

## **Pièce 6 – Dispositions transitoires et prorogatoires des articles 109 et 110 pour les demandes d'aménagement en cours d'études et approuvées, de même que pour l'interprétation des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone.**

Les articles 109 et 110 comprennent des dispositions transitoires et prorogatoires, ainsi que des dispositions destinées à guider l'interprétation des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone pendant la période au cours de laquelle ces articles font l'objet d'un examen dans la foulée de l'approbation du nouveau *Règlement de zonage*.

Le lecteur trouvera dans la page 4 du présent document les détails de l'interprétation des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone.

### **En quoi consistent les dispositions transitoires et prorogatoires?**

Il s'agit des dispositions du Règlement qui portent sur les demandes d'aménagement en cours d'études et approuvées, sur les demandes de modification du *Règlement de zonage*, sur les demandes de dérogation mineure, sur les demandes de réglementation du plan d'implantation ou sur les demandes d'approbation des plans de lotissement, pour qu'on puisse continuer de les traiter en appliquant le *Règlement de zonage* en vigueur au moment où les demandes ont été déposées. Dans le nouveau *Règlement de zonage*, c'est ce qu'on appelle les « dispositions transitoires » et les « dispositions prorogatoires ». Ces dispositions se trouvent dans l'article 109 (Transition pour les demandes complètes) et dans l'article 110 (Prorogation des demandes approuvées).

### **Pourquoi faut-il prévoir des dispositions et prorogatoires?**

Ces dispositions permettent de gagner du temps et de s'assurer que les demandeurs qui ont déjà participé à la consultation publique ou consacré du temps et des fonds à leurs demandes n'ont pas à apporter à leurs plans des révisions considérables pour respecter le nouveau *Règlement de zonage*. Ces dispositions permettent aussi d'éviter d'avoir à redemander une approbation parce que les règles du zonage ont changé pendant ou après le dépôt de la demande d'aménagement.

Vous faire délivrer le permis de construire est le seul moyen de « verrouiller » votre demande de modification du zonage. Quand quelqu'un obtient la permission d'aménager un bâtiment en déposant une demande de dérogation mineure ou de réglementation du plan d'implantation, la Ville a d'abord examiné les plans et donné son approbation. Si toutefois le zonage sous-jacent change après l'approbation de la demande, le demandeur ne peut plus se faire délivrer le permis de construire.

En prévision des vastes changements qui seront apportés aux règlements d'application du zonage, par exemple en donnant effet à un tout nouveau *Règlement de zonage*, les dispositions transitoires donneront aux demandeurs le temps de se faire délivrer les approbations voulues, puis de demander et d'obtenir le permis de construire, même si le nouveau *Règlement de zonage* est déjà en vigueur.

## Les dispositions transitoires et prorogatoires portent-elles une date d'expiration?

Oui. Le nouveau *Règlement de zonage* met en œuvre la vision adoptée pour l'horizon de planification de 25 ans du Plan officiel, et les demandes doivent faire état de ce nouveau *Règlement de zonage* le plus tôt possible. La date d'expiration vise à encourager les demandeurs à déposer leurs demandes de modification du zonage et à se faire délivrer le permis de construire pour enchaîner rapidement avec les travaux de construction.

## En quoi consistent les dispositions transitoires proposées dans la version provisoire du Règlement de zonage?

Ces dispositions transitoires s'appliquent aux demandes complètes\* déposées avant que le nouveau *Règlement de zonage* produise ses effets pour :

- les permis de construire;
- les dérogations et autorisations mineures (article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- la réglementation du plan d'implantation (article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- la modification du *Règlement de zonage* (article 34 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- la réglementation des lots de terrain (article 50 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- la demande d'autorisation de séparation de terrain (article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- la version provisoire du plan de lotissement (article 51 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- la description de la *Loi de 1998 sur les condominiums*.

<b>Article 109 :</b>		
<b>Demandes complètes en cours d'études au moment où le nouveau <i>Règlement de zonage</i> entre en vigueur</b>		
<b>Type de demande</b>	<b>Disposition transitoire</b>	<b>Expiration</b>
Permis de construire	On peut les délivrer comme si le <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) s'appliquait.	5 ans
Dérogation et autorisation mineures	On peut les traiter comme si le <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) s'appliquait ET délivrer le	5 ans
Réglementation du plan d'implantation		

Modification du <i>Règlement de zonage</i>	permis de construire comme si le <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) produisait ses effets.	
Réglementation des parties de lots		
Version provisoire du plan de lotissement et demande d'autorisation de séparation de terrain		
Description en vertu de la <i>Loi de 1998 sur les condominiums</i>		
<b>Article 110 :</b> <b>Demandes approuvées avant que le nouveau <i>Règlement de zonage</i> prenne effet</b>		
<b>Type de demande</b>	<b>Disposition transitoire</b>	<b>Expiration</b>
Dérogation et autorisation mineures	On peut délivrer le permis de construire comme si le <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) produisait ses effets.	3 ans
Réglementation du plan d'implantation		
Modification du <i>Règlement de zonage</i>		
Réglementation des parties de lots		
Version provisoire du plan de lotissement et demande d'autorisation de séparation de terrain		
Description en vertu de la <i>Loi de 1998 sur les condominiums</i>		

\* Dans le nouveau *Règlement de zonage*, on entend par « demande complète » la demande qui aurait pu être approuvée si elle avait été traitée le jour même; il ne s'agit pas des demandes qui se situent à l'étape de la préconsultation.

Les dispositions transitoires s'appliquent aussi aux demandes approuvées avant que le nouveau *Règlement de zonage* entre en vigueur pour :

- les dérogations et autorisations mineures (article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- la réglementation du plan d'implantation (article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);

- la modification du *Règlement de zonage* (article 34 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- la réglementation des parties de lots (article 50 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- la demande d'autorisation de séparation de terrain (article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- la version provisoire du plan de lotissement (article 51 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*);
- la description de la *Loi de 1998 sur les condominiums*.

### **En quoi consistent les dispositions proposées pour l'interprétation des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone?**

L'article 110 comprend aussi des dispositions pour l'interprétation des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone extraits des parties 15 et 17 et de la Carte de zonage du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Dans l'article 110, les dispositions différentes produisent leurs effets selon que la propriété est située à l'intérieur ou à l'extérieur des secteurs des plans secondaires ou des secteurs des politiques sectorielles selon les modalités reproduites dans l'annexe A13 de la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*.

#### Propriétés situées à l'intérieur des secteurs des plans secondaires ou des secteurs des politiques sectorielles

Les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone qui s'appliquent aux propriétés situées à l'intérieur des secteurs des plans secondaires ou des secteurs des politiques sectorielles produiront leurs effets comme si le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) restait en vigueur. On prévoit de mener en priorité, en 2026 et 2027, l'examen des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone dans les secteurs des plans secondaires et dans les secteurs des politiques sectorielles. Tant que les travaux d'examen des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone des secteurs des plans secondaires et des secteurs des politiques sectorielles ne seront pas terminés, les dispositions les plus restrictives prévues dans les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes produiront leurs effets.

#### Propriétés situées à l'extérieur des secteurs des plans secondaires et des secteurs des politiques sectorielles

Dans la pièce 4 du présent rapport, le personnel de la Ville propose d'apporter les changements recommandés aux dispositions de l'article 110 qui s'appliquent aux propriétés situées à l'extérieur des secteurs des plans secondaires ou des secteurs des politiques sectorielles qui font l'objet d'une exception, d'une annexe ou d'un autre suffixe de code de zone. Il est proposé de modifier l'article 110 pour préciser que les dispositions les plus permissives s'appliquent d'après la zone primaire, la sous-zone,

l'exception ou l'annexe et selon les autres suffixes des codes de zone dans les codes de zone, sauf dans les cas suivants :

- les dispositions relatives à l'aménagement différé (-h) ainsi que les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone afférents continueront de produire leurs effets;
- les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone continueront de produire leurs effets dans les zones AG (Zone agricole), ME (Zone d'extraction de minéral), MR (Zone de réserve de granulats minéraux), N1 à N6 (zones de quartier), RG (Zone d'industrie générale rurale) et RH (Zone d'industrie lourde rurale);
- les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone approuvés après le 4 novembre 2022 (date de l'approbation du nouveau Plan officiel) dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250), ainsi que les dispositions les plus restrictives dans les suffixes d'exception, d'annexes et dans les autres suffixes produisent leurs effets.

Les changements proposés ont pour effet de prévoir un ensemble provisoire de dispositions pour permettre que l'intention du nouveau *Règlement de zonage* devienne opérationnelle avant l'examen détaillé des exceptions, des annexes et des autres suffixes des codes de zone mené en 2026 et 2027. Cet examen aura pour effet de modifier les dispositions dans les exceptions, les annexes et les autres suffixes des codes de zone lorsqu'elles font partie des exceptions ou qu'elles figurent dans la Carte de zonage ou dans les annexes.

Les changements proposés permettront d'accélérer avec efficacité la mise en œuvre, dans le cadre du nouveau *Règlement de zonage*, les politiques du Plan officiel et de simplifier le *Règlement de zonage*, qui sera ainsi plus cohérent du point de vue de la mise en œuvre des politiques. Les changements proposés permettront aussi de réduire les cas de non-conformité et de s'assurer que les aménagements existants sont conformes au nouveau *Règlement de zonage*.