



**MRC BROME-MISSISQUOI
PROVINCE DE QUÉBEC**

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 698-26-9

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 698-11, TEL QU'AMENDÉ, VISANT À INTÉGRER LE PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU SECTEUR DÉLIMITÉ PAR LES LOTS 5 602 293, 6 159 924, 5 602 598 ET 5 602 650 ET UNE PARTIE DU LOT 5 602 208.

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Bedford a adopté un règlement relatif au plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet à une municipalité de modifier ce règlement;

CONSIDÉRANT QUE l'article 84 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet d'ajouter un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour une partie du territoire de la municipalité;

CONSIDÉRANT QUE la Ville désire se doter d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur délimité par les lots 5 602 293, 6 159 924, 5 602 598 et 5 602 650 et une partie du lot 5 602 208.;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs du *Schéma d'aménagement et de développement numéro 05-0508* de la MRC de Brome-Missisquoi;

CONSIDÉRANT QU'à la suite de l'adoption du présent règlement, la Ville devra adopter des règlements de concordance aux fins de transposer les orientations d'aménagement du secteur dans la réglementation d'urbanisme, le tout selon les dispositions applicables de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

PRÉAMBULE

Article 1

Le préambule et les annexes font partie intégrante du présent règlement.

OBJET

Article 2

À l'article 3.7 -Espaces de conservation, inclure les nouvelles zones de conservation créées dans le nouveau développement dont le *Boisé Victoria*.

Article 3

L'article 8.3 – *Plan particulier d'urbanisme* est ajouté à la suite de l'article 8.2 du chapitre 8 – *Règlements particuliers d'urbanisme* du Plan d'urbanisme.

« En considération des particularités de son territoire, la Ville de Bedford identifie, à son plan d'urbanisme, un secteur assujéti à un Plan particulier d'urbanisme (PPU), correspondant au secteur délimité par les lots 5 602 293, 6 159 924, 5 602 598 et 5 602 650 et une partie du lot 5 602 208.

Le Plan particulier d'urbanisme constitue le document de référence encadrant le développement et l'aménagement de ce secteur. Il s'inscrit dans la vision globale de développement de la Ville et vise à assurer une planification intégrée, cohérente et durable, en tenant compte des orientations municipales ainsi que des attentes et aspirations de la communauté.

Le Plan particulier d'urbanisme du secteur délimité par le secteur délimité par les lots 5 602 293, 6 159 924, 5 602 598 et 5 602 650 et une partie du lot 5 602 208 est joint au présent règlement à titre d'annexe 2. »

Article 4

Le plan des affectations en annexe 2 du plan d'urbanisme est modifié afin de modifier les affectations du Plan particulier d'urbanisme et est joint en Annexe 1 du présent règlement.

Article 5

À la liste des annexes du Règlement du Plan d'urbanisme numéro 698-11, on ajoute
« Annexe 3 – Plan particulier d'urbanisme »

ENTRÉE EN VIGUEUR

Article 6

Le maire, ou en son absence le maire suppléant, et le greffier, ou, en son absence, le greffier adjoint sont autorisés à signer, pour et au nom de la Ville de Bedford, tous les documents nécessaires aux fins de l'exécution des dispositions du présent règlement.

Article 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Claude Dubois
Maire

Me Catherine Nadeau, OMA
Directrice générale adjointe et greffière

Avis de motion :

Adoption du projet :

Avis public assemblée de consultation :

Assemblée publique de consultation :

Adoption du règlement :

Conformité par la MRC :

Entrée en vigueur :

ANNEXE 1 – MODIFICATION DES AFFECTATIONS DU PLAN D'URBANISME



**ANNEXE 2 – PLAN PARTICULIER
D'URBANISME (version préliminaire)**

Annexe 3 - Plan particulier d'urbanisme (version préliminaire)

Règlement numéro 698-26-9
Bedford

Date d'émission : Août 2026
Date de révision : 2026



(Source : Google map, 2023)

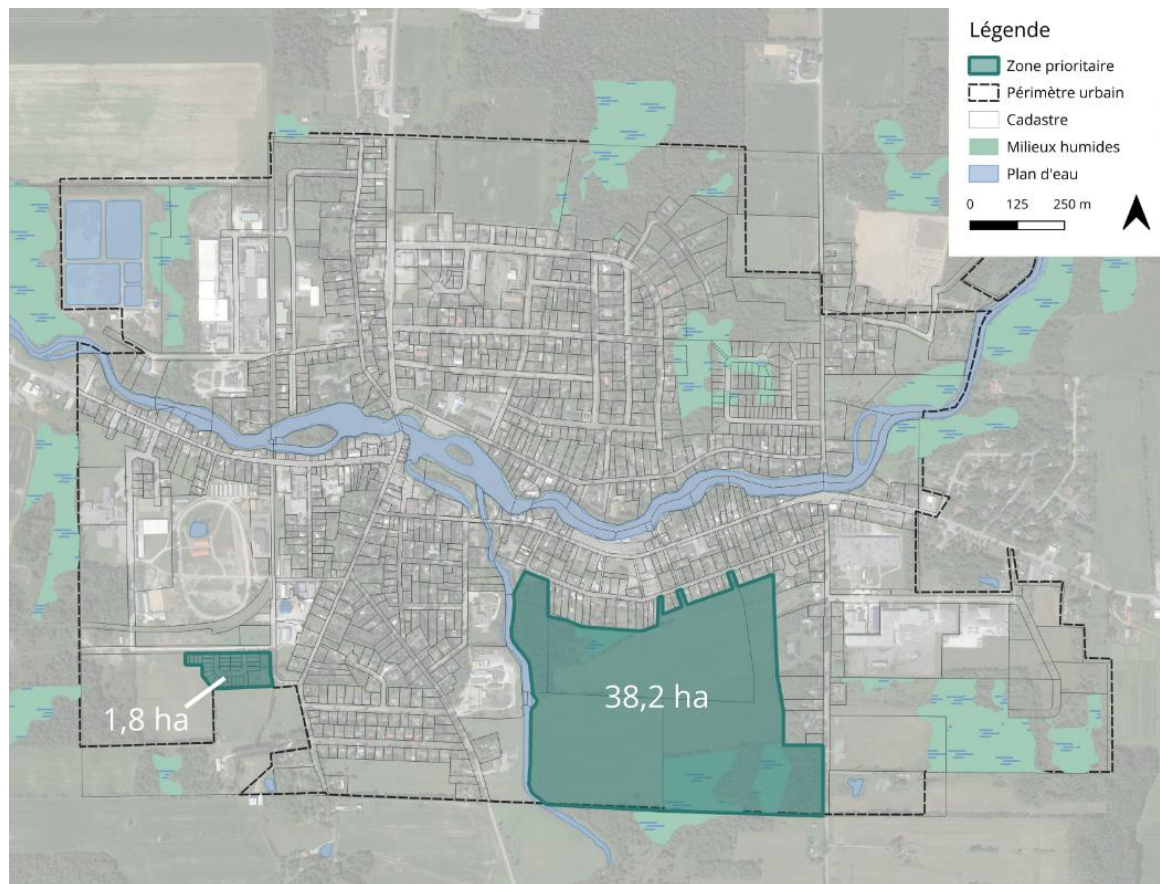
Table des matières

1. Introduction.....	9
1.1. Contexte.....	10
1.2. Milieu physique (topographie et hydrographie)	11
1.3. Territoire d'intervention	11
2. Diagnostic.....	13
2.1. Enjeux d'aménagement	13
2.1.1 Respect de l'environnement	14
2.1.2 Réponse à la demande en logements	14
2.1.3 Desserte et capacité des infrastructures	14
3. Visions et orientations	14
3.1. La vision	14
3.2. Les orientations.....	14
3.2.1 Un environnement assurant la conservation des secteurs sensibles du milieu	14
3.2.2 Un milieu de vie intégré	15
3.2.3 Assurer la desserte en infrastructure	15
4. L'approche 3-30-300.....	16
5. Concept d'organisation spatiale.....	18
5.1. Principes de préservation du site	19
5.1.2 Principes de structuration du développement.....	21
5.2. Réseaux de mobilité.....	21
5.3. Réseau de transport motorisé	21
5.2.2 Réseau de mobilité active.....	22
5.4. Conservation et parc	23
5.5. Gestion durable des eaux de pluie	24
5.6. Cadre bâti et implantation	25
5.7. Caractéristiques d'aménagement.....	25
5.8. Typologies	26
5.9. Exemples d'aménagement.....	27

6. Mise en œuvre.....	28
6.1. Modifications réglementaires	28
6.2. Plan d'action	Erreur ! Signet non défini.

1.Introduction

La démarche de planification des terrains vacants a été amorcée en 2023, alors que la Ville a mandaté la firme JFLV qui est avantageusement connu dans la MRC de Brome-Missisquoi, afin de dresser une stratégie d'habitation à Bedford. Cette étude a permis d'identifier deux secteurs prioritaires pour le développement, soit la zone Héritage et la zone Élisabeth soit la prairie Victoria.



Source : JFLV

Le présent document vise à encadrer le développement de la prairie Victoria. Selon l'étude de JFLV, ce secteur présente un fort potentiel pour l'implantation d'un projet d'envergure.

Le rapport souligne également que les prochaines étapes consistent à apporter des modifications réglementaires et à préciser la vision d'aménagement du site. À cet effet, la Ville souhaite se doter de règlements

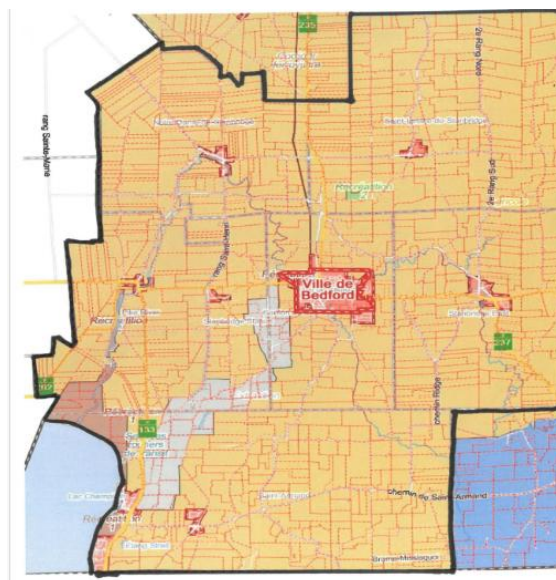
novateurs qui se détache de l'approche traditionnelles en matière de planification en choisissant de recourir à l'outil du Plan particulier d'urbanisme (PPU) afin de structurer et d'encadrer le développement de la prairie Victoria.

L'élaboration d'un PPU s'inscrit dans un processus de consultation citoyenne qui vise à orienter et harmoniser le développement projeté d'un secteur donné. Il s'accompagne également d'une révision de la réglementation d'urbanisme applicable afin d'assurer la mise en œuvre des orientations retenues. Le PPU peut ainsi aborder divers volets, notamment la vocation du secteur, les typologies d'habitations envisagées, la protection des milieux naturels, l'amélioration des équipements municipaux, la planification des infrastructures, de même que l'organisation du réseau de rues.

1.1 Contexte

Localisée dans la portion sud-ouest de la MRC de Brome-Missisquoi, à 70 km de Montréal, à 45 km de Saint-Jean-sur-Richelieu et à 16 km de la frontière américaine, la ville de Bedford concentre une population de 2852 habitants (Répertoire des municipalités – Gouvernement du Québec) comparativement à une population de 3 435 en 1964 et couvre une superficie de 4,22 km carrés (Répertoire des municipalités – Gouvernement du Québec).

Cette agglomération urbaine implantée au cœur d'un vaste territoire agricole constitue un important centre d'activités et agit à titre de centre de services pour les municipalités avoisinantes.



Implantée de part et d'autre de la rivière aux Brochets, la ville de Bedford est localisée au croisement d'un important carrefour constitué des routes 202 et 235. Ces deux axes routiers donnent accès aux villes de Cowansville et Farnham et établissent un lien avec les autoroutes 10 et 35. De plus, à 12 km à l'ouest de la ville se trouve la route 133 donnant accès à Saint-Jean-sur-Richelieu au nord et à la frontière américaine au sud.

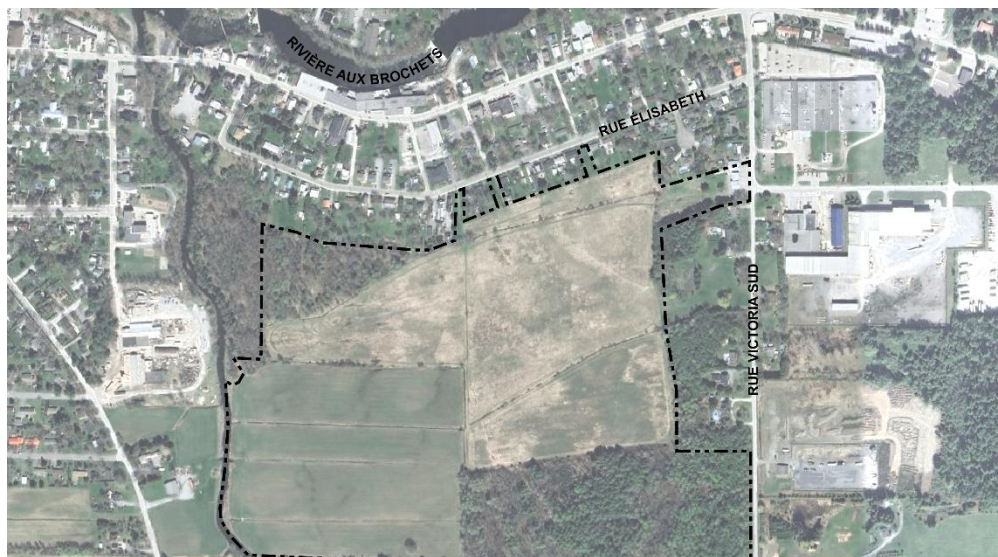
1.2 Milieu physique (topographie et hydrographie)

La ville de Bedford se trouve à la limite du piémont appalachien, là où la plaine du Saint-Laurent entre en contact avec les premiers contreforts montagneux. La topographie y est relativement plane et propice au développement.

La rivière aux Brochets sillonne le territoire d'est en ouest en direction de la Baie Missisquoi. Le potentiel hydraulique et énergétique de la rivière fut à l'origine du développement de la municipalité en favorisant l'implantation d'industries le long de ses rives. La présence de plusieurs îles renforce cet élément naturel.

1.3 Territoire d'intervention

La zone d'intervention couverte par le présent plan particulier d'urbanisme (PPU), d'une superficie d'environ 38,77 ha, est constitué



Localisation du territoire du PPU

d'un terrain déboisé et d'une prairie située près de l'entrée de la ville par la route 202 Est et au sud de la rivière aux Brochets. Ce site est accessible par la rue Victoria Sud.

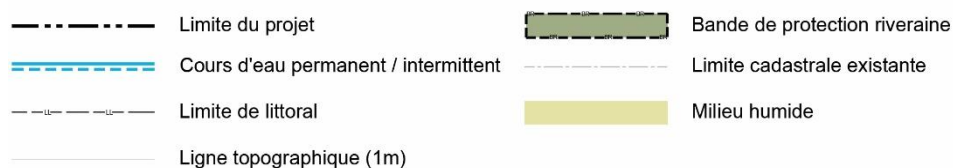
Localisé aux limites est du territoire. Le site est inclus dans le périmètre urbain et est constitué des lots 5 602 208, 5 602 293, 5 602 598, 6 159 924 et 5 602 650.

Actuellement, ce site à l'étude est inclus dans les affectations industrielle et résidentielle de faible densité au Plan d'urbanisme.



Extrait du Plan des grandes affectations du plan d'urbanisme

La prairie Victoria est traversée par trois cours d'eau, dont un cours d'eau « permanent » vers le centre de la zone d'étude. On observe également le ruisseau Groat, à l'ouest du site. Ce ruisseau a fait l'objet d'une évaluation de l'espace de mobilité préparée par la *Firme Rivières -Études en hydrogéomorphologie* en juin 2025. De plus, il y a présence de milieux humides d'intérêt, soit celui localisé au nord-ouest et un deuxième localisé dans la portion sud-est du site. Une vaste portion du site est actuellement occupée par un champ agricole toujours en exploitation. Ce secteur se présente sous la forme d'une prairie et ne comporte aucun couvert arboré.



Source : Forêt ouverte, Gouvernement du Québec et Évolution Environnement Inc. 2024

2. Diagnostic

2.1 Enjeux d'aménagement

Les développements résidentiels récents du secteur sont aujourd'hui presque complétés et occupés. Dans ce contexte, le site visé par le PPU représente **l'un des derniers grands terrains disponibles permettant un développement résidentiel d'envergure**. Son aménagement constitue une occasion stratégique de répondre aux besoins actuels et futurs du territoire, tout en assurant une intégration harmonieuse au milieu existant.

Trois enjeux majeurs encadrent la planification du secteur :

2.1.1 Respect de l'environnement

Le développement du site devra s'inscrire dans une approche de **mise en valeur durable du territoire**, en assurant la protection des milieux naturels, des boisés et des caractéristiques physiques du site, tout en limitant les impacts du développement sur les écosystèmes existants.

2.1.2 Réponse à la demande en logements

Le projet de développement résidentiel devra viser à **diversifier l'offre d'habitation**, tant pour les résidents actuels que pour une clientèle provenant de l'extérieur de la région, en réponse aux besoins croissants en logements.

2.1.3 Desserte et capacité des infrastructures

La planification du développement devra tenir compte de la **capacité et de l'adaptation des infrastructures existantes**, notamment en matière de réseau routier et de services municipaux, afin d'assurer une desserte efficace, sécuritaire et cohérente avec l'ampleur du projet.

3. Visions et orientations

3.1 La vision

Permettre un développement résidentiel durable et harmonieux afin de répondre à la demande croissante en logements, en s'intégrant à un secteur déjà urbanisé et en privilégiant la conservation, la mise en valeur et la connectivité des milieux boisés d'importance.

3.2 Les orientations

3.2.1 Un environnement assurant la conservation des secteurs sensibles du milieu

Assurer un environnement de qualité fondé sur la protection et la mise en valeur des milieux sensibles, en orientant le développement de manière à préserver les milieux boisés et naturels.

Objectifs :

- Concentrer le développement à l'extérieur des milieux boisés et des secteurs à haute valeur écologique afin de limiter les impacts sur les écosystèmes existants;
- Maximiser la conservation des milieux naturels par la protection des boisés, des corridors écologiques et des composantes paysagères d'intérêt;
- Réaliser un reboisement stratégique, en complément aux milieux conservés, afin de tendre vers les principes de la règle 3-30-300 et d'améliorer la qualité du couvert végétal;
- Renaturaliser les bandes de protection riveraine;
- Privilégier un développement non invasif, adapté à la topographie et aux caractéristiques naturelles du site, favorisant une intégration harmonieuse au milieu d'insertion.

3.2.2 Un milieu de vie intégré

Favoriser la création d'un milieu de vie intégré, cohérent et inclusif, par le développement d'une offre résidentielle diversifiée, l'aménagement d'un réseau de mobilité active structurant et l'intégration harmonieuse du projet au cadre bâti existant.

Objectifs :

- Développer une offre résidentielle diversifiée afin de répondre à des besoins variés de la population (types de ménages, parcours résidentiels, formes d'habitat);
- Mettre en place un réseau de mobilité active sécuritaire et continu, favorisant les déplacements piétons et cyclables à l'intérieur du secteur et vers les quartiers adjacents;
- Assurer une intégration harmonieuse du développement en tenant compte des gabarits existants au pourtour du site, tant en matière d'échelle et de volumétrie que d'implantation.

3.2.3 Assurer la desserte en infrastructure

Assurer une desserte adéquate et durable en infrastructures municipales afin de soutenir le développement projeté, tout en garantissant la qualité de l'eau potable et une gestion efficiente des eaux usées.

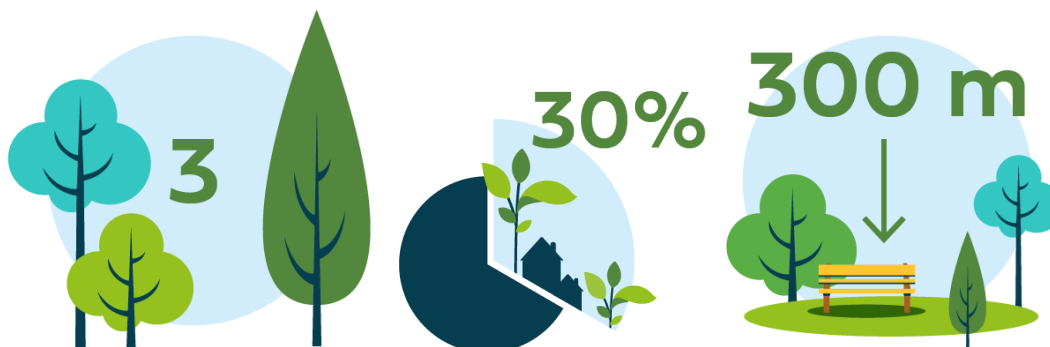
Objectifs :

- Promouvoir l'établissement d'un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire performant, dimensionné de façon cohérente avec le développement projeté;
- Assurer un approvisionnement en eau potable de qualité, conforme aux normes en vigueur et répondant aux besoins actuels et futurs;
- Optimiser la gestion des eaux usées, dans une perspective de protection de l'environnement, de pérennité des infrastructures et de santé publique;
- Favoriser l'adoption de pratiques d'économie de l'eau par l'utilisation d'appareils à faible débit et par la récupération des eaux pluviales, notamment au moyen de barils ou de bacs raccordés aux descentes de gouttières.

4. L'approche 3-30-300

Le principe 3-30-300 est une approche empirique développée en février 2021 par le chercheur néerlandais Dr Cecil Konijnendijk et soutenu par Nature Québec pour la foresterie et l'écologie urbaine. La règle vise à rendre les villes plus vertes et résilientes en garantissant un accès minimal aux arbres et aux espaces verts pour tous les habitants. Celle-ci repose sur trois critères principaux :

1. Voir au moins trois arbres depuis son domicile pour assurer un contact quotidien avec la nature et ses bienfaits sur la santé mentale et physique;
2. Avoir 30 % de canopée dans chaque quartier, c'est-à-dire que 30 % de la surface du quartier soit couverte par le feuillage des arbres, afin de bénéficier de la régulation thermique, de la dépollution de l'air et de la réduction des îlots de chaleur;
3. Vivre à moins de 300 mètres d'un espace vert garantissant un accès facile à ces espaces pour la détente, le sport et le bien-être.



Afin de suivre cette approche, le développement devra être structuré autour d'un cœur de quartier de plus forte densité résidentielle, desservi par un réseau de petits parcs de proximité et de corridors verts formant une trame paysagère continue au centre du secteur. Deux boisés d'intérêt devront être conservés, situés aux extrémités du site, afin de compléter cette structure en assurant de grands noyaux naturels et en renforçant l'ancrage écologique du projet.

À l'échelle du quartier, cette organisation permettra de situer la majorité des unités résidentielles à distance de marche d'un espace vert, grâce à la complémentarité entre les parcs, les corridors verts et les boisés conservés. Cette approche répondra à l'objectif d'accessibilité quotidienne à des espaces naturels ou végétalisés, tel que proposé par le principe 3-30-300.



Source: Urban Forestry's – Alec Sabatani - avril 2022

La structure végétale projetée comprenant les parcs, les corridors verts, les boisés conservés et les plantations devra viser à assurer une présence significative et continue de la canopée à l'échelle du quartier, particulièrement dans les secteurs de plus forte densité. Cette trame verte devra contribuer à la qualité paysagère, à l'atténuation des îlots de chaleur et au confort des usagers.



Source: Urban Forestry's – Alec Sabatani - avril 2022

Enfin, l'implantation du bâti, combinée à la localisation stratégique des espaces verts, devra favoriser des vues et des contacts visuels répétés avec le couvert arboré depuis les résidences, tant dans le noyau central que dans les secteurs de plus faible densité. La densité résidentielle sera ainsi compensée par un accès visuel et physique à la nature, ce qui renforcera le bien-être des résidents.



Source: Urban Forestry's – Alec Sabatani - avril 2022



Source: Urban Forestry's – Alec Sabatani - avril 2022

L'approche 3-30-300 est recommandée comme outil transversal de structuration du quartier, sans constituer une norme quantitative rigide, afin de soutenir la qualité du milieu de vie et la cohérence du développement.

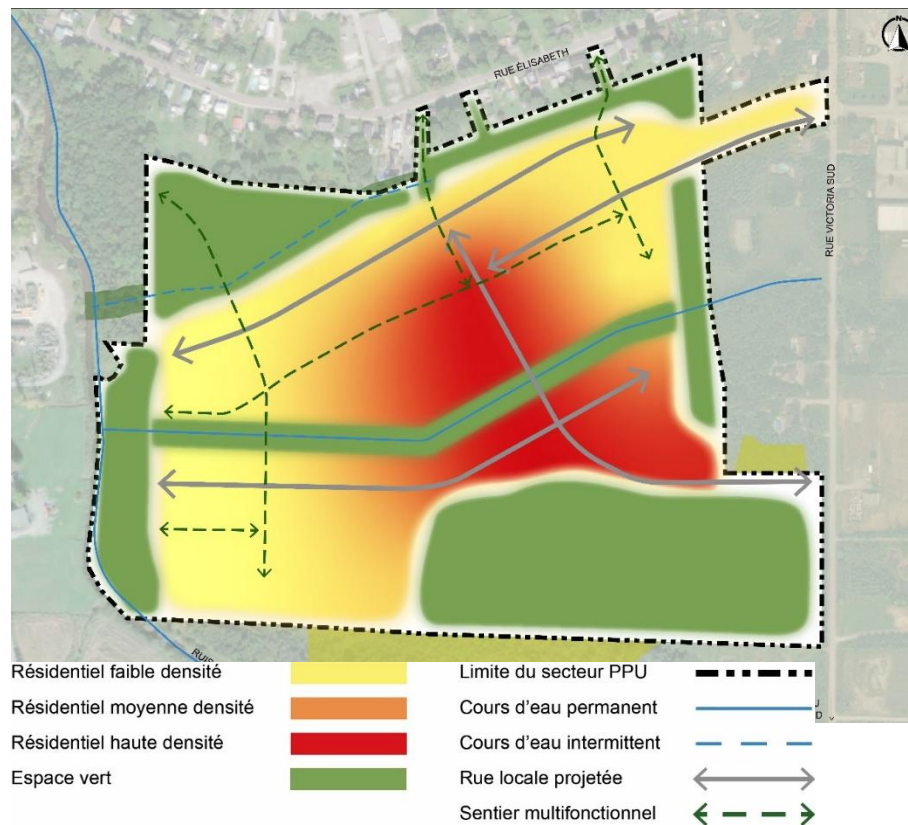
5. Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale repose sur une diversification de l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins d'une clientèle variée, tant en matière d'accès à la propriété que de location. Cette approche vise à permettre à différents groupes de la population d'accéder à un milieu de vie attrayant, offrant des logements de qualité adaptés à leurs besoins respectifs. Le concept d'organisation spatiale cherche ainsi à créer un milieu de vie cohérent et durable, bénéfique tant pour les futurs résidents que pour ceux déjà établis dans le secteur.

Les aménagements, la trame de rues et de sentiers, les espaces verts ainsi que les typologies de bâtiments doivent être conçus de manière intégrée. Cette réflexion s'appuie sur l'actualisation des objectifs municipaux en matière de densité des projets de développement, tout en favorisant la conservation des milieux boisés existants. Elle s'inscrit également dans une optique de rentabilisation des infrastructures en place, d'élargissement du bassin de taxation et de vitalisation du tissu urbain.

Ce plan sert de cadre de référence pour guider l'implantation du développement futur. Les affectations proposées sont de type résidentiel, de faible à plus forte densité, ainsi que des espaces de conservation et des parcs.

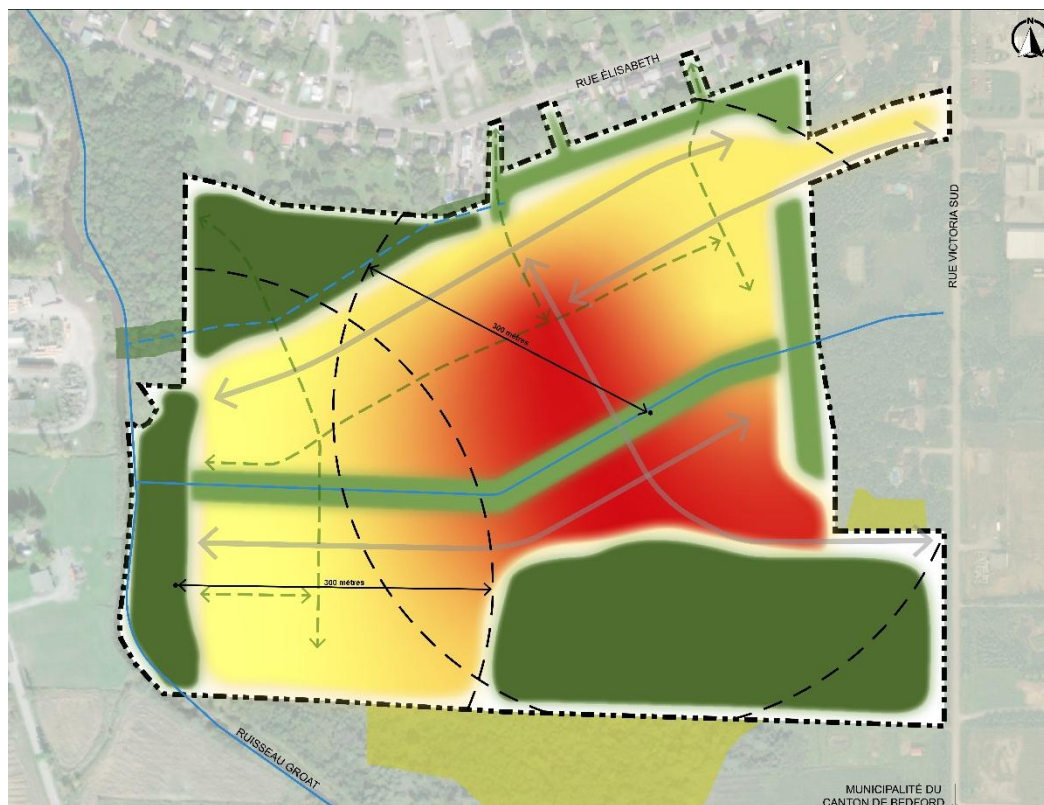
Concept d'organisation spatial :



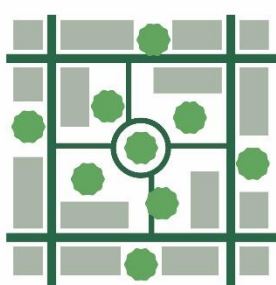
5.1 Principes de préservation du site

Le concept d'organisation spatiale repose sur les principes suivants :

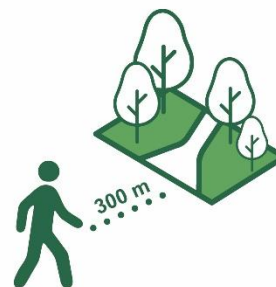
- **Préservation des boisés existants et création de zones de conservation**, notamment le *Boisé Victoria*, reconnu comme élément structurant du milieu naturel;
- **Préservation des pentes naturelles du terrain**, afin de limiter les interventions majeures sur la topographie et de réduire les impacts environnementaux;
- **Le principe 3-30-300** guide l'aménagement du site en favorisant la préservation des composantes naturelles et la création d'espaces verts, contribuant ainsi à un milieu de vie agréable et durable. Le concept proposé répond déjà aux critères du « 30 » et du « 300 », notamment par une présence arborée couvrant environ 30 % du site et par une accessibilité adéquate aux espaces verts. La réglementation devra toutefois prévoir des dispositions spécifiques afin d'assurer le respect du critère du « 3 ».



PRINCIPE 1 : Voir au moins 3 arbres à partir du domicile



PRINCIPE 2 : Habiter un quartier où la canopée est d'au moins 30%



PRINCIPE 3 : Vivre à moins de 300 mètres d'un espace vert

Résidentiel faible densité

Résidentiel moyenne densité

Résidentiel haute densité

Espace vert

Espace arboré



Limite du secteur PPU

Cours d'eau permanent

Cours d'eau intermittent

Rue locale projetée

Sentier multifonctionnel



5.1.2 Principes de structuration du développement

Le développement du secteur devra être structuré selon les principes suivants :

- **Planification du développement par phases**, afin d'assurer une mise en œuvre cohérente et progressive du projet;
- **Création de deux accès routiers à partir de la rue Victoria Sud**, permettant une desserte efficace et sécuritaire du futur développement;
- **Organisation du développement autour d'îlots à vocation résidentielle homogène**, favorisant une lecture claire du milieu bâti;
- **Gradation des densités résidentielles**, avec une concentration des formes bâties plus denses vers le centre du secteur, et des gabarits plus faibles en bordure des milieux naturels;
- **Aménagement d'un réseau de sentiers multifonctionnels**, reliant les sentiers existants et traversant le site, afin de favoriser la mobilité active et l'accès aux espaces naturels.
- **Aucun accès routier à partir de la rue Élisabeth**, afin d'assurer une connexion douce avec le milieu existant.

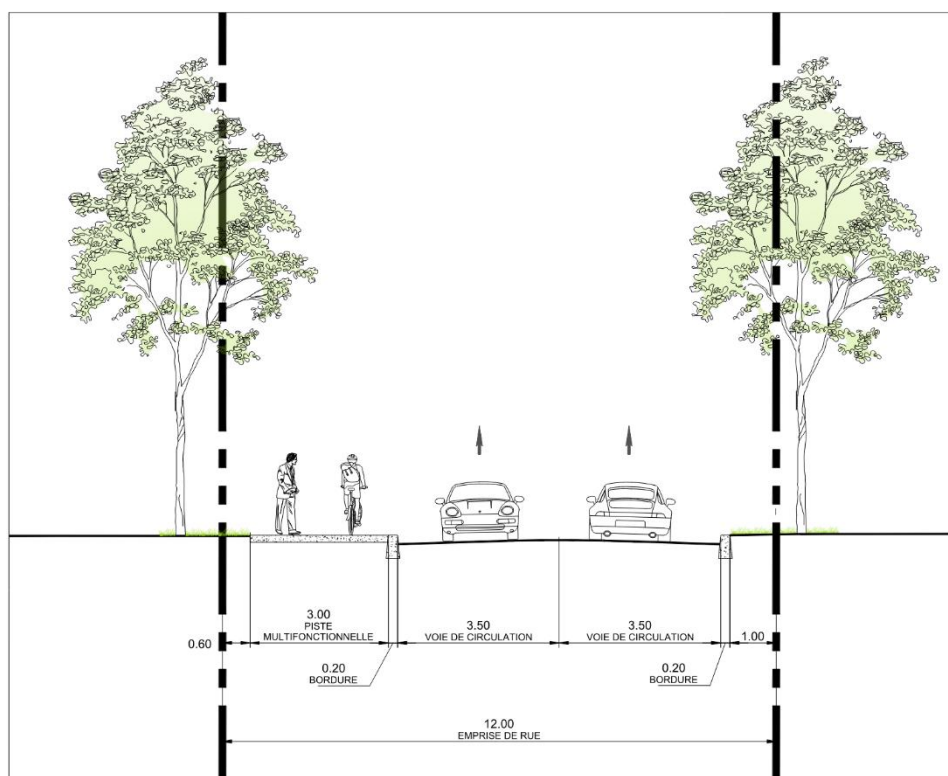
5.2 Réseaux de mobilité

Outre la mobilité active, l'aménagement global devra permettre la mise en place d'axes de mobilité douce, à la fois sécurisés et continus. La cohabitation harmonieuse de l'ensemble des modes de transport, actifs et motorisés, devra constituer une priorité, appuyée par une voirie adaptée aux types de déplacements.

5.3 Réseau de transport motorisé

Le concept d'organisation spatial prévoit une trame de rues locales publiques à vocation résidentielle, structurée autour de deux axes d'entrée s'appuyant sur le réseau routier existant. Une rue périphérique ainsi qu'un axe transversal assureront une desserte efficace du quartier et une bonne connectivité interne, tout en favorisant une circulation cohérente et lisible. Les rues projetées devront respecter les normes réglementaires applicables, notamment en matière de pentes, lesquelles sont facilitées par la topographie plane du site. L'emprise des rues, fixée à 12 mètres, devra être conçue de manière à privilégier la sécurité, la quiétude et la qualité du milieu de vie. La configuration du

réseau routier devra viser à modérer les vitesses de circulation et à consolider le caractère résidentiel des voies, tout en évitant toute perception de rue de transit. Cette approche devra comprendre l'intégration d'aménagements paysagers, notamment la plantation d'arbres, et favoriser la création de corridors verts contribuant à un environnement sécuritaire et apaisé, en rupture avec une conception routière de type autoroutier.



Coupe de rue type à titre indicatif

5.2.2 Réseau de mobilité active

Le concept d'organisation spatiale intégrera un réseau structuré de sentiers multifonctionnels traversant l'ensemble du quartier et assurera la continuité de la mobilité active. Ce réseau devra être conçu comme un élément central de la qualité de vie, favorisant les déplacements à pied et à vélo tout en mettant en relation les secteurs résidentiels, les espaces verts et les milieux naturels. Les sentiers devront être intégrés à la trame verte et devront s'inscrire dans une logique de sécurité, de confort et

d'accessibilité universelle, permettant une utilisation quotidienne autant récréative qu'utilitaire.

En longeant et en traversant les parcs, coulées vertes et zones de conservation, le réseau de mobilité active devra offrir une expérience paysagère de qualité et un contact direct avec la nature, tout en limitant les conflits avec la circulation motorisée. Cette approche contribue à la réduction de la dépendance à l'automobile, au renforcement des liens entre les espaces publics et à la création d'un milieu de vie durable, sain et favorable aux déplacements actifs.

5.4 Conservation et parc

La planification du quartier devra intégrer la conservation des milieux naturels comme composante structurante du projet, contribuant à la qualité du cadre de vie, à la mise en valeur du paysage et à la transition écologique. Les interventions projetées devront viser la protection, la mise en valeur et l'enrichissement de la biodiversité, tout en assurant une cohabitation harmonieuse entre les milieux bâtis et naturels. Le site, majoritairement constitué de prairies, devra limiter au maximum l'abattage d'arbres. Les boisés structurants et les milieux humides devront être conservés et intégrés à la trame verte.

Le développement immobilier et le réseau de mobilité devront être planifiés de manière à préserver ces milieux et à structurer de véritables coulées vertes au cœur du quartier. Un reboisement ciblé permettra de renforcer des bandes végétalisées jouant un rôle de transition écologique et paysagère, notamment en interface avec des usages susceptibles de générer des nuisances, tout en assurant une gradation harmonieuse entre les différentes densités d'occupation.

Par ailleurs, l'aménagement des espaces naturels et d'un réseau de sentiers devra favoriser la mobilité douce, l'accessibilité aux milieux naturels et une expérience immersive en pleine nature. Ces parcours devront être conçus dans le respect du couvert végétal existant et pourront traverser les espaces verts et certaines zones de conservation, tout en limitant l'impact anthropique sur les écosystèmes.

Cette approche contribuera à la création de corridors écologiques fonctionnels et à la résilience du patrimoine naturel, tant à l'échelle du

site qu'à celle du territoire municipal. Les inspirations ci-dessous illustrent la vision de ces espaces.



Sources: Jacques Fortin, AVB inc., Kevin Kraut, Jonathan Mauer, New Brunswick Tourism

5.5 Gestion durable des eaux de pluie

Les objectifs de la gestion durable des eaux pluviales consisteront à réduire le volume de ruissellement, à diminuer la pression exercée sur les réseaux d'égout et à limiter le transport des contaminants. Cette approche de planification visera à reproduire le plus fidèlement possible le régime hydrologique naturel du site tel qu'il existait avant son aménagement, notamment par l'intégration de diverses techniques de gestion des eaux pluviales et de mesures visant à restreindre l'imperméabilisation des sols. Elle privilégiera une gestion à la source, favorisant la rétention des eaux sur place et un écoulement ralenti.

5.6 Cadre bâti et implantation

L'implantation des bâtiments devra être planifiée de manière à optimiser l'utilisation du sol tout en minimisant les impacts sur l'environnement. Les constructions doivent être localisées à l'intérieur des secteurs destinés au développement, en privilégiant une densification efficace et une performance énergétique optimale. La conception du cadre bâti devra assurer une intégration harmonieuse au paysage, notamment par une orientation favorable à l'ensoleillement, ainsi que par l'utilisation de matériaux durables et à faible empreinte environnementale.

Dans le cadre d'un projet de développement, l'implantation des bâtiments devra viser à assurer une organisation cohérente et respectueuse du site, notamment par :

- L'intégration d'une diversité de typologies bâties, comprenant des bâtiments de petits, moyens et grands gabarits;
- La possibilité, pour les habitations unifamiliales, d'intégrer des logements d'appoint au sein du bâtiment principal;
- La concentration des bâtiments multifamiliaux vers le cœur du développement afin d'en structurer l'organisation spatiale;
- Une implantation des bâtiments assurant le respect des bandes de protection riveraines et des contraintes environnementales;
- Un aménagement des aires de stationnement optimisé, visant à limiter leur empreinte et à préserver les espaces verts existants ou projetés.

5.7 Caractéristiques d'aménagement

Les zones résidentielles devront être planifiées de manière à favoriser une gradation de la densité, avec une concentration plus élevée au cœur du développement. Elles devront regrouper des habitations allant de l'unifamiliale au multifamilial, sous des formes isolées, jumelées ou contiguës, afin d'assurer une diversité de typologies résidentielles et de répondre à différents besoins en matière de logement. Cette organisation permettra d'offrir un cadre de vie harmonieux, paisible et convivial, contribuant à une qualité de vie élevée.

Les aires de stationnement desservant les habitations multifamiliales doivent favoriser des accès communs et partagés. Cette organisation permettra de minimiser les surfaces imperméables, de restreindre les entrées charretières et de préserver une proportion significative

d'espaces végétalisés, contribuant ainsi à la qualité du milieu et à la gestion durable des eaux pluviales.

La zone centrale d'un projet de développement, caractérisée par une densité accrue, devra présenter une typologie de bâtiments multifamiliaux conçus pour répondre à la demande croissante en logements. Les bâtiments doivent comprendre entre 4 et 12 unités par immeuble, seront encadrés en termes de hauteur et favoriseront une utilisation optimale du sol tout en soutenant l'émergence d'un milieu de vie dynamique, cohérent et facilement accessible.

5.8 Typologies

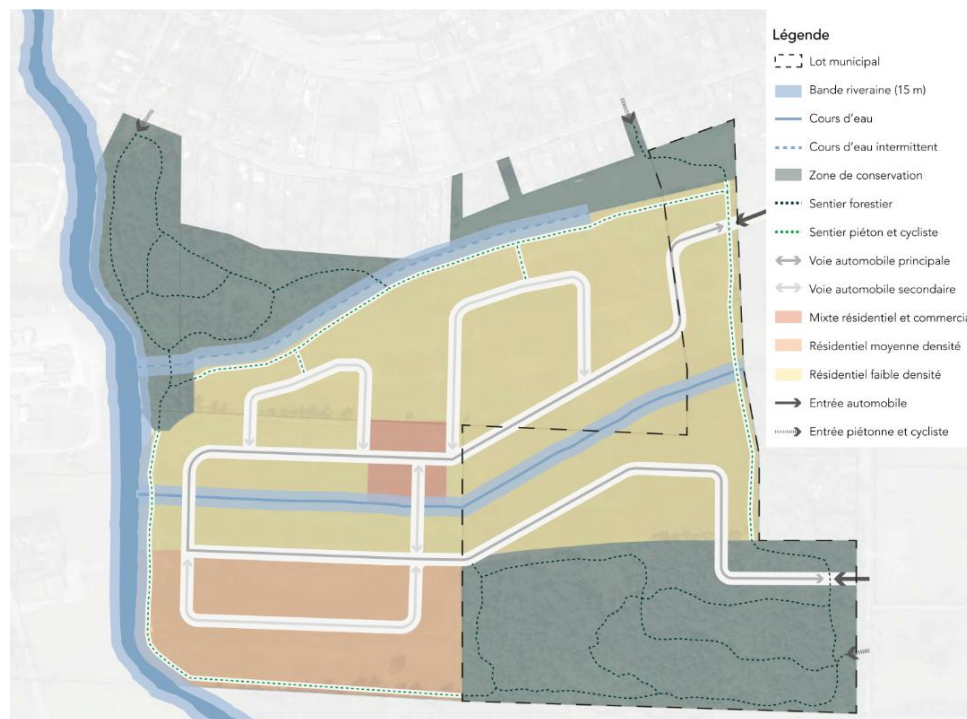
Le projet de développement devra reposer sur une organisation claire et hiérarchisée des typologies architecturales, permettant une densité résidentielle modulée selon les secteurs du site et assurant une intégration harmonieuse au cadre naturel. Chaque typologie contribuera à une occupation du sol optimisée et responsable, en cohérence avec les principes de développement durable, de préservation des boisés et de limitation de l'empreinte environnementale des constructions.

En périphérie du quartier, les habitations unifamiliales isolées, d'un à deux étages, devront être d'une faible densité résidentielle afin de favoriser une transition douce avec les milieux naturels et les secteurs existants. Dans les secteurs intermédiaires, les unités jumelées et contiguës, d'un à deux étages, devront être d'une densité modérée, assurant un équilibre entre compacité du cadre bâti et qualité résidentielle, tout en maintenant une échelle humaine et une continuité architecturale.

Au centre du développement, les bâtiments multifamiliaux, de deux à quatre étages, concentreront une densité résidentielle plus élevée, contribuant à une utilisation efficiente du sol et des infrastructures. Ces typologies doivent offrir une diversité de logements adaptée aux besoins des familles, des ménages de différentes tailles et des aînés, tout en favorisant des solutions de stationnement partagées et une réduction de l'emprise dédiée à l'automobile. Cette gradation des densités permettra une transition cohérente entre les secteurs, tout en soutenant la création d'un milieu de vie durable, structuré et résilient.

5.9 Exemples d'aménagement

La figure suivante présente un exemple de plan conceptuel pouvant être envisagé pour le site à l'étude. Ce concept a été élaboré par la firme JFLV dans le cadre de la réalisation de la stratégie d'habitation de la Ville. Il vise à illustrer le potentiel d'aménagement du secteur ainsi que certaines orientations de développement pouvant être explorées. Ce plan demeure toutefois préliminaire et présenté à titre illustratif, afin de soutenir la réflexion entourant le site.



6. Mise en œuvre

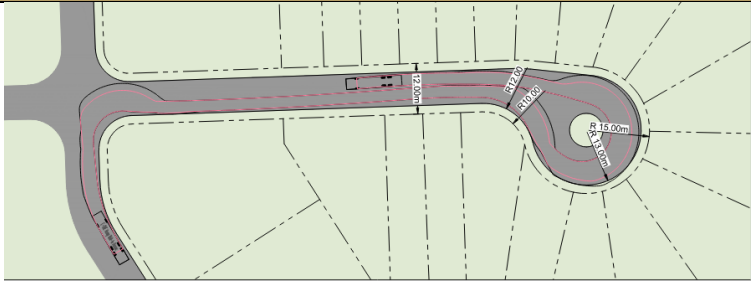
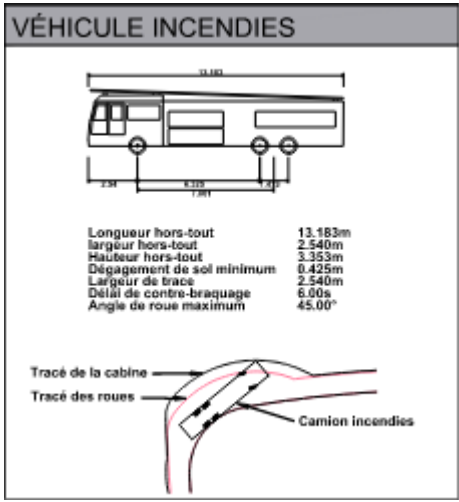
La mise en œuvre du présent PPU implique des modifications ciblées à la réglementation d'urbanisme afin d'assurer la concordance entre la vision d'aménagement et le cadre normatif applicable. Les ajustements requis sont énumérés ci-dessous.

6.1 Modifications réglementaires

Règlement de zonage numéro 699-11	Disposition en vigueur	Modifications
Annexe B- Grilles des usages et normes	n/a	Ajouter des nouvelles grilles pour les zones de conservation, résidentielle faible densité, résidentielle moyenne densité et résidentielle forte densité.
Usages et normes	n/a	<u>Dans les zones de conservation</u> - Autoriser les « <i>services récréatifs, sportifs et culturels - catégorie 4 (aménagements récréatifs extérieurs – C6-4)</i> », « <i>communautaire – (récréatif -P2) (terrain de jeux, parc, piste cyclable)</i> » en incluant la note (1) soit : <i>seules les activités reliées à la conservation sont autorisées</i> - Pour le bâtiment, autoriser minimum 1 étage et maximum 1 étage. Les marges de recul minimales autorisées sont : 15 m (avant), 15 m (latérale), 15 m (arrière) et 30 m (somme latérale) - Autoriser une structure isolée - Autoriser 5 % maximal d'occupation du sol par le bâtiment principal <u>Dans la zone résidentielle à faible densité :</u> - Autoriser la classe « résidentiel (R) » « <i>unifamilial (R1)</i> » et la classe « communautaire (P) » « <i>terrain de jeux, parc, piste cyclable (P2)</i> »

Règlement de zonage numéro 699-11	Disposition en vigueur	Modifications
		- Pour le bâtiment, autoriser minimum 1 étage et maximum 2 étages. Les marges de recul minimales autorisées sont : 7,0 m (avant), 1,5 m (latérale), 7,6 m (arrière) et 3,0 m (somme latérale) - Autoriser les structures : isolée, jumelée et contiguë - Autoriser 2 logements maximum par bâtiment - Autoriser 40 % maximal d'occupation du sol par le bâtiment principal <u>Dans la zone résidentielle à moyenne densité :</u> - Autoriser les classes « résidentiel (R) » « <i>unifamilial (R1) et bifamilial (R2)</i> » et la classe « communautaire (P) » « <i>terrain de jeux, parc, piste cyclable (P2)</i> » - Pour le bâtiment, autoriser minimum 1 étage et maximum 2 étages. Les marges de recul minimales autorisées sont : 7,0 m (avant), 1,5 m (latérale), 7,6 m (arrière) et 3,0 m (somme latérale) - Autoriser les structures : isolée, jumelée et contiguë - Autoriser 2 logements maximum par bâtiment - Autoriser 40 % maximal d'occupation du sol par le bâtiment principal <u>Dans les zones résidentielles à forte densité</u> - Autoriser la classe « résidentiel (R) » « <i>multifamilial (4 logements et plus (R4))</i> » et la classe « communautaire (P) » « <i>terrain de jeux, parc, piste cyclable (P2)</i> » - Pour le bâtiment, autoriser minimum 2 étages et maximum 4 étages. Les marges de recul minimales autorisées sont : 7,0 m (avant), 3 m

Règlement de zonage numéro 699-11	Disposition en vigueur	Modifications
		(latérale), 7,6 m (arrière) et 6 m (somme latérale) - Autoriser les structures : isolée et jumelée - Autoriser 15 logements maximum par bâtiment - Autoriser 40 % maximal d'occupation du sol par le bâtiment principal
Annexe C - Plan de zonage	n/a	Remplacer la zone ID-1 par les zones de conservations, résidentielle faible densité, résidentielle moyenne densité et résidentielle forte densité. Modifier les limites des zones RA-5 et RX-2.
Règlement de lotissement numéro 700-11	Disposition en vigueur	Modifications
Article 34 – Emprise des rues	a) 15 m dans le cas d'une rue locale	Autoriser une emprise de 12 m dans le cas d'une rue locale spécifiquement dans toutes les zones résidentielles
Article 37 – Rue sans issue	Toute rue sans issue doit être pourvue d'un cercle de virage dont le diamètre	Autoriser un diamètre de 30 m pour les cercles de virage. * Il a été démontré au moyen d'une analyse de trajectoire que le camion d'incendie peut effectuer l'ensemble des manœuvres de demi-tour et de repositionnement de façon sécuritaire, sans empiètement sur des obstacles, sans marche arrière excessive et sans compromettre les délais d'intervention.

Règlement de zonage numéro 699-11	Disposition en vigueur	Modifications
	n'est pas inférieur à 35 mètres	 
Article 43 – Dimensions minimales des terrains entièrement desservis	Voir tableau de l'article 43 – résidentiel	Un nouveau tableau – résidentiel est ajouté spécifiquement pour les zones résidentielles en modifiant minimalement la superficie minimale de terrain, la superficie minimale lot de coin, la largeur minimale, la largeur minimale pour lot de coin et la profondeur minimale

