une zone assujettie au présent règlement, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement d'ensemble de cette zone. Il permet au conseil municipal, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, d'évaluer l'opportunité d'approuver le plan d'aménagement d'ensemble au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement et de modifier la réglementation d'urbanisme en conséquence.

1.1.6 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le 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 règlement.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros (exemple : Chapitre 1). Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre (exemple 1.1).

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement, et précédé par l'identification du chapitre et de la section (exemple 1.1.1). Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres (exemple 1^o). Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée (exemple a)). Le texte placé directement sous les articles constitue un alinéa.

1.2.2 Interprétation

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont une définition est donnée au chapitre 13 du règlement de zonage ont le sens et l'application qui leur sont attribués;
- 2° L'expression « plan d'aménagement d'ensemble » signifie la planification de l'ensemble d'une zone visée par la présente procédure;
- 3° Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;
- 4° Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° Dans le présent règlement, le singulier comprend le pluriel, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 6° Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international métrique;
- 7° Les plans, annexes, tableaux, grilles, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières et des titres (qui ne sont donnés qu'à titre indicatif), en font partie intégrante.

1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 Application du règlement

L'application du présent règlement relève d'une ou de plusieurs personnes nommées par le conseil et désignées au présent règlement comme l'autorité compétente;

Les devoirs et attributions de l'autorité compétente sont définis au règlement sur les permis et certificats de la ville de Saint-Lambert.

1.3.2 Contraventions, pénalités, sanctions et recours

Les dispositions relatives aux contraventions, pénalités, sanctions et recours lors d'une infraction au présent règlement sont :

- 1° Toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement ou qui permet une telle contravention commet une infraction et est passible d'une amende de mille dollars (1 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne physique et d'une amende de deux mille dollars (2 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne morale;
- 2° En cas de récidive, les montants sont doublés;
- 3° En plus des recours prévus au présent article, le conseil peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);
- 4° Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus;
- 5° Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de Procédure pénale du Québec;
- 6° Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées subséquentes constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article;
- 7° L'autorité compétente est habilitée à signer tout affidavit, dénonciation ou sommation ou tout autre document requis pour donner effet à la poursuite.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE**2.1 ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE DE MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME****2.1.1 Évaluation de l'admissibilité d'une demande de modification des règlements d'urbanisme**

L'autorité compétente évalue si une demande de modification des règlements d'urbanisme requiert la production d'un plan d'aménagement d'ensemble d'une zone à partir des critères d'admissibilité énoncés à la présente section.

Si l'autorité compétente conclut que la demande n'est pas admissible, elle informe le requérant par écrit des motifs de sa décision dans un délai de 60 jours suivant le dépôt de la demande.

2.1.2 Zone assujettie

La production d'un plan d'aménagement d'ensemble est exigée pour la zone RB-7 tel qu'elle apparaît au plan de zonage joint au règlement de zonage.

À titre indicatif, la zone assujettie au présent règlement est également identifiée à la grille des usages et des normes à la section « Dispositions spéciales » par un point (•) inscrit dans une case vis-à-vis de l'item « Plan d'aménagement d'ensemble ». En cas de contradiction avec la zone identifiée au zonage et la zone visée au présent article, le présent article prévaut.

2.1.3 Demandes de modification des règlements d'urbanisme assujetties

La production d'un plan d'aménagement d'ensemble est exigée lorsque la demande de modification des règlements d'urbanisme porte sur l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- 1° Les usages principaux;
- 2° La densité résidentielle.

2.1.4 Usages et densités admissibles

Lorsqu'une demande de modification des règlements d'urbanisme est assujettie au présent règlement, le plan d'aménagement d'ensemble déposé à l'autorité compétente est jugé admissible s'il inclut un ou l'autre des usages permis et, si applicable, la densité résidentielle prescrite, tel que définis au chapitre 3 du présent règlement.

2.1.5 Conformité au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil

Une demande de modification des règlements d'urbanisme doit être conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil et aux dispositions du document complémentaire de ce schéma.

Pour déterminer l'admissibilité, l'autorité compétente peut demander un avis préliminaire de conformité à l'agglomération.

2.2 CONTENU DE LA DEMANDE**2.2.1 Dépôt de la demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble**

Le requérant d'une demande d'approbation de plan d'aménagement d'ensemble doit soumettre sa demande auprès de l'autorité compétente en remplissant et signant le formulaire à cette fin.

La demande, en format numérique (PDF en format original 11x17 à l'échelle), doit être accompagnée des plans et documents suivants (certains plans et documents peuvent, de l'avis de l'autorité compétente, être non requis selon la nature du projet particulier visé par la demande) :

- 1° Les coordonnées complètes du requérant et, le cas échéant, une procuration du propriétaire de l'immeuble visé;
- 2° Une description de la planification d'ensemble, en indiquant de manière non limitative, la nature des usages et des activités projetés, les bâtiments et constructions projetés, les espaces de stationnement projetés, les aménagements extérieurs et les enseignes projetés ;
- 3° Un document justifiant, pour chacune des modifications demandées dans la zone concernée, la nature des dérogations, l'impact de celles-ci et la conformité aux critères d'évaluation énoncés au présent règlement;
- 4° Un document identifiant les mesures proposées pour atteindre les critères d'évaluation énoncés au présent règlement;
- 5° Le plan d'aménagement de l'ensemble de la zone concernée illustrant :
 - a) Le secteur environnant dans lequel la zone s'insère dans un rayon minimal de 100 mètres, incluant les constructions et les ouvrages existants et tous les éléments ayant un impact sur le projet (ex. : voies de circulation, sentiers, pistes cyclables, transport en commun, milieux humides et hydriques, arbres et boisés, contraintes, voie ferrée, servitudes, droits de passage, etc.);
 - b) L'implantation des constructions et des ouvrages existants dans la zone visée, incluant tous les éléments ayant un impact sur le projet (ex. : milieux humides et hydriques, topographie, arbres et boisés, contraintes, servitudes et droits de passage, etc.);
 - c) Les composantes du projet au niveau des constructions, des espaces extérieurs et de l'aménagement du terrain et de l'aménagement paysager (volumétrie, architecture, matériaux, verdissement, aires d'agrément, etc.);
 - d) Les composantes du projet au niveau des accès, des stationnements, de la mobilité active ainsi que des circulations véhiculaires, cyclables et piétonnières;
 - e) Toutes autres composantes nécessaires à la compréhension de la proposition.
- 6° Un tableau qui présente minimalement, la superficie totale du site, les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain, le nombre d'unités, les superficies par type d'usage et la densité résidentielle;
- 7° Une étude démontrant les impacts du projet sur l'ensoleillement, aux équinoxes et aux solstices, et ce, à 9h, 12h et 15h. Cette étude doit décrire les effets du projet quant à l'ensoleillement sur le voisinage et distinguer la nouvelle ombre portée de celle existante;
- 8° Une évaluation de l'impact éolien lorsque des constructions projetées présentent une hauteur de plus de 10 mètres supérieurs à la hauteur observée sur les immeubles situés dans un rayon de 50 mètres;
- 9° Une évaluation de l'impact de la proposition sur le réseau routier;
- 10° Une évaluation de la consommation d'eau et du rejet des eaux usées projetés;
- 11° Les mesures de construction durable du bâtiment, les mesures d'aménagement durable du terrain et les mesures de gestion durable des eaux de pluie et du chantier de construction;
- 12° Une ou plusieurs coupes de rues et espaces publics existants et projetés inclus dans la zone concernée et au pourtour de celle-ci, illustrant la répartition des fonctions, le cadre bâti et l'aménagement extérieur;
- 13° Une ou plusieurs coupes illustrant la hauteur et les niveaux de plancher d'un bâtiment projeté par rapport aux immeubles voisins, situés dans la zone concernée et des zones contiguës, et des éléments d'intérêt identifiés au plan d'urbanisme qui sont situés à proximité;
- 14° Une ou plusieurs illustrations de l'intervention projetée à l'aide de plusieurs perspectives visuelles, minimalement à partir de la rue, des immeubles voisins et des éléments d'intérêt identifiés au plan d'urbanisme;

- 15° Le cas échéant, l'échéancier et le phasage du projet;
- 16° Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande au regard des critères du règlement.

2.2.2 Frais d'étude et de publication

Les frais d'étude d'une demande d'approbation de plan d'aménagement d'ensemble et les frais relatifs à la publication des avis publics sont prévus au règlement de tarification de la ville.

Dans tous les cas, ces frais ne sont pas remboursables et ne couvrent pas les tarifs d'honoraires exigés pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat ou pour la modification des règlements d'urbanisme.

2.2.3 Demande complète

Une demande d'approbation de plan d'aménagement d'ensemble est considérée complète lorsque tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de l'autorité compétente et que les frais d'étude ont été acquittés.

2.3 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

2.3.1 Vérification de la demande de projet particulier

Lorsque la demande est complète, l'autorité compétente vérifie la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À sa demande, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

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

Lorsque la vérification de la demande est terminée, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme.

2.3.2 Avis du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme émet un avis à l'égard de la demande d'approbation de plan d'aménagement d'ensemble au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement.

S'il le juge opportun, le comité peut suggérer au conseil municipal des conditions d'approbation du projet parmi celles énoncées à l'article 2.3.3.

2.3.3 Résolution d'approbation ou de refus du plan d'aménagement d'ensemble

Le conseil municipal, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, autorise ou refuse la demande d'approbation de plan d'aménagement d'ensemble par résolution.

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

- 1° Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan 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.

La résolution refusant la demande doit être motivée.

Une copie de la résolution doit être transmise au requérant de la demande.

Le requérant doit informer la ville, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet en transmettant son avis écrit et des plans révisés le cas échéant.

2.3.4 Modification des règlements d'urbanisme

À la suite de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil peut, conformément aux dispositions applicables de la section V de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble approuvé ou en assurer la mise en œuvre.

En outre et sous réserve des dispositions de la loi, la modification des règlements d'urbanisme est soumise à une assemblée publique de consultation, à l'approbation par les personnes habiles à voter dans le cadre du processus référendaire et à un examen de la conformité au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil.

2.3.5 Délivrance du permis ou du certificat

Un permis ou un certificat relatif à la réalisation du plan d'aménagement d'ensemble pourra être délivré par l'autorité compétente lorsque la modification des règlements d'urbanisme sera en vigueur et selon les modalités énoncées à la réglementation d'urbanisme alors en vigueur.

2.3.6 Modification du plan d'aménagement d'ensemble

La modification du plan d'aménagement d'ensemble, incluant les conditions d'approbation, doit être approuvée par le conseil municipal selon la procédure prévue au présent règlement.

2.3.7 Caducité de la résolution autorisant le plan d'aménagement d'ensemble

La résolution approuvant le plan d'aménagement d'ensemble est nulle et caduque si le règlement modifiant les règlements d'urbanisme n'entre pas en vigueur dans le délai maximal de 24 mois suivant la date de la résolution.

CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1.1 Critères d'évaluation

Le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal évaluent un plan d'aménagement d'ensemble de la zone concernée à partir des critères énoncés au présent chapitre.

3.1.2 Respect des objectifs du plan d'urbanisme

Le plan d'aménagement d'ensemble soumis doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme, soit l'ensemble des intentions qui y sont prévues explicitement, mais encore les principes découlant de l'ensemble de ses éléments.

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE RB-7

3.2.1 Usages permis

Dans la zone visée, les usages pouvant être autorisés dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble sont (les usages réfèrent à la classification des usages énoncée au règlement de zonage) :

- 1° Les usages du Groupe Habitation (H) suivants :
 - a) Habitation multifamiliale de 4 à 12 logements (Classe D);
 - b) Habitation multifamiliale de plus de 12 logements (Classe E).
- 2° Les usages du Groupe Commerce (C) suivants :
 - a) Les usages spécifiques de la Classe A - Bureaux et cliniques;
 - b) Les usages de la Classe B - Commerces et services, excluant les usages de la Classe B-2 – Commerces de biens de consommation;
 - c) Les usages de la Classe D – Établissement de restauration ;
 - d) Les usages de la Classe E-1 - Salles de représentation culturelle;
 - e) Les usages de la Classe E-2 – Établissement de récréation intérieure.

3.2.2 Densité applicable

La densité résidentielle nette doit atteindre un minimum de 75 logements par hectare.

3.2.3 Critère général

Le plan d'aménagement d'ensemble de la zone RB-7 doit s'arrimer au tissu urbain, contribuer à la mixité des usages et au dynamisme du centre-ville. Il doit tirer parti de la proximité de la gare, de la desserte en transport collectif et de l'offre de commerces et de services de l'avenue Victoria en proposant une densité résidentielle élevée, tout en respectant l'échelle bâtie du quartier. Enfin, le plan d'aménagement d'ensemble doit favoriser la mobilité active et participer à la qualité du milieu de vie 3 – *Le Village* dans lequel il se trouve.

3.2.4 Critères spécifiques relatifs à l'image de marque de Saint-Lambert

La contribution du plan d'ensemble à l'image de marque de Saint-Lambert est évaluée au regard des critères suivants :

- 1° L'approche architecturale, paysagère et les matériaux proposés participent à l'image de marque de Saint-Lambert à l'échelle des piétons, mais aussi en regard des usagers de la voie ferrée;
- 2° Les bâtiments et les usages sont implantés afin que l'aménagement de talus ou de mur antibruit et anticollision en lien avec la présence de la voie ferrée ne soit pas requis. Si une telle construction s'avère nécessaire, elle fait partie intégrante du concept d'aménagement paysager et architectural;
- 3° Les parcours sur rues, comme les liens actifs à créer stimulent le sens de la découverte. À titre d'exemple sont utilisées des stratégies telles que la répartition des usages, le traitement des façades et des entrées;
- 4° L'implantation des bâtiments offre un encadrement optimal à la rue et aux espaces publics;
- 5° Les variations dans la volumétrie et l'implantation des bâtiments permettent de conserver une échelle humaine.

3.2.5 Critères spécifiques relatifs à la mémoire du lieu

L'attention accordée à la mémoire du lieu dans la conception du plan d'ensemble est évaluée au regard des critères suivants :

- 1° Le concept architectural et paysager met en valeur la présence de la voie ferrée, le passage du train, le passage à niveau de la rue Prince-Arthur et fait un rappel du tramway de Saint-Lambert et du garage qui se trouvait sur ce site, notamment par la création de percées ou d'encadrements visuels;
- 2° Le cadre bâti évoque le passé industriel et les ateliers des artisans ayant marqué le lieu. Par exemple de nouveaux ateliers sont aménagés au rez-de-chaussée et sont généreusement vitrés pour permettre aux passants d'y voir l'activité;
- 3° Les deux bâtiments de briques rouges implantés sur les lots 2 611 191 et 3 483 673 sont préservés dans le cadre du redéveloppement et contribuent au concept architectural et à l'alignement du futur cadre bâti;
- 4° Le viaduc ferroviaire de la rue Prince-Arthur est mis en lumière grâce à diverses stratégies d'aménagement participant à créer un point d'accès remarquable au centre-ville.

3.2.6 Critères spécifiques relatifs aux usages

La contribution du plan d'ensemble à la création de milieux de vie complet et à la ville des courtes distances est évaluée au regard des critères suivants :

- 1° Le plan d'ensemble offre une complémentarité économique, touristique et culturelle aux activités commerciales du centre-ville. Le maintien et l'accueil de petites entreprises donnent une vitrine sur le savoir-faire des artisans et réparateurs de tout genre contribuant à l'esprit du « village » de Saint-Lambert;
- 2° La répartition des usages et la planification de site d'entreposage, de réception et des équipements mécaniques nécessaires aux ateliers contribuent à une saine cohabitation des usages;
- 3° L'offre de commerces de proximité est concentrée à proximité des intersections de l'avenue Saint-Denis avec les rues Elm et Prince-Arthur.

3.2.7 Critères spécifiques relatifs à l'innovation et à l'empreinte écologique

L'innovation et l'empreinte écologique du plan d'ensemble sont évalués au regard des critères suivants :

- 1° Les toitures sont verdies ou accueillent des aménagements au bénéfice des occupants;
- 2° Les espaces publics et semi-publics sont localisés de manière à être facilement appropriables par les différents usagers et les résidents du voisinage;

- 3° La proposition se démarque par une architecture performante sur le plan énergétique faisant appel à une combinaison de techniques telles que l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermie), les stratégies bioclimatiques (ventilation naturelle, énergie solaire passive, etc.), une isolation thermique supérieure (vitrage à faible émissivité, etc.) et la récupération d'énergie (ventilateur récupérateur de chaleur, système de récupération de chaleur des eaux grises, etc.) et autant que possible, par l'emploi de matériaux durables à faible impact environnemental;
- 4° Le plan d'ensemble contribue à la réduction d'îlots de chaleur, le paysage de l'avenue Saint-Denis et des rues Elm et Prince-Arthur ainsi que le cœur d'îlot est transformé par le verdissement des cours avant et la plantation d'alignement d'arbres;
- 5° Inspirée de la friche de la voie ferrée, les nouvelles plantations sont réalisées dans une approche de biodiversité avec des végétaux résilients;
- 6° Le système de gestion des eaux de pluie fait partie intégrante du concept d'aménagement paysager;
- 7° Le plan d'ensemble intègre différentes mesures favorisant l'adoption du vélo comme mode de transport. À titre d'exemple, des aménagements tels que des stationnements à vélo bien localisés et protégés des intempéries, des vestiaires, douches, des stations de réparation sont intégrés au projet.

3.2.8 Critères spécifiques relatifs à l'intégration de la proposition dans son milieu

L'intégration de la proposition dans son milieu est évaluée au regard des critères suivants :

- 1° La proposition limite l'impact sur l'ensoleillement et les impacts sonores, visuels et éoliens du développement sur l'environnement immédiat et les quartiers limitrophes;
- 2° Les interfaces avec les secteurs de plus faible densité, notamment avec les bâtiments d'intérêt situés au nord de l'avenue Saint-Denis, font l'objet d'un traitement des hauteurs et des volumes permettant une transition harmonieuse;
- 3° Le réseau véhiculaire proposé se fait en prolongement du réseau existant, limite les impacts négatifs sur ce dernier en favorisant un accès en continuité de la rue Elm. Il permet d'aménager hors du réseau local existant, les accès aux aires de stationnements et de livraisons;
- 4° Aucune aire de stationnement et d'entrée charretière n'est aménagée du côté sud de la rue Saint-Denis, permettant l'aménagement d'un lien cyclable sécuritaire;
- 5° Le site est perméable aux déplacements actifs permettant des parcours efficaces vers le centre-ville, la gare ou tout autre lieu d'intérêt, encourageant la mobilité durable;
- 6° Les aires de stationnement, de chargement et déchargement, les équipements mécaniques, électriques et de télécommunication ainsi que les contenants à matières résiduelles font l'objet de traitement particulier visant à réduire leur impact visuel négatif et d'éventuelles nuisances.