Ville de
SAINT-JÉRÔME

Règlement numéro 0362-000 sur les plans d'aménagement d'ensemble

Codification administrative

Province de Québec

MRC de La Rivière-du-Nord

Ville de Saint-Jérôme

Règlement numéro 0362-000 sur les plans d'aménagement d'ensemble

Ce document est une codification administrative, c'est-à-dire une compilation du règlement original et des règlements qui l'ont modifié, pour en faciliter la lecture. Ce document n'a pas été adopté par le conseil municipal.

Pour toute utilisation officielle, il faut se référer au règlement original et aux règlements modificateurs adoptés par le conseil municipal, disponibles auprès du Service du greffe.

En cas d'incohérence entre cette codification et les règlements officiels conservés par le Service du greffe, ces derniers prévalent et une telle incohérence n'a aucun effet sur leur validité ou leur application.

Avis de motion : 18 février 2025

Adoption du règlement : 13 mai 2025

Entrée en vigueur : 28 mai 2025

Dernière mise à jour :

Ville de SAINT-JÉRÔME

Les règlements modificateurs suivants ont modifié le présent règlement :

RÈGLEMENT		DATE	
Numéro	Objet (résumé)	Avis de motion	Entrée en vigueur

Table des matières

Chapitre 1 Dispositions introductives, interprétatives et administratives 7
Section 1 Dispositions introductives 7
Article 1 Interaction avec les autres règlements d'urbanisme 7
Article 2 Objet du règlement 7
Article 3 Abrogation de règlements 7
Article 4 Adoption disposition par disposition 8
Article 5 Le règlement et les lois 8
Section 2 Dispositions interprétatives 9
Article 6 Division du texte 9
Article 7 Interprétation du règlement 9
Article 8 Interprétation en cas de contradiction 9
Article 9 Index terminologique 10
Section 3 Dispositions administratives 11
Article 10 Application 11
Article 11 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné 11

Chapitre 2 Conditions d'admissibilité 12
Section 1 Dispositions applicables 12
Article 12 Zones admissibles 12

Chapitre 3 Critères d'évaluation 13
Section 1 Quartier industriel « Larry-Ball » 13
Article 13 Zones visées 13
Article 14 Usages 13
Article 15 Activités de conservation et de protection de milieux humides et hydriques 13
Article 16 Densité d'occupation du sol 13
Article 17 Intention 13
Article 18 Critères d'évaluation 13

Chapitre 4 Traitement d'une demande 16
Section 1 Dépôt de la demande 16
Article 19 Dépôt 16
Article 20 Frais applicables 16
Article 21 Informations et documents requis 16
Section 2 Traitement administratif 19
Article 22 Traitement par le fonctionnaire désigné 19
Article 23 Demande recevable 19
Article 24 Demande irrecevable 19
Article 25 Caducité 19
Article 26 Transmission au comité consultatif d'urbanisme 19
Section 3 Recommandation du comité consultatif d'urbanisme 20

Article 27 Analyse de la demande 20
Article 28 Recommandation 20
Section 4 Décision du conseil municipal 21
Article 29 Décision du conseil municipal 21
Article 30 Décision défavorable 21
Article 31 Décision favorable et conditions 21
Article 32 Conditions d'autorisation 21
Section 5 Suivi de la décision du conseil municipal 22
Article 33 Transmission de la décision 22
Article 34 Protocole d'entente 22
Article 35 Modification aux règlements d'urbanisme 22
Article 36 Garantie financière 22
Article 37 Encaissement de la garantie financière 22
Article 38 Remboursement de la garantie financière 23
Article 39 Modification au plan d'aménagement d'ensemble 23

Chapitre 5 Dispositions finales 24
Section 1 Dispositions finales 24
Article 40 Contravention et sanction 24
Article 41 Entrée en vigueur 24

Liste des tableaux

Tableau 1 Critères d'évaluation..... 13

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SAINT-JÉRÔME

RÈGLEMENT NO 0362-000

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

ATTENDU la présentation du projet de règlement et l'avis de motion numéro CM-17352/25-02-18 donné aux fins des présentes lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 18 février 2025;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Chapitre 1 Dispositions introductives, interprétatives et administratives

Section 1 Dispositions introductives

Article 1 Interaction avec les autres règlements d'urbanisme

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble de la réglementation d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville, notamment en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1.

Article 2 Objet du règlement

Le présent règlement vise à assujettir, dans les zones visées, une demande de modification à la réglementation d'urbanisme ayant pour but la mise en valeur d'une ou plusieurs propriétés à l'approbation d'un Plan d'aménagement d'ensemble à la suite de l'évaluation de critères conformément aux pouvoirs prévus au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1.

Article 3 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge le *Règlement numéro 0322-000 sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Saint-Jérôme* ainsi que tous ses règlements modificateurs.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement délivrés sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 4 Adoption disposition par disposition

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, tiret par tiret et point par point, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe, un tiret ou un point, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe, un tiret ou un point de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 5 Le règlement et les lois

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi.

Section 2 Dispositions interprétatives

Article 6 Division du texte

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

Article 7 Interprétation du règlement

L'interprétation 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; alors que l'emploi du verbe « pouvoir » indique une faculté, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit pas »;

4) Toute référence à un autre règlement, à un code 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 à la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement;

5) Toutes les mesures présentées dans le présent règlement sont celles du système international (SI);

6) Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit font partie intégrante du règlement;

7) 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 8 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

1) 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;

2) En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;

3) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;

4) En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

Article 9 Index terminologique

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 à l'index terminologique du présent article et au *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage de la Ville de Saint-Jérôme* ou tout règlement qui les remplace ou les modifie. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Section 3 Dispositions administratives

Article 10 Application

L'application du présent règlement est confiée au directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable. Dans le cadre de la gestion quotidienne du service, ce dernier peut déléguer à tout autre employé de la Ville toute tâche ou fonction relevant de l'application du présent règlement.

L'employé à qui est confiée une tâche ou fonction relevant de l'application du règlement est le fonctionnaire désigné.

Article 11 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

La notion de fonctionnaire désigné, ses pouvoirs et ses devoirs sont définis par le *Règlement numéro 0355-000 sur les permis et certificats de la Ville de Saint-Jérôme* ou tout règlement qui le remplace ou le modifie.

Chapitre 2 Conditions d'admissibilité

Section 1 Dispositions applicables

Article 12 Zones admissibles

Dans les zones visées par le présent règlement, l'approbation par le conseil municipal d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) est préalable à toute demande de modification des règlements d'urbanisme.

Le plan d'aménagement d'ensemble est approuvé par résolution du conseil municipal, qui peut prévoir la signature d'une entente avec ce requérant indiquant toute condition prévue dans la résolution, de même que le dépôt d'une garantie financière.

Chapitre 3 Critères d'évaluation

Section 1 Quartier industriel « Larry-Ball »

Article 13 Zones visées

La présente section s'applique à la zone IM-348 du *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage de la Ville de Saint-Jérôme*.

Article 14 Usages

Dans la zone visée, les usages faisant partie des classes ou sous-classes d'usages suivantes peuvent faire l'objet d'une évaluation :

1) C5 – Commerce lourd;
2) C7 – Divertissement et loisirs;
3) I1 – Industrie artisanale et logistique urbaine;
4) I2 – Industrie légère;
5) I3 – Industrie lourde et extraction.

Article 15 Activités de conservation et de protection de milieux humides et hydriques

Dans la zone visée, 38 % de la superficie de la zone doit être affectée à des activités de conservation et de protection de milieux humides et hydriques.

Article 16 Densité d'occupation du sol

Dans la zone visée, le coefficient d'emprise au sol minimal à atteindre est de 0,3.

Article 17 Intention

Le secteur du quartier industriel « Larry-Ball » constitue un des derniers grands secteurs à potentiel de développement industriel et comporte d'importants milieux boisés ainsi que des milieux humides et hydriques. L'application du plan d'aménagement d'ensemble de ce secteur vise à encadrer la réalisation d'un pôle d'emploi tenant compte des caractéristiques du site. La planification devra prévoir des développements intégrés à la présence des milieux naturels où les activités industrielles se développeront en préservant les milieux naturels d'intérêt. La planification du secteur devra être réfléchie en fonction des usages résidentiels à proximité afin de minimiser les nuisances potentielles générées par les nouveaux usages. Les bâtiments seront conçus pour minimiser leur empreinte écologique tout comme les infrastructures vertes qui seront déployées dans ces secteurs.

Article 18 Critères d'évaluation

Le plan d'aménagement d'ensemble est évalué à partir des critères du tableau suivant :

Tableau 1 Critères d'évaluation

Viabilité économique et optimisation de l'urbanisation
1. Le projet et son phasage s'arriment avec la planification des investissements de réfection et de prolongement des infrastructures sur le territoire.
2. Le projet démontre sa viabilité à long terme dans un souci de respect de la capacité de payer des contribuables en considérant les revenus de taxation projetés.

3.	Le projet optimise les terrains aménageables et prévoit une compacité du bâti.
Croissance de la richesse	
4.	Les usages projetés, la qualité et la diversité des emplois prévus constituent un levier de développement social et économique pour la communauté jérômienne.
5.	Le projet prévoit principalement des usages industriels. Les usages non industriels permettent de créer une synergie d'activités et constituent un complément aux activités industrielles d'une entreprise prévue à proximité.
Économie sociale et solidaire	
6.	Le projet prévoit des espaces dédiés à des fonctions soutenant des démarches entrepreneuriales d'organismes sociaux et communautaires, notamment des incubateurs industriels ou des locaux voués à des PME.
Protection des milieux naturels	
7.	Le projet assure la préservation des milieux naturels ayant la plus grande valeur écologique.
8.	Le projet prévoit des continuités écologiques, en préservant les corridors écologiques existants, en définissant un réseau de corridors naturels à l'échelle du projet et leur arrimage à l'échelle de la Ville.
9.	Le tracé des voies de circulation, l'implantation des bâtiments et l'emplacement prévu des aires de stationnement permettent de conserver au maximum le couvert boisé existant.
10.	Des mesures adéquates sont proposées pour protéger les milieux d'intérêt identifiés à la suite de la caractérisation environnementale.
Gestion écologique des eaux de surface	
11.	Le projet prend en considération les contraintes liées à la gestion des eaux de surface, prévoit des mesures de gestion durable et établit les servitudes requises, le cas échéant.
12.	Les infrastructures de gestion durable des eaux de surface prévues au sein du quartier sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques et fonctionnels.
Valorisation du milieu	
13.	Le projet limite les opérations de remblai et déblai nécessaires. La gestion de déblais in situ est favorisée.
14.	Les éléments biophysiques à valeur symbolique (massifs forestiers, vues, milieux humides, etc.) sont identifiés. Ces derniers sont préservés et mis en valeur.
Trame urbaine et mobilité durable	
15.	Le tracé des voies de circulation crée les connexions manquantes avec les rues avoisinantes de manière à tisser une trame urbaine en continuité avec l'existant.
16.	Le projet assure la continuité du tracé et de la hiérarchisation du réseau de voies de circulation existantes et prévues.
17.	Le projet prévoit des connexions avec les voies de circulation des quartiers industriels adjacents, mais limite celles-ci avec les quartiers résidentiels.
18.	Le projet prévoit un réseau de transport actif connecté au réseau d'espaces verts et publics qui converge vers les entreprises et les points d'accès au transport collectif. Ce réseau est connecté avec les quartiers avoisinants, multiplie les possibilités d'itinéraires intérieurs et rend compétitifs à l'auto les parcours piétonniers et cyclistes en étant les plus courts chemins vers les principaux points de destinations.

Cohésion et connectivité sociales
19. Le projet prévoit des parcs et des espaces publics qui s'intègrent à la trame de rue et qui sont répartis équitablement dans le projet afin d'agrémenter le pôle d'emploi au bénéfice des travailleurs.
Nuisances sociales
20. La localisation des différents usages ne génère pas une source de risques ou de nuisances pour les zones résidentielles situées à proximité en considérant notamment : a. L'aménagement des aires de stationnement et des aires de chargement et de déchargement; b. L'impact de l'utilisation des cours et des constructions et équipements accessoires proposés; c. La mise en place de mesures d'atténuation adéquates pour limiter les risques et les nuisances.
Sentiment de sécurité
21. Les aménagements proposés et l'éclairage renforcent le sentiment de sécurité des travailleurs et visiteurs.
22. Les parcs et les espaces publics sont bordés par des rues et le front sur rue des bâtiments principaux est suffisant pour assurer une bonne visibilité et renforcer le sentiment de sécurité.
Efficacité énergétique et carboneutralité
23. L'orientation et l'implantation des bâtiments proposées favorisent l'ensoleillement des bâtiments et l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire.
24. Le projet propose des solutions innovantes pour tendre vers la carboneutralité.
Mobilité et stationnement
25. La largeur des terrains et les implantations projetées permettent de minimiser le nombre d'entrées charretières et priorisent la mutualisation des aires de stationnement.
Aménagements et perspective visuelle
26. Le réseau de distribution électrique et de communication est situé en cour arrière ou prévoit des raccordements aérosouterrains.
27. La gestion des matières résiduelles est fonctionnelle et les aménagements et équipements qui lui sont dédiés sont adéquatement intégrés.

Chapitre 4 Traitement d'une demande

Section 1 Dépôt de la demande

Article 19 Dépôt

Le requérant transmet sa demande au fonctionnaire désigné par écrit sur le formulaire fourni à cet effet. La demande doit être accompagnée de tous les renseignements et documents requis pour assurer la bonne compréhension de la demande.

Article 20 Frais applicables

Les frais applicables pour l'étude d'une demande de PAE sont définis au *Règlement numéro 0774-000 sur la tarification de certains biens, services ou activités de la Ville de Saint-Jérôme*.

Article 21 Informations et documents requis

Le requérant doit fournir, en format numérique, avec le formulaire de demande de PAE, les informations suivantes :

1) 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;

2) Le nom et les coordonnées des professionnels travaillant sur le projet et leur rôle respectif;

3) Les objectifs d'aménagement et de développement poursuivis;

4) Un argumentaire démontrant l'atteinte des critères applicables du présent règlement;

5) 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 cas échéant le nombre de logements projetés et la densité brute, le nombre d'unités par type d'usage;

6) L'échéancier des travaux (infrastructures, bâtiments, etc.) et les investissements projetés pour chaque phase de développement;

7) Les esquisses architecturales des bâtiments projetés permettant de comprendre le style architectural souhaité, la volumétrie et le gabarit des constructions;

8) Les retombées économiques projetées et les coûts approximatifs pour la Ville;

9) Toute autre information nécessaire à la compréhension du projet.

10) 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;

11) Les servitudes, droits de passage et autres charges grevant chaque terrain;

12) 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);

13) 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.;

14) 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;

15) Les peuplements forestiers existants;

16) La nature et l'épaisseur des dépôts meubles et des affleurements rocheux;

17) Un relevé des sentiers piétonniers et récréatifs existants sur le site;

18) Des photographies aériennes (prises dans l'année qui précède la demande) aux fins d'obtenir une image globale du territoire d'intervention;

19) L'identification et la localisation de tout autre élément de contrainte ou potentiel du site;

20) La répartition des usages projetés;

21) La ligne naturelle des hautes eaux et les bandes riveraines des cours d'eau et milieux humides conservés;

22) Les peuplements forestiers d'intérêt conservés;

23) L'identification de toute modification à un élément de contrainte naturelle, de topographie et des eaux de ruissellement;

24) 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;

25) Le tracé projeté des rues, des trottoirs, des sentiers récréatifs et des voies cyclables;

26) 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.);

27) L'emplacement proposé des parcs et autres espaces publics (en précisant les espaces à céder conformément à la réglementation);

28) L'emplacement proposé des sites de boîtes postales communautaires;

29) L'implantation des bassins de rétention, jardins de pluie, fossés, noues végétalisées, etc., projetés;

30) La localisation des zones tampons et des clôtures exigées;

31) L'implantation au sol des bâtiments projetés et leur superficie au sol, leur superficie de plancher et leur hauteur en étage;

32) Les aires de stationnement (nombre de cases) et les accès véhiculaires projetés;

33) Les aires et les équipements de collecte de déchets, matériel recyclable et compost;

34) 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;

35) Le tracé projeté des réseaux de transport d'énergie et de télécommunications;

36) Les courbes de niveau projetées équidistantes d'au plus 0,5 mètre incluant l'implantation des talus et murs de soutènement projetés;

37) L'implantation des bâtiments projetés et leur élévation par rapport au niveau de la rue;

38) L'élévation du niveau du terrain entre la ligne d'emprise de rue et la ligne arrière du lot;

39) 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 habilité en la matière (biologiste, ingénieur forestier, etc.). Cette caractérisation doit être réalisée conformément aux exigences et méthodologies du *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage de la Ville de Saint-Jérôme* 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 habilité en la matière (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 les 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 Ville et les coûts approximatifs pour la Ville en rapport avec la mise en œuvre du plan d'aménagement d'ensemble.

Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un plan d'aménagement d'ensemble doivent être à l'échelle 1 : 500 à 1 : 2 500 ou à une échelle à être déterminée par la Ville pour assurer la compréhension du projet.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit être préparé et signé par un ou des professionnels habilités en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire selon l'échelle d'intervention (urbaniste, architecte, architecte paysagiste, ingénieur civil, biologiste, ingénieur forestier, etc.).

Section 2 Traitement administratif

Article 22 Traitement par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné s'assure que la demande de PAE est complète et conforme aux conditions d'admissibilité prévues par le présent règlement et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1, et que les frais applicables ont été acquittés.

Article 23 Demande recevable

Si la demande est complète, conforme et que les frais ont été acquittés, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est réputée avoir été reçue à la date où la demande complète et conforme a été déposée.

Article 24 Demande irrecevable

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

Si la demande est alors complète et conforme, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de dépôt de la dernière information ou du dernier document manquant déposé.

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 25 Caducité

La demande de PAE devient caduque si le requérant n'a pas déposé tous les documents et renseignements requis à l'intérieur d'un délai de trois mois à partir du dépôt de la demande. Le fonctionnaire désigné doit alors remettre au requérant les documents qui lui ont été fournis, le cas échéant.

Lorsqu'une demande de PAE est devenue caduque, le requérant doit procéder au dépôt d'une nouvelle demande et payer les frais exigibles pour que cette dernière soit traitée.

Article 26 Transmission au comité consultatif d'urbanisme

La demande jugée recevable est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour analyse et recommandation.

Le fonctionnaire désigné peut joindre à la demande tout document, commentaire ou analyse, qu'il juge pertinent.

Section 3 Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Article 27 Analyse de la demande

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des critères énoncés au chapitre 3 (chapitre nommé « Critères d'évaluation ») du présent règlement.

Lors d'une séance, le comité peut demander au fonctionnaire désigné de recueillir et de lui transmettre, lors d'une séance ultérieure, toute information supplémentaire nécessaire à la compréhension du projet

Article 28 Recommandation

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des critères et conditions énumérés au présent règlement.

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit une recommandation au conseil municipal. Cette recommandation peut être :

1) Favorable avec ou sans recommandation de conditions;

2) Défavorable avec ou sans recommandation des modifications à apporter dans l'éventualité d'une nouvelle demande.

Section 4 Décision du conseil municipal

Article 29 Décision du conseil municipal

Lors de la séance fixée, le conseil municipal reçoit la recommandation du comité consultatif d'urbanisme et accorde ou non, par résolution, le PAE qui lui est demandé.

Article 30 Décision défavorable

Une décision défavorable doit être motivée.

Le conseil municipal peut également suggérer au requérant des modifications à apporter dans l'éventualité d'une nouvelle demande.

Article 31 Décision favorable et conditions

Une décision favorable peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, dans le but d'atténuer l'impact du PAE.

Article 32 Conditions d'autorisation

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'autorisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, 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 construction ou d'aménagement de certains éléments du plan, notamment des infrastructures (égout pluvial, aqueduc, égout sanitaire, etc.), des parcs et des équipements (réseau électrique, aire de boîtes postales, abribus, etc.);

2) Céder gracieusement à la Ville les voies de circulation;

3) Verser, par la cession de terrains ou en argent, une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, telle que spécifié au *Règlement numéro 0353-000 sur les contributions pour fins de parcs de la Ville de Saint-Jérôme*;

4) Céder gracieusement à la Ville tous les milieux humides et cours d'eau (incluant la bande riveraine) dont le plan prévoit la conservation;

5) Réaliser le projet dans le délai que le conseil municipal fixe;

6) Fournir les garanties financières que le conseil municipal détermine;

7) Fournir les servitudes prévues par le plan, le cas échéant (passage, conservation, etc.).

Les conditions sont indiquées dans la résolution par laquelle le conseil municipal approuve le plan.

Section 5 Suivi de la décision du conseil municipal

Article 33 Transmission de la décision

À la suite de la décision du conseil municipal, une copie de la résolution visant la demande est transmise au requérant et au fonctionnaire désigné.

Article 34 Protocole d'entente

Si le plan d'aménagement d'ensemble prévoit la construction ou l'aménagement d'infrastructures, d'équipements publics ou de parcs, le demandeur conclut une ou des ententes, selon le *Règlement numéro 0968-000 sur les ententes relatives aux travaux municipaux de la Ville de Saint-Jérôme*, établissant sa prise en charge des coûts de même que la réalisation de tous ou de certains éléments du plan. La mise en place desdits équipements et/ou infrastructures pourra aussi être assujettie à une obligation de réalisation complète ou partielle avant la délivrance de tout permis de construction.

Lorsque le conseil municipal impose une quelconque condition d'approbation et demande la signature d'une entente, le requérant doit signer un protocole d'entente avec la Ville. Ce protocole contient les conditions d'approbation exigées par la Ville et précise que si le demandeur fait défaut de respecter ses obligations, la Ville peut, outre la possibilité d'approuver les garanties financières, s'il en est, exercer tous ses droits et recours.

Article 35 Modification aux règlements d'urbanisme

Suivant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble. Néanmoins, l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble 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 est requise, aucun permis ne peut être délivré avant que les modifications ne soient en vigueur.

La procédure concernant la demande de modifications aux règlements d'urbanisme est celle déterminée au *Règlement numéro 0355-000 sur les permis et certificats de la Ville de Saint-Jérôme.*

Article 36 Garantie financière

Une garantie financière sous forme de lettre de garantie bancaire ou de chèque certifié doit être déposée si le conseil municipal y assujettit l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Le montant de cette garantie financière est établi selon la nature du plan d'aménagement d'ensemble.

La garantie financière doit être déposée avant la délivrance de tout permis ou certificat en lien avec le plan d'aménagement d'ensemble.

Article 37 Encaissement de la garantie financière

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

Article 38 Remboursement de la garantie financière

Dans les 30 jours suivant la fin des travaux, les sommes versées en garantie sont remboursées lorsque toutes les conditions suivantes sont remplies :

1) Les documents requis ont été déposés;

2) Les conditions et exigences en lien avec le plan d'aménagement d'ensemble sont rencontrées;

3) Les travaux ont été exécutés à la satisfaction de la Ville et il a été constaté qu'aucun dommage n'a été causé aux ouvrages et équipements publics.

Article 39 Modification au plan d'aménagement d'ensemble

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

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 au présent règlement s'appliquent.

Chapitre 5 Dispositions finales

Section 1 Dispositions finales

Article 40 Contravention et sanction

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet l'infraction prévue à l'article 165 (article nommé : Sanctions générales) du *Règlement numéro 0355-000 sur les permis et certificats* et est passible des peines qui y sont prévues. Chaque contravention à une disposition du présent règlement constitue une infraction distincte.

Article 41 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le Maire,

MARC BOURCIER

La Greffière de la Ville,

MARIE-JOSÉE LAROCQUE, MAP, OMA