

La justification des projets d'aménagement

Mandat

1. Description

La justification des projets d'aménagement est le document qui sert à organiser et à valider cette justification pour les demandes d'aménagement déposées conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, de même qu'à aider le personnel et le public à revoir les propositions. Dans ce document, il faut aussi démontrer les raisons pour lesquelles l'auteur de la demande croit que sa proposition est le fruit d'une saine planification et les modalités selon lesquelles la demande déposée en vertu de cette loi cadre avec le Plan officiel, les plans secondaires pertinents, les autres plans et politiques adoptés par le Conseil municipal et la Déclaration de principes provinciale.

2. Cas dans lesquels il faut exercer ce pouvoir

Il faut déposer la justification des projets d'aménagement pour les demandes d'aménagement suivantes :

- modification du Plan officiel;
- modification du *Règlement de zonage*;
- plan de lotissement.

Sans égard à ce qui précède, il est possible de déposer, plutôt que la justification des projets d'aménagement, l'Aide-mémoire de la justification des projets d'aménagement (cf. l'annexe 1) pour l'une ou l'autre des demandes suivantes, dans les cas où les documents ne sont pas déposés en même temps que la demande de modification du Plan officiel ou que la demande du plan de lotissement :

- Modification majeure du *Règlement de zonage* dans les cas où l'on propose d'ajouter entièrement les aménagements demandés dans l'enveloppe existante du bâtiment.
- Modification mineure du *Règlement de zonage*.

3. Contenu

La justification des projets d'aménagement doit décrire les enjeux décisifs recensés dans la réunion de préconsultation et en faire état, en plus des objectifs pertinents énumérés ci-après. À défaut de faire état des enjeux recensés ou de reproduire le contenu décrit ci-après, la Ville peut juger la demande incomplète. Dans le cas des propriétés auxquelles s'applique un plan secondaire, veuillez rappeler précisément les politiques applicables du plan secondaire dans les sections décrites ci-après. Dans le



cadre de la préconsultation du personnel de la Ville, on peut faire état des objectifs essentiels et des grandes politiques dont il est question dans la section C (Justification des politiques) dans une analyse plus fouillée dans le cadre de la justification des projets d'aménagement.

Remarque : Le niveau de détail prévu dans les sections ci-après doit correspondre à l'échelle et à la complexité de la demande d'approbation du projet d'aménagement. Par exemple, les projets d'aménagement de moindre envergure qui réclament une modification du Règlement de zonage peuvent avoir des incidences moins considérables sur les orientations stratégiques et sur les objectifs de gestion de la croissance du Plan officiel, par rapport aux modifications à apporter au Plan officiel pour les projets d'aménagement polyvalents de grande densité ou pour les institutions de grande envergure. Si l'on propose une consultation publique en plus de la consultation officielle obligatoire, on peut en reproduire les détails dans la justification des projets d'aménagement.

A. Synthèse administrative

Donner une vue d'ensemble de la demande proposée dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, ainsi que des constats de l'analyse de la justification du projet d'aménagement.

B. Introduction

Résumer la demande d'approbation du projet d'aménagement.

- Donner une brève vue d'ensemble du contexte local, dont la description des zones des environs du site, des conditions et des vocations existantes du site, des caractéristiques topographiques et de la connectivité.
- Expliquer les détails de la proposition, dont les bâtiments, le paysagement, la mobilité et la connectivité, ainsi que l'étalement des phases. Fournir les principales statistiques sur le projet d'aménagement en ce qui a trait à la hauteur, à la densité, à la superficie brute, aux marges de reculement, aux arbres, au paysagement végétalisé et au stationnement, entre autres.
- Expliquer les approbations préalables ou les autres demandes pertinentes délivrées ou approuvées par la Ville ou par les administrations compétentes en ce qui a trait à la demande à approuver. Rappeler si possible les numéros des dossiers précédents et reproduire les copies des documents.
- Joindre les illustrations pertinentes pour situer la proposition dans le contexte des annexes et des appendices du Plan officiel, ainsi que des rendus (par exemple les photos à vol d'oiseau, les plans d'avant-projet, les dessins et les schémas). Il faut entre autres reproduire les cartes des caractéristiques du patrimoine naturel ou du couvert forestier existant, le cas échéant.



Déclaration de principes provinciale

- Décrire les modalités selon lesquelles le projet concorde avec la Déclaration de principes provinciale.

Désignation du Plan officiel

- Indiquer le transect, conformément à la section 5 du Plan officiel (par exemple le cœur du centre-ville ou le secteur urbain intérieur), le quartier où se trouve le site visé, et préciser si une surzone s'applique conformément à la section 5.6.
- Décrire et résumer les politiques de la désignation correspondante, conformément aux sections 6 à 9 du Plan officiel (par exemple les carrefours, les couloirs, les quartiers, les zones industrielles et logistiques, les zones industrielles mixtes, les secteurs spéciaux, les espaces verts, la Ceinture de verdure, les villages, les zones de ressources agricoles, les zones du domaine rural et les zones industrielles et logistiques du secteur rural).

Dispositions applicables du *Règlement de zonage*

- Pour les demandes de modifications du Plan officiel, indiquer le zonage actuel et reproduire les autres dispositions et autorisations applicables au site.

Parcs

- Démontrer les moyens grâce auxquels la proposition respecte les exigences du *Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs*. Fournir des détails sur l'aménagement des nouveaux parcs ou sur l'agrandissement des parcs existants. Décrire les moyens grâce auxquels la proposition respecte les politiques de la sous-section 4.4 (Les parcs et les infrastructures récréatives) du Plan officiel et répond aux conditions de l'évaluation des besoins dont il est question dans le Plan directeur des infrastructures des parcs et des loisirs. Si on propose un règlement compensatoire des terrains à vocation de parc, reproduire une justification.

Autres politiques ou études applicables

- Faire état de toutes les autres politiques applicables de la Ville et se rapportant à la proposition, dont toutes les initiatives de politique en cours menées par la Ville et qui pourraient avoir des répercussions sur l'aménagement; on a indiqué que ces initiatives sont pertinentes à l'étape de la préconsultation.

C. Justification dans le cadre des politiques

Plan officiel

- Expliquer pourquoi la proposition est conforme à toutes les sections et politiques applicables du Plan officiel.



- Décrire dans les détails les modalités selon lesquelles la demande déposée dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* permet de réaliser toutes les orientations stratégiques applicables et exposées dans la section 2 du Plan officiel, en rappelant les politiques de la section 4 pour tout le territoire de la Ville et les politiques liées aux questions transversales dont il est question dans l'ensemble du Plan officiel. Dans la justification, il faut faire état des « grands changements dans le cadre des politiques » dans l'ensemble (sous-section 2.1) et faire expressément état des « questions transversales » (sous-section 2.2) énumérées ci-après. Il faut noter qu'aux questions transversales correspondent par exemple des symboles liés aux politiques sur la mise en œuvre dans l'ensemble du Plan officiel :
 - Densification.
 - Développement économique.
 - Énergie et changement climatique.
 - Collectivités saines et inclusives.
 - **Remarque : On peut reproduire dans les autres expertises obligatoires, dont les évaluations environnementales ou les études du contexte, l'analyse plus fouillée des collectivités saines et les considérations afférentes.*
 - Équité des genres et des races.
 - Culture.
 - **Remarque : Veuillez consulter l'« inventaire des espaces culturels » de la Ville pour connaître les actifs culturels aménagés sur le site ou à proximité de ce site.*
- Donner une vue d'ensemble des moyens grâce auxquels la proposition permet de réaliser les objectifs de croissance définis dans la section 3 du Plan officiel.
- Décrire les moyens grâce auxquels la proposition cadre avec les politiques sur les transects de la section 5 et fait la proposition des politiques se rapportant aux désignations foncières pertinentes des sections 6 à 9.
- Commenter les moyens selon lesquels le projet épouse la forme bâtie voulue et l'esthétique du site d'après les consignes du Plan officiel reproduites dans les sections consacrées aux transects, à la désignation et à l'esthétique urbaine (sous-section 4.6).

Modification du Plan officiel (le cas échéant)

- Indiquer les modifications qu'on demande d'apporter au Plan officiel pour autoriser la proposition d'aménagement, s'il y a lieu. Expliquer les cas dans lesquels les modifications doivent donner lieu à des politiques sectorielles conformément à la section 12 ou à la redésignation du bien-fonds.



D. Évaluation environnementale intégrée

- Pour les projets qui réclament une étude d'impact environnemental, la justification des travaux d'aménagement doit comprendre une évaluation environnementale intégrée. On peut le faire dans le cadre de la section de la justification des politiques dans le document portant sur la justification des travaux d'aménagement ou dans une section distincte. L'évaluation environnementale intégrée doit faire la synthèse des principales recommandations intégrées dans la proposition d'après l'étude d'impact environnemental et d'autres études techniques justificatives pour démontrer que l'on respecte les politiques pertinentes du Plan officiel. Les politiques appropriées et les études justificatives obligatoires seront précisées pendant la consultation préalable au dépôt de la demande, au début du processus de conception et d'examen.

E. Conclusion

- Faire la synthèse des modifications que l'on propose d'apporter au Plan officiel (s'il y a lieu).
- Faire la synthèse des modifications que l'on propose d'apporter au *Règlement de zonage*.
- Fournir une déclaration de synthèse et une analyse expliquant en quoi, selon son opinion professionnelle, le projet proposé est le fruit d'une saine planification. On peut rappeler, pour étayer cette opinion, les conclusions des rapports techniques justificatifs et des bulletins d'interprétation des politiques.

4. Critères d'évaluation

- Déclaration de principes provinciale
- Lignes directrices, règlements d'application et politiques du gouvernement provincial
- Plan officiel, ainsi que les plans secondaires
- Plan directeur des transports
- Plan directeur sur les changements climatiques
- Règlements municipaux pertinents
- Politiques et normes de la Ville

Dans la justification des projets d'aménagement, il faut démontrer que l'on respecte et applique les plans, les politiques, les lignes directrices et les normes ci-dessus.



5. Fonctions et attributions/Compétences

La justification des projets d'aménagement doit être signée par un urbaniste professionnel certifié (UPC) et un membre en règle de l'Institut canadien des urbanistes (MICU).



Annexe 1 – Aide-mémoire pour la justification des projets d'aménagement

