

Quelles sont les étapes à franchir pour l'approbation d'un projet de densification ?

Mise en contexte

Une propriétaire/entrepreneur d'un vaste terrain vacant où les mesures de densification sont prévues souhaite démarrer la planification d'un projet de développement résidentiel.

PHASE 1 : PLANIFICATION

La planification d'un projet d'envergure est une phase cruciale pour son approbation. Cela prend énormément de temps, voire même plusieurs années.

PHASE 1.1 Déterminer la capacité d'accueil du site à l'étude



- **Localisation des contraintes naturelles** (milieux hydriques et humides, zone de glissement de terrain, etc.) et anthropiques (chemin de fer).



- **Étude hydrogéologique** afin de déterminer le nombre de logements que la nappe phréatique de ce secteur peut desservir sans affecter son renouvellement naturel.



- **Étude d'impact de circulation** pour déterminer si des mesures de mitigations sont requises (planification d'amélioration routière avec les instances concernées).

PHASE 1.2 Conception du projet



La conception d'un projet repose sur :
La capacité d'accueil d'un site ainsi que les études exhaustives requises;



Les dispositions normatives (marges de recul, Règlement de zonage, etc.);



Les dispositions discrétionnaires (critères d'évaluation du Règlement de PIIA ou/et PAE)

Un projet conforme n'est pas automatiquement approuvé

Il ne s'agit pas d'une autoroute vers la construction

Un projet de densification, conforme en tout point à la réglementation normative (zonage, lotissement), n'est pas automatiquement approuvé, car il existe plusieurs autres étapes discrétionnaires à franchir.



PHASE 2 : APPROBATION

L'approbation d'un projet d'envergure ne repose pas seulement sur l'émission des permis de construction. Plusieurs filtres discrétionnaires s'appliquent à un projet d'envergure. Il s'agit d'une période de négociation pour améliorer le projet, et cela peut prendre des années.

Les différents filtres applicables à un projet de densification

Protocole d'entente (Règlement relatif aux protocoles d'entente)

PAE (Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble)

PIIA (Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale)

Dispositions normatives (zonage, lotissement)

Un protocole d'entente en urbanisme vise à clarifier les rôles, les responsabilités le partage de coût, des parties prenantes dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des infrastructures sont réalisées.

Effet de moratoire aussi longtemps que les conditions du PAE ne sont pas remplies.

Plusieurs critères d'évaluation qui s'appliquent pour rehausser la qualité des projets.

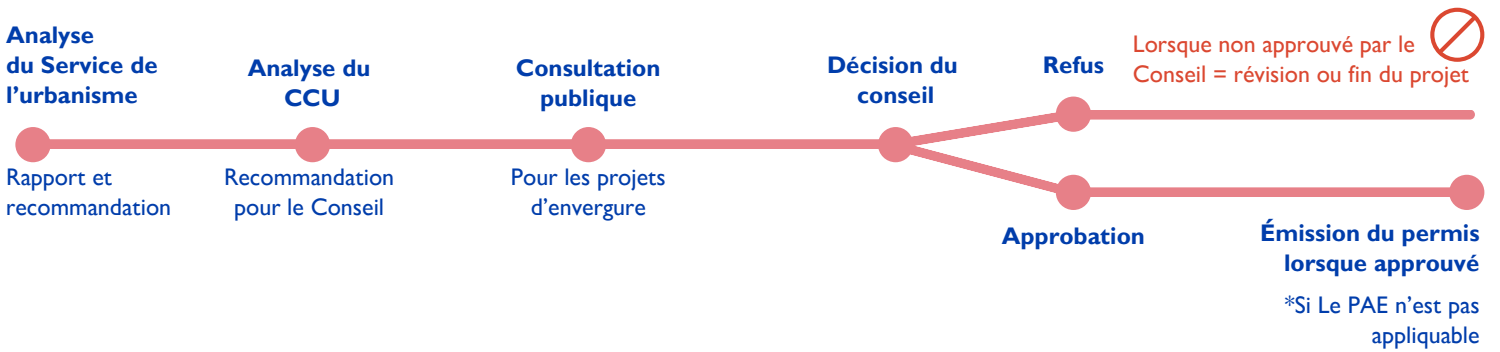
Application des normes d'implantation (superficie maximale, hauteur, etc.), normes de protection environnementale, superficie de déboisement maximale, etc.



PIIA : évaluation qualitative

Le **Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)** vise à assujettir certaines catégories de projets devant faire l'objet d'une **évaluation qualitative** basée sur des critères d'évaluation rigoureux avant l'émission de permis ou de certificats.

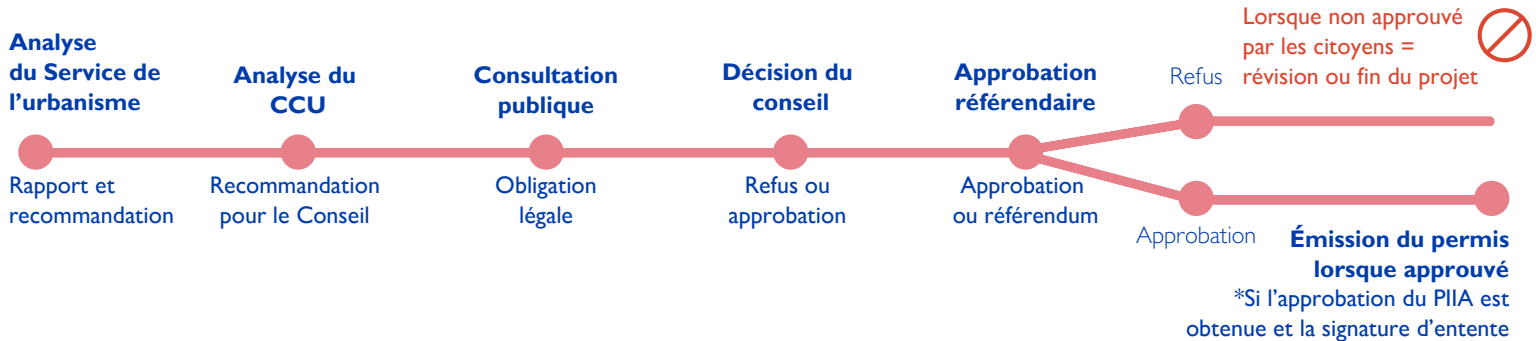
Ajout d'un **système de pointage** pour une évaluation objective des critères d'évaluation ([cliquez pour des exemples de critères](#)).



PAE : moratoire du développement

Le **Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)** est un outil de planification utilisé pour organiser l'aménagement de certains secteurs clés dans le cadre de projets d'aménagement importants. Les secteurs assujettis ne peuvent pas se développer sans passer le processus que prévoit le PAE.

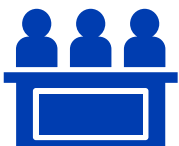
- **Objectif principal** : le P.A.E. cherche à encadrer le développement d'un secteur de manière harmonieuse et ordonnée, en tenant compte des besoins de la population, de la préservation de l'environnement, ainsi que des infrastructures nécessaires.
- **Contenu du règlement** : densité de construction, types d'usage autorisés (résidentiels, commerciaux, industriels, etc.), normes architecturales et esthétiques, réseaux d'infrastructures (routes, égouts, réseaux électriques, etc.), aménagement des espaces publics (parcs, aires de jeux, etc.).
- **Procédure** : un projet soumis au PAE entraîne une modification au Règlement de zonage, une consultation publique est tenue et le mécanisme d'approbation référendaire est automatiquement déclenché. [Cliquez ici pour voir la Zone préliminaire assujetti au PAE.](#)



Le CCU

Le **Comité consultatif d'urbanisme** conseille le conseil municipal sur les questions liées à l'aménagement du territoire. Il est composé de citoyens, d'experts en urbanisme et d'élus municipaux.

Un CCU est un outil démocratique et technique permettant à la Municipalité de bénéficier de conseils spécialisés et de prendre des décisions éclairées concernant l'urbanisme et l'aménagement du territoire.



Approbation du conseil

Tout projet soumis à une règlement de nature discrétionnaire (PAE, PIIA, dérogation mineure etc.) DOIT obtenir l'approbation finale du conseil. **Dans le cas du PAE**, le projet doit également obtenir l'approbation citoyenne.



Approbation référendaire

Un projet **assujetti au PAE** est soumis à approbation référendaire.

Cela signifie que les citoyens peuvent être appelés à se prononcer sur un projet par un vote, mais seulement si une proportion suffisante de citoyens demande un tel référendum via un registre.



Phase 3 : Émission des permis

Lorsque le projet a obtenu **toutes les autorisations nécessaires** (conseil pour processus discrétionnaires, ministérielle, citoyenne) et que le projet répond aux hautes exigences environnementales, sociales, et économiques, les permis peuvent finalement être délivrés.

* Plusieurs années s'écoulent avant la première pelletée de terre d'un projet d'envergure.