

CHAPITRE 15 DEMANDE DE MODIFICATION DE CE RÈGLEMENT

SECTION 1 Application

2406. Une personne désirant modifier ce règlement doit en faire la demande conformément aux dispositions de ce chapitre.

CDU-1-1, a. 458 (2023-11-08);

SECTION 2 Contenu d'une demande de modification de ce règlement

Sous-section 1 Annulation d'une demande de modification de ce règlement sans suite

2407. Si le requérant d'une demande de modification de ce règlement fait défaut de déposer l'ensemble des renseignements et documents requis ou d'apporter les modifications nécessaires à un document requis, à l'intérieur d'une période de 6 mois suivant la signification par le fonctionnaire de la Ville, ce dernier annule la demande de modification de ce règlement et en avise, par écrit, le requérant.

Si le requérant d'une demande de modification de ce règlement fait défaut d'acquitter le tarif pour l'étude de la demande, à l'intérieur d'une période de 6 mois suivant, selon le cas applicable, la signification par le fonctionnaire ou la réception de l'état de compte, le fonctionnaire de la Ville annule la demande de modification de ce règlement et en avise, par écrit, le requérant.

CDU-1-1, a. 459 (2023-11-08);

Sous-section 2 Renseignements et documents requis lors d'une demande de modification de ce règlement

2408. Une demande de modification à ce règlement doit être accompagnée du formulaire applicable, dûment complété, ainsi que des renseignements généraux exigés à la section 1 du chapitre 2.

2409. Le requérant doit également fournir le paiement, les renseignements et les documents suivants avec sa demande :

1. l'objet de la demande;
2. une analyse réglementaire et l'évaluation du projet, le cas échéant;
3. des photographies de la propriété dans son état actuel et des propriétés voisines;
4. le paiement du tarif exigé au chapitre 17 pour l'analyse de la demande et des frais de publication des avis publics, sauf pour une demande déposée par ou pour la Ville;
5. tout renseignement additionnel nécessaire à la bonne compréhension de la demande.

2410. Dans le cas d'une demande portant spécifiquement sur un emplacement, un terrain ou un projet en particulier, en plus des renseignements et des documents des articles 2408 et 2409, le requérant doit fournir les renseignements et les documents suivants préparés par un professionnel compétent en la matière :

1. une déclaration signée établissant les types d'occupation d'un bâtiment visé;
2. une description de la demande, du motif, des raisons pour lesquelles le projet sous-jacent ne peut pas se réaliser en conformité avec ce règlement;
3. un certificat de localisation de l'emplacement ou du terrain visé réalisé conformément à la section 2 du chapitre 2.

2411. Dans le cas d'une demande portant spécifiquement sur un emplacement, un terrain ou un projet en particulier, en plus des renseignements et des documents des articles 2408 à 2410, le requérant doit également fournir, les renseignements et les documents additionnels suivants préparés par un professionnel compétent en la matière :

CHAPITRE 15 DEMANDE DE MODIFICATION DE CE RÈGLEMENT

1. une description et un plan illustrant l'occupation (usages, constructions, bâtiments, topographie, hydrographie, stationnement, aménagement, arbres et végétations) actuelle du terrain visé par la demande ainsi que l'occupation des terrains adjacents;
2. les plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes, détails ou simulations visuelles pour décrire et illustrer :
 - a. un plan d'implantation réalisé conformément à la section 2 du chapitre 2, préparé par un arpenteur-géomètre;
 - b. les plans d'architecture réalisés conformément à la section 2 du chapitre 2. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande;
 - c. les élévations en couleur de l'ensemble des façades extérieures de tous les bâtiments principaux projetés illustrant :
 - i. les types et les proportions des ouvertures;
 - ii. les types et les proportions de matériaux de revêtement extérieur et les couleurs proposées;
 - iii. les détails architecturaux et les saillies;
 - iv. les dimensions des façades;
 - v. le périmètre d'affichage prévu sur les façades;
 - d. les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;
 - e. les propositions de conservation et de mise en valeur des éléments architecturaux existants ou d'origine;
 - f. un plan d'aménagement paysager réalisé conformément à la section 2 du chapitre 2. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande;
 - g. les cases et les allées de stationnement ainsi que les entrées charretières;
 - h. les simulations visuelles du projet et de son intégration urbaine et paysagère;
 - i. une fiche des constituantes accessoires à l'aménagement du site (éclairage, mobilier, clôture, muret, équipement mécanique, bâtiments accessoires, etc.);
3. une description et un plan contextuel en lien avec l'environnement d'insertion (ex. : implantation et hauteur des bâtiments des terrains adjacents);
4. des photographies récentes ou anciennes du bâtiment visé et des bâtiments composant le milieu d'insertion ainsi que des vues, des panoramas et des percées visuelles d'intérêt;
5. les usages projetés sur l'emplacement ou sur terrain visé;
6. les spécifications techniques du projet sous-jacent;
7. lorsqu'il s'agit d'un projet de nature commerciale, une étude mesurant l'impact commercial sur la structure commerciale existante des zones commerciales primaire et secondaire;
8. une étude acoustique réalisée conformément à la section 2 du chapitre 2 lorsque la demande vise un usage sensible situé en tout ou en partie dans une aire de contraintes sonores reliée à une infrastructure routière ou ferroviaire délimitée à la section 7 du chapitre 8 du titre 5 et que cette demande est assujettie à cette même section;
9. des études de circulation et de mobilité, d'ensoleillement, éolienne et de caractérisation biologique réalisées conformément à la section 2 du chapitre 2 évaluant, entre autres, les impacts de la demande ou du projet et proposant des mesures de mitigation pour les atténuer;
10. une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures et projetées;
11. un échéancier de la réalisation indiquant la nature des travaux, la durée de chacune des étapes prévues ainsi que leurs coûts de réalisation;
12. une pétition favorable signée par les propriétaires et les occupants des terrains adjacents et situés à proximité du terrain visé par le projet.

2412. Dans le cas d'une demande à portée générale, en plus des renseignements et des documents des articles 2408 et 2409, le requérant doit également fournir les renseignements et les documents suivants préparés par un professionnel compétent en la matière :

1. le motif de la demande et des raisons pour lesquelles ce règlement nécessite d'être modifié;
2. les objectifs de bien commun, en matière d'aménagement et d'urbanisme, poursuivis par la demande;

CHAPITRE 15 DEMANDE DE MODIFICATION DE CE RÈGLEMENT

3. un tableau comparatif des avantages et des inconvénients de la norme de ce règlement à modifier avec la norme de remplacement proposée par la demande;
4. un parangonnage comparatif des normes applicables dans des municipalités du Québec et d'Amérique du Nord comparables en termes de population.

Sous-section 3 Autre renseignement ou document additionnel requis

2413. En plus des renseignements et des documents de la sous-section 2, la demande doit également être accompagnée de tout autre renseignement ou document nécessaire, notamment un renseignement ou un document requis en vertu des sections 1 des chapitres 3 à 6, pour s'assurer du respect de ce règlement ou de tout autre règlement de la Ville ou pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

SECTION 3 Procédure de traitement d'une demande

2414. Une demande de modification de ce règlement doit être transmise par le requérant au fonctionnaire de la Ville sur le formulaire fourni à cet effet par la Ville. Lorsque la demande porte spécifiquement sur un emplacement, un terrain ou un projet en particulier, le requérant qui fait une telle demande doit être propriétaire de l'emplacement, du terrain, de la construction ou du bâtiment visé ou être autorisé par ce propriétaire par l'entremise d'une procuration et présenter une preuve de son inscription au registre des lobbyistes du Québec au fonctionnaire de la Ville.

2415. *Abrogé*

CDU-1-1, a. 460 (2023-11-08);

2416. Le fonctionnaire de la Ville reçoit la demande de modification de ce règlement et vérifie si elle est complète, au sens de la section 1 du chapitre 2.

Par la suite, le fonctionnaire de la Ville traite la demande et la transmet au CCU avec la recommandation du Service de l'urbanisme de la Ville.

Le CCU formule, à la suite de l'étude de la demande, son avis et sa recommandation au Comité exécutif de la Ville en se référant à l'intérêt public.

CDU-1-1, a. 461 (2023-11-08);

2417. À la suite de la réception de l'avis du CCU, le Comité exécutif de la Ville approuve, en principe, la demande de modification de ce règlement, par résolution si, de l'avis de ce dernier, elle rencontre l'intérêt public ou le refuse dans le cas contraire. La résolution refusant la demande de modification de ce règlement doit être motivée.

CDU-1-1, a. 462 (2023-11-08);

2418. Après l'approbation, en principe, de la demande de modification de ce règlement par le Comité exécutif de la Ville, ce dernier peut demander au fonctionnaire de la Ville de préparer les documents requis pour entamer la procédure de modification à ce règlement, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), pour y inclure la demande approuvée.

2419. Tout changement apporté à une demande de modification à ce règlement déjà approuvée, en principe, et visant une construction, un ouvrage ou des travaux assujettis à ce règlement, doit faire l'objet d'une nouvelle approbation par le Comité exécutif de la Ville, conformément à ce règlement.

2420. À la suite de l'entrée en vigueur de la modification de ce règlement qui intègre la demande :

CHAPITRE 15 DEMANDE DE MODIFICATION DE CE RÈGLEMENT

1. le requérant doit obtenir le permis ou le certificat nécessaire et, le cas échéant, signer une entente avec la Ville, en vertu du *Règlement L-12400 remplaçant le règlement numéro L-11696 concernant les ententes portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux*, pour réaliser cette demande;
2. le fonctionnaire de la Ville peut délivrer le permis ou le certificat conformément à cette modification et, le cas échéant, à cette entente.

SECTION 4 Dérogation aux dispositions de la zone de grand courant d'une plaine inondable

2421. Une demande de dérogation aux dispositions de la zone de grand courant de la plaine inondable pour les constructions, les ouvrages et les travaux identifiés à la sous-section 6 de la section 1 du chapitre 7 du titre 5 doit être traitée comme s'il s'agissait d'une demande de modification à ce règlement, conformément aux sections 1 et 2, en faisant les adaptations nécessaires. Après l'analyse de la demande, la Ville entame, s'il est jugé opportun, une modification au SADR et une modification de ce règlement afin d'y intégrer la dérogation.

2422. Pour permettre de juger l'acceptabilité d'une telle demande de dérogation, cette dernière doit être accompagnée des renseignements et des documents suivants réalisés par un ingénieur géotechnique ou hydrologique en la matière :

1. une description technique et cadastrale du fonds de terre visé par la demande;
2. les impacts sur les modifications probables au régime hydraulique du cours d'eau et plus particulièrement l'état des contraintes à la circulation des glaces, de la diminution de la section d'écoulement, des risques d'érosion générés et des risques de hausse du niveau de l'inondation en amont qui peuvent résulter de la réalisation des travaux ou de l'implantation de la construction ou de l'ouvrage. Les impacts environnementaux que la construction, l'ouvrage ou les travaux sont susceptibles de générer devront faire l'objet d'une évaluation en tenant compte des caractéristiques des matériaux utilisés pour l'immunisation;
3. un exposé démontrant que la réalisation de la construction, de l'ouvrage ou des travaux proposés satisfait les critères suivants :
 - a. la sécurité des personnes et la protection des biens, tant privés que publics en intégrant des mesures appropriées d'immunisation et de protection des personnes sont assurées;
 - b. l'écoulement naturel des eaux est assuré;
 - c. l'intégrité du territoire visé est assurée en évitant le remblayage et en démontrant que les travaux, les ouvrages et les constructions proposées ne peuvent raisonnablement être localisés hors de la plaine inondable;
 - d. la qualité de l'eau, de la flore et de la faune typique des milieux humides, de leurs habitats, notamment, les espèces menacées ou vulnérables, est protégée en garantissant qu'ils n'encourent pas de dommages;
 - e. l'intérêt public quant à la réalisation des travaux, de l'ouvrage ou de la construction est démontré.