
RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

En vigueur le 22 février 2017

À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE POINTE-CLAIRE TENUE À L'HÔTEL DE VILLE, 451, BOULEVARD SAINT-JEAN, POINTE-CLAIRE, QUÉBEC, LE 7 FÉVRIER 2017 À 19H30.

PRÉSENTS : Mesdames les conseillères C. Homan et K. Thorstad-Cullen, ainsi que messieurs les conseillers P. Bissonnette, J-P. Grenier et D. Smith formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Morris Trudeau.

ABSENTS : Messieurs les conseillers J. Beaumont, C. Cousineau et A. Iermieri

PARMI LES AFFAIRES TRANSIGÉES LORS DE CETTE SÉANCE, IL Y AVAIT :

RÈGLEMENT NUMÉRO : PC-2862

RÉSOLUTION NUMÉRO : 2017-073

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER SMITH

APPUYÉ PAR LE CONSEILLER GRENIER

ET RÉSOLU :

LE CONSEIL MUNICIPAL DECRÈTE CE QUI SUIT :

Chapitre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PROCÉDURE

Zones assujetties

1. Les dispositions du règlement s'appliquent aux zones Re51, Re52 et Re53
Ces zones sont identifiées à l'annexe 2, plan de zonage, faisant partie intégrante du Règlement de zonage PC-2775, tel que modifié.

Domaine d'application

2. Dans les zones identifiées à l'article 1 et moyennant l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) qui respecte les conditions et critères d'aménagement indiqués au présent règlement, le Conseil accepte d'entamer la procédure de modification du règlement de zonage en vigueur.

Objectif du règlement

3. Cette approche d'évaluation des projets à partir de critères favorise la recherche de solutions novatrices dans un échange ouvert entre le service d'urbanisme, le conseil municipal et les promoteurs.

À cette fin, le présent règlement est constitué d'une base générale dans laquelle apparaît la procédure relative à une demande ainsi que les documents devant accompagner la demande, puis d'annexes jointes au présent règlement pour chaque zone assujettie dans laquelle les critères d'évaluation particuliers pour la zone visée sont indiqués.

Personnes assujetties

4. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux personnes physiques tout comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

Définitions

5. À moins que le contexte ne leur impose un sens différent, les mots ou expressions définis à l'Annexe 1 (Définitions) du Règlement de zonage, ont le sens que leur attribue ladite annexe.

Présentation des demandes

6. Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être soumise au Directeur du Service de l'urbanisme.

La demande doit être présentée conjointement par l'ensemble des propriétaires de la zone, ou par un seul d'entre eux qui souhaite réaliser un plan d'aménagement d'ensemble pour toute la zone, ou par leur représentant dûment autorisé par procuration écrite.

Si la demande est complète, le plan d'aménagement d'ensemble est ensuite transmis au comité consultatif d'urbanisme (CCU) conformément aux articles 8 et 9.

Le CCU étudie la demande et transmet ses recommandations par écrit au Conseil conformément aux articles 10 et 11.

Documents et informations

7. Les documents suivants doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande d'autorisation pour un plan d'aménagement d'ensemble.
- a) Un plan d'aménagement d'ensemble, préparé par un professionnel compétent et reconnu en la matière, comprenant :
 - i) Le plan du cadastre actuel indiquant le nom des propriétaires, les dimensions de chacun des lots ainsi que les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot;
 - ii) l'emplacement et l'implantation des constructions existantes et prévues;
 - iii) la délimitation des différentes phases du projet, s'il y a lieu;
 - iv) l'emplacement, la forme et les dimensions des aires de stationnement, des cases de stationnement et des voies de circulation automobiles, cyclables et piétonnes;
 - v) l'emplacement et la largeur des accès à la rue;
 - vi) l'aménagement paysager proposé, y compris les niveaux du terrain par rapport au niveau du trottoir, de la bordure ou du centre de la rue, l'emplacement des arbres et arbustes à planter, des murs, des clôtures, le pourcentage d'espace vert, la gestion des matières résiduelles et recyclables et tout autre élément du paysage;
 - vii) les matériaux de recouvrement de sol.
 - b) Un document décrivant toutes les données d'aménagement et d'usage du plan d'aménagement d'ensemble, soit :
 - i) les dimensions des constructions, le taux d'implantation au sol, les densités de construction,
 - ii) la description des usages prévus, les superficies de plancher par usage,
 - iii) le nombre d'étages, le nombre de logements, le nombre de cases de stationnement intérieures et extérieures,
 - c) Un échéancier des travaux projetés, comprenant :
 - i) le nombre de phases prévues au projet;
 - ii) le temps prévu pour la réalisation de chacune des phases;
 - iii) l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement.
 - d) Un exposé écrit qui explique comment le projet respecte les objectifs du présent règlement et quelles caractéristiques ont été intégrées au projet pour satisfaire aux différents critères du présent règlement.
 - e) Tout autre document afférant pouvant appuyer et justifier la demande, tels que textes, cartes, plans, esquisses d'architecture, maquettes, perspectives ou matériel audio-visuel, et toutes données ou informations permettant de démontrer la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.
 - f) Une procuration dûment signée par tout propriétaire d'un terrain qui n'appartient pas au requérant et qui est inclus dans le plan d'aménagement d'ensemble, autorisant la présentation d'une demande d'approbation d'un tel plan, selon le formulaire fourni par le Service d'urbanisme à cet effet.

Étude de la demande par le Directeur du Service de l'urbanisme

8. Dès que le directeur a reçu tous les documents requis en vertu de l'article 7, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme

au plus tard lors de la première séance du Comité suivant une période de trente (30) jours commençant à la date de la réception de la demande dûment complétée.

- 9.** Les devoirs et pouvoirs du directeur consistent notamment à :
- a) S'assurer que toutes les formalités stipulées par le présent règlement sont respectées.
 - b) S'assurer que tous les documents requis ont été fournis.
 - c) S'assurer que la demande est conforme au plan d'urbanisme et à tout autre règlement municipal applicable.
 - d) Formuler au Comité d'abord et au Conseil ensuite toute observation qu'il juge pertinente.

Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

- 10.** Dès que le Comité reçoit le rapport du directeur, il doit procéder avec diligence à l'étude de la demande et faire rapport au Conseil.
- 11.** Les devoirs et pouvoirs du Comité consistent notamment à :
- a) Évaluer la demande et formuler une recommandation au Conseil sur la recevabilité de la demande par rapport aux critères du présent règlement.
 - b) S'il le désire, convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant et aux frais de ce dernier, tout professionnel ayant travaillé au projet pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.
 - c) Recommander d'accepter la demande, avec ou sans conditions, ou recommander de la rejeter, en proposant ou non certaines modifications pour une nouvelle présentation de la demande.

Acceptation ou refus de la demande par le Conseil

- 12.** Le rapport du Comité est transmis au Conseil lors d'une séance régulière suivant la réunion du Comité au cours de laquelle ce dernier a formulé une recommandation finale concernant la demande d'autorisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- 13.** À la suite de l'étude des recommandations du Comité, le Conseil se prononce sur la demande, par résolution, lors d'une séance publique.
- 14.** le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :
- a) prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
 - b) réalisent le plan dans le délai qu'il accorde;
 - c) fournissent les garanties financières indiquées qui visent à assurer une certaine garantie d'exécution ou une indemnisation en cas de non-respect des conditions d'approbation;
 - d) fournissent une servitude de conservation;
 - e) intègrent au plan toutes les propriétés faisant partie d'une même zone.
- 15.** Le greffier transmet au requérant une copie de la résolution du Conseil approuvant ou refusant d'approuver la demande.

Intégration du PAE aux règlements d'urbanisme de la Ville

- 16.** Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil, celui-ci peut, selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1.), entamer la procédure de modification aux règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

Critères d'évaluation généraux

- 17.** L'acceptabilité d'un plan d'aménagement d'ensemble sera évaluée en fonction des critères suivants :
- a) Le plan d'aménagement d'ensemble respecte les normes environnementales et rencontre les objectifs et principes de développement et de mode de vie durables.
 - b) Le plan d'aménagement proposé assure la desserte en espaces verts récréatifs et offre des accès faciles aux réseaux piétonniers et cyclables.
 - c) Le nombre de cases de stationnement est suffisant pour répondre adéquatement aux besoins de tous les résidents, des personnes handicapées, des visiteurs et des employés, et permet l'accès aux véhicules de livraison et d'approvisionnement, sans causer préjudice à la qualité de vie des résidents du quartier.
 - d) Les bâtiments sont orientés de façon à favoriser l'ensoleillement des espaces privés intérieurs et extérieurs, l'exploitation énergétique du rayonnement solaire ainsi que des vues panoramique, s'il y a lieu.
 - e) Le plan d'aménagement d'ensemble doit prendre en considération la qualité de vie de tous les résidents affectés par ce plan.

Conditions particulières

- 18.** Pour tout secteur visé par un plan d'aménagement d'ensemble, une annexe, jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante, propose une mise en contexte particulière pour le secteur, identifie les usages et densités prévues et indique les critères particuliers du site à développer.

DISPOSITIONS FINALES

Application de la réglementation d'urbanisme

- 19.** L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble et les modifications réglementaires en découlant ne dégagent nullement la personne qui a présenté le plan à l'obligation de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme.

Modification du plan d'aménagement d'ensemble

- 20.** Un plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne peut être substantiellement modifié. Si des modifications doivent y être apportées, une nouvelle demande d'approbation de plan d'aménagement d'ensemble doit être déposée.

Entrée en vigueur

- 21.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Morris Trudeau, maire

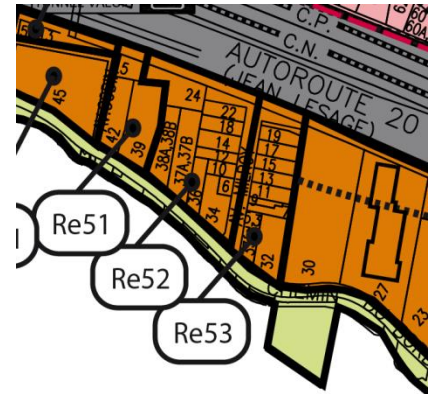
Jean-Denis Jacob, greffier

Annexe 1 SECTEUR MILROY - GODIN

Territoire assujéti aux dispositions de l'annexe 1

1. La présente annexe s'applique aux zones résidentielles Re51, Re52 et Re53 du Plan de zonage. Ce secteur est bordé au nord par l'autoroute 20, à l'est par la limite latérale ouest de la propriété sise au 30 chemin du Bord-du-lac—Lakeshore et à l'ouest par l'avenue Godin, le tout tel qu'illustré à l'extrait du plan de zonage qui suit.

Le Conseil peut approuver un plan d'aménagement d'ensemble qui couvre l'ensemble des zones Re51, Re52 et Re53, ou qui couvre une seule de ces zones ou une combinaison de ces trois zones, s'il juge qu'un tel plan satisfait aux objectifs et aux critères du présent chapitre.



Mise en contexte

2. Les zones Re51, Re52 et Re53 sont composée de plusieurs propriétés où sont actuellement érigées des maisons unifamiliales. Elle est située entre deux édifices résidentiels multifamiliaux de haute densité, l'un de 8 à 9 étages, situé à l'ouest (45 ch. du Bord-du-Lac—Lakeshore) et l'autre de 13 étages, situé à l'est (30 ch. du Bord-du-Lac—Lakeshore).

Les maisons unifamiliales existantes dans chaque zone devront être démolies ou déplacées ailleurs pour permettre le redéveloppement de la zone où elles sont situées.

Les immeubles situés dans le secteur visé appartiennent à plusieurs propriétaires fonciers, d'où la grande difficulté de réaliser un développement qui correspond au plein potentiel du secteur.

Usage et densité

3. Dans chacune de ces zones, les usages résidentiels et les commerces et services d'appoint sont autorisés.
4. Dans chacune de ces zones, un plan d'aménagement d'ensemble doit proposer au moins 40 logements à l'hectare brut, avec un coefficient d'occupation du sol maximal de 2.3

Objectif

5. L'objectif en fonction duquel une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être évaluée est le suivant:

Requalifier un secteur résidentiel peu dense en assurant son redéveloppement en un quartier résidentiel multifamilial de haute qualité, qui soit respectueux du volume bâti existant, de la topographie naturelle et du caractère particulier du chemin du Bord-du-Lac—Lakeshore; et dont la réalisation sera assurée de telle façon que l'impact sera minimisé sur la Qualité de vie des résidents qui continueront d'occuper les habitations existantes.

Critères particuliers à ce secteur

6. L'acceptabilité d'un plan d'aménagement d'ensemble sera évaluée en fonction des critères suivants :
- a) Le plan démontre que les maisons unifamiliales existantes seront démolies ou déplacées ailleurs afin de permettre le redéveloppement de la zone ou des zones concernées par ce plan.
 - b) les aménagements visent la protection du couvert forestier et des aires boisées séparant les différentes phases de construction entre elles, et séparant le secteur de l'autoroute 20.
 - c) L'orientation et l'implantation des bâtiments permettent des ouvertures visuelles vers le lac Saint-Louis à partir de l'autoroute 20.
 - d) La volumétrie des bâtiments permet de maximiser le nombre de logements ayant une vue vers le lac Saint-Louis ou une terrasse orientée vers le sud.
 - e) Les accès à la rue pour véhicules automobiles sont situés et aménagés de façon à assurer la sécurité et ne pas nuire à la fluidité de la circulation sur le chemin du Bord-du-Lac—Lakeshore, et comprendront un débarcadère en demi-cercle pour chacune des zones.
 - f) Les cours avant principales donnant sur le chemin du Bord-du-lac—Lakeshore seront aménagées en espaces libres paysagers et ouverts, offrant des vues vers le lac Saint-Louis.
 - g) Le phasage de réalisation du plan et les aménagements paysagers et de l'espace public sont prévus de telle façon que l'impact de la construction des premières phases de développement, sur la qualité de vie des résidents qui continueront d'occuper les habitations existantes jusqu'à la réalisation complète de tous les projets du plan d'aménagement d'ensemble, sera minimisé.
 - h) Dans le but de minimiser les superficies occupées par les aires pavées ou asphaltées et d'optimiser l'utilisation des espaces libres et récréatifs au bénéfice des futurs résidents du secteur, le plan d'aménagement prévoit une organisation d'ensemble et une utilisation commune des aires de services et des voies d'accès, et peut intégrer l'emprise de l'avenue Milroy à l'aménagement privé.
 - i) Une servitude d'accès existante est maintenue dans le plan d'aménagement, qui permet d'accéder au stationnement arrière de la propriété du 30 chemin du Bord-du-Lac.
 - j) Dans le cas où le plan d'aménagement d'ensemble concerne seulement une ou deux des zones Re51, Re52 et Re53, un échéancier raisonnable et réaliste est proposé, selon lequel le redéveloppement de tout le secteur pourrait se réaliser, en conformité avec le présent règlement et tout autre règlement municipal applicable.
7. En complément de l'approbation d'un PAE, les aspects qualitatifs de l'implantation et de l'architecture des constructions ainsi que l'aménagement des terrains sont régis par le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural.

