



RÈGLEMENT NUMÉRO 0322-000

« RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE » DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME

Avis de motion : 18 décembre 2018
Adoption : 15 janvier 2019
Entrée en vigueur : 20 février 2019

Liste des amendements au règlement numéro 0322-000

Numéro du règlement	Date d'avis de motion	Date d'entrée en vigueur
----------------------------	------------------------------	---------------------------------

AVANT-PROPOS

Ce règlement est une codification administrative et n'a aucune sanction officielle. Pour interpréter et appliquer les lois et règlements, on doit se reporter aux textes officiels.

Le lecteur est par les présentes avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements y cités, tels que sanctionnés dans leur version originale.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1-3
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-3
Article 1.	Titre du règlement	1-3
Article 2.	Objet du règlement.....	1-3
Article 3.	Zones assujetties et plan d'aménagement d'ensemble.....	1-3
Article 4.	Renvoi	1-3
Article 5.	Lois et règlements du Canada et du Québec	1-4
Article 6.	Application continue	1-4
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-5
Article 7.	Structure du règlement.....	1-5
Article 8.	Terminologie.....	1-5
Article 9.	Interprétation du texte	1-5
Article 10.	Mesures.....	1-5
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2-6
SECTION 1	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	2-6
Article 11.	Administration du règlement	2-6
Article 12.	Application du règlement.....	2-6
Article 13.	Pouvoirs de l'autorité compétente.....	2-6
SECTION 2	CONTRAVENTION ET SANCTION	2-7
Article 14.	Contravention et sanction	2-7
CHAPITRE 3	PROCÉDURES D'EXAMEN ET D'APPROBATION	8
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
Article 15.	Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble.....	8
Article 16.	Conformité de la demande.....	8
Article 17.	Étude par le comité consultatif d'urbanisme	8
Article 18.	Décision du conseil	8
Article 19.	Conditions d'approbation	9
Article 20.	Protocole d'entente	9
Article 21.	Modification aux règlements d'urbanisme	9
Article 22.	Modification au plan d'aménagement d'ensemble	10
SECTION 2	CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS À FOURNIR.....	11
Article 23.	Contenu du plan d'aménagement d'ensemble	11
Article 24.	Tarifs.....	14

CHAPITRE 4	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	16
SECTION 1	DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-01-SECTEUR NORD DE LA RUE DU MAÇON	16
Article 25.	Zones assujetties	16
Article 26.	Usages	16
Article 27.	Densité d'occupation du sol	16
Article 28.	Objectif général	16
Article 29.	Critère général.....	16
Article 30.	Critères relatifs aux usages et densité d'occupation	16
Article 31.	Critères relatifs à la circulation.....	17
Article 32.	Critères relatifs au lotissement.....	18
Article 33.	Critères relatifs au cadre bâti	20
Article 34.	Critères relatifs à l'aménagement des aires de stationnement	21
Article 35.	Critères relatifs à l'aménagement des terrains	22
Article 36.	Critères relatifs à la mise en valeur du milieu naturel.....	22
CHAPITRE 5	GARANTIES FINANCIÈRES	24
Article 37.	Dépôt en garantie financière.....	24
Article 38.	Encaissement du dépôt en garantie	24
Article 39.	Remboursement des dépôts en garantie.....	24
CHAPITRE 6	ENTRÉE EN VIGUEUR	25
Article 40.	Entrée en vigueur	25

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1. Titre du règlement

- 1) Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble » de la Ville de Saint-Jérôme.

Article 2. Objet du règlement

- 1) Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et de sécurité incendie et, en ce sens, est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).
- 2) Lorsqu'un ou des propriétaires souhaitent mettre en valeur une ou des propriétés situées dans une des zones visées par le présent règlement, ils doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), préalablement à toute modification des règlements d'urbanisme actuels, le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement.
- 3) Le plan d'aménagement d'ensemble doit être produit pour l'ensemble de la zone visée par la demande de modification selon les critères énoncés au présent règlement. Les zones assujetties font référence aux zones déterminées par le règlement sur le zonage numéro 0309-000.

Article 3. Zones assujetties et plan d'aménagement d'ensemble

- 1) Le tableau 3.1) indique les zones assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Tableau 3.1) – Zones assujetties et plan d'aménagement d'ensemble

Zones assujetties	Plan d'aménagement d'ensemble
H-2018 et H-2018.2	PAE-01- Secteur Nord de la rue du Maçon

Article 4. Renvoi

- 1) Les renvois à un autre règlement sont ouverts, de telle sorte qu'ils s'étendent à tout amendement ou toute modification pouvant être apportée audit règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à son entrée en vigueur.

Article 5. Lois et règlements du Canada et du Québec

- 1) Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec. L'approbation d'une opération cadastrale par une autorité gouvernementale compétente ne dispense pas une personne ou un immeuble de l'observation des dispositions du présent règlement.

Article 6. Application continue

- 1) Les dispositions du présent règlement, du Code, du CBCS et des autres règlements auxquels il réfère doivent être satisfaites, non seulement au moment de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais en tout temps après leur délivrance.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 7. Structure du règlement

- 1) Les dispositions relatives à la structure du présent règlement sont consignées au règlement numéro 0308-000 intitulé « Règlement relatif à l'urbanisme et à la sécurité incendie » de la Ville de Saint-Jérôme.

Article 8. Terminologie

- 1) Les expressions, termes et mots utilisés au présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au règlement numéro 0308-000 intitulé « Règlement relatif à l'urbanisme et à la sécurité incendie » de la Ville de Saint-Jérôme.

Article 9. Interprétation du texte

- 1) Les règles interprétatives générales sont consignées au règlement numéro 0308-000 intitulé « Règlement relatif à l'urbanisme et à la sécurité incendie » de la Ville de Saint-Jérôme.

Article 10. Mesures

- 1) Les unités de mesure qui prévalent dans le présent règlement sont en système international (S.I.) et seul le système international sera considéré aux fins d'interprétation du présent règlement.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Article 11. Administration du règlement

- 1) Les dispositions relatives à l'administration du présent règlement sont consignées au règlement numéro 0308-000 intitulé « Règlement relatif à l'urbanisme et à la sécurité incendie » de la Ville de Saint-Jérôme.

Article 12. Application du règlement

- 1) Les dispositions relatives à l'application, à la surveillance et au contrôle du présent règlement sont consignées au règlement numéro 0308-000 intitulé « Règlement relatif à l'urbanisme et à la sécurité incendie » de la Ville de Saint-Jérôme.

Article 13. Pouvoirs de l'autorité compétente

- 1) L'autorité compétente exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le règlement numéro 0308-000 intitulé « Règlement relatif à l'urbanisme et à la sécurité incendie » de la Ville de Saint-Jérôme.

SECTION 2 CONTRAVENTION ET SANCTION

Article 14. Contravention et sanction

- 1) Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende conformément au règlement numéro 0308-000 intitulé « Règlement relatif à l'urbanisme et à la sécurité incendie » de la Ville de Saint-Jérôme.

CHAPITRE 3 PROCÉDURES D'EXAMEN ET D'APPROBATION

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 15. Présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble

- 1) Dans les zones assujetties au présent règlement, la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) est préalable à toute demande de modification des règlements d'urbanisme, le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement.
- 2) Le plan d'aménagement d'ensemble est assujéti à l'adoption d'une résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande que lui adresse un requérant et, si la résolution le prévoit, à la signature d'une entente avec ce requérant indiquant toute condition prévue dans la résolution.

Article 16. Conformité de la demande

- 1) Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier la conformité de la demande de modification à l'égard de la réglementation d'urbanisme de la municipalité en fonction du présent règlement. Il transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de **trente (30) jours** suivant le dépôt de la demande complète, en indiquant les éléments qui s'avèrent non conformes au présent règlement.

Article 17. Étude par le comité consultatif d'urbanisme

- 1) Lorsque la demande est complète et que les frais sont acquittés, elle est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.
- 2) Le comité consultatif d'urbanisme examine le dossier et doit, au plus tard **soixante (60) jours** après la première séance d'étude du dossier, formuler un avis. Cet avis doit évaluer la demande, eu égard aux critères indiqués au chapitre 4 et, proposer, le cas échéant, toute condition qui peut être appropriée dans les circonstances.

Article 18. Décision du conseil

- 1) Dans les **soixante (60) jours** de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, accompagné des documents mentionnés à l'article 23, le conseil municipal les étudie.
- 2) Après l'étude du plan d'aménagement d'ensemble et la consultation de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil approuve ou désapprouve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble. Une copie de la résolution est transmise au requérant.
- 3) La résolution refusant le plan d'aménagement d'ensemble doit préciser les motifs du refus.

Article 19. Conditions d'approbation

- 1) Le conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la ou les zones visées par le plan, s'engagent à :
 - 1° Prendre à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures (égout pluvial, aqueduc, égout sanitaire, etc.), l'aménagement de parcs et des équipements (réseau électrique, aire de boîtes postales, abribus, etc.);
 - 2° Céder gracieusement à la Ville les emprises des voies de circulation;
 - 3° Céder gracieusement à la Ville une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, telle que spécifié au règlement de lotissement numéro 0310-000;
 - 4° Céder gracieusement à la Ville tous les milieux humides et cours d'eau (incluant la bande riveraine) conservés;
 - 5° Réaliser le projet dans le délai que le conseil fixe;
 - 6° Fournir les garanties financières que le conseil détermine
 - 7° Fournir les servitudes, le cas échéant (passage, conservation, etc.).
- 2) Les conditions sont indiquées dans la résolution que le conseil adopte à cet effet.

Article 20. Protocole d'entente

- 1) Suivant le plan d'aménagement d'ensemble déposé et considérant les besoins en infrastructures, équipements publics ou autres que le plan requiert, le demandeur devra conclure, le cas échéant, une ou des ententes établissant sa prise en charge des coûts de même que la réalisation de tous ou de certains éléments du plan. La mise en place desdits équipements et/ou infrastructures pourra aussi être assujettie à une obligation de réalisation complète ou partielle avant l'émission de tout permis de construction.
- 2) Lorsque le conseil impose une quelconque condition d'approbation et demande la signature d'une entente, le requérant doit signer un protocole d'entente avec la ville. Ce protocole contient les conditions d'approbation exigées par la Ville et précise que si le demandeur fait défaut de respecter ses obligations, la Ville peut, outre la possibilité d'approuver les garanties financières, s'il en est, exercer tous ses droits et recours.

Article 21. Modification aux règlements d'urbanisme

- 1) Suivant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble. Néanmoins, l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme. Dans l'éventualité où une modification aux règlements d'urbanisme serait

requis, aucun permis ne peut être émis avant que ledit amendement ne soit entré en vigueur.

- 2) La procédure concernant un amendement est celle déterminée au règlement sur le zonage numéro 0309-000.

Article 22. Modification au plan d'aménagement d'ensemble

- 1) Une fois approuvé par le conseil municipal, le plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne peut être modifié avant, pendant ou après les travaux.
- 2) Toute modification apportée au plan d'aménagement d'ensemble après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande complète et les frais exigés à l'article 24 s'appliquent.

SECTION 2 CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS À FOURNIR

Article 23. Contenu du plan d'aménagement d'ensemble

- 1) Une demande de plan d'aménagement d'ensemble doit contenir l'information suivante :
 - 1° Un document (4 copies papier, 1 copie PDF et 1 copie DOCX) écrit présentant les informations suivantes sur le projet :
 - a) le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et l'adresse de courriel du requérant. Si ce dernier n'est pas le propriétaire de l'immeuble concerné, il doit joindre une procuration dudit propriétaire le mandatant;
 - b) le nom et les coordonnées des professionnels travaillant sur le projet et leur rôle respectif;
 - c) les objectifs d'aménagement et de développement poursuivis;
 - d) un argumentaire démontrant l'atteinte des critères applicables du présent règlement;
 - e) un tableau synthèse présentant la superficie du site et de chacune des phases de développement, les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain, le nombre de logements et la densité résidentielle brute, le nombre d'unités par type d'usage;
 - f) l'échéancier des travaux (infrastructures, bâtiments, etc.) et les investissements projetés pour chaque phase de développement;
 - g) les esquisses architecturales des bâtiments projetés permettant de comprendre le style architectural souhaité, la volumétrie et le gabarit des constructions;
 - h) les retombées économiques projetées et les coûts approximatifs pour la Ville;
 - i) toute autre information nécessaire à la compréhension du projet.
 - 2° Un ou des plans (4 copies papier, 1 copie PDF et 1 copie DWG) couvrant l'ensemble de l'aire de PAE visée et montrant, à l'égard de la situation existante, les informations suivantes :
 - a) les limites cadastrales et l'identification de chacun des propriétaires avec un tableau indiquant les numéros de lots et la superficie totale de terrains appartenant à chacun;
 - b) les servitudes, droits de passage et autres charges grevant chaque terrain;
 - c) les courbes de niveau existantes équidistantes d'au plus 0,5 mètre (préparé par un arpenteur-géomètre). Topographie du site avec indications des classes de pente (moins de 3 %, de 3 % à 10 %, de 11 % à 25 %, de 26 % et plus);
 - d) un relevé des bâtiments, infrastructures (égout pluvial, aqueduc, égout sanitaire, etc.), l'emprise des rues, les aires de stationnement,

- les aménagements extérieurs, les lignes de transport d'énergie et de télécommunications, etc.;
- e) la ligne naturelle des hautes eaux et les bandes riveraines des cours d'eau et milieux humides ainsi que le tracé des fossés de drainage existants;
 - f) les peuplements forestiers existants;
 - g) la nature et l'épaisseur des dépôts meubles et des affleurements rocheux;
 - h) un relevé des sentiers piétonniers et récréatifs existants sur le site;
 - i) des photographies aériennes (prises dans l'année qui précède la demande) aux fins d'obtenir une image globale du territoire d'intervention;
 - j) l'identification et la localisation de tout autre élément de contrainte ou potentiel du site.
- 3° Un ou des plans (4 copies papier, 1 copie PDF et 1 copie DWG) couvrant l'ensemble de l'aire de PAE visée et montrant, à l'égard de la situation projetée, les informations suivantes :
- a) la répartition des usages projetés;
 - b) la densité d'occupation du sol (logement par hectare);
 - c) la ligne naturelle des hautes eaux et les bandes riveraines des cours d'eau et milieux humides conservés;
 - d) les peuplements forestiers d'intérêts conservés;
 - e) l'identification de toute modification à un élément de contrainte naturelle, de topographie et des eaux de ruissellement;
 - f) toute autre information nécessaire à la compréhension du projet.
- 4° Un ou des plans (4 copies papier, 1 copie PDF et 1 copie DWG) couvrant l'ensemble de l'aire de PAE visée et montrant, à l'égard de la situation projetée, les informations suivantes, implantées de façon approximative :
- a) les limites cadastrales et l'identification de chacun des lots projetés avec un tableau indiquant les numéros de lots et la superficie totale de terrains à créer;
 - b) les servitudes et droits de passage;
 - c) le tracé projeté des rues, des trottoirs, des sentiers récréatifs et des voies cyclables;
 - d) la description de l'usage prévu de chaque terrain ainsi qu'un tableau indiquant la superficie totale occupée par chaque usage (résidentiel, commercial, public, rue, etc.);
 - e) l'emplacement proposé des parcs et autres espaces publics (en précisant les espaces à céder conformément à la réglementation);
 - f) l'emplacement proposé des sites de boîtes postales communautaires;

- g) l'implantation des bassins de rétention, jardins de pluie, fossés, noues végétalisées, etc. projetés;
 - h) la localisation des zones tampons et des clôtures exigées;
 - i) l'implantation au sol des bâtiments projetés et leur superficie au sol, leur superficie de plancher et leur hauteur en étage;
 - j) les aires de stationnement (nombre de cases) et les accès véhiculaires projetés;
 - k) les aires et les équipements de collecte de déchets, matériel recyclable et compostage;
 - l) un plan directeur des équipements et des infrastructures (égout pluvial, aqueduc, égout sanitaire, etc.) situés à l'intérieur du secteur visé par le PAE en illustrant, le cas échéant, leur raccordement aux infrastructures existantes;
 - m) le tracé projeté des réseaux de transport d'énergie et de télécommunications;
 - n) les courbes de niveau projetées équidistantes d'au plus 0,5 mètre incluant l'implantation des talus et murs de soutènement projetés;
 - o) les phases de développement, y compris le nombre de logements projetés et la densité brute;
 - p) l'implantation des bâtiments projetés et leur élévation par rapport au niveau de la rue;
 - q) l'élévation du niveau du terrain entre la ligne d'emprise de rue et la ligne arrière du lot;
 - r) toute autre information nécessaire à la compréhension du projet.
- 5° Les études et analyses suivantes :
- a) caractérisation, inventaire et valeur (écologique et hydraulique) des cours d'eau et des milieux humides (faune et flore) effectués par un professionnel (biologiste, ingénieur forestier, etc.). Cette caractérisation doit être réalisée conformément aux exigences et méthodologies du règlement sur le zonage numéro 0309-000 et du Ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC);
 - b) caractérisation, inventaire et valeur écologique des peuplements forestiers effectués par un professionnel (biologiste, ingénieur forestier, etc.);
 - c) les méthodes de contrôle de l'érosion et de gestion des eaux de ruissellement;
 - d) le plan d'action concernant l'extraction de roc (entreposage, concassage, etc.);
 - e) une étude de circulation pour déterminer l'impact du projet sur le réseau routier local et municipal;
 - f) une étude sur la desserte et la capacité des infrastructures (égout pluvial, aqueduc, égout sanitaire, etc.). Cette étude porte autant sur la desserte locale que des impacts, des ajouts et des modifications sur les réseaux situés à l'extérieur du secteur visé par le PAE;

- g) une étude sur les retombées économiques projetées pour la Ville et les coûts approximatifs pour la Ville en rapport avec la mise en œuvre du plan d'aménagement d'ensemble.
- 6° Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.
 - a) Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un plan d'aménagement d'ensemble doivent être à l'échelle 1:500 à 1:2500 ou à une échelle à être déterminée par la Ville pour assurer la compréhension du projet.
 - b) Le plan d'aménagement d'ensemble doit être préparé et signé par un urbaniste (membre de l'Ordre des urbanistes du Québec) et assisté obligatoirement par les professionnels compétents en matière d'aménagement du territoire selon l'échelle d'intervention (architecte, architecte paysagiste, ingénieur civil, biologiste, ingénieur forestier, etc.).

Article 24. Tarifs

- 1) Le requérant doit acquitter les frais d'étude de la demande, lesquels s'établissent au montant de 2 000 \$. Cette somme n'est pas remboursable, même dans le cas où la demande est refusée.
- 2) Le requérant doit acquitter les frais d'honoraires en lien avec la procédure d'approbation réglementaire, lesquels s'établissent au montant de 3 000 \$. Cette somme est remboursable, selon les modalités suivantes :
 - 1° Advenant le cas où le conseil municipal refuserait en tout ou en partie le projet particulier faisant l'objet de la demande, la somme de 2 000 \$ par demande sera remboursée sans intérêt;
 - 2° Le conseil municipal se réserve le droit d'interrompre à tout moment la procédure d'autorisation d'un projet particulier;
 - 3° Dans le cas où le conseil municipal décide d'interrompre la procédure avant l'adoption du premier projet de résolution et la tenue de l'assemblée publique de consultation, s'il y a lieu, la somme de 2 000 \$ sera remboursée dans les 30 jours, sans intérêt;
 - 4° Dans le cas où le conseil municipal décide d'interrompre la procédure après l'adoption du premier projet de résolution et la tenue de l'assemblée publique de consultation, s'il y a lieu, une somme de 1 000 \$ sera remboursée dans les 30 jours, sans intérêt;
 - 5° Advenant le cas où une demande valide pour la tenue d'un registre, au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1), est reçue, le conseil municipal se réserve le droit d'interrompre sa procédure d'approbation du projet particulier;
 - 6° Dans le cas où le conseil municipal décide de continuer ladite procédure, le demandeur doit verser, dans les 10 jours, une somme

additionnelle de 750 \$. Cette somme n'est pas remboursable, et ce, en toute circonstance;

- 7° Advenant le cas où un scrutin référendaire est demandé au terme de la procédure d'enregistrement, le demandeur doit verser une somme additionnelle de 3 500 \$. Cette somme n'est pas remboursable, et ce, indépendamment du résultat du scrutin référendaire.
- 8° Le versement d'une quelconque somme d'argent par le demandeur à la Ville, dans le cadre de l'application du présent règlement, ne peut avoir pour effet de lier la Ville et son conseil;
- 9° À défaut de verser l'une des sommes d'argent visées au présent règlement dans les délais prescrits, entraîne le rejet automatique de la demande de projet particulier;
- 10° Lorsque le conseil décide de mettre fin au processus de modification du règlement, le greffier doit en aviser le demandeur dans les 30 jours de la décision du conseil.

CHAPITRE 4 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

SECTION 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-01-SECTEUR NORD DE LA RUE DU MAÇON

Article 25. Zones assujetties

- 1) La présente section s'applique aux zones H-2018 et H-2018.2 du règlement sur le zonage numéro 0309-000, tel que modifié.

Article 26. Usages

- 1) Dans la zone visée, les usages pouvant faire l'objet d'une évaluation sont :
 - 1° Les classes d'usages Habitation (H) : H-1, H-2, H-3, H-4, H-5 et H-6;
 - 2° Les classes d'usages Commerce (C) : C-1, C-2, C-3, C-4, C-5 et C-7;
 - 3° Les classes d'usages Public (P) : P-1 et P-3

Article 27. Densité d'occupation du sol

- 1) Dans la zone visée, la densité d'occupation du sol brute minimale rencontre les seuils minimaux de densité établis par le plan d'urbanisme numéro 0300-000 (faible à moyenne densité : 20 à 75 log./ha).

Article 28. Objectif général

- 1) L'application du plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur vise à encadrer la réalisation d'un milieu de vie de qualité tenant compte des caractéristiques du site. Ce milieu de vie doit être viable économiquement et socialement, acceptable pour tous et respectueux de l'environnement.
- 2) Le ou les projets immobiliers doivent prévoir la création d'un quartier, adapté aux caractéristiques du site, incluant l'implantation de bâtiments résidentiels, de commerces de voisinage, d'édifices publics ou communautaires, d'un réseau de circulation favorisant la mobilité active, de parcs et la conservation d'espaces naturels.

Article 29. Critère général

- 1) Le ou les plans d'aménagement d'ensemble sont évalués selon l'approche globale de la demande.

Article 30. Critères relatifs aux usages et densité d'occupation

- 1) Les usages et la modulation de la densité d'occupation sont évalués à partir des critères suivants :
 - 1° La localisation des usages résidentiels permet une distribution optimale des typologies;

- 2° L'implantation des bâtiments en groupe de gabarit similaire est favorisée;
- 3° Une transition graduelle entre les groupes de gabarit (ex. unifamilial – triplex – multifamilial) est favorisée;
- 4° La plus forte densité résidentielle est implantée en bordure des rues collectrices;
- 5° Les bâtiments résidentiels implantés en bordure des rues collectrices sont de type multifamilial et ont une hauteur minimale de 3 étages;
- 6° La mixité des usages (ex. commercial au rez-de-chaussée et résidentiel aux étages) en bordure des rues collectrices est encouragée;
- 7° La mixité sociale selon l'âge, la santé, la composition familiale, les revenus (ex. disponibilité de logements locatifs à coût modique dans un immeuble en copropriété) est encouragée;
- 8° La localisation des usages commerciaux permet une desserte optimale de la population du secteur visé;
- 9° Les usages commerciaux sont en général implantés en bordure des rues collectrices;
- 10° La localisation des usages publics (parcs de voisinage, parcs de quartier, parcs naturels, centres communautaires, etc.) permet une desserte optimale de la population du secteur visé;
- 11° La localisation des écoles et garderies permet une desserte optimale de la population du secteur visé;
- 12° Les usages publics sont accessibles par un réseau de transport actif (marche et vélo) et par le réseau de transport collectif;
- 13° Le réseau de distribution électrique et de communication est situé en cour arrière ou enfoui;
- 14° Le réseau de distribution électrique et de communication dans les projets intégrés sont enfouis;
- 15° L'emplacement proposé des sites de boîtes postales communautaires permet une desserte optimale de la population du secteur visé;
- 16° Les phases de développement favorisent la plus forte densité en bordure des rues collectrices.

Article 31. Critères relatifs à la circulation

- 1) La trame urbaine est évaluée à partir des critères suivants :
 - 1° Le tracé des rues collectrices permet de concentrer la circulation véhiculaire de transit à l'extérieur des secteurs résidentiels;

- 2° Le tracé des rues collectrices permet une connexion avec le réseau routier périphérique au secteur;
- 3° Le nombre de rues locales se raccordant à une rue collectrice est limité afin de réduire les conflits de circulation;
- 4° L'implantation des voies de circulation tient compte de la topographie du secteur pour minimiser les fortes pentes et les remblais-déblais;
- 5° L'implantation des voies de circulation évite les longues rues en ligne droite;
- 6° L'implantation des voies de circulation évite les rayons de courbure trop prononcés;
- 7° La dénivellation entre les rues et les terrains adjacents est minimisée;
- 8° Les îlots sont de taille optimale afin de favoriser la perméabilité et l'efficacité des déplacements actifs (marche et vélo);
- 9° Le réseau routier est conçu pour favoriser la sécurité des piétons et des cyclistes;
- 10° Le tracé des rues collectrices permet l'implantation d'un réseau de mobilité active;
- 11° Le tracé des rues locales permet l'implantation d'un réseau de mobilité active;
- 12° Un réseau récréatif quatre (4) saisons (marche, vélo, ski, raquette, etc.) est favorisé;
- 13° Le réseau récréatif relie entre eux les parcs de voisinage, de quartier et naturels ainsi que le réseau cyclable;
- 14° Le tracé des rues collectrices permet l'implantation d'un réseau de transport collectif desservant efficacement la population du secteur visé;
- 15° Les points d'accès au transport collectif sont accessibles par un réseau de transport actif et sont aménagés (bancs, abribus, etc.);
- 16° L'implantation des trottoirs où l'ensoleillement est maximal ou en bordure des parcs est favorisée;
- 17° Les phases de développement démontrent que les rues collectrices sont réalisées ou prolongées de manière prioritaire;
- 18° Le tracé des rues collectrices est fortement similaire au plan présenté à l'annexe 1 du présent règlement.

Article 32. Critères relatifs au lotissement

- 1) Le lotissement est évalué à partir des critères suivants :

- 1° Les îlots sont de taille optimale afin de favoriser la perméabilité et l'efficacité des réseaux de mobilité active;
- 2° Le plan de lotissement prévoit une superficie constructible adéquate pour la conservation des éléments naturels et des peuplements forestiers d'intérêt existants;
- 3° La forme des terrains préserve les espaces boisés existants entre les constructions sur le terrain et les terrains adjacents.

Article 33. Critères relatifs au cadre bâti

- 1) Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :
 - 1° Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants : Les bâtiments sont de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction; Les bâtiments ont un traitement architectural d'une qualité équivalente sur toutes les façades;
 - 2° Les matériaux de revêtement contribuent à l'harmonisation des bâtiments entre eux;
 - 3° Les ensembles bâtis répétitifs et monotones sont à éviter;
 - 4° Sur une même rue, les bâtiments présentent des styles architecturaux (volumétrie, hauteur, matériaux de revêtement extérieur, forme de toit, composition des façades, forme des détails architecturaux) compatibles;
 - 5° Les bâtiments sont rapprochés des voies de circulation et des espaces publics et récréatifs;
 - 6° L'implantation des bâtiments permet la création d'espaces communautaires extérieurs ou d'aires d'agrément privés contribuant à renforcer les échanges sociaux;
 - 7° L'implantation des bâtiments en grappe est favorisée afin de conserver le maximum d'espaces naturels;
 - 8° L'orientation et l'implantation des bâtiments favorisent l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire;
 - 9° L'orientation et l'implantation des bâtiments tiennent compte de la provenance des vents dominants;
 - 10° Toute façade d'un bâtiment donnant sur une rue (y compris les terrains d'angle) doit comporter des ouvertures (absence de mur aveugle);
 - 11° Les entrées et sorties, les aires de plancher et les autres composantes des bâtiments facilitent l'accessibilité universelle;
 - 12° Le revêtement des toitures doit contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur par l'utilisation de « technologies blanches » (membranes réfléchissantes, enduits réfléchissants, gravier blanc, etc.) ou par l'aménagement de toits verts;
 - 13° Les aires d'entreposage, de chargement et de déchargement des marchandises sont localisées et implantées de façon à réduire leur visibilité à partir de l'emprise des rues, des réseaux piétonniers et cyclables et des espaces publics;

- 14° Les équipements mécaniques ou électriques (ex. installés sur le toit) font partie intégrante de la composition architecturale du bâtiment et des mesures de mitigation sont mises en place pour leur dissimulation visuelle;
- 15° Les transformateurs électriques et autres équipements similaires installés au niveau du sol doivent être incorporés dans des structures dont les matériaux s'apparentent à ceux des bâtiments principaux;
- 16° Le traitement des constructions accessoires (cabanons, etc.) s'harmonise avec le traitement architectural du bâtiment principal autant au plan des matériaux, des formes, des volumes que des couleurs;
- 17° Les aires et les équipements de collecte de déchets, de matériel recyclable et de compostage sont aménagés et intégrés visuellement aux ensembles bâtis, ou peu visibles de la rue s'ils ne peuvent pas être intégrés;
- 18° L'affichage extérieur (directionnel et non commercial) s'harmonise avec le traitement architectural du bâtiment principal autant au plan des matériaux que des couleurs;

Article 34. Critères relatifs à l'aménagement des aires de stationnement

- 1) L'aménagement des aires de stationnement est évalué à partir des critères suivants :
 - 1° Le stationnement sur rue est limité à un seul côté de la rue;
 - 2° Les aires de stationnement hors rue sont implantées de manière à s'intégrer aux caractéristiques du terrain. Les modifications à la topographie naturelle (déblai et remblai) sont limitées;
 - 3° Les aires de stationnement hors rue implantées en cours arrière sont favorisées;
 - 4° Les aires de stationnement hors rue implantées en cours latérales ou avant sont aménagées de façon à réduire leur visibilité à partir de l'emprise des rues;
 - 5° Les aires de stationnement hors rue implantées par grappes sont favorisées pour éviter les grandes surfaces asphaltées. L'espace entre les aires de stationnement est aménagé d'arbustes et d'arbres;
 - 6° Les aires de stationnement hors rue dans les ensembles résidentiels sont aménagées prioritairement en garage souterrain, intérieur ou étagé;
 - 7° Les aires de stationnement hors rue dans les ensembles commerciaux sont aménagées prioritairement en garage souterrain, intérieur ou étagé;

- 8° Les accès aux stationnements souterrains, intérieurs ou étagés sont intégrés visuellement;
- 9° Le nombre d'accès véhiculaires est limité, particulièrement sur les rues collectrices;
- 10° Les aires de stationnement facilitent l'accessibilité universelle;
- 11° Les aires de stationnement favorisent l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Article 35. Critères relatifs à l'aménagement des terrains

- 1) L'aménagement de terrain est évalué à partir des critères suivants :
 - 1° Les surfaces imperméables sont minimisées;
 - 2° Les secteurs déblayés ou remblayés doivent être végétalisés;
 - 3° La conservation d'espaces naturels est favorisée;
 - 4° La gestion des eaux de pluie est intégrée au bassin versant de drainage du secteur (bassin de rétention, noue végétalisée, etc.). L'infiltration naturelle des eaux de ruissellement est favorisée. Les bassins de rétention sont aménagés et intégrés aux parcs;
 - 5° L'implantation des talus et murs de soutènement est située prioritairement en cour arrière;
 - 6° Des trottoirs et sentiers sont aménagés afin de faciliter l'accès aux bâtiments;
 - 7° Les clôtures, murets et autres constructions sont intégrés à l'aménagement paysager, ne sont pas proéminents et s'harmonisent avec le traitement architectural du bâtiment principal.

Article 36. Critères relatifs à la mise en valeur du milieu naturel

- 1) La mise en valeur du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :
 - 1° La topographie du secteur est respectée afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai;
 - 2° Les écosystèmes des cours d'eau et des milieux humides d'intérêts et leur régime hydrologique sont conservés;

- 3° Les peuplements forestiers d'intérêt sont conservés et sont reliés entre eux par des corridors boisés;
- 4° L'implantation des bâtiments, équipements et infrastructures se fait de façon à limiter l'étendue des aires de déboisement;
- 5° Les espaces verts et naturels sont distribués de façon optimale dans le secteur;
- 6° L'éclairage sur les terrains publics et privés ne contribue pas à la pollution lumineuse. L'éclairage est dirigé vers le sol et non vers le ciel.

CHAPITRE 5 GARANTIES FINANCIÈRES

Article 37. Dépôt en garantie financière

- 1) Un dépôt en garantie financière sous forme de lettre de garantie bancaire ou de chèque certifié doit être effectué si l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est assujettie à un tel dépôt.
- 2) Le montant de cette garantie financière est établi selon la nature du plan d'aménagement d'ensemble.
- 3) Le dépôt en garantie financière doit être effectué avant l'émission de tout permis ou certificat en lien avec le plan d'aménagement d'ensemble.

Article 38. Encaissement du dépôt en garantie

- 1) À défaut de respecter les échéanciers de réalisation ou toute autre exigence en lien avec le plan d'aménagement d'ensemble, la Ville peut encaisser sans avis ni délai la lettre de garantie bancaire ou de chèque qu'elle détient.

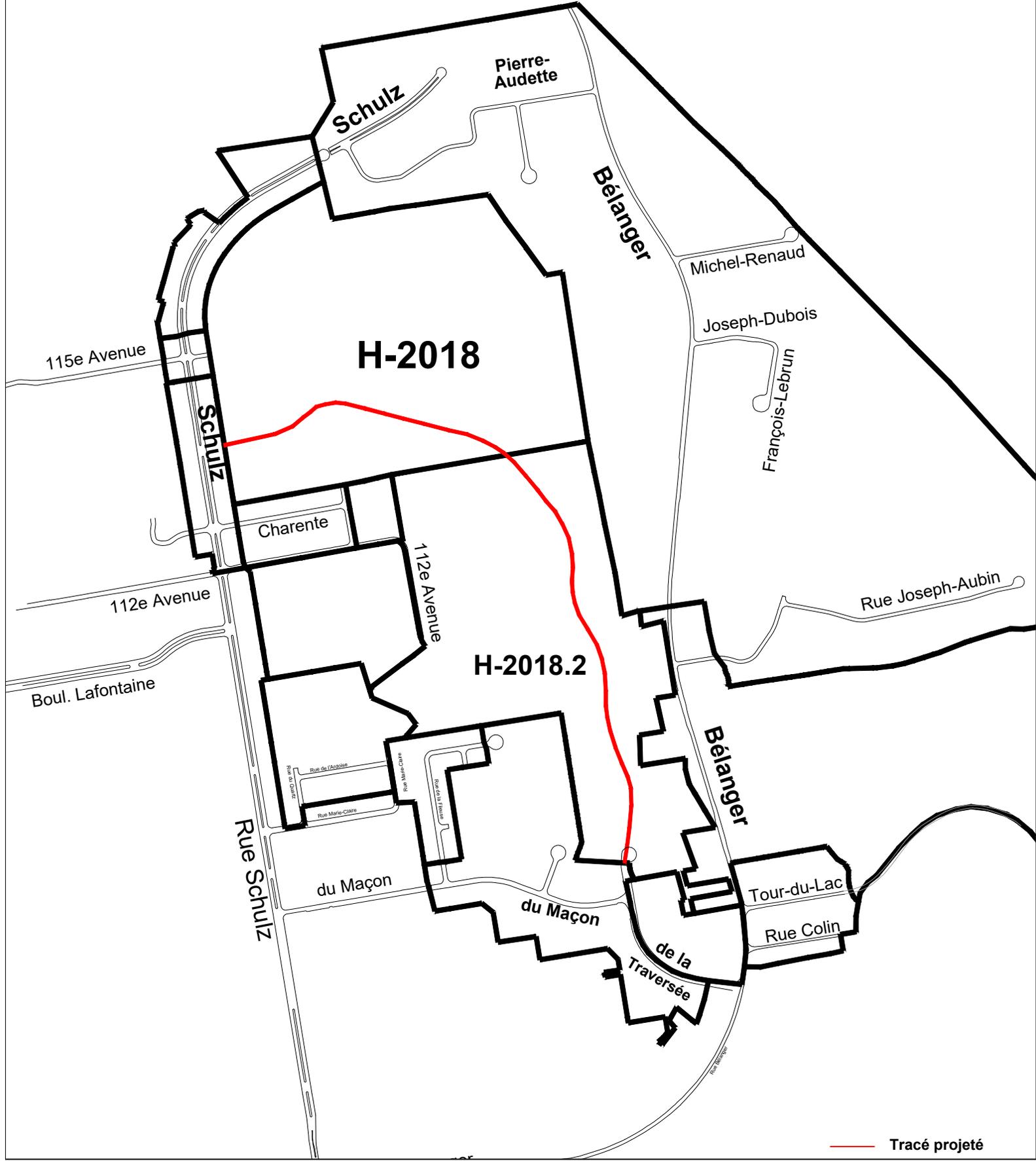
Article 39. Remboursement des dépôts en garantie

- 1) Dans les 30 jours suivant la fin des travaux, les sommes versées en garantie sont remboursées :
 - 1° Lorsque les documents requis ont été déposés;
 - 2° Lorsque les conditions et exigences en lien avec le plan d'aménagement d'ensemble sont rencontrées;
 - 3° Lorsque les travaux auront été exécutés à la satisfaction de la Ville ou lorsqu'il a été constaté qu'aucun dommage n'a été causé aux ouvrages et équipements publics.

CHAPITRE 6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Article 40. Entrée en vigueur

- 1) Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Description
Tracé de la rue collectrice projetée

Règlement
Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

Annexe:
1

Plan no:
0322-000

Échelle:
Aucune

Date:
2018-12-18