

PROVINCE DE QUÉBEC
CITÉ DE DORVAL

RÈGLEMENT N° RCM-60H-2024

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

Avis de motion	15 avril 2024
Adoption du projet	15 avril 2024
Adoption	13 mai 2024
Entrée en vigueur	4 juillet 2024

TABLE DES MATIÈRES

Section 1	Dispositions déclaratoires	1
Article 1.1.1	Territoire et personnes assujettis	1
Article 1.1.2	Interaction du règlement.....	1
Article 1.1.3	Objet du règlement.....	1
Article 1.1.4	Le règlement et les lois	1
Article 1.1.5	Entrée en vigueur	1
Section 2	Dispositions explicatives	2
Article 1.2.1	Division du texte	2
Article 1.2.2	Interprétation du texte.....	2
Article 1.2.3	Interprétation en cas de contradiction	2
Article 1.2.4	Terminologie.....	2
Section 3	Dispositions administratives	4
Article 1.3.1	Administration et application du règlement	4
Article 1.3.2	Pouvoirs et devoirs du directeur.....	4
Article 1.3.3	Contraventions, sanctions, recours et poursuites	4
Article 1.3.4	Délivrance d'un constat d'infraction.....	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE	5
Section 1	Processus d'une demande	5
Article 2.1.1	Présentation d'une demande	5
Article 2.1.2	Contenu d'une demande	5
Article 2.1.3	Frais applicables à une demande	7
Article 2.1.4	Taxes municipales.....	7
Article 2.1.5	Traitement de la demande par le directeur	7
Article 2.1.6	Demande recevable	7
Article 2.1.7	Demande irrecevable	7
Article 2.1.8	Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU)	7
Article 2.1.9	Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU).....	8
Article 2.1.10	Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)	8
Article 2.1.11	Analyse de la demande par le Conseil municipal	8
Article 2.1.12	Décision favorable du Conseil municipal.....	8
Article 2.1.13	Conditions d'approbation.....	8
Article 2.1.14	Décision défavorable du Conseil municipal	8
Article 2.1.15	Transmission de la décision du Conseil municipal.....	8
Article 2.1.16	Modification aux règlements d'urbanisme	8
Article 2.1.17	Modification au PAE	8
Section 2	Garanties financières	9
Article 2.2.1	Dépôt en garantie financière	9
Article 2.2.2	Encaissement du dépôt en garantie.....	9
Article 2.2.3	Remboursement des dépôts en garantie	9
CHAPITRE 3	CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE	10
Section 1	PAE pour la zone H01-07	10
Article 3.1.1	Champ d'application	10
Article 3.1.2	Objectif général	10
Article 3.1.3	Usages autorisés.....	10
Article 3.1.4	Densité applicable au PAE.....	10
Article 3.1.5	Critères relatifs au lotissement.....	10
Article 3.1.6	Critères relatifs à l'implantation, au cadre bâti et à la qualité architecturale	10
Article 3.1.7	Critères relatifs à l'aménagement des terrains.....	11
Article 3.1.8	Critères relatifs aux typologies de logement	11

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, EXPLICATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section 1 Dispositions déclaratoires

Article 1.1.1 Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique aux zones énumérées au chapitre 3 et identifiées au plan de zonage annexé au règlement de zonage en vigueur.

Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privé.

Article 1.1.2 Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interlié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Cité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Article 1.1.3 Objet du règlement

Le règlement a pour objectif d'établir une procédure afin de permettre un projet de développement qui déroge à la réglementation d'urbanisme applicable en établissant des objectifs et des critères d'évaluation pour les projets situés à l'intérieur des zones assujetties à un PAE.

Le Conseil municipal est habilité à autoriser, sur demande et à certaines conditions, tout projet de construction ou lotissement situé en partie ou en totalité dans une zone assujettie au présent règlement qui implique la modification d'une disposition au règlement de lotissement ou au règlement de zonage en vigueur.

Article 1.1.4 Le règlement et les lois

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

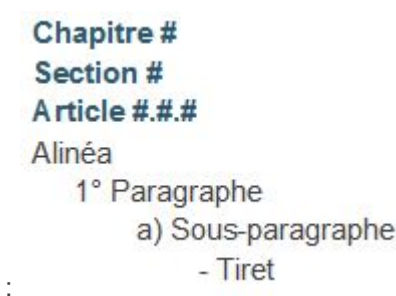
Article 1.1.5 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Section 2 Dispositions explicatives

Article 1.2.1 Division du texte

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie suivante entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :



Article 1.2.2 Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus contraignante prévaut;
5. Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
6. Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
7. La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titres concernés ou la table des matières, le texte prévaut;
8. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustration et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
9. Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

Article 1.2.3 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
4. En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
5. En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

Article 1.2.4 Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, les mots et expressions qui suivent ont le sens suivant :

1. « Autorité compétente » signifie le directeur du Service de l'aménagement urbain.
2. « Cité » signifie la Cité de Dorval;
3. « Conseil » signifie le conseil municipal de la Cité de Dorval;
4. « Comité » signifie le comité consultatif d'urbanisme de la Cité de Dorval;
5. « Directeur » signifie le directeur du Service de l'aménagement urbain;
6. « PAE » signifie plan d'aménagement d'ensemble;
7. « Règlement » signifie le présent règlement;
8. « Règlements d'urbanisme » signifie le Règlement de zonage et le Règlement de lotissement en vigueur.

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans la terminologie au chapitre 13 du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Section 3 Dispositions administratives

Article 1.3.1 Administration et application du règlement

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées au directeur du Service de l'aménagement urbain. Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'aider et de remplacer au besoin le directeur.

Article 1.3.2 Pouvoirs et devoirs du directeur

Le directeur a la responsabilité de faire observer ce règlement et à ce titre exerce tout pouvoir qui lui est confié.

Article 1.3.3 Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Commets une infraction toute personne qui ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement ou permet une telle contravention commets une infraction et est passible d'une amende d'au moins 500 \$ ou d'au plus 1000 \$ si elle est une personne physique ou d'une amende d'au moins 1000 \$ ou d'au plus 2000 \$ si elle est une personne morale.

Toute infraction continue à une disposition du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Cité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Article 1.3.4 Délivrance d'un constat d'infraction

Le directeur et le chef de division sont autorisés à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Le Conseil peut, par résolution, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

Section 1 Processus d'une demande

Article 2.1.1 Présentation d'une demande

Dans les zones assujetties au présent règlement, la présentation d'un PAE est préalable à toute demande de modification des règlements d'urbanisme, le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement.

Une demande visant l'approbation d'un PAE doit être transmise au Service de l'aménagement urbain. La demande doit être signée par le requérant, ou, le cas échéant, son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements, des plans et des documents exigés par le présent règlement.

Le PAE 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 2.1.2 Contenu d'une demande

Une demande de PAE doit contenir l'information suivante :

1. Un document (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 Cité;
 - i) Toute autre information nécessaire à la compréhension du projet;
2. Un ou des plans (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 boisés et arbres présents;
 - 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 (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 boisés et arbres 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 (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'implantation des bassins de rétention, jardins de pluie, fossés, noues végétalisées, etc., projetés;
 - g) La localisation des zones tampons et des clôtures exigées;
 - h) L'implantation au sol des bâtiments projetés et leur superficie au sol, leur superficie de plancher et leur hauteur en étage;
 - i) Les aires de stationnement (nombre de cases) et les accès véhiculaires projetés;
 - j) Les aires et les équipements de collecte de déchets, matériel recyclable et compostage;
 - k) 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;
 - l) Le tracé projeté des réseaux de transport d'énergie et de télécommunications;
 - m) Les courbes de niveau projetées équidistantes d'au plus 0,5 mètre incluant l'implantation des talus et murs de soutènement projetés;
 - n) Les phases de développement, y compris le nombre de logements projetés et la densité brute;
 - o) L'implantation des bâtiments projetés et leur élévation par rapport au niveau de la rue;
 - p) L'élévation du niveau du terrain entre la ligne d'emprise de rue et la ligne arrière du lot;
 - q) 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 en vigueur et du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP);

- 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 Cité et les coûts approximatifs pour la Cité en rapport avec la mise en œuvre du PAE;
- h) Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un PAE doivent être à l'échelle 1 : 500 à 1 : 2 500 ou à une échelle à être déterminée par la Cité pour assurer la compréhension du projet;

Le PAE doit être préparé et signé par les professionnels compétents en matière d'aménagement du territoire selon l'échelle d'intervention (architecte, architecte paysagiste, ingénieur civil, biologiste, urbaniste, etc.).

Malgré ce qui précède, le directeur peut indiquer au requérant qu'un document n'est pas requis s'il juge que celui-ci n'est pas pertinent en raison du type de projet, du milieu dans lequel il s'insère ou des caractéristiques physiques particulières du site.

Article 2.1.3 Frais applicables à une demande

Les frais applicables à une demande de PAE sont ceux prévus pour une demande de modification au règlement de zonage au Règlement sur la tarification des services municipaux en vigueur. Ces frais ne sont pas remboursables. Des frais supplémentaires pour l'émission de différent permis et certificats pourront aussi être applicables.

Article 2.1.4 Taxes municipales

Les taxes, les tarifs, les droits de mutation ou toutes autres charges municipales doivent être à jour et ne comprendre aucuns arrérages.

Article 2.1.5 Traitement de la demande par le directeur

Le directeur s'assure que la demande de PAE est conforme au présent règlement. Il s'assure également que le total des frais applicables a été acquitté.

Article 2.1.6 Demande recevable

Si la demande est complète et conforme au présent règlement, le directeur considère la demande comme « recevable ». La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de dépôt de la demande.

Article 2.1.7 Demande irrecevable

Si la demande est incomplète ou non conforme au présent règlement, le directeur considère la demande comme « irrecevable » et en informe le requérant avec les justifications nécessaires. Dans un tel cas, le requérant a un délai de 30 jours, suivant la réception de l'avis du directeur, pour fournir les modifications, les renseignements ou les documents exigés. Suite à la réception de ces nouvelles informations, le directeur analyse de nouveau la demande.

Si la demande est alors complète et conforme, le directeur considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la dernière date de dépôt.

À l'échéance du délai, si la demande est toujours incomplète ou non conforme, le traitement de la demande est suspendu. Toute nouvelle demande devra être reprise du début, incluant le paiement des frais applicables.

Article 2.1.8 Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Lorsqu'il juge une demande « recevable », le directeur transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme aux fins d'analyse et de recommandation. Il peut joindre à la demande tout document, commentaire ou analyse qu'il juge pertinent.

Article 2.1.9 Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Lors d'une séance successive à la réception de la demande, le Comité consultatif d'urbanisme analyse celle-ci. Cette analyse doit tenir compte des critères applicables indiqués au chapitre 3 et proposer, le cas échéant, toute condition qui peut être appropriée dans les circonstances.

Le CCU peut entendre ou demander au requérant ou au directeur toute information additionnelle qu'il juge pertinente à son analyse. De plus, il peut procéder à une visite des lieux faisant l'objet de la demande. Il peut également reporter sa décision à une séance subséquente afin de compléter son analyse.

Article 2.1.10 Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Après son analyse, le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit ses recommandations et les transmet au Conseil municipal.

Article 2.1.11 Analyse de la demande par le Conseil municipal

Après l'étude du plan d'aménagement d'ensemble et de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble.

Article 2.1.12 Décision favorable du Conseil municipal

Le Conseil municipal, après avoir reçu les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme, peut approuver le PAE. La résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande peut prévoir toutes conditions prévues à l'article 2.13 qui doivent être remplies relativement à l'approbation du PAE.

Article 2.1.13 Conditions d'approbation

Le Conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation d'un PAE, 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. Réaliser le projet dans le délai que le Conseil municipal fixe;
3. Fournir les garanties financières que le Conseil municipal détermine;

Les conditions sont indiquées dans la résolution que le Conseil municipal adopte à cet effet.

Article 2.1.14 Décision défavorable du Conseil municipal

Le Conseil municipal, après avoir reçu les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme, peut refuser le PAE. La résolution par laquelle le Conseil municipal refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

Article 2.1.15 Transmission de la décision du Conseil municipal

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier ou secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant et au directeur.

Article 2.1.16 Modification aux règlements d'urbanisme

Suivant l'approbation du PAE, le Conseil municipal peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le PAE. Néanmoins, l'approbation du PAE 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 requise, aucun permis ne peut être délivré avant que ledit amendement ne soit entré en vigueur.

Article 2.1.17 Modification au PAE

Une fois approuvé par le Conseil municipal, le plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne peut être modifié avant, pendant ou après les travaux.

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 s'appliquent.

Section 2 Garanties financières

Article 2.2.1 Dépôt en garantie financière

Un dépôt en garantie financière sous forme de lettre de garantie bancaire ou de chèque certifié doit être effectué si l'approbation d'un PAE est assujettie à un tel dépôt.

Le montant de cette garantie financière est établi selon la nature du PAE.

Le dépôt en garantie financière doit être effectué avant l'émission de tout permis ou certificat en lien avec le PAE.

Article 2.2.2 Encaissement du dépôt en garantie

À défaut de respecter les échéanciers de réalisation ou toute autre exigence en lien avec le PAE, la Cité peut encaisser sans avis ni délai la lettre de garantie bancaire ou de chèque qu'elle détient.

Article 2.2.3 Remboursement des dépôts en garantie

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 PAE sont rencontrées;
3. Lorsque les travaux auront été exécutés à la satisfaction de la Cité ou lorsqu'il a été constaté qu'aucun dommage n'a été causé aux ouvrages et équipements publics.

CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

Section 1 PAE pour la zone H01-07

Article 3.1.1 Champ d'application

Dans la zone H01-07, un PAE doit être produit, conformément aux procédures du présent règlement, lorsqu'une demande de modification de la réglementation d'urbanisme est effectuée.

Tout PAE devra être conforme aux orientations du plan d'urbanisme et aux critères d'évaluation de cette section.

Article 3.1.2 Objectif général

L'application du PAE pour 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.

Article 3.1.3 Usages autorisés

Les usages applicables au PAE sont ceux autorisés au règlement de zonage en vigueur.

Article 3.1.4 Densité applicable au PAE

La densité brute d'occupation résidentielle doit rencontrer les seuils de densité déterminés au plan d'urbanisme.

Article 3.1.5 Critères relatifs au lotissement

Le lotissement est évalué à partir des critères suivants :

1. Le plan de lotissement prévoit des superficies constructibles adéquates pour la conservation des arbres matures sur le site;
2. La taille des lots sur le pourtour du croissant doit s'arrimer à celle des lots existants afin d'assurer une continuité;
3. La forme des terrains permet l'aménagement de percées visuelles à travers l'îlot central du croissant;
4. La mise en place d'un réseau de liens actifs continus (pistes cyclables, sentiers, multifonctionnels, trottoirs, etc.) et d'espaces publics (parcs, espaces verts, place publics) ainsi qu'un partage équitable entre ces modes et la voiture est priorisée.
5. La largeur des lots le long des voies publiques est en relation étroite avec les bâtiments qui y sont construits, de façon à assurer la création d'un cadre urbain dense mais convivial;
6. Lors d'une subdivision, l'orientation, la superficie et les dimensions des terrains maximisent le nombre de lots ayant front sur les voies publiques en fonction du type d'usage et des superficies des bâtiments, de manière à créer un front bâti continu et assurer un rythme des façades à l'échelle des piétons.

Article 3.1.6 Critères relatifs à l'implantation, au cadre bâti et à la qualité architecturale

L'implantation, le cadre bâti et la qualité architecturale sont évalués à partir des critères suivants :

1. Les styles architecturaux (volumétrie, hauteur, forme de toit, matériaux de revêtement, composition des façades) des bâtiments proposés sont compatibles avec les bâtiments existants et offrent une transition d'échelle appropriée avec les quartiers avoisinants;
2. L'implantation vise à maximiser l'ensoleillement et l'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, mais également dans les espaces extérieurs, tout en tenant compte des solstices d'été et d'hiver;
3. L'implantation des nouveaux bâtiments au pourtour du croissant doit respecter l'alignement des bâtiments existants;
4. L'implantation des bâtiments permet la création d'espaces communautaires extérieurs ou d'aires d'agrément privés contribuant à renforcer les échanges sociaux;
5. L'implantation de bâtiments sur les aires de stationnement extérieures existantes est à privilégier;
6. L'intégration du stationnement à l'intérieur des bâtiments est favorisée;

7. 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;
8. 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.

Article 3.1.7 Critères relatifs à l'aménagement des terrains

L'aménagement des terrains est évalué à partir des critères suivants :

1. Au moins 50 % des lots actuellement vacants du croissant Garden doivent être maintenus en espace vert accessible aux résidents;
2. Le projet doit comprendre l'aménagement d'au moins un espace public comprenant des espaces et équipements de jeux pour les enfants;
3. Les constructions et aménagements proposés favorisent la conservation des arbres matures existants;
4. Les aménagements paysagers proposés comprennent la plantation d'arbres sur l'ensemble du site afin d'accroître la canopée;
5. Les aménagements paysagers favorisent les espaces végétalisés plutôt que les surfaces imperméables;
6. Pour des fins de sécurité, les aménagements doivent être réalisés de manière à éviter de créer des angles morts, autant sur les terrains privés que dans les espaces publics;
7. Les aires de stationnement hors rue, si elles ne peuvent être évitées ou pour les cases pour les personnes à mobilité réduite ou pour visiteurs, doivent être aménagées en cours latérale ou arrière et être aménagées de manière à réduire leur visibilité à partir de la rue. Elles doivent également être configurées de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales vers des lieux de rétention naturelle (jardin de pluie, bande de végétation filtrante, noues, etc.);
8. Les mesures et aménagements permettant l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement sont à favoriser;
9. Des trottoirs sont aménagés afin de faciliter l'accessibilité universelle aux bâtiments.

Article 3.1.8 Critères relatifs aux typologies de logement

Les typologies de logement sont évaluées à partir des critères suivants :

1. Le projet prévoit des typologies variées de logement répondant à des clientèles diverses (familles, étudiants, personnes seules, aînés, jeunes professionnels, etc.);
2. 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;
3. Le projet comprend l'aménagement de logements adaptés au rez-de-chaussée.

MAIRE

GREFFIÈRE ADJOINTE