

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : URBA-2016-221
Direction de l'urbanisme
Service de la planification et de l'aménagement du territoire
Objet : Adoption du Règlement RV-2016-15-87 modifiant le Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme et du Règlement RV-2016-15-88 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (création des zones H2565, M2566, M2567, H2569, H2571, M2580 et M2581 à proximité du boulevard Étienne-Dallaire, entre le boulevard Alphonse-Desjardins et la rue Saint-Omer)
Date : Le 3 octobre 2016

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)**Règlement RV-2016-15-88**

Le Règlement RV-2016-15-88 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (création des zones H2565, M2566, M2567, H2569, H2571, M2580 et M2581 à proximité du boulevard Étienne-Dallaire, entre le boulevard Alphonse-Desjardins et la rue Saint-Omer) vise à modifier le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement afin de permettre la réalisation des projets « Quartier Privilège » et « Umamo » qui seront situés respectivement en bordure de la rue Berlioz et du futur prolongement du boulevard Étienne-Dallaire (Annexe 1 : Plans de localisation, Annexe 2 : Plan de zonage avant modification, Annexe 3 : Projet Umamo, Annexe 4 : Projet Quartier Privilège).

La période concernant le dépôt des demandes de participation à un référendum par les personnes intéressées dans le cadre du Règlement RV-2016-15-88 a pris fin le 22 septembre 2016 tel qu'il est prévu à l'article 133 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (ch. A-19.1). Aucune demande n'ayant été reçue par la Ville à cette date, le conseil de la Ville peut adopter ce règlement.

Règlement RV-2016-15-87

Le 6 juillet 2016, la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA) tenait une assemblée publique de consultation dans l'arrondissement de Desjardins relativement au Projet de Règlement RV-2016-15-87 modifiant le Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme (agrandir une affectation « Résidentielle forte densité » à même une partie de l'affectation « Parc et espace vert ») (Annexe 5 : Plan des affectations avant modification). Ce projet de règlement vise à assurer que la limite nord des zones M2566, H2565 et M2580 créées par le Règlement RV-2016-15-88 soit dans la même affectation que la portion sud de celles-ci.

Cinq (5) personnes sont présentes dans la salle. Aucun commentaire n'est formulé.

Recommandation de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA)

Attendu l'assemblée publique de consultation tenue dans le cadre de ce projet de règlement, les membres de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement recommandent, à l'unanimité, au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le Règlement RV-2016-15-87 modifiant le Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme (agrandir une affectation « Résidentielle forte densité » à même une partie de l'affectation « Parc et espace vert »), sans changement par rapport au projet de règlement adopté par la résolution CV-2016-05-63 adoptée à la séance ordinaire du conseil de la Ville tenue le 24 mai 2016 (Résolution CCUA-2016-00-99).

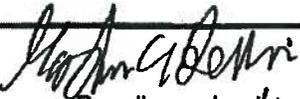
RECOMMANDATION (énoncé)

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter :

- le Règlement RV-2016-15-87 modifiant le Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme sans changement par rapport à la résolution CV-2016-05-63;
- le Règlement RV-2016-15-88 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement sans changement par rapport à la résolution CV-2016-09-55.

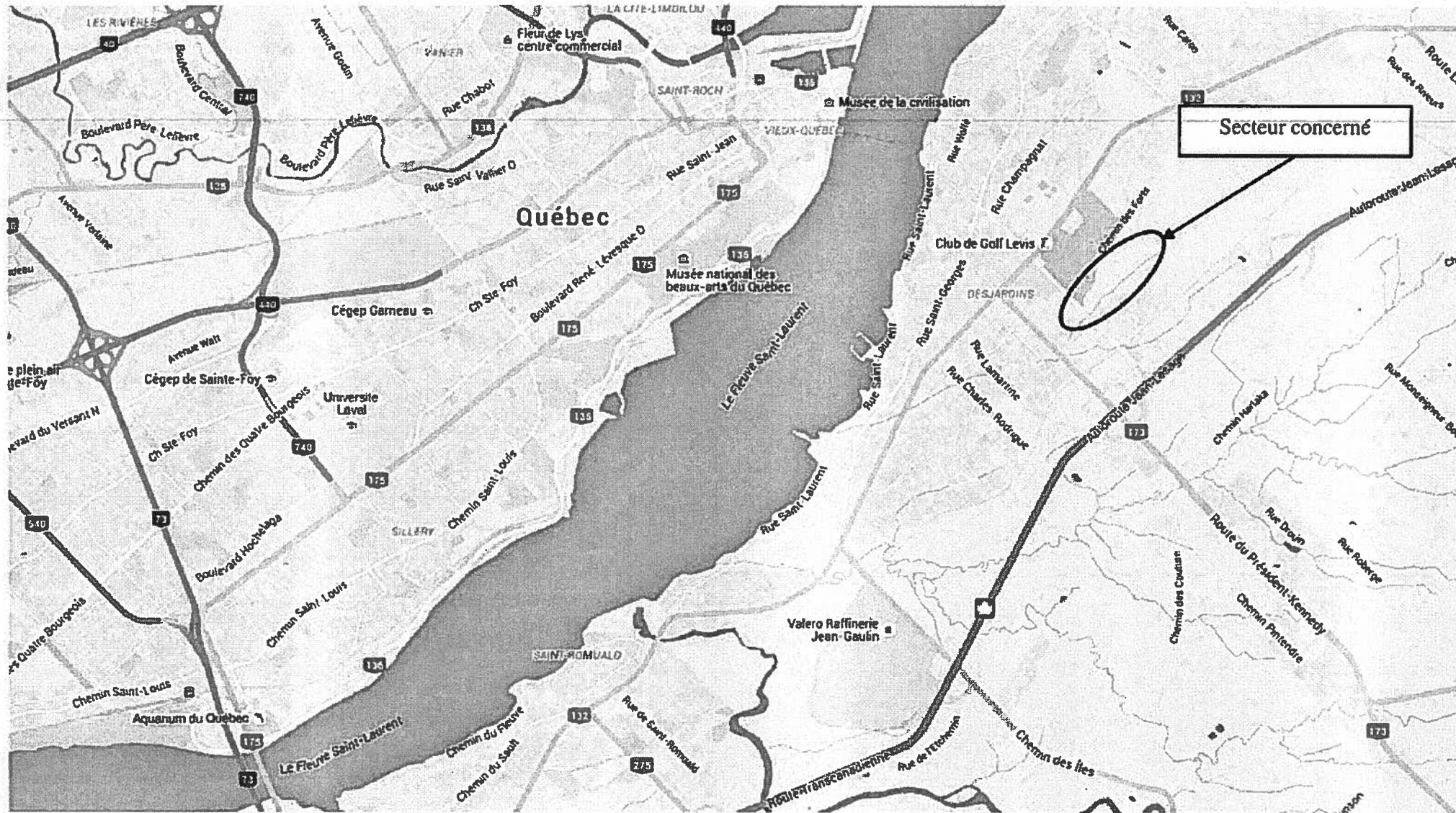
UNE COPIE DOIT ÊTRE EXPÉDIÉE AUX PERSONNES CONSULTÉES

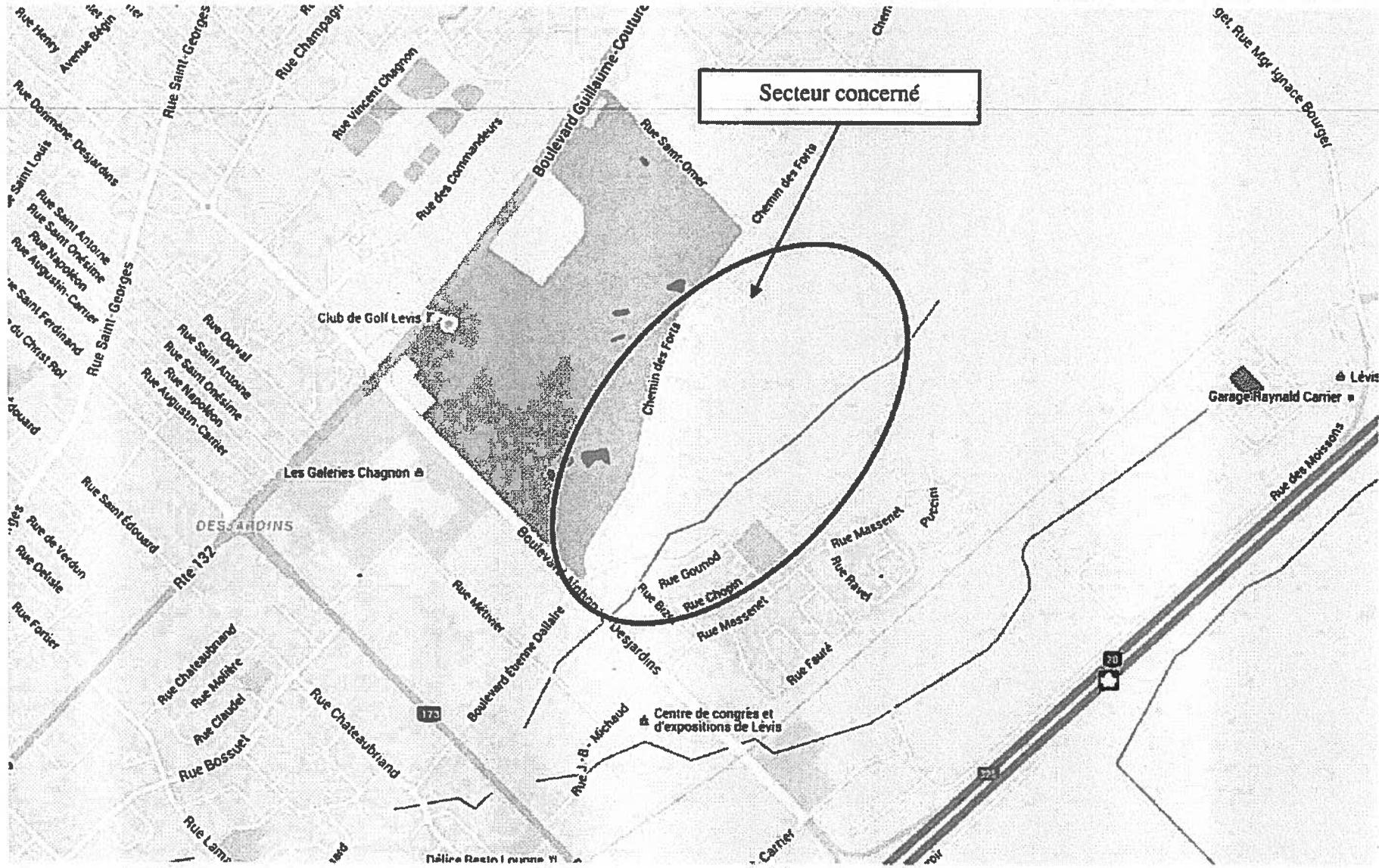
Liste des pièces jointes :
Annexe 1 : Plans de localisation
Annexe 2 : Plan de zonage avant modification
Annexe 3 : Projet Umano
Annexe 4 : Projet Quartier Privilège
Annexe 5 : Plan des affectations du sol avant modification
Annexe 6 : Règlement RV-2016-15-87 modifiant le Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme
Annexe 7 : Règlement RV-2016-15-88 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement

Préparé par :  Marie-Jeanne Gagnon-Beaulieu, urbaniste		Titre d'emploi : Conseillère en urbanisme	
Recommandé par :  Sébastien Hamel, gestionnaire de projets corporatifs			
Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	
Commentaires :			
Signature de la Direction : 		Date : 2016/10/10	

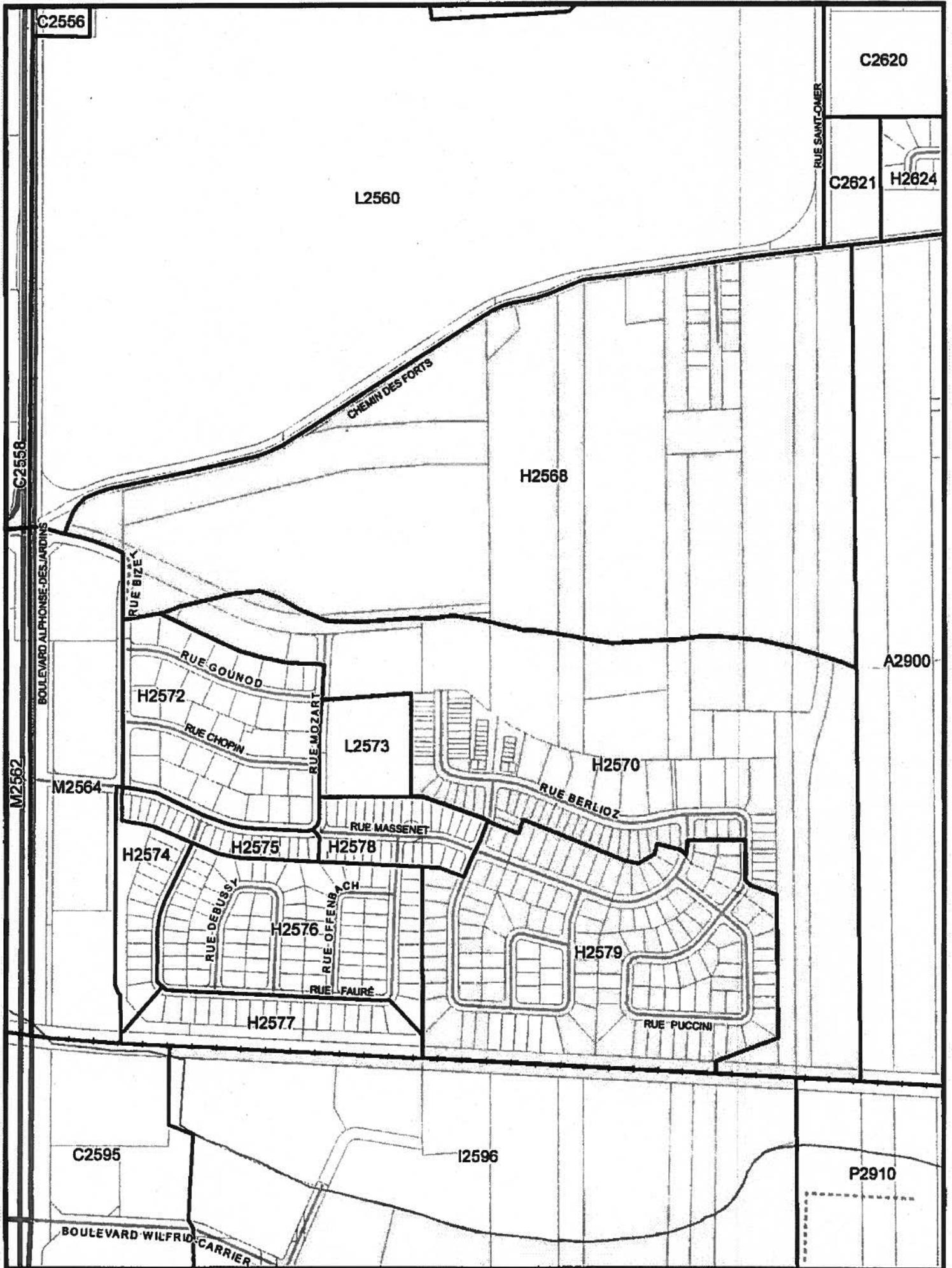
COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE <hr/> <hr/> <hr/>

Signature de la Direction générale :  Date : 2016/10/12

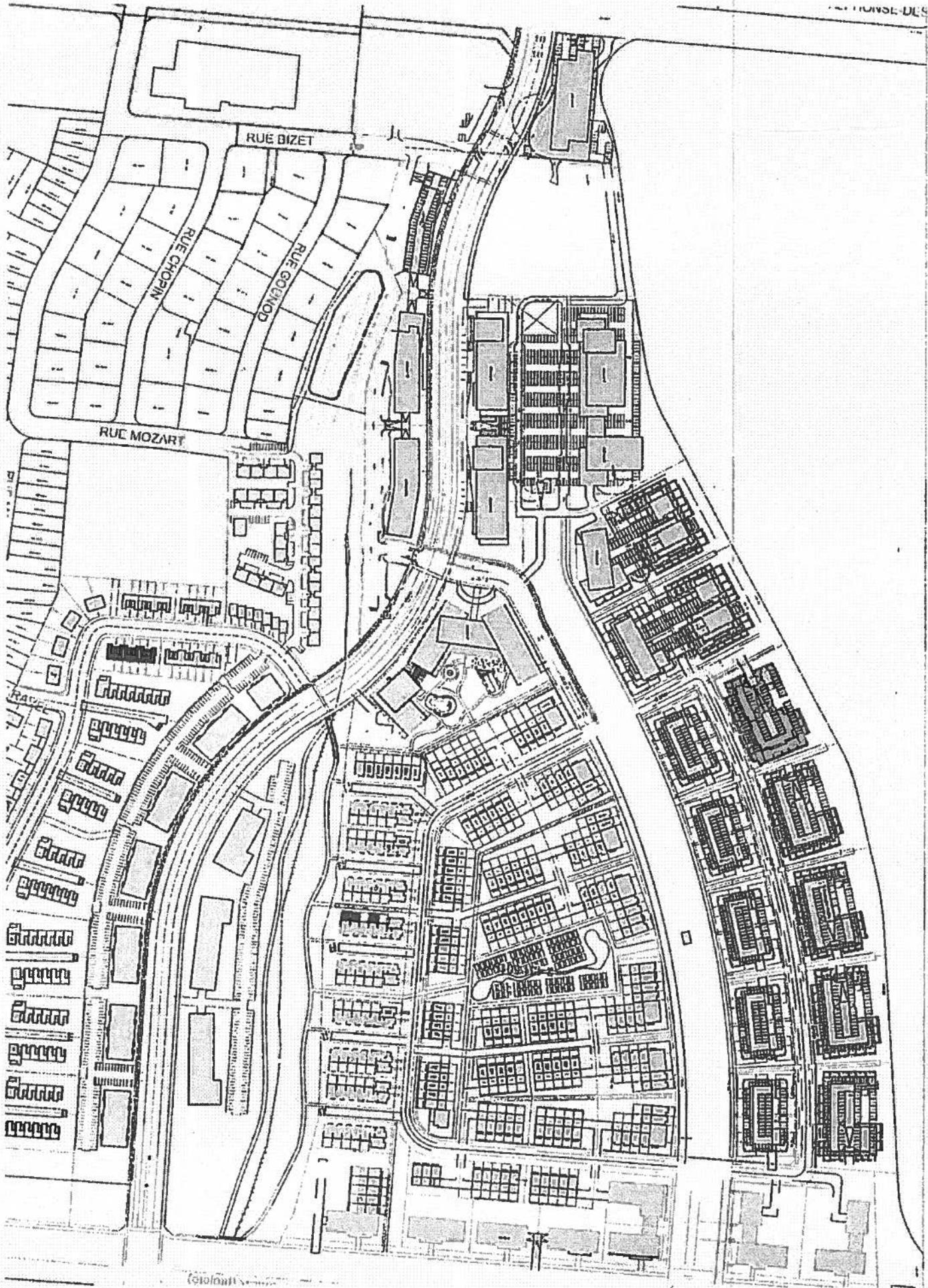




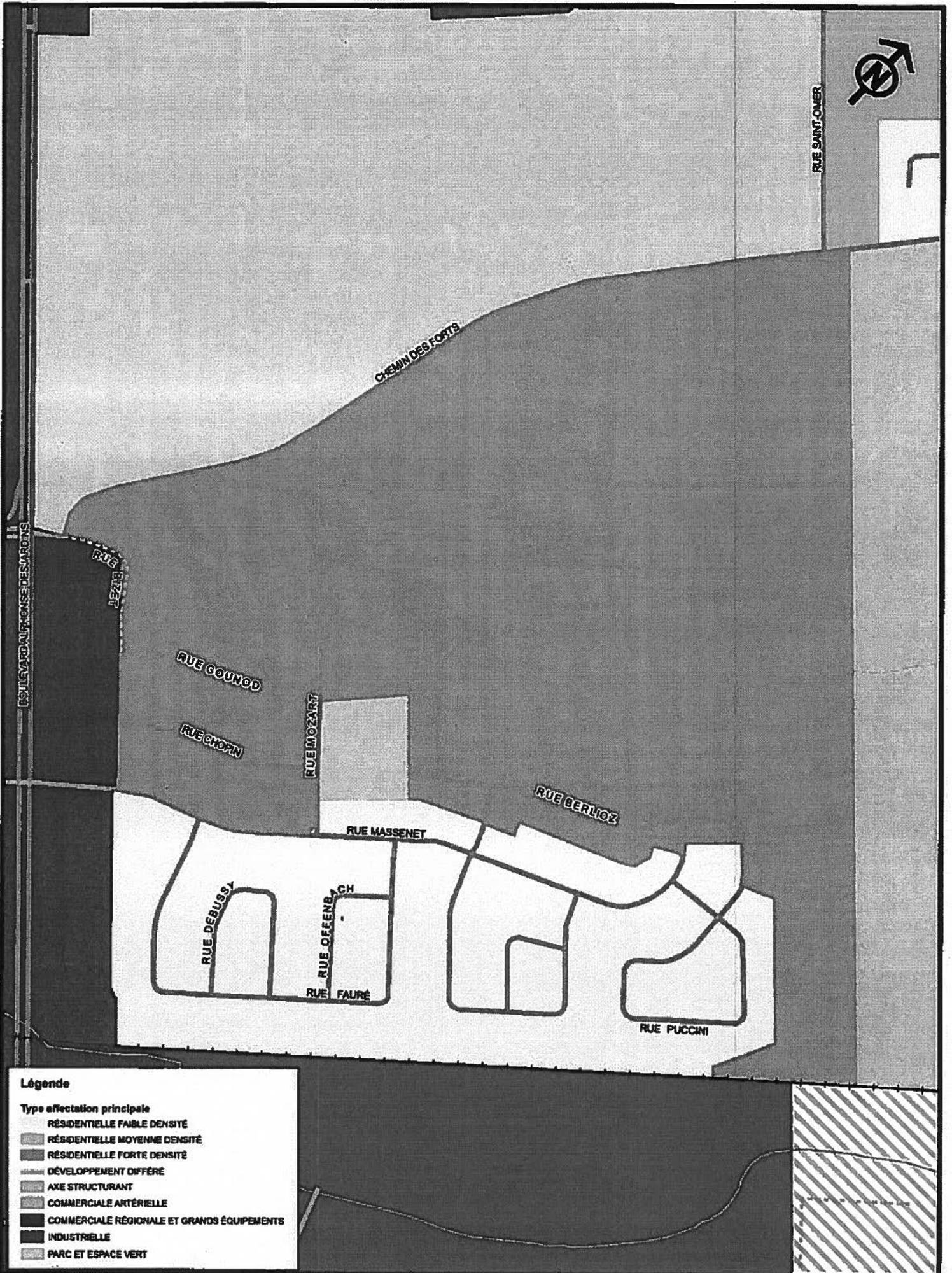
PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION



LA FORTIÈRE-DES



PLAN D'URBANISME AVANT MODIFICATION





Conseil de la Ville

Règlement RV-2016-15-87 modifiant le Règlement
RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

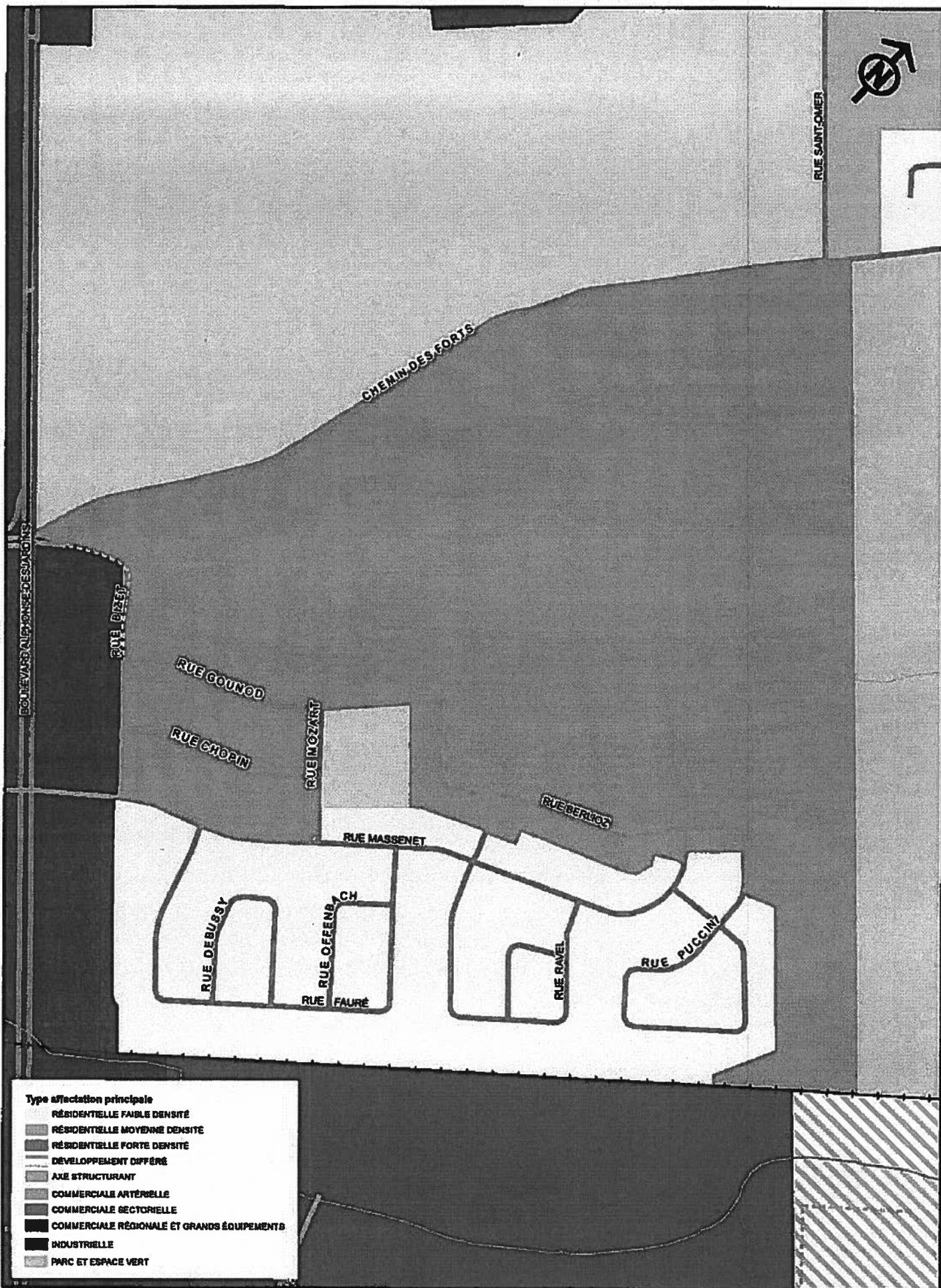
1. **Plan des affectations**

Le plan des affectations, annexé au Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme, est modifié par l'agrandissement d'une aire d'affectation *Résidentielle forte densité* à même une partie d'une aire d'affectation *Parc et espace vert*, le tout tel qu'illustré sur le plan joint au présent règlement en annexe A.

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, greffière par intérim

PLAN D'URBANISME APRÈS MODIFICATION





Conseil de la Ville

Règlement RV-2016-15-88 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Plan de zonage

Le plan de zonage, annexé au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, est modifié par :

- 1° la création de la zone H2565 à même une partie de la zone H2568 qui est supprimée et à même une partie de la zone L2560;
- 2° la création de la zone M2566 à même une partie de la zone H2568 qui est supprimée et une partie des zones L2560 et H2570;
- 3° la création de la zone M2567 à même une partie de la zone H2570;
- 4° la création de la zone H2569 à même une partie de la zone H2570;
- 5° la création de la zone H2571 à même une partie de la zone H2568 qui est supprimée;
- 6° la création de la zone M2580 à même une partie de la zone H2568 qui est supprimée et à même une partie de la zone L2560;
- 7° la création de la zone M2581 à même une partie de la zone H2568 qui est supprimée et à même une partie de la zone H2570;
- 8° l'agrandissement de la zone H2572 à même une partie de la zone H2568 qui est supprimée.

Ces modifications sont illustrées sur le plan joint au présent règlement en annexe A.

2. Grille des spécifications applicable à la zone H2565

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2565 jointe au présent règlement en annexe B.

3. Grille des spécifications applicable à la zone M2566

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone M2566 jointe au présent règlement en annexe C.

4. Grille des spécifications applicable à la zone M2567

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone M2567 jointe au présent règlement en annexe D.

5. Grille des spécifications applicable à la zone H2568

Ce règlement est modifié par la suppression de la grille des spécifications applicable à la zone H2568.

6. Grille des spécifications applicable à la zone H2569

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2569 jointe au présent règlement en annexe E.

7. **Grille des spécifications applicable à la zone H2571**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2571 jointe au présent règlement en annexe F.

8. **Grille des spécifications applicable à la zone M2580**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone M2580 jointe au présent règlement en annexe G.

9. **Grille des spécifications applicable à la zone M2581**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone M2581 jointe au présent règlement en annexe H.

10. **Dispositions spécifiques : Zone M2567**

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 526, de l'article suivant :

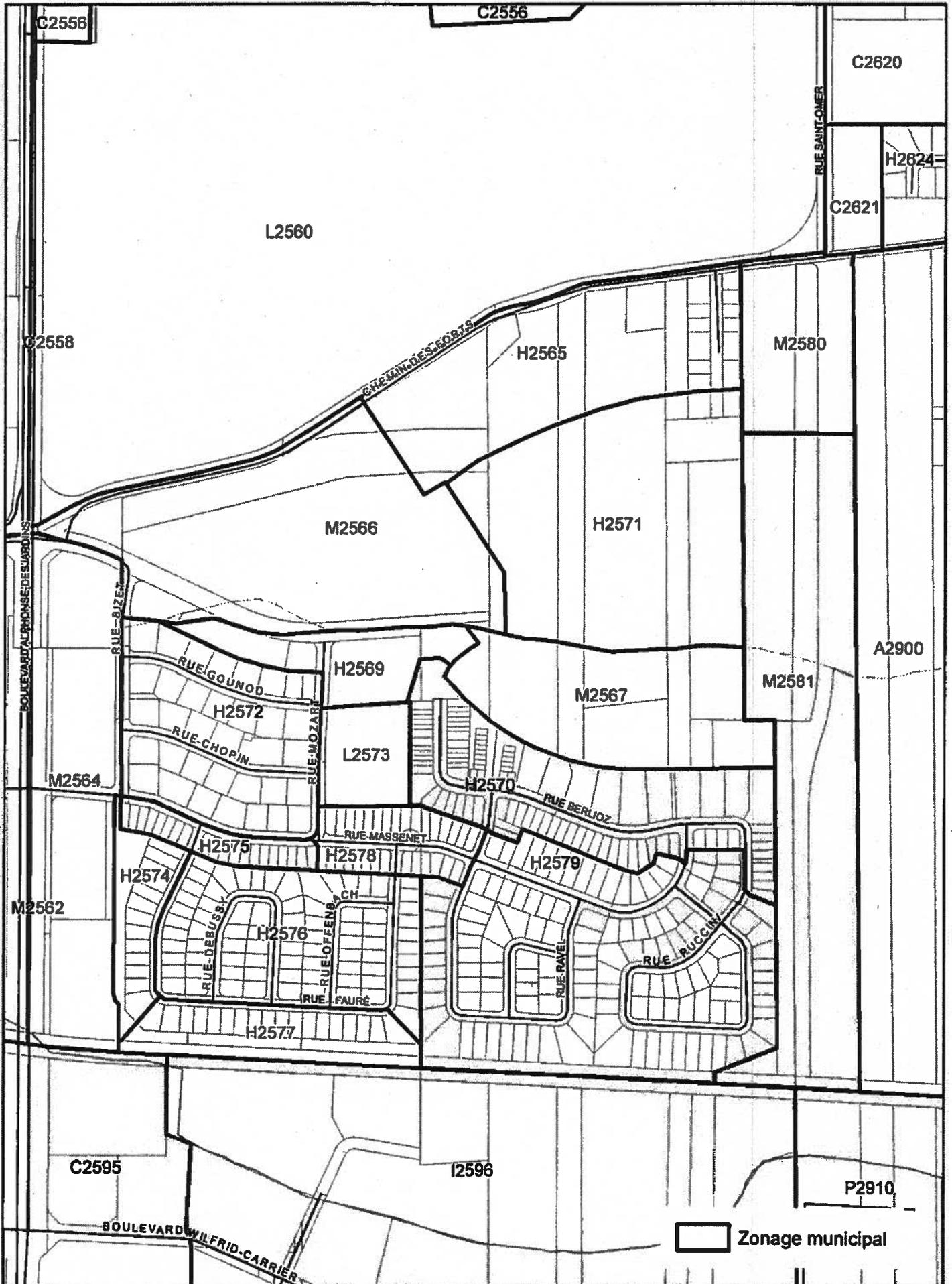
« 526.1 **Zone M2567**

Dans la zone M2567, la superficie de plancher de tout étage situé au-dessus du rez-de-chaussée doit représenter au moins 75 % de la superficie du plancher du rez-de-chaussée. ».

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, greffière par intérim

ZONAGE APRÈS MODIFICATION





Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal						Implantation					
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m ²)	Superficie max. de plancher (m ²)	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m ²)	Superficie d'occup. au sol min. (m ²)	Superficie d'occup. au sol max. (m ²)	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min. (m)	Marge recul avant max. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière (%)
H10	6	12				25	30	750			4				6		4	4	9	
H10	12	24				30	40	1200			4				6		4	4	9	
H10	24					30	40	1800			4				6		4	4	9	
H11	12					15	30	550			4				6		4		9	
H12	24					10	30	300			4				6		4		9	
H13						25	30	750			4				6		4	4	9	
P100						15	30	450			2				6		4	4	9	
P102						15	30	450			2				6		4	4	9	
Usage spécifiquement permis						Note terrain			Note bâtiment						Note implantation					
Usage spécifiquement prohibé																				
Note usage																				



RÈGLEMENT SUR LE ZONAGE ET LE LOTISSEMENT

NO RV-2011-11-23

Modifié par: RV-2016-15-88

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

(Annexe)

M2566

Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal						Implantation					
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m ²)	Superficie max. de plancher (m ²)	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m ²)	Superficie d'occup. au sol min. (m ²)	Superficie d'occup. au sol max. (m ²)	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min. (m)	Marge recul avant max. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière (%)
C1						30	30	1800	500		3				4		4		9	
C5						30	30	1800	500		3				4		4		9	
C700						30	30	1800	500		3				4		4		9	
H10	12					30	30	1800			3				4		4		9	
H11	12					15	30	550			3				4		4		9	
H12	12					10	30	300			3				4		4		9	
H13	12					25	30	750			3				4		4		9	
H100						30	30	1800	500		3				4		4		9	
P1						15	30	450			3				4		4		9	
P2						30	30	1800	500		3				4		4		9	
P3															4		4		9	
Usage spécifiquement permis						Note terrain			Note bâtiment						Note implantation					
Usage spécifiquement prohibé																				
Note usage																				
Un usage non résidentiel ne peut occuper un étage situé au-dessus d'un étage occupé par un usage Habitation																				



RÈGLEMENT SUR LE ZONAGE ET LE LOTISSEMENT
NO RV-2011-11-23
Modifié par: RV-2016-15-88

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS
(Annexe)

M2567

Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal					Implantation							
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m ²)	Superficie max. de plancher (m ²)	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m ²)	Superficie d'occup. au sol min. (m ²)	Superficie d'occup. au sol max. (m ²)	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min.(m)	Marge recul avant max.(m)	Marge recul latérale min (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul arrière min: (m)	Marge recul arrière (%)	
C1						30	30	1800			3				4		4	4	9		
C4						30	30	1800			1				4		4	4	9		
H3						6	30	180			3				4		4		9		
H5						10	30	330			3				4		4		9		
H6						6	30	180			3				4		4		9		
H7						20	30	600			3				4		4	4	9		
H8						18	30	500			3				4		4		9		
H9						10	30	300			3				4		4		9		
H10	6	12				25	30	750			3				4		4	4	9		
H10	12	24				30	40	1200			3				4		4	4	9		
H10	24					30	40	1800			3				4		4	4	9		
H11	12					15	30	550			3				4		4		9		
H12	12					10	30	300			3				4		4		9		
H13	24					25	30	750			3				4		4	4	9		
P1						15	30	450			2				4		4	4	9		
P206						15	30	450			2				4		4	4	9		
Usage spécifiquement permis						Note terrain						Note bâtiment									
Usage spécifiquement prohibé	C109 et C114																				
Note usage																					
Un usage non résidentiel ne peut occuper un étage situé au-dessus d'un étage occupé par un usage Habitation																					



RÈGLEMENT SUR LE ZONAGE ET LE LOTISSEMENT
NO RV-2011-11-23
Modifié par RV-2016-15-88

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS
(Annexe)

H2569

Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal						Implantation					
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m ²)	Superficie max. de plancher (m ²)	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m ²)	Superficie d'occup. au sol min. (m ²)	Superficie d'occup. au sol max. (m ²)	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min. (m)	Marge recul avant max. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale max. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière max. (m)
H1						13	27	375			2		4		6		4	4	5	
H4						15	27	405			2		4		6		4	4	5	
H7						20	27	650			2		4		6		4	4	5	
H8						15	27	450			2		4		6		4		5	
H9						10	27	270			2		4		6		4		5	
H10	4	6				20	30	750			2		4		6		4	4	5	
H10	6	12				25	30	750			2		4		6		4	4	5	
H10	12	24				30	40	1200			2		4		6		4	4	5	
H11	12	24				15	30	550			2		4		6		4		5	
H12	12	24	4			10	30	300			2		4		6		4		5	
P1						13	27	375			2		4		6		4	4	5	

Usage spécifiquement permis		Note terrain	Note bâtiment	Note implantation
Usage spécifiquement prohibé				
Note usage				
<p>Un usage du groupe P1 est autorisé uniquement dans un bâtiment comprenant un usage Habitation. Pour les usages H1 et H4, le bâtiment principal doit comprendre un usage du groupe P1. Les usages du groupe P1 doivent être situés au rez-de-chaussée ou au sous-sol.</p>				



RÈGLEMENT SUR LE ZONAGE ET LE LOTISSEMENT

NO RV-2011-11-23

Modifié par: **RV-2016-15-88**

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

(Annexe)

URBA-2016-221
ANNEXE F de l'ANNEXE 7

H2571

Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal						Implantation					
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m ²)	Superficie max. de plancher (m ²)	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m ²)	Superficie d'occup. au sol min. (m ²)	Superficie d'occup. au sol max. (m ²)	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min (m)	Marge recul avant max (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière (%)
H3						6	30	180			2		4		6		4		9	
H5						10	30	330			2		4		6		4		9	
H7						20	30	600			2		4		6		4	4	9	
H8						18	30	500			2		4		6		4		9	
H9						10	30	300			2		4		6		4		9	
H10	6	12				25	30	750			2		4		6		4	4	9	
H10	12	24				30	40	1200			2		4		6		4	4	9	
P100						15	30	450			1		4		6		4	4	9	
P102						15	30	450			1		4		6		4	4	9	

Usage spécifiquement permis		Note terrain	Note bâtiment	Note implantation
Usage spécifiquement prohibé				
Note usage				
Un usage non résidentiel ne peut occuper un étage situé au-dessus d'un étage occupé par un usage Habitation				



Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal						Implantation					
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m ²)	Superficie max. de plancher (m ²)	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m ²)	Superficie d'occup. au sol min. (m ²)	Superficie d'occup. au sol max. (m ²)	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min. (m)	Marge recul avant max. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière (%)
C1						30	60	1800			3				6		4	4	9	
C4						30	60	1800			1				6		4	4	9	
H10	6	12				25	30	750			3				6		4	4	9	
H10	12	24				30	40	1200			3				6		4	4	9	
H10	24					30	40	1800			3				6		4	4	9	
H11	6					15	30	550			3				6		4		9	
H12	6					10	30	300			3				6		4		9	
H13	12					25	30	750			3				6		4	4	9	
P1						15	30	450			3				6		4	4	9	

Usage spécifiquement permis		Note terrain	Note bâtiment	Note implantation
Usage spécifiquement prohibé	C109 et C114			
Note usage				
Un usage non résidentiel ne peut occuper un étage situé au-dessus d'un étage occupé par un usage Habitation. L'usage C400 est autorisé à un seul endroit dans la zone.				



Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal						Implantation					
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m ²)	Superficie max. de plancher (m ²)	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m ²)	Superficie d'occup. au sol min. (m ²)	Superficie d'occup. au sol max. (m ²)	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min.(m)	Marge recul avant max.(m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière (%)
C1						30	60	1800			3				6		4	4	9	
H10	6	12				25	30	750			3				6		4	4	9	
H10	12	24				30	40	1200			3				6		4	4	9	
H10	24					30	40	1800			3				6		4	4	9	
H11	6					15	30	550			3				6		4		9	
H12	6					10	30	300			3				6		4		9	
H13	12					25	30	750			3				6		4	4	9	
P1						15	30	450			3				6		4	4	9	

Usage spécifiquement permis		Note terrain	Note bâtiment	Note implantation
Usage spécifiquement prohibé	C109 et C114			
Note usage				
Un usage non résidentiel ne peut occuper un étage situé au-dessus d'un étage occupé par un usage Habitation				