

CHAPITRE 13 PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

SECTION 1 Application

2375. Une personne devant obtenir une approbation d'un PAE en vertu de ce règlement doit en faire la demande conformément aux dispositions de ce chapitre.

SECTION 2 Contenu d'une demande d'approbation d'un PAE

Sous-section 1 Annulation d'une demande d'approbation d'un PAE sans suite

2376. Si le requérant d'une demande d'approbation d'un PAE 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 d'approbation d'un PAE et en avise, par écrit, le requérant.

Si le requérant d'une demande d'approbation d'un PAE 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 d'approbation d'un PAE et en avise, par écrit, le requérant.

CDU-1-1, a. 450 (2023-11-08);

Sous-section 2 Renseignements et documents requis lors d'une demande de PAE

2377. Une demande d'approbation d'un PAE en vertu du chapitre 2 du titre 8 doit être accompagnée du formulaire applicable, dûment complété, ainsi que des renseignements généraux exigés à la section 1 du chapitre 2.

2378. Le requérant doit également fournir le paiement, les renseignements et les documents suivants avec sa demande :

1. l'objet de la demande;
2. les coordonnées du propriétaire et de tous professionnels liés au projet;
3. une analyse réglementaire et l'évaluation du projet selon les critères d'évaluation applicables de ce règlement;
4. des photographies de la propriété dans son état actuel et des propriétés voisines;
5. 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;
6. les spécifications techniques du projet incluant :
 - a. la description du projet de développement;
 - b. la valeur approximative du projet de développement;
 - c. les usages projetés;
 - d. la superficie totale de plancher par étage, par usage et par bâtiment du projet de développement;
 - e. le nombre d'étages projeté des bâtiments prévus dans le projet de développement;
 - f. le nombre de logements et de chambres projetés par bâtiment et pour l'ensemble du projet de développement;
7. 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;
8. une étude de circulation et de mobilité réalisée conformément à la section 2 du chapitre 2, incluant les mesures de mitigation des impacts négatifs;
9. une étude économique mesurant, entre autres, les impacts du projet de développement sur la fiscalité municipale et justifiant la densité résidentielle brute et le concept d'aménagement prévus. L'étude doit au moins démontrer :
 - a. les revenus de taxation projetés;

CHAPITRE 13 PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

- b. les coûts de la construction ou d'expansion, immédiate ou prévue, d'équipements et d'infrastructures situées hors des limites du projet de développement et rendues nécessaires par l'implantation de ce projet de développement;
- 10. une étude de mise à niveau des infrastructures municipales existantes et projetées, telles que les réseaux d'aqueduc et d'égouts, les rues et les autres services aux citoyens;
- 11. un plan directeur d'aménagement préparé par un professionnel compétent en la matière comprenant les éléments suivants :
 - a. l'analyse du contexte urbain, soit :
 - i. un résumé textuel et cartographique des composantes bâties et naturelles dans un rayon minimal de 800 m autour des limites du projet de développement;
 - ii. une analyse urbaine du contexte du milieu d'insertion décrivant, notamment, l'évolution du lieu ou la morphogénèse, l'histoire du développement et le paysage;
 - iii. la hiérarchisation du réseau de voies de circulation existant et projeté;
 - iv. le réseau cyclable existant et projeté;
 - v. le réseau piétonnier existant et projeté;
 - vi. le réseau de transport collectif et les points d'accès à ce réseau;
 - vii. les limites des terrains;
 - viii. les usages existants et projetés;
 - ix. les milieux naturels et les corridors identifiés au réseau écologique du plan de conservation et de mise en valeur des milieux naturels de la Ville;
 - b. l'analyse du site du projet de développement, soit :
 - i. un résumé textuel et cartographique des composantes bâties et naturelles;
 - ii. les bâtiments sur le site et adjacents au projet;
 - iii. une cartographie des milieux naturels et les cours d'eau canalisés;
 - iv. le profil topographique;
 - v. les contraintes anthropiques;
 - vi. une étude de caractérisation biologique réalisée conformément à la section 2 du chapitre 2;
 - vii. un inventaire qualitatif des arbres sur le terrain, incluant une identification des impacts du projet sur ces arbres et des mesures de préservation projetées des arbres à maintenir, préparé par un professionnel compétent en la matière (ex. : arboriculteur, technicien forestier, biologiste, ingénieur forestier, etc.), selon le cas applicable;
 - c. le concept d'aménagement du projet de développement, soit :
 - i. une description de la vision d'aménagement exprimant comment le développement prévu atteint des objectifs de développement durable;
 - ii. la densité résidentielle brute de l'ensemble du projet;
 - iii. le tracé et la hiérarchisation des voies de circulation prévues;
 - iv. les points d'accès projetés au transport collectif;
 - v. le réseau de transport actif et les pistes cyclables en site propre;
 - vi. les réseaux d'énergie et de communication;
 - vii. l'emplacement des parcs et des espaces publics;
 - viii. les limites des terrains;
 - ix. l'implantation approximative des bâtiments, leur structure, leur typologie, leur nombre d'étages et le nombre approximatif de logements et de chambres prévu par bâtiment;
 - x. l'emplacement approximatif des aires et des allées de stationnement et des entrées charretières sur les terrains;
 - xi. le nombre de cases de stationnement prévues et l'aménagement projeté des aires de stationnement partagées;
 - xii. le terrain cédé pour l'implantation d'une école ou d'un usage communautaire;
 - xiii. les bandes tampons prévues;

CHAPITRE 13 PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

- xiv. les terrains laissés à l'état naturel ou restaurés et cédés à la Ville ou protégés par une servitude écologique;
 - xv. une cartographie des arbres sains d'au moins 30 mm de D.H.P. qui seront conservés;
 - xvi. les bâtiments pourvus d'une toiture en surface végétale;
 - xvii. les bâtiments certifiés en matière d'efficacité énergétique, selon un système d'homologation environnemental reconnu (LEED, Novoclimat, BOMA Best, ou autre système équivalent);
 - xviii. une description des mesures d'intégration d'art public;
- .
- d. un plan de gestion des eaux de ruissellement identifiant les mesures de gestion durable des eaux de ruissellement prévues au sein du quartier et leur aménagement prévu;
 - e. des coupes présentant le gabarit des rues proposées et leur aménagement;
- 12. le tracé des voies de circulation projetées;
 - 13. le découpage du site et les types de milieux projetés;
 - 14. les dispositions urbanistiques particulières à chaque zone;
 - 15. les autres modifications à la réglementation d'urbanisme nécessaires à la réalisation du plan directeur d'aménagement;
 - 16. les densités résidentielles nettes minimales et maximales projetées par zone proposée;
 - 17. tous les documents requis pour l'évaluation du projet de développement situé dans une ZAEP;
 - 18. un échéancier des travaux projetés, à savoir :
 - 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;
 - 19. lorsque le projet prévoit des bâtiments de grande hauteur au sens de ce règlement, une étude éolienne réalisée conformément à la section 2 du chapitre 2;
 - 20. lorsque le projet prévoit un nouveau commerce de grande surface ou un nouveau centre commercial de grande surface, au sens de la section 6 du chapitre 5 du titre 6 :
 - a. une étude mesurant l'impact commercial sur la structure commerciale existante des zones commerciales primaire et secondaire;
 - b. une étude démontrant l'accessibilité du site en transport collectif et actif;
 - c. le tracé des parcours sans obstacle pour les personnes à mobilité réduite.

2379. Lorsque la demande du requérant concerne seulement une partie d'une zone SZD ou d'un groupe de zones SZD identifié à la sous-section 1 de la section 1 du chapitre 2 du titre 8, les documents requis aux articles précédents peuvent ne prendre en compte que le territoire concerné par la demande, à l'exception des éléments suivants pour lesquels le plan directeur d'aménagement doit considérer l'ensemble de la zone SZD ou du groupe de zones SZD :

- 1. l'analyse du contexte urbain;
- 2. une cartographie des milieux naturels et des cours d'eau canalisés;
- 3. les contraintes anthropiques;
- 4. une description de la vision d'aménagement exprimant comment le développement prévu atteint des objectifs de développement durable;
- 5. la densité résidentielle brute de l'ensemble du projet;
- 6. le tracé et la hiérarchisation des voies de circulation autres que les rues locales;
- 7. l'emplacement des parcs et des espaces publics et des corridors écologiques à aménager ou conserver;
- 8. les réseaux d'énergie et de communication;
- 9. le terrain cédé pour l'implantation d'une école ou d'un usage communautaire.

Sous-section 3 Autre renseignement ou document additionnel requis

2380. 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

CHAPITRE 13 PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

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

2381. Une demande d'approbation d'un PAE doit être transmise par le requérant au fonctionnaire de la Ville sur le formulaire fourni à cet effet par la Ville. Le requérant qui fait une telle demande doit être propriétaire de l'emplacement 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.

2382. Le fonctionnaire de la Ville reçoit la demande d'approbation de PAE 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, après l'étude de la demande, son avis et sa recommandation au Comité exécutif de la Ville en se référant aux critères d'évaluation applicables en vertu du chapitre 2 du titre 8.

2383. Après la réception de l'avis du CCU, le Comité exécutif de la Ville approuve le PAE, par résolution si, de l'avis de ce dernier, il satisfait les critères d'évaluation applicables en vertu du chapitre 2 du titre 8 ou le désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant le PAE doit être motivée.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution par le Comité exécutif de la Ville, le greffier ou le greffier adjoint en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

2384. Le Comité exécutif de la Ville peut exiger, par résolution, comme condition d'approbation du PAE, que le propriétaire du terrain visé :

1. prenne à sa charge le coût de certains éléments du PAE, notamment celui des infrastructures ou des équipements publics;
2. réalise le projet de développement faisant l'objet du PAE dans un délai fixé par lui.

2385. Après l'approbation du PAE 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 de ce règlement, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), pour y inclure le PAE approuvé.

L'approbation d'un PAE n'engage d'aucune façon le Comité exécutif de la Ville à entreprendre une modification à ce règlement ou à décréter l'ouverture d'une rue ou l'installation d'infrastructures municipales.

2386. Tout changement apporté à un PAE déjà approuvé 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.

2387. À la suite de l'entrée en vigueur de la modification de ce règlement qui intègre le PAE approuvé :

1. le requérant doit obtenir le permis ou le certificat nécessaire et signer une entente avec la Ville, en vertu du *Règlement numéro L-12400 remplaçant le règlement 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 ce PAE;
2. le fonctionnaire de la Ville peut délivrer le permis ou le certificat conformément à cette modification et à cette entente.