

**FICHE DE PRISE DE DÉCISION**

|  |
|--|
| <b>Fiche de prise de décision : URBA-2017-144</b>  |
| <b>Direction de l'urbanisme</b>  |
| <b>Service de la planification et de l'aménagement du territoire</b>   |
| <b>Objet : Adoption du règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (création des zones H2495, H2502, H2503, H2504, H2505, H2506 et H2507, entre les rues Charles-Rodrigue et Lamartine, dans le secteur du prolongement de la rue Thomas-Chapais)</b> |
| <b>Date : Le 4 mai 2017</b>  |

**ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)**

Le Règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (création des zones H2495, H2502, H2503, H2504, H2505, H2506 et H2507, entre les rues Charles-Rodrigue et Lamartine, dans le secteur du prolongement de la rue Thomas-Chapais) (Annexe 1 : Plans de localisation, Annexe 2 : Projet de développement déposé, Annexe 3 : Plan de zonage avant modification) vise à créer les sept zones suivantes :

- La zone H2495 remplace presque en totalité la zone H2501 et englobe la portion ouest de la zone X2500. De l'habitation de moyenne densité y est prévue;
- La zone H2502 est située dans la portion nord du développement, soit en bordure du futur prolongement du boulevard Étienne-Dallaire. De l'habitation de forte densité y est prévue;
- La zone H2503 est située au sud du prolongement de la rue Thomas-Chapais. De l'habitation de forte densité y est prévue de même qu'une disposition spécifique visant à exiger un écran tampon en bordure de la voie ferrée existante. L'ensemble de la zone sera soumis aux dispositions associées à l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en raison de la nature des sols;
- La zone H2504 est située dans la portion centrale du développement, de l'habitation de faible densité y est prévue;
- Les zones H2505, H2506 et H2507 ont été divisées de manière à respecter la délimitation de secteurs avec de faibles capacités portantes. D'ailleurs, les zones H2505 et H2507 doivent être soumises aux dispositions associées à l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en raison de la nature des sols. Toutes les trois sont situées à l'est du développement et sont adjacentes aux résidences unifamiliales déjà construites sur la rue Lamartine. Seules des habitations unifamiliales isolées y sont prévues de manière à assurer une transition adéquate avec le milieu bâti de la rue Lamartine.

La période concernant le dépôt des demandes de participation à un référendum par les personnes intéressées a pris fin le 13 avril 2017 tel qu'il est prévu à l'article 133 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (ch. A-19.1). Des demandes de participation à un scrutin référendaire ont été déposées au bureau de la greffière de la Ville. L'analyse de la conformité de ces demandes par la Direction du greffe a révélé que les dispositions du projet de règlement n'ont pas fait l'objet de demandes valides en nombre requis. En conséquence, le conseil de la Ville peut poursuivre le processus d'adoption de ce règlement.

**ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)**

N/A

**ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION**

N/A

**FINANCEMENT (coûts/revenus/poste budgétaire/impacts budgétaires 2017-2018-2019)**

| Coûts/revenus | Impacts | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------|---------|------|------|------|
|---------------|---------|------|------|------|

N/A



**RECOMMANDATION (énoncé)**

La Direction de l'urbanisme recommande au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville l'adoption du Règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV 2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, et ce, sans changement par rapport au second projet de règlement adopté par la résolution CV-2017-03-26.

- Liste des pièces jointes :**
- Annexe 1 : Plans de localisation
  - Annexe 2 : Projet de développement déposé
  - Annexe 3 : Plan de zonage avant modification
  - Annexe 4 : Règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement

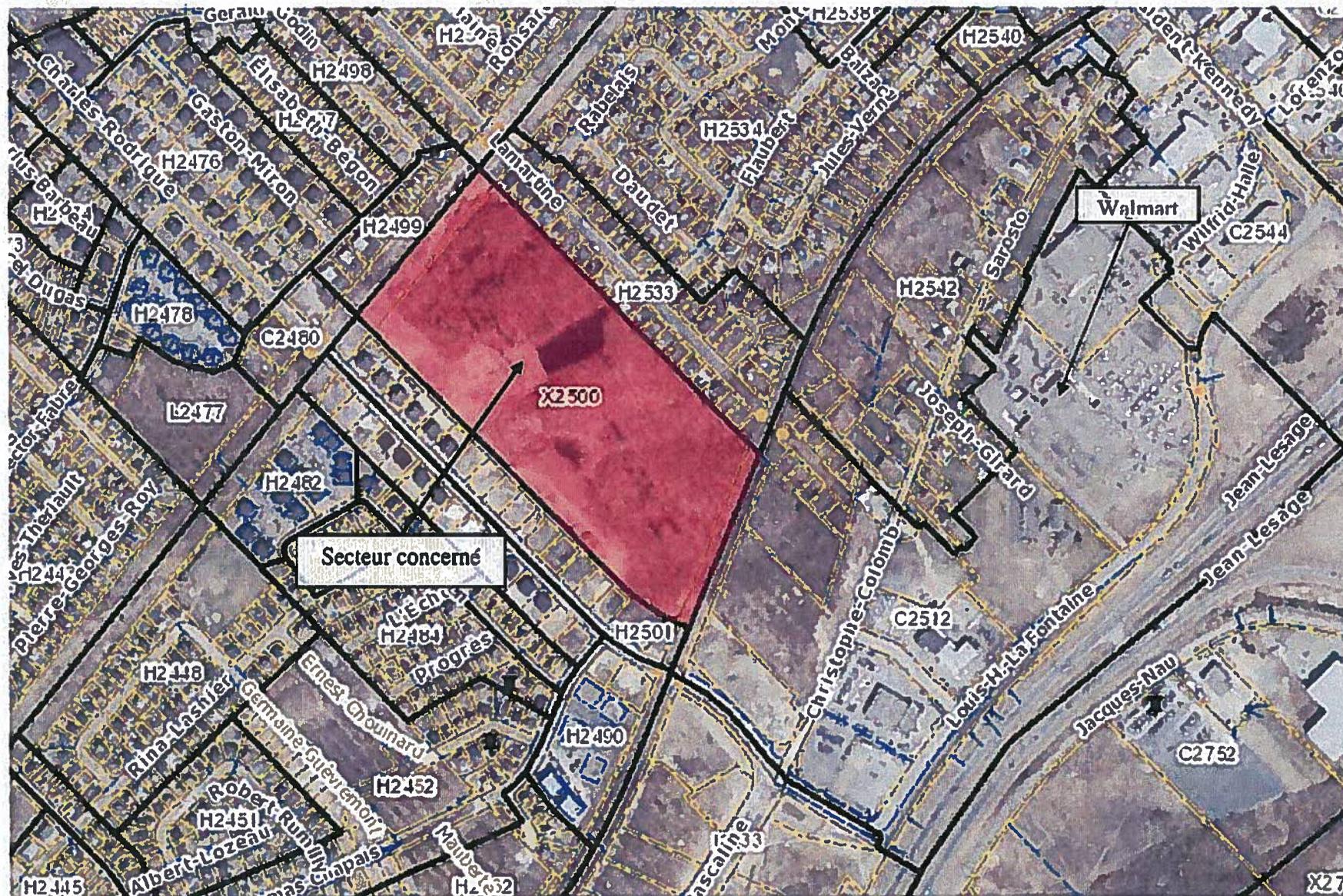
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>Préparé par :</b> Sébastien Hamel                           |  | <b>Titre d'emploi :</b> Gestionnaire de projets corporatifs    |  |
| <b>Recommandé par :</b>  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| <small>Nom et initiales manuscrites<br/>Titre d'emploi</small> |
| <b>Commentaires :</b>  |  |  |  |
| <b>Signature de la Direction :</b>                             |  | <b>Date :</b> 2017/05/09                                       |  |

|  |
|--|
| <b>COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE</b> |
|  |
|  |
|  |

**Signature de la Direction générale :** **Date :** 2017/05/08

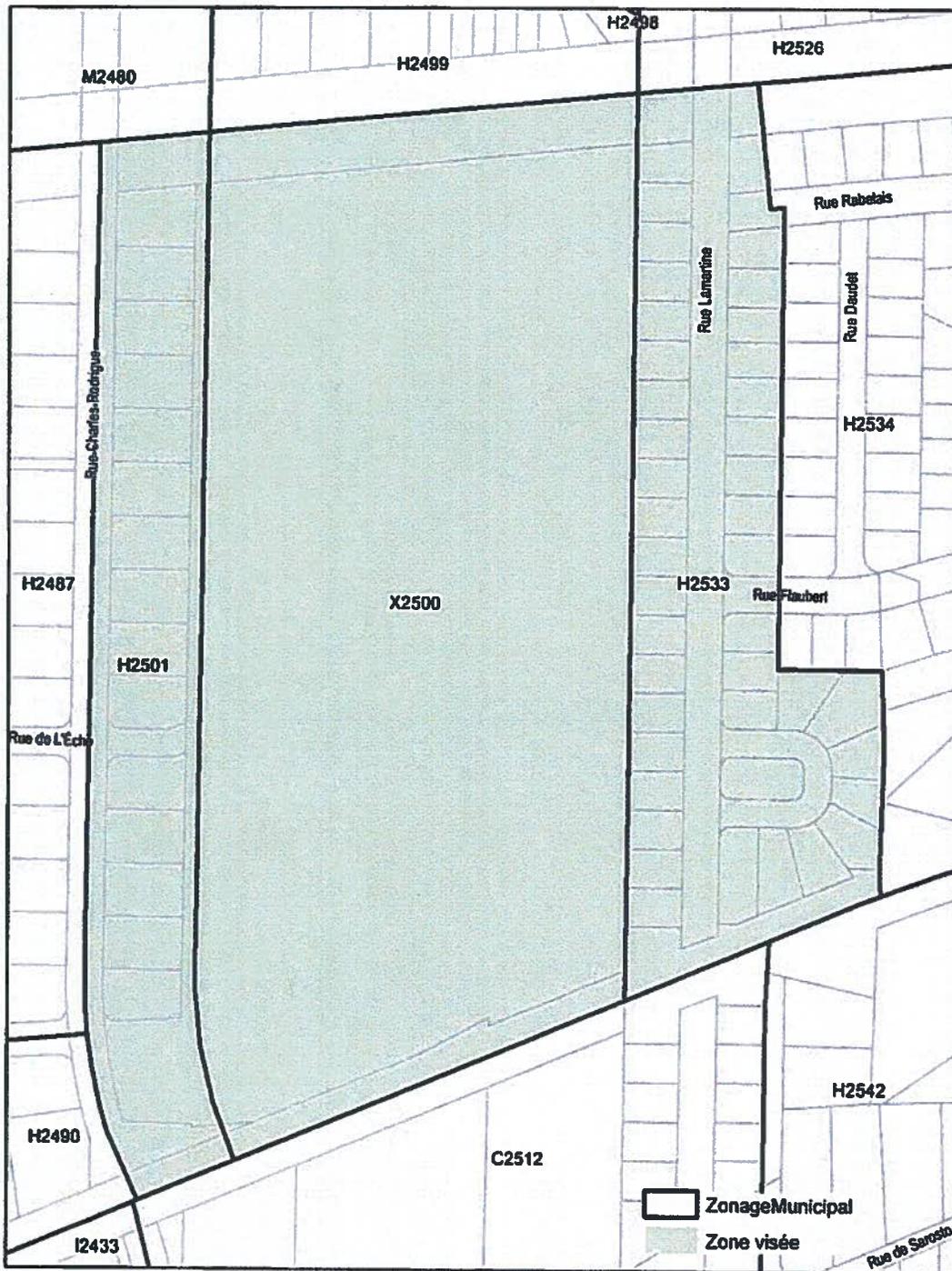








PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION





---

Règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement

---

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

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 H2495 à même une partie des zones X2500 et H2501 qui sont supprimées;
- 2° la création de la zone H2502 à même une partie des zones X2500 et H2501 qui sont supprimées;
- 3° la création de la zone H2503 à même une partie de la zone H2533 et une partie de la zone X2500 qui est supprimée;
- 4° la création de la zone H2504 à même une partie de la zone X2500 qui est supprimée;
- 5° la création de la zone H2505 à même une partie de la zone X2500 qui est supprimée;
- 6° la création de la zone H2506 à même une partie de la zone X2500 qui est supprimée;
- 7° la création de la zone H2507 à même une partie de la zone X2500 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 H2495**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2495 jointe au présent règlement en annexe B.

3. **Grille des spécifications applicable à la zone H2502**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2502 jointe au présent règlement en annexe C.

4. **Grille des spécifications applicable à la zone H2503**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2503 jointe au présent règlement en annexe D.

5. **Grille des spécifications applicable à la zone H2504**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2504 jointe au présent règlement en annexe E.

6. **Grille des spécifications applicable à la zone H2505**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2505 jointe au présent règlement en annexe F.

7. **Grille des spécifications applicable à la zone H2506**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone

H2506 jointe au présent règlement en annexe G.

**8. Grille des spécifications applicable à la zone H2507**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2507 jointe au présent règlement en annexe H.

**9. Dispositions spécifiques dans les zones H2495, H2502, H2503, H2504, H2505, H2506 et H2507**

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 442, des suivants :

« 442.1 **Zone H2495**

Dans la zone H2495, une densité résidentielle nette minimale de 30 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée.

Pour le calcul de la densité résidentielle nette, la superficie du terrain ou du site de l'ensemble immobilier à considérer ne comprend pas une zone tampon prescrite au présent règlement.

442.2 **Zone H2502**

Dans la zone H2502, une densité résidentielle nette minimale de 40 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée.

442.3 **Zone H2503**

Dans la zone H2503 :

- 1° un écran tampon doit être aménagé sur les lots contigus au lot 2 223 081 du cadastre du Québec. Cet écran tampon doit être aménagé selon les conditions suivantes :
  - a) l'espace prévu pour l'écran tampon doit être d'une largeur minimale de 15 mètres;
  - b) des aménagements extérieurs peuvent y être réalisés et des constructions accessoires peuvent y être érigées, sans toutefois empiéter dans l'espace nécessaire à la construction de la butte de terre exigée au sous-paragraphe d);
  - c) être situé en bordure de la limite nord de l'emprise de la voie ferrée;
  - d) être constitué d'une butte de terre d'une hauteur minimale de 2 mètres par rapport au niveau du rail de la voie ferrée; la pente maximale ne doit pas excéder 2:1;
  - e) l'aménagement paysager de la butte doit inclure des plantations d'arbres et d'arbustes afin de créer un ensemble harmonieux et les espaces libres doivent être recouverts de gazon, de plantes grimpances ou de couvre-sol;
  - f) la plantation doit être composée d'au moins un arbre par 50 mètres carrés de superficie de l'écran et d'au moins un arbuste par 100 mètres carrés de superficie de l'écran ou d'une haie opaque à 80%;
  - g) lors de la plantation, les arbres feuillus doivent avoir un diamètre minimum de 25 millimètres mesuré à 1 mètre du sol

et les arbres conifères doivent avoir une hauteur minimale de 1,8 mètre;

- h) au moins 50 % des arbustes plantés doivent l'être au pied de la butte du côté de la voie ferrée;
- i) aucun abattage d'arbres n'est autorisé sur l'écran tampon aménagé et toute plantation doit être entretenue et remplacée au besoin afin de respecter les prescriptions du présent règlement;
- j) une clôture en maille d'acier galvanisé d'un minimum de 1,83 mètre de hauteur doit être implantée entre l'emprise ferroviaire et le pied de la butte du côté de la voie ferrée;

2° sont interdits les constructions et travaux suivants, à moins d'avoir été préalablement autorisés par le Conseil en application d'un règlement adopté en vertu de l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1) ou d'y être expressément autorisés par le deuxième alinéa du présent paragraphe :

- a) la construction, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment principal et d'un bâtiment attenant à celui-ci;
- b) la construction d'un garage détaché;
- c) les constructions attenantes à un bâtiment principal, telles qu'un balcon, une galerie, une véranda, un solarium, un patio, une terrasse, un perron, un portique et un porche;
- d) les piscines hors-terre et les piscines creusées;
- e) les travaux de remblais, à l'exception des travaux d'aménagement de l'écran tampon prévu au présent article.

Le premier alinéa du présent paragraphe ne s'applique pas :

- a) aux travaux normaux d'entretien et de réparation d'une construction;
- b) au remplacement d'une piscine par une piscine de même grandeur;
- c) aux constructions visées au sous-paragraphe c) du premier alinéa du présent paragraphe, construites en bois, en résine ou en polymère;

3° une densité résidentielle nette minimale de 40 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée.

Pour le calcul de la densité résidentielle nette, la superficie du terrain ou du site de l'ensemble immobilier à considérer ne comprend pas une zone tampon prescrite au présent règlement.

#### **442.4 Zone H2504**

Dans la zone H2504, une densité résidentielle nette minimale de 16 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain doit être respectée. Un logement supplémentaire aménagé à même une habitation unifamiliale isolée n'est pas pris en considération dans le calcul de la densité résidentielle nette.

Dans le cas d'un terrain intérieur ayant une ligne avant courbée ou d'un terrain d'angle, la superficie considérée aux fins du calcul de la densité résidentielle nette est diminuée de 50 % par rapport à la superficie réelle du terrain.

**442.5 Zone H2505**

Dans la zone H2505 :

1° sont interdits les constructions et travaux suivants, à moins d'avoir été préalablement autorisés par le Conseil en application d'un règlement adopté en vertu de l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1) ou d'y être expressément autorisés par le deuxième alinéa du présent paragraphe :

- a) la construction, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment principal et d'un bâtiment attenant à celui-ci;
- b) la construction d'un garage détaché;
- c) les constructions attenantes à un bâtiment principal, telles qu'un balcon, une galerie, une véranda, un solarium, un patio, une terrasse, un perron, un portique et un porche;
- d) les piscines hors-terre et les piscines creusées;
- e) les travaux de remblais.

Le premier alinéa du présent paragraphe ne s'applique pas :

- a) aux travaux normaux d'entretien et de réparation d'une construction;
- b) au remplacement d'une piscine par une piscine de même grandeur;
- c) aux constructions visées au sous-paragraphe c) du premier alinéa du présent paragraphe, construites en bois, en résine ou en polymère;

2° une densité résidentielle nette minimale de 16 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain doit être respectée. Un logement supplémentaire aménagé à même une habitation unifamiliale isolée n'est pas pris en considération dans le calcul de la densité résidentielle nette.

Dans le cas d'un terrain intérieur ayant une ligne avant courbée ou d'un terrain d'angle, la superficie considérée aux fins du calcul de la densité résidentielle nette est diminuée de 50 % par rapport à la superficie réelle du terrain.

**442.6 Zone H2506**

Dans la zone H2506, une densité résidentielle nette minimale de 16 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain doit être respectée. Un logement supplémentaire aménagé à même une habitation unifamiliale isolée n'est pas pris en considération dans le calcul de la densité résidentielle nette.

Dans le cas d'un terrain intérieur ayant une ligne avant courbée ou d'un terrain d'angle, la superficie considérée aux fins du calcul de la densité résidentielle nette est diminuée de 50 % par rapport à la superficie réelle du terrain.

**442.7 Zone H2507**

Dans la zone H2507 :

1° sont interdits les constructions et travaux suivants, à moins d'avoir été préalablement autorisés par le Conseil en application d'un règlement adopté en vertu de l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1) ou d'y être expressément autorisés par le deuxième alinéa du présent paragraphe :

- a) la construction, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment principal et d'un bâtiment attenant à celui-ci;
- b) la construction d'un garage détaché;
- c) les constructions attenantes à un bâtiment principal, telles qu'un balcon, une galerie, une véranda, un solarium, un patio, une terrasse, un perron, un portique et un porche;
- d) les piscines hors-terre et les piscines creusées;
- e) les travaux de remblais.

Le premier alinéa du présent paragraphe ne s'applique pas :

- a) aux travaux normaux d'entretien et de réparation d'une construction;
- b) au remplacement d'une piscine par une piscine de même grandeur;
- c) aux constructions visées au sous-paragraphe c) du premier alinéa du présent paragraphe, construites en bois, en résine ou en polymère ;

2° une densité résidentielle nette minimale de 16 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain doit être respectée. Un logement supplémentaire aménagé à même une habitation unifamiliale isolée n'est pas pris en considération dans le calcul de la densité résidentielle nette.

Dans le cas d'un terrain intérieur ayant une ligne avant courbée ou d'un terrain d'angle, la superficie considérée aux fins du calcul de la densité résidentielle nette est diminuée de 50 % par rapport à la superficie réelle du terrain. ».

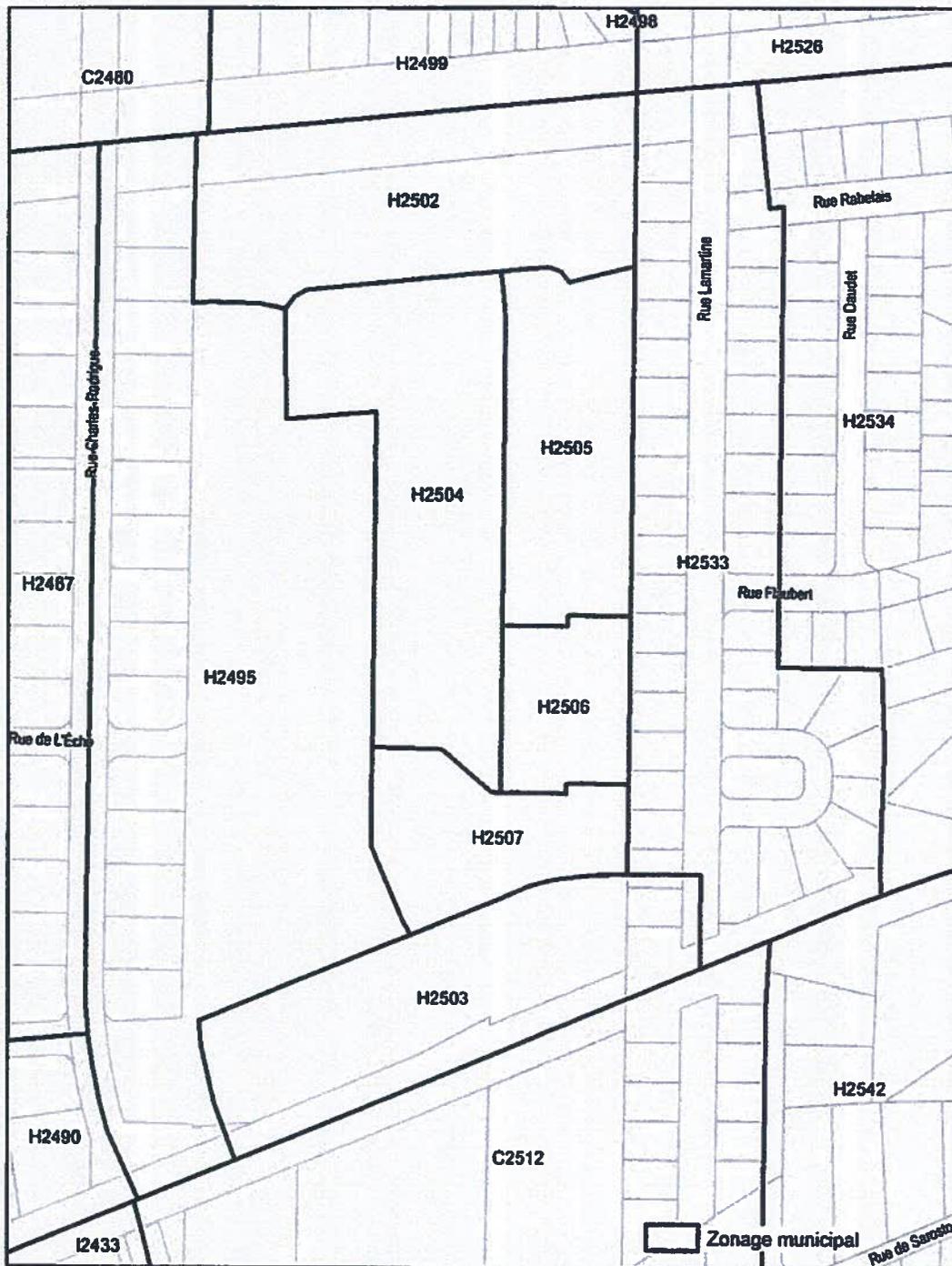
---

Gilles Lehouillier, maire

---

Marlyne Turgeon, greffière par intérim

PLAN DE 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 <sup>2</sup> ) | Superficie max. de plancher (m <sup>2</sup> ) | Largeur min. terrain (m) | Profondeur min. terrain (m) | Superficie min. terrain (m <sup>2</sup> ) | Superficie d'occup. au sol min. (m <sup>2</sup> ) | Superficie d'occup. au sol max. (m <sup>2</sup> ) | 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             | 7                                     | 12                                    |                                    |   |   | 25                       | 30                          | 1000                                      |   |   |                    |                  | 4                  | 15               | 6                          |                           | 7,5                           | 7,5                           | 12                           |                         |
| H10             | 6                                     | 6                                     |                                    |   |   | 20                       | 30                          | 750                                       |   |   |                    |                  | 4                  | 15               | 6                          |                           | 4,5                           | 7,5                           | 12                           |                         |
| H11             | 4                                     | 6                                     |                                    |   |   | 15                       | 30                          | 550                                       |   |   |                    |                  | 4                  | 15               | 6                          |                           | 7,5                           |                               | 12                           |                         |
|                 |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                            |                           |                               |                               |                              |                         |
|                 |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                            |                           |                               |                               |                              |                         |
|                 |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                            |                           |                               |                               |                              |                         |
|                 |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                            |                           |                               |                               |                              |                         |

|                              |  |                     |                      |                          |
|------------------------------|--|---------------------|----------------------|--------------------------|
| Usage spécifiquement permis  |  | <b>Note terrain</b> | <b>Note bâtiment</b> | <b>Note implantation</b> |
| Usage spécifiquement prohibé |  |                     |                      |                          |
| <b>Note usage</b>            |  |                     |                      |                          |
|                              |  |                     |                      |                          |



| 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 <sup>2</sup> ) | Superficie max. de plancher (m <sup>2</sup> ) | Largeur min. terrain (m) | Profondeur min. terrain (m) | Superficie min. terrain (m <sup>2</sup> ) | Superficie d'occup. au sol min. (m <sup>2</sup> ) | Superficie d'occup. au sol max. (m <sup>2</sup> ) | 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                          | 24                                    | 40                                    |                                    |   |   | 30                       | 40                          | 1500                                      |   |   |                    |                  | 4                  |                  | 6                         |                           | 10                            | 10                            | 6                            |                         |
|                              |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
|                              |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
|                              |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
|                              |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
| Usage spécifiquement permis  |                                       |                                       |                                    |   |   | Note terrain             |                             |   | Note bâtiment                                     |   |                    |                  |                    |                  | Note implantation         |                           |                               |                               |                              |                         |
| Usage spécifiquement prohibé |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
| Note usage                   |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
|                              |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |



| 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 <sup>2</sup> ) | Superficie max. de plancher (m <sup>2</sup> ) | Largeur min. terrain (m) | Profondeur min. terrain (m) | Superficie min. terrain (m <sup>2</sup> ) | Superficie d'occup. au sol min. (m <sup>2</sup> ) | Superficie d'occup. au sol max. (m <sup>2</sup> ) | 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                          | 18                                    | 60                                    |                                    |   |   | 30                       | 40                          | 1500                                      |   |   |                    |                  | 4                  |                  | 6                         |                           | 6                             | 6                             | 15                           |                         |
|                              |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
|                              |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
|                              |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
|                              |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
| Usage spécifiquement permis  |                                       |                                       |                                    |   |   | Note terrain             |                             |   | Note bâtiment                                     |   |                    |                  |                    |                  | Note implantation         |                           |                               |                               |                              |                         |
| Usage spécifiquement prohibé |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
| Note usage                   |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |
|                              |                                       |                                       |                                    |   |   |                          |                             |   |   |   |                    |                  |                    |                  |                           |                           |                               |                               |                              |                         |







