

# RÈGLEMENTS D'URBANISME

## Refonte administrative

Ce document constitue une compilation du règlement sur les usages conditionnels. Les règlements approuvés par le Conseil municipal prévalent sur le présent document.

- # 1000 – plan d'urbanisme
- # 1001 – zonage
- # 1002 – lotissement
- # 1003 – construction
- # 1004-2 – permis et certificats
- # 1011 – P.I.I.A
- # 1006 – usages conditionnels
- # 1007 – dérogations mineures
- # 1008 – PPCMOI
- # 1009 – Manuel d'urbanisme durable
- # 1010 – Plans d'aménagement d'ensemble



**PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE # 1010 / RÈGLEMENTS MODIFICATEURS**

dernier accès a 2021-04-28 09:39

règlement #	titre du règlement	projets de règlement / adoption		avis de motion		assemblée publique	règlement / adoption		mise en vigueur	intégré à la refonte		zones visées
		date	# résolution	date	# résolution		date	# résolution		date	texte & grille	
1010	Règlement numéro 1010 relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) (pour les secteurs de La Moody et de l'hippodrome)	2020-02-10	64-02-2020	2020-02-10	64-02-2020	2020-03-04	2020-03-16	124-03-2020	2020-05-21			
1010-001	Modification du règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE) (1010) afin d'autoriser les usages « Habitation » de classe A et « Hébergement » de classe F dans le secteur du PAE-02 : Hippodrome.	2020-12-14	683-12-2020	2020-12-14	683-12-2020		2021-01-18	41-01-2021	<a href="#">2021-03-16</a>	MAJ17		

TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
	Article 1	Domaine d'application.....1
	Article 2	Entrée en vigueur.....1
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>2</b>
	Article 3	Demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble .....2
	Article 4	Autorisation du Conseil .....2
	Article 5	Transmission d'une demande .....2
	Article 6	Documents et renseignements exigés lors d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble .....2
	Article 7	Examen par l'autorité compétente .....4
	Article 8	Examen par le Comité consultatif d'urbanisme.....4
	Article 9	Examen par le Conseil municipal.....4
	Article 10	Conditions d'approbation .....4
	Article 11	Transmission de la décision du Conseil .....4
	Article 12	Modification des règlements d'urbanisme.....4
	Article 13	Modification du plan d'aménagement d'ensemble approuvé .....4
	Article 14	Délai de validité.....4
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE</b>	<b>5</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>PAE-01 : LA MOODY (ZONE 9561-08) .....</b>	<b>5</b>
	Article 15	Délimitation du secteur d'application.....5
	Article 16	Usages applicables.....5
	Article 17	Densité applicable .....5
	Article 18	Critères généraux .....5
	Article 19	Critères spécifiques.....5
<b>SECTION 2</b>	<b>PAE-02 : HIPPODROME (ZONE 9562-13).....</b>	<b>6</b>
	Article 20	Délimitation du secteur d'application.....6
	Article 21	Usages applicables.....6
	Article 22	Densité applicable .....6
	Article 23	Critères généraux .....6
	Article 24	Critères spécifiques.....6



**SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**Article 1**      **Domaine d'application**

Suivant la réception d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme, le requérant doit préparer un plan d'aménagement d'ensemble de l'ensemble de la zone visée, le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement.

**Article 2**      **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

**Article 3 Demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble**

La production d'un plan d'aménagement d'ensemble pour une zone visée au chapitre 2 est exigée lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme portant sur les usages principaux, la densité, la structure du bâtiment, les normes d'occupation et la hauteur des bâtiments principaux en étage dans cette zone.

La production d'un plan d'aménagement d'ensemble est également exigée lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme ayant pour effet de modifier la planification des rues ou le lotissement approuvé dans un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil municipal pour la zone visée.

Toute personne qui désire obtenir une approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit soumettre, par écrit, une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Les frais d'études à une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont prévus au règlement de tarification en vigueur.

Les procédures applicables à une demande de modification des règlements d'urbanisme s'appliquent en plus des dispositions administratives énoncées à la présente section.

**Article 4 Autorisation du Conseil**

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble visé au présent règlement est assujettie à l'approbation de celui-ci par le conseil municipal.

**Article 5 Transmission d'une demande**

Une demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à l'autorité compétente. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement. De plus, les obligations liées à l'étude d'une demande de modification à la réglementation sont applicables.

**Article 6 Documents et renseignements exigés lors d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble**

En sus des documents exigibles dans l'étude d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme, les plans suivants en version papier (maximum 11" X 17") et numérique (format PDF et/ou géoréférencé) sont exigés lors d'une demande assujettie au présent règlement, selon la nature des travaux prévus aux différentes sections du chapitre 3 du présent règlement :

1. Un document indiquant, s'il y a lieu, les informations suivantes :
  - a. l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone des propriétaires concernés et des professionnels retenus, le cas échéant;
  - b. un tableau indiquant les propriétaires, les numéros de lots ou parties de lots et la superficie totale de terrains appartenant à chacun;
  - c. une description des usages projetés;
  - d. un tableau indiquant la superficie totale occupée par chaque usage et par les espaces publics, y compris les rues;
  - e. une description sommaire du nombre de cases de stationnement projeté et de leur localisation (à l'intérieur, cour avant, cour latérale, etc.);
  - f. un tableau synthèse précisant, par phase de développement, la superficie de terrain par usage et leur importance relative par rapport à la superficie totale de la phase et du terrain, le nombre de logements, la densité résidentielle brute et le nombre d'unités résidentielles par type d'habitation;
  - g. une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet;
  - h. l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
  - i. les normes réglementaires et les mesures particulières d'aménagement proposées pour garantir l'atteinte et le respect des critères du présent règlement;
  - j. tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la Ville et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du plan d'aménagement d'ensemble.

2. Un plan de l'état des lieux, couvrant l'ensemble de l'aire de plan d'aménagement d'ensemble visée et montrant, s'il y a lieu à l'égard de la situation existante, les informations suivantes :
  - a. la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
  - b. les limites cadastrales et les limites de terrain;
  - c. les servitudes, droits de passage et autres charges grevant chaque terrain;
  - d. un relevé topographique utilisant des courbes de niveau équidistantes d'au plus 0,5 mètre;
  - e. un relevé des bâtiments, infrastructures et aménagements, en particulier l'implantation des bâtiments, l'emprise des rues, les aires de stationnement, les aires boisées, les aménagements extérieurs, les lignes de transport d'énergie et de télécommunications;
  - f. la ligne naturelle des hautes eaux de tout lac, cours d'eau ou milieu humide ainsi que le tracé de tout fossé de drainage existant;
  - g. tout autre élément de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leurs localisations (milieux humides, rocs de surface, etc.). À cet égard, la caractérisation écologique du site doit être réalisée conformément aux exigences du Gouvernement et inclure notamment la localisation et la description des peuplements forestiers, des milieux humides, des arbres qui présentent un intérêt particulier en raison de leur taille ou de leur âge, des habitats fauniques particuliers et toute autre information pertinente requise.
3. Un plan d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble de l'aire de plan d'aménagement d'ensemble visée et montrant, s'il y a lieu, les informations suivantes :
  - a. le tracé projeté des rues, des sentiers, des trottoirs et des voies cyclables;
  - b. la localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet;
  - c. l'emplacement, le cas échéant, des terrains voués à la conservation, incluant les cessions de terrain exigées par le MELCC ou le MENR, le cas échéant;
  - d. le morcellement proposé des terrains;
  - e. la localisation projetée ou approximative des équipements et des infrastructures situés à l'intérieur du projet en illustrant, le cas échéant, leur raccordement aux réseaux existants;
  - f. l'emplacement proposé des parcs et autres espaces publics (en précisant les espaces à céder conformément aux fins d'espaces naturels, de parcs ou de terrains de jeux);
  - g. l'identification de l'usage prévu de chaque terrain, y compris le nombre de logements, le cas échéant;
  - h. l'emplacement au sol des bâtiments projetés, leur hauteur en étage et, de façon approximative, leur superficie au sol et leur superficie de plancher;
  - i. le tracé projeté des réseaux de transport d'énergie et de télécommunications ainsi que les servitudes et droits de passage à établir à l'égard des terrains;
  - j. l'identification des contraintes naturelles;
  - k. l'identification de toute modification à un élément de contrainte naturelle ou à un fossé de drainage;
  - l. la localisation d'une zone tampon;
  - m. les phases de développement.
4. Le cas échéant, les plans, croquis et descriptifs nécessaires pour expliquer les modifications à apporter aux intersections de rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées.
5. Le cas échéant, des esquisses préliminaires, réalisées par un professionnel, de l'architecture des bâtiments principaux.
6. Le cas échéant, un plan illustrant les aires de manœuvre véhiculaire.
7. Le cas échéant, une étude de circulation démontrant les impacts du projet sur les conditions de circulation actuelle et identifiant, si nécessaire, les moyens de mitigation proposés.
8. Le cas échéant, une étude des possibilités de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires.



**Article 7 Examen par l'autorité compétente**

L'autorité compétente examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant.

**Article 8 Examen par le Comité consultatif d'urbanisme**

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande. Il vérifie si elle rencontre les critères applicables du présent règlement.

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande également avec les avis d'autres instances municipales particulièrement pour la création de nouvelles rues et d'impact sur la capacité des services publics.

Le comité consultatif d'urbanisme peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant.

Le comité consultatif d'urbanisme peut tenir toutes consultations pour évaluer et apprécier la demande.

**Article 9 Examen par le Conseil municipal**

Suivant la transmission de la demande par le comité consultatif d'urbanisme au Conseil, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble qui lui est présentée conformément au présent règlement.

**Article 10 Conditions d'approbation**

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que le ou les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan;

1. Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan;
2. Réalisent le plan dans le délai qu'il impartit;
3. Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

**Article 11 Transmission de la décision du Conseil**

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, une copie est transmise à l'auteur de la demande.

**Article 12 Modification des règlements d'urbanisme**

À la suite de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble par le conseil municipal, celui-ci peut entamer la procédure de modification des règlements d'urbanisme selon la procédure prévue aux articles 123 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).

**Article 13 Modification du plan d'aménagement d'ensemble approuvé**

Une fois approuvé par le conseil municipal, un plan d'aménagement d'ensemble ne peut être modifié qu'en suivant la procédure prévue au présent règlement.

**Article 14 Délai de validité**

Si le conseil municipal ne procède pas à la modification des règlements d'urbanisme dans un délai de 24 mois après l'adoption de la résolution approuvant le plan d'aménagement d'ensemble, cette résolution devient nulle et non avenue. Cette résolution est également nulle et non avenue si les règlements modifiant les règlements d'urbanisme ne sont pas approuvés par les personnes habiles à voter, le cas échéant.

Dans ces cas, une nouvelle demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble peut être formulée conformément à la procédure prévue au présent règlement.

**SECTION 1 PAE-01 : LA MOODY (ZONE 9561-08)****Article 15 Délimitation du secteur d'application**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone 9561-08, le tout tel qu'apparaissant au plan de zonage du règlement de zonage numéro 1001 en vigueur.

**Article 16 Usages applicables**

Dans la zone visée, les usages pouvant faire l'objet d'une évaluation sont les suivants :

1. Groupe Habitation (H), classes B, C, D, E et F;
2. Groupe Hébergement (HE), classes A, B, D et F;
3. Groupe Commerce (C), classes A, B, C, D, E, F, G et H;
4. Groupe Institutionnel (P), classes A, B et C.

Les groupes, classes et codes sont ceux définis au règlement de zonage numéro 1001 en vigueur.

**Article 17 Densité applicable**

Dans la zone visée, la densité minimale prescrite est de 24 logements à l'hectare (densité brute).

**Article 18 Critères généraux**

Le plan d'aménagement de la zone tend à répondre aux critères d'évaluation généraux joints à l'annexe B du présent règlement. Les critères généraux sont énoncés selon les enjeux de performance de l'approche urbanistique durable en fonction des quatre piliers que sont l'environnement, la société, l'économie et la forme urbaine.

**Article 19 Critères spécifiques**

Le plan d'aménagement soumis est évalué selon les critères spécifiques suivants :

1. L'âme et l'esprit du projet doivent refléter la singularité du Vieux-Terrebonne en proposant un design original, conçu sur mesure;
2. Le projet évoque le rappel du passé industriel en conservant le corps du bâtiment patrimonial (aile frontale et bureau administratif);
3. La première phase du projet de développement inclut la restauration du corps du bâtiment patrimonial et intègre un lieu permettant de mettre en valeur l'histoire du site;
4. Le projet propose une trame et une structure d'implantation qui traduisent une urbanité, en favorisant des implantations et des aménagements de surface apparentés à celle d'une occupation industrielle;
5. La composition architecturale du rez-de-chaussée des bâtiments, tant la hauteur proposée, la fenestration et les accès, permet une occupation par diverses fonctions. À titre d'exemple, l'intégration d'un commerce dans un espace initialement occupé par la fonction résidentielle est facilitée par la composition proposée;
6. Les massifs d'arbres existants sont conservés et mis en valeur.

**Article 20 Délimitation du secteur d'application**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone 9562-13, le tout tel qu'apparaissant au plan de zonage du règlement de zonage numéro 1001 en vigueur.

**Article 21 Usages applicables**

Dans la zone visée, les usages pouvant faire l'objet d'une évaluation sont les suivants :

1. Groupe Habitation (H), classes A, B, C, D, E et F;
2. Groupe Hébergement (HE), classe F ;
3. Groupe Institutionnel (P), classes A, B et C.

Les groupes, classes et codes sont ceux définis au règlement de zonage numéro 1001 en vigueur.

---

*1010-001, a. 1.*

**Article 22 Densité applicable**

Dans la zone visée, la densité minimale prescrite est de 24 logements à l'hectare (densité brute).

**Article 23 Critères généraux**

Le plan d'aménagement de la zone tend à répondre aux critères d'évaluation généraux joints à l'annexe B du présent règlement. Les critères généraux sont énoncés selon les enjeux de performance de l'approche urbanistique durable en fonction des quatre piliers que sont l'environnement, la société, l'économie et la forme urbaine.

**Article 24 Critères spécifiques**

Le plan d'aménagement soumis est évalué selon les critères spécifiques suivants :

1. L'âme et l'esprit du projet intègre des références à la présence de l'hippodrome;
2. Un lien actif et véhiculaire est planifié afin de rejoindre la rue Grande-Allée;
3. Les bâtiments planifiés en bordure du lien vers la rue Grande-Allée présentent un traitement architectural commercial, dans la poursuite des activités présentes sur la rue Grande-Allée;
4. Le projet soutient des gabarits pouvant respecter l'interface avec le cadre bâti environnant, tout en favorisant une gradation d'échelle vers le cœur du secteur de plan d'aménagement d'ensemble;
5. L'aménagement d'un espace vert est planifié afin de favoriser la présence d'ilot de fraîcheur;
6. Le projet permet de conserver la bande végétale existante bordant la rue Dollard et favorise une interaction avec celle-ci;
7. Une zone tampon est planifiée entre le site et la voie ferrée : cette zone permet l'aménagement d'un lien multifonctionnel.