



À jour au 27 novembre 2019
Ce document n'a pas valeur officielle.

RÈGLEMENT RV-1599 SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

LE CONSEIL DÉCRÈTE :

SECTION I **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Objet.

1. Le règlement a pour objet l'identification des zones sujettes à un développement suivant un plan d'aménagement d'ensemble, l'établissement des usages et densités du sol applicables, les conditions et critères à rencontrer et les modalités d'évaluation d'une demande.

Assujettissement.

2. Toute personne qui désire obtenir une modification d'un règlement d'urbanisme s'appliquant à une zone identifiée au règlement est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble pour l'ensemble de cette zone. Le plan doit respecter les conditions et critères d'aménagement indiqués au règlement et la demande doit respecter la procédure prévue ci-après.

Secteurs assujettis.

3. L'exigence de produire un plan d'aménagement d'ensemble est requise pour un secteur voué à une urbanisation optimale et identifié au règlement.

Considération des impacts.

4. Le plan d'aménagement d'ensemble soumis doit refléter la prise en considération des impacts sur la croissance démographique, la fiscalité municipale, la circulation et les infrastructures municipales qu'ils généreront, des contraintes technologiques et des impacts environnementaux associés à leur réalisation, ainsi que l'évolution du marché immobilier. Il doit prendre en considération son insertion dans le voisinage et dans l'environnement.

SECTION II **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS VOUÉS À UNE URBANISATION OPTIMALE**

Critères généraux.

5. Les critères généraux d'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble applicables à tous les secteurs voués à une urbanisation optimale sont les suivants :

-
- 1° la conformité au plan d'urbanisme de la Ville;
 - 2° le respect des normes environnementales et des principes de développement durable;
 - 3° la desserte appropriée en parcs, espaces verts et réseaux piétonniers.

§ 1. – *Dispositions applicables à la zone R-3 483*

Zone visée.

- 6.** Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à la zone R-3 483.

Densité.

- 7.** La densité nette minimale requise pour l'ensemble de la zone R-3 483 est de 31,25 logements à l'hectare. À compter du 1^{er} janvier 2027, cette densité nette minimale est de 33,75 logements à l'hectare.

Usages autorisés.

- 8.** Seuls les usages suivants sont autorisés dans un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone R-3 483 :

- 1° usage « Résidence 1 » (R-1) : unifamiliale, isolée, jumelée ou contiguë;
- 2° usage « Résidence 2 » (R-2) : bifamiliale, isolée ou jumelée;
- 3° usage « Résidence 2 » (R-2) : trifamiliale, isolée ou jumelée;
- 4° usage « Résidence 3 » (R-3) : multifamiliale, isolée, d'un maximum de 24 logements.

2019, RV-1599-1, a. 1.

Voies de circulation et infrastructures.

- 9.** Les critères qui s'appliquent aux tracés des voies de circulation et aux infrastructures sont les suivants :

- 1° la protection des boisés d'intérêt de qualité supérieure est maximisée par la localisation des rues;
- 2° les courbes naturelles de la topographie locale sont respectées le plus possible;
- 3° la dénivellation entre les rues et les terrains adjacents est minimisée;
- 4° le réseau de desserte véhiculaire assure une circulation automobile sécuritaire et minimise la circulation de transit, sauf lorsqu'il s'agit d'artères et de collectrices;
- 5° le tracé des voies de circulation permet le passage sécuritaire des véhicules incendies;
- 6° l'aménagement ou le prolongement de réseaux cyclables et piétons sont prévus pour favoriser le transport actif;

7° l'enfouissement des fils servant aux services de distribution d'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et autres services d'utilité publique est favorisé;

8° l'emplacement des conteneurs semi-enfouis destinés aux collectes des matières résiduelles est prévu dans les emprises publiques.

Implantation.

10. Les critères qui s'appliquent à l'implantation des bâtiments et des aires de stationnement sont les suivants :

1° les constructions, les aménagements et les aires de stationnement sont implantés de manière à s'intégrer aux caractéristiques du terrain;

2° les aires de stationnement sont regroupées par grappes pour chaque bâtiment du groupe résidentiel multifamilial (R-3).

Architecture.

11. Les critères qui s'appliquent à l'architecture sont les suivants :

1° la cohabitation harmonieuse des différentes typologies est assurée par des caractéristiques architecturales communes et apparentées, dans la recherche d'un environnement bâti harmonieux et distinctif;

2° sur une même rue ou dans un même ensemble, les bâtiments présentent des styles architecturaux dont les éléments de volumétrie, hauteur, matériaux de revêtement extérieur, forme de toit, composition des façades, forme des détails architecturaux coexistent de façon harmonieuse;

3° l'enveloppe extérieure et l'orientation des bâtiments minimisent les impacts négatifs du bruit provenant de l'autoroute située à proximité;

4° l'architecture du projet favorise la mise en place de mesures d'économies d'énergie et de consommation des ressources naturelles.

Milieu naturel.

12. Les critères qui s'appliquent à la protection du milieu naturel sont les suivants :

1° la conservation des boisés et d'îlots d'arbres matures de qualité est privilégiée afin de veiller à la conservation adéquate du couvert forestier dans les boisés d'intérêt;

2° l'aménagement du site favorise la conservation de lisières boisées ou d'îlots naturels;

3° des mesures de protection du milieu naturel existant sont prévues, en particulier pour les cours d'eau et boisés, préalablement à des travaux d'excavation et de construction;

4° l'aménagement du site limite ou minimise l'apport des eaux pluviales directement au cours d'eau;

5° l'aménagement comprend des zones tampons entre la zone industrielle et la zone résidentielle ainsi qu'entre les typologies résidentielles unifamiliale et multifamiliale.

§ 2. – *Dispositions applicables à la zone R-3 463-1*

Zone visée.

13. Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone R-3 463-1.

Densité.

14. La densité nette minimale requise pour l'ensemble de la zone est de 50 logements à l'hectare.

Usages autorisés.

15. Seuls les usages suivants sont autorisés dans un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone R-3 463-1 :

- 1° usage « Résidence 1 » (R-1) : unifamiliale, isolée, jumelée ou contiguë;
- 2° usage « Résidence 2 » (R-2) : bifamiliale, isolée ou jumelée;
- 3° usage « Résidence 2 » (R-2) : trifamiliale, isolée ou jumelée;
- 4° usage « Résidence 3 » (R-3) : multifamiliale, isolée, d'un maximum de 8 logements.

Voies de circulation et infrastructures.

16. Les critères qui s'appliquent aux tracés des voies de circulation et aux infrastructures sont les suivants :

- 1° le réseau de desserte véhiculaire assure une circulation automobile sécuritaire et minimise la circulation de transit, sauf lorsqu'il s'agit d'artères et de collectrices;
- 2° le tracé des voies de circulation respecte la trame de rue existante;
- 3° le tracé des voies de circulation permet le passage sécuritaire des véhicules incendies;
- 4° l'aménagement ou le prolongement de réseaux cyclables et piétons sont prévus pour favoriser le transport actif;
- 5° l'enfouissement des fils servant aux services de distribution d'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et autres services d'utilité publique est favorisé;
- 6° l'emplacement des conteneurs semi-enfouis destinés aux collectes des matières résiduelles est prévu dans les emprises publiques.

Implantation.

17. Les critères qui s'appliquent à l'implantation des bâtiments et des aires de stationnement sont les suivants :

- 1° les constructions, les aménagements et les aires de stationnement sont implantés de manière à s'intégrer aux caractéristiques du terrain;

2° les aires de stationnement sont regroupées par grappes pour chaque bâtiment du groupe résidentiel multifamilial (R-3).

Architecture.

18. Les critères qui s'appliquent à l'architecture sont les suivants :

1° la cohabitation harmonieuse des différentes typologies est assurée par des caractéristiques architecturales communes et apparentées, dans la recherche d'un environnement bâti harmonieux et distinctif;

2° sur une même rue ou dans un même ensemble, les bâtiments présentent des styles architecturaux dont les éléments de volumétrie, hauteur, matériaux de revêtement extérieur, forme de toit, composition des façades, forme des détails architecturaux coexistent de façon harmonieuse;

3° l'enveloppe extérieure et l'orientation des bâtiments minimisent les impacts négatifs du bruit et de la vibration provenant de la voie ferrée située à proximité;

4° l'architecture du projet favorise la mise en place de mesures d'économies d'énergie et de consommation des ressources naturelles.

Milieu naturel.

19. Les critères qui s'appliquent à la protection du milieu naturel sont les suivants :

1° la conservation des boisés et d'îlots d'arbres matures de qualité est privilégiée afin de veiller à la conservation adéquate du couvert forestier dans les boisés d'intérêt;

2° l'aménagement du site favorise la conservation de lisières boisées ou d'îlots naturels;

3° des mesures de protection du milieu naturel existant sont prévues, en particulier pour les cours d'eau et boisés, préalablement à des travaux d'excavation et de construction;

4° l'aménagement comprend des zones tampons entre la zone industrielle et la voie ferrée ainsi qu'entre les typologies résidentielles unifamiliale et multifamiliale.

SECTION III

PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE D'APPROBATION

Documents et renseignements requis.

20. Pour être considérée comme complétée, la demande doit comprendre les renseignements et documents suivants :

1° les noms, adresse et numéro de téléphone du propriétaire de chacun des lots visés par le plan d'aménagement d'ensemble ou du mandataire et des professionnels ayant collaboré à la préparation de la demande;

2° une procuration du propriétaire lorsque la demande est présentée par un mandataire;

3° le plan du cadastre actuel indiquant le nom du propriétaire, les dimensions et la superficie de chacun des lots ainsi que les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot;

-
- 4° un plan localisant les bâtiments existants, le cas échéant;
- 5° un plan illustrant une caractérisation détaillée de la végétation existante et localisant les contraintes existantes sur le site;
- 6° un plan d'aménagement d'ensemble préparé par un professionnel;
- 7° un projet de lotissement du terrain visé par la demande;
- 8° un échéancier des travaux, comprenant :
- a) le nombre de phases prévues au projet;
 - b) le temps prévu pour la réalisation de chacune des phases;
 - c) l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement;
- 9° un tableau des affectations du sol prévues comprenant :
- a) les usages et leurs classes respectives, en utilisant la terminologie employée dans le règlement de zonage en vigueur;
 - b) le nombre d'unité par usage et par classe;
 - c) le nombre de cases de stationnement pour chaque bâtiment;
 - d) la superficie affectée à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble, par usage, par classe de même que la superficie totale, calculée en mètres carrés et selon le coefficient brut d'emprise au sol;
 - e) la densité nette moyenne par typologie et pour l'ensemble de la zone;
- 10° un guide regroupant les critères du choix architectural privilégié lorsque le plan d'aménagement d'ensemble vise un groupe d'usages résidentiels (R) et une proposition d'objectifs et de critères à être intégrés dans un plan d'implantation et d'intégration architecturale le cas échéant;
- 11° l'estimation de l'évaluation foncière totale répartie par phase et par usage;
- 12° le paiement du tarif établi au règlement annuel sur les tarifs de certains biens, services ou activités pour l'exercice financier en cours;
- 13° toute autre information et tout document nécessaires à la compréhension du projet, son impact sur le milieu et sa conformité au règlement.

Plan d'aménagement d'ensemble.

21. Le plan d'aménagement d'ensemble déposé avec la demande doit comprendre les éléments suivants :

- 1° les limites du projet et sa localisation à l'intérieur du territoire de la ville;

-
- 2° l'identification cadastrale sur plan des lots adjacents aux limites du projet;
 - 3° le profil topographique du terrain compris dans le projet;
 - 4° les limites géographiques et spatiales des différentes phases du projet, s'il y a lieu;
 - 5° l'identification et la localisation des différents usages prévus au projet incluant la typologie associée à chacun d'eux, en utilisant la terminologie employée dans le règlement de zonage en vigueur;
 - 6° le plan des rues projetées avec leur largeur d'emprise, de même que tous les réseaux piétons, cyclables ou autres sentiers;
 - 7° l'identification des routes et autoroutes environnantes du secteur à développer;
 - 8° l'intégration du projet dans le secteur environnant non visé par le plan d'aménagement d'ensemble;
 - 9° l'identification des secteurs où des zones tampons seront aménagées;
 - 10° la localisation des équipements, des infrastructures et des bâtiments sur les lots ou parties de lots adjacents;
 - 11° l'implantation approximative au sol des bâtiments principaux et des infrastructures.

SECTION IV

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'APPROBATION

Présentation de la demande.

22. Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être présentée en deux exemplaires en format papier et un exemplaire en format numérique (PDF). Toute mesure est indiquée en unités du Système international (SI) et tout plan est daté, dessiné à l'échelle et produit par procédé indélébile.

§ 1. – Démarche administrative

Recevabilité de la demande.

23. Dès que la demande est réputée complète et que les frais ont été payés, l'inspecteur des bâtiments vérifie sa recevabilité. Il procède à l'analyse de la demande et dresse un rapport.

Transmission au comité consultatif d'urbanisme.

24. Toute demande recevable accompagnée du rapport de l'inspecteur est transmise au comité consultatif d'urbanisme et de toponymie dans les 30 jours de sa réception.

§ 2. – Avis du comité consultatif d'urbanisme

Étude de la demande.

25. Le comité consultatif d'urbanisme et de toponymie étudie la demande en tenant compte des conditions prévues au règlement et des conclusions du rapport de l'inspecteur des bâtiments.

Le comité peut exiger du requérant des informations supplémentaires à la compréhension du projet. Il peut également demander à entendre le requérant.

Avis du comité.

26. Le comité formule son avis sous forme de rapport écrit en tenant compte des critères applicables. Cet avis est transmis au conseil municipal.

Le comité bénéficie d'un délai raisonnable suivant la réception de la demande pour transmettre son avis au conseil. Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments en cours d'étude de sa demande par le comité, lorsqu'une expertise professionnelle est nécessaire ou lorsque des informations supplémentaires sont demandées par le comité, le délai est reporté compte tenu des circonstances.

Avis défavorable.

27. Si l'avis du comité est défavorable, l'inspecteur en avise le requérant par courrier en l'informant de son droit de retirer sa demande ou de la maintenir afin que le conseil puisse entendre toute personne intéressée avant de statuer en séance du conseil.

§ 3. – *Décision du conseil municipal*

Décision du conseil municipal.

28. Le conseil municipal rend sa décision par résolution au plus tard 30 jours suivant l'avis du comité consultatif d'urbanisme. Le conseil approuve le plan s'il est d'avis qu'il atteint les critères du règlement ou le désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant le plan est motivée compte tenu des objectifs et critères du règlement.

Modification et conditions.

29. Le conseil peut formuler les modifications permettant l'approbation ultérieure du projet. Il peut aussi exiger du propriétaire comme condition d'approbation d'une demande, qu'il :

1° prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou équipements;

2° réalise le projet dans le délai que le conseil impartit;

3° fournisse des garanties financières que le conseil détermine;

4° dépose un engagement écrit par lequel il s'engage à respecter toutes les conditions demandées par le conseil municipal avant toute procédure de modification de la réglementation d'urbanisme pour intégrer le plan approuvé.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et à émettre les permis correspondants ne constitue pour la Ville une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan d'aménagement d'ensemble, ne d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

§ 4. – *Situations particulières*

Propriétés appartenant à de tiers.

30. Pour les propriétés incluses dans le plan d'aménagement d'ensemble, qui n'appartiennent pas au demandeur, le plan doit prévoir un réseau routier ainsi que les infrastructures pouvant desservir ces propriétés.

Modifications des documents et du plan.

31. Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du conseil nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Fausse déclaration.

32. Toute fausse déclaration ou document erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

Révocation d'une approbation.

33. L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est révoquée lorsque, avant l'entrée en vigueur des modifications à la réglementation d'urbanisme :

1° l'une des conditions établies par le conseil municipal n'est pas respectée;

2° elle a été accordée sur la foi de renseignements inexacts.

SECTION V

ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Autorité compétente.

34. L'inspecteur des bâtiments constitue l'autorité compétente au sens du règlement.

Pouvoir d'inspection et de vérification.

35. Les pouvoirs de l'inspecteur sont ceux qui lui sont attribués par le Règlement RV-1444 sur l'émission des permis et certificats et comprennent les modifications ultérieures apportées à ce règlement.

SECTION VI

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Dispositions intérimaires.

36. L'émission d'un permis de construction ou d'un certificat pour des constructions et usages existants à l'entrée en vigueur du présent règlement peut continuer, être renouvelés, entretenus ou agrandis à condition que ces travaux soient faits sur le même terrain qui existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Les normes prescrites à la grille des usages et des normes doivent être observées.

Les nouvelles opérations cadastrales, les nouvelles constructions et les nouveaux usages peuvent être autorisés sur des lots adjacents à une rue publique existante avant l'entrée en vigueur du règlement. Les normes prescrites à la grille des usages et des normes doivent être observées.

Modification des règlements d'urbanisme.

37. La réalisation du plan d'aménagement d'ensemble approuvé est assujettie à l'entrée en vigueur de la modification des règlements d'urbanisme pour en tenir compte.
