

**PROJET DE RÈGLEMENT 1009-010
MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1009 RELATIF AU MANUEL
D'URBANISME D'URBANOVA, AFIN D'Y INCLURE LES DISPOSITIONS
RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE
TRANSECT NUMÉRO 10 POUR LE TERRAIN DE L'ANCIEN
GOLF DES MOULINS**

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

15 MARS 2023

Déroulement de la présentation

- **Mots de bienvenue**

Mme Valérie Doyon, Conseillère municipale - District 6

Mme Marie-Ève Couturier, Conseillère municipale - District 7

- **Mise en contexte**

M. Robert Chicoine, Directeur-général adjoint, Développement et aménagement du territoire

- **Présentation du contenu du projet de règlement 1009-010**

Mme Éliane Lessard, Chef de division planification urbaine, Direction de l'urbanisme durable

M. Yanick Marsan, Conseiller en planification, Direction de l'urbanisme durable

- **Explications des modalités légales**

Me Jean-François Milot, greffier et directeur, Direction du greffe et des affaires juridiques

Me Gabrielle Ethier-Raulin, avocate, Direction du greffe et des affaires juridiques

- **Période de questions**



Mise en contexte

- Le site est voué à un développement résidentiel depuis plus de 50 ans.
- Il fait partie du *Programme particulier d'urbanisme d'Urbanova* adopté en 2017 en conformité avec le Schéma d'aménagement de la MRC les Moulins.
- Les densités des PAT ont été délimitées dans le PPU d'Urbanova en respectant des seuils de densité conformes au Plan métropolitain d'aménagement et développement de la CMM.
- En octobre 2015, la Ville amorce l'analyse du projet de développement avec le promoteur.
- En mai 2019 a lieu la 1^{re} soirée de consultation des citoyens suivie d'un sondage.
- En juillet 2021, le conseil municipal approuve le *Plan d'aménagement de transect (PAT-10)*.



Mise en contexte

- Rencontre citoyenne du 30 mars 2022 :
Présentation des détails du projet de développement.
- Assemblée publique de consultation tenue le 4 mai 2022
concernant l'adoption d'un projet de règlement.
 - Le projet de règlement a été soumis à l'approbation des personnes habiles à voter.
 - Suite à la procédure d'enregistrement visant la tenue d'un scrutin référendaire ainsi que d'un registre, le projet de règlement a été retiré par le conseil municipal lors de la séance du 4 juillet 2022.
- La ville et le promoteur ont convenu d'effectuer des modifications au projet et ainsi procéder à l'adoption d'un nouveau projet de règlement.



Gains, améliorations et engagements

OBJET	PRINTEMPS 2019	PRINTEMPS 2022	HIVER 2023
NOMBRE DE LOGEMENT	Total de ±250 logements	Total de ±212 logements	Total de <u>189 logements</u> (134 unifamiliales isolées et 55 unifamiliales jumelées et/ou contigües ±23 logements en moins
	±100 unités de logement jumelées et/ou contigües et projet intégré	±100 unités de logement jumelées et/ou contigües	
PARC	24 653 m ² de superficie de parc	24 653 m ² de superficie de parc	25 408 m ² de superficie de parc 755 m² de parc en plus
MESURES D'ATTÉNUATION	-	Écran végétalisé en cour arrière donnant sur les quartiers existants	Écran végétalisé ET ajout d'une servitude de « non construction » cadastrée de 3 mètres donnant sur les quartiers existants



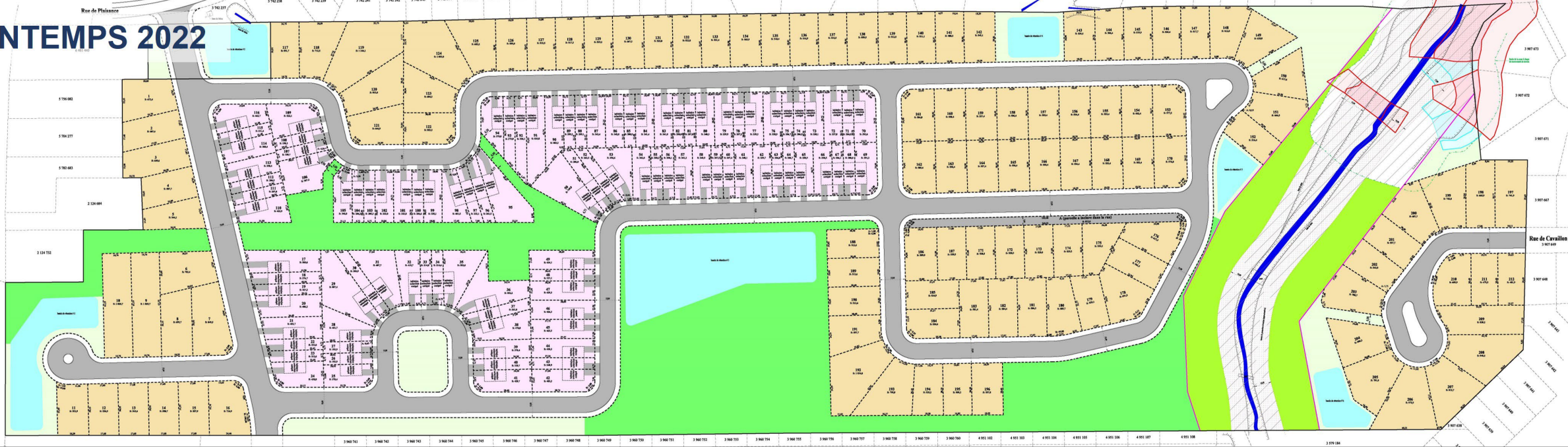
Gains, améliorations et engagements

OBJET	PRINTEMPS 2019	PRINTEMPS 2022	HIVER 2023
ARBRES	Préservation d'importants massifs d'arbres et plus de 500 nouvelles plantations d'arbres – maintenu		
NOMBRE D'ÉTAGES	-	Respect du type d'habitation (nombre d'étages) existant pour l'adossement des nouvelles propriétés – maintenu	
ACCÈS AU PROJET	-	-	Possibilité d'ajout d'un nouvel accès (rue) à l'ouest de la place Alexandre-Cousineau et à l'est de la rue Plaisance vers la côte de Terrebonne – ajout



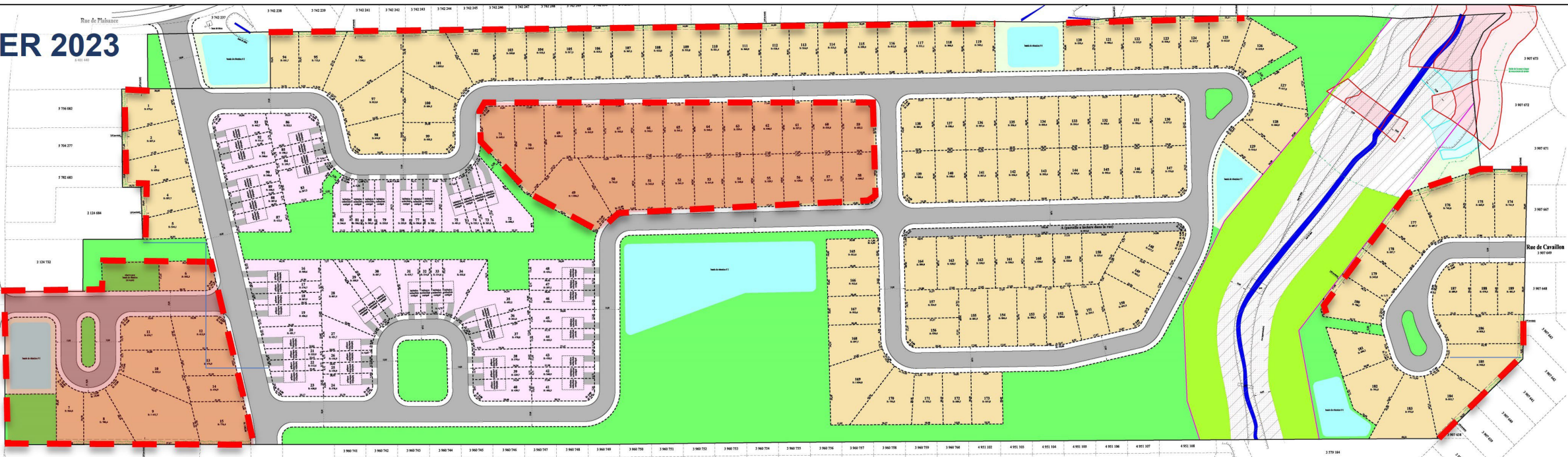
PRINTEMPS 2022

Côte de Terrebonne



HIVER 2023

Côte de Terrebonne



Dispositions réglementaires en vigueur

- Le site de l'ancien Golf des Moulins est actuellement formé des transects (zones) : **T1-25, T3-20 et T3-21.**
- Ces zones constituent le ***Plan d'aménagement de transects #10*** (PAT-10).
- À l'intérieur d'un transect (zone) **T3**, un projet résidentiel doit minimalement respecter les **normes** suivantes:
 - ***Dimension min. d'un terrain : 1 hectare***
 - ***Densité min. : 40 log. / hectare***
- Toute **modification de la réglementation** à l'intérieur d'un PAT, est assujettie à la production par le promoteur et à l'approbation par le conseil municipal d'un Plan d'aménagement de transects.
- Les critères d'approbation spécifique au PAT-10, prévoient notamment de respecter **une densité résidentielle brute minimale de 10 log. / hectare.**



Objectifs du règlement 1009-010

- Le site de l'ancien Golf des Moulins a fait l'objet de l'approbation d'un **plan d'aménagement de transect** selon les dispositions prévues au règlement 1009 sur le Manuel d'urbanisme durable d'URBANOVA.
- Le présent projet de règlement vise à mettre en œuvre un **cadre réglementaire pour établir les usages et normes pour le secteur du PAT-10**.
- Le secteur ne serait pas visé par les dispositions relatives au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- Les dispositions spécifiques au PAT-10 se retrouvent à l'annexe F-10 qui comprend un préambule pour expliquer le contexte, les caractéristiques du secteur, la vision d'aménagement et le plan d'aménagement.

*** Certaines dispositions générales se retrouvent déjà au règlement 1009 :
(ex. normes pour les constructions et bâtiment accessoire) qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Urbanova.*



Nouvelles zones de Transects

- Le site a été découpé en 8 zones de Transects

- Réparti en 3 types d'affectations :

TP - Affectation : Parcs et espaces verts :

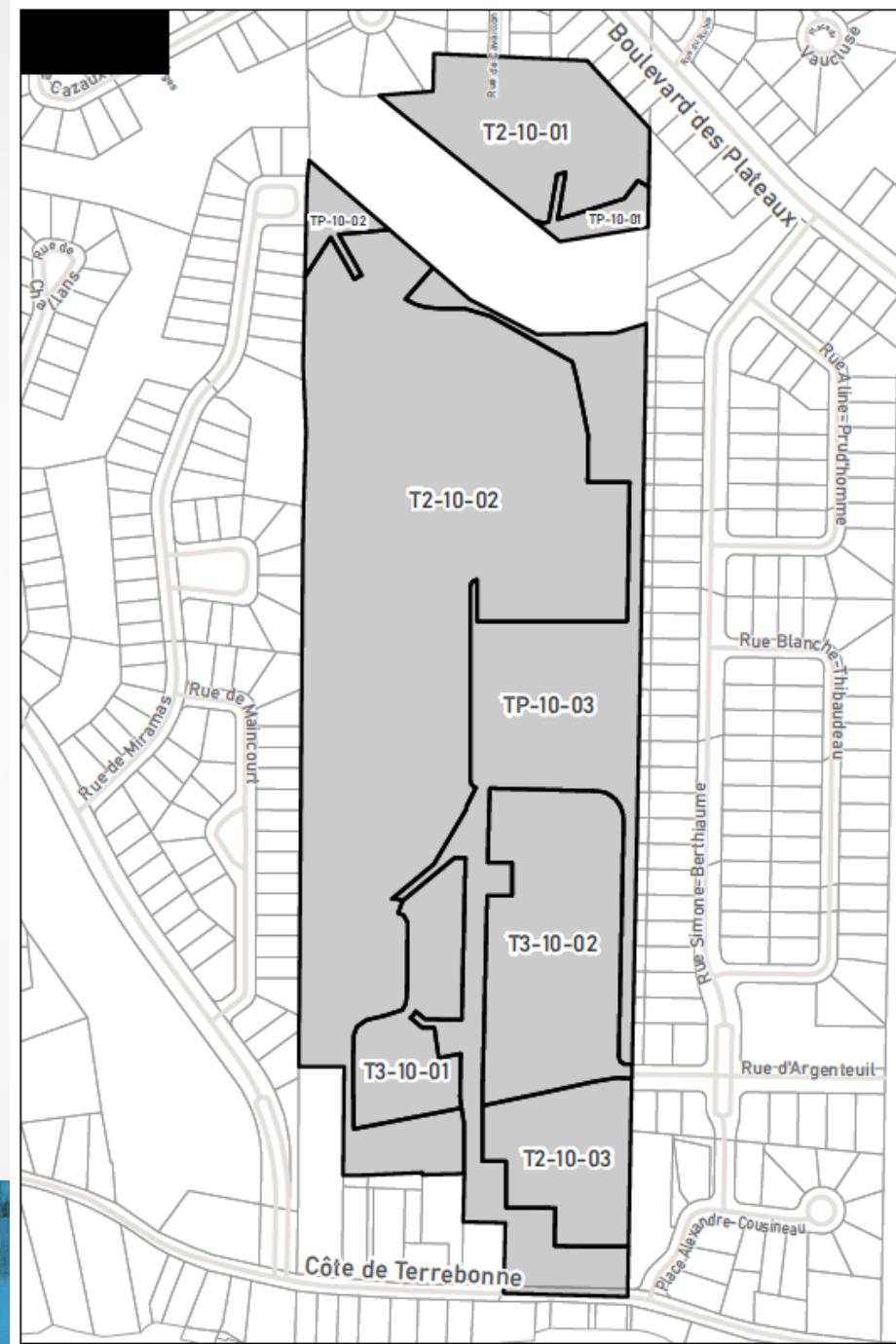
TP-10-01, TP-10-02, TP-10-03 ;

T2 - Affectation : Unité de voisinage de faible intensité :

T2-10-01, T2-10-02, T2-10-03 ;

T3 - Affectation : Unité de voisinage de moyenne intensité :

T3-10-01, T3-10-02.



Zones de Transects

- **TP – Affectation :**
Parcs et espaces verts

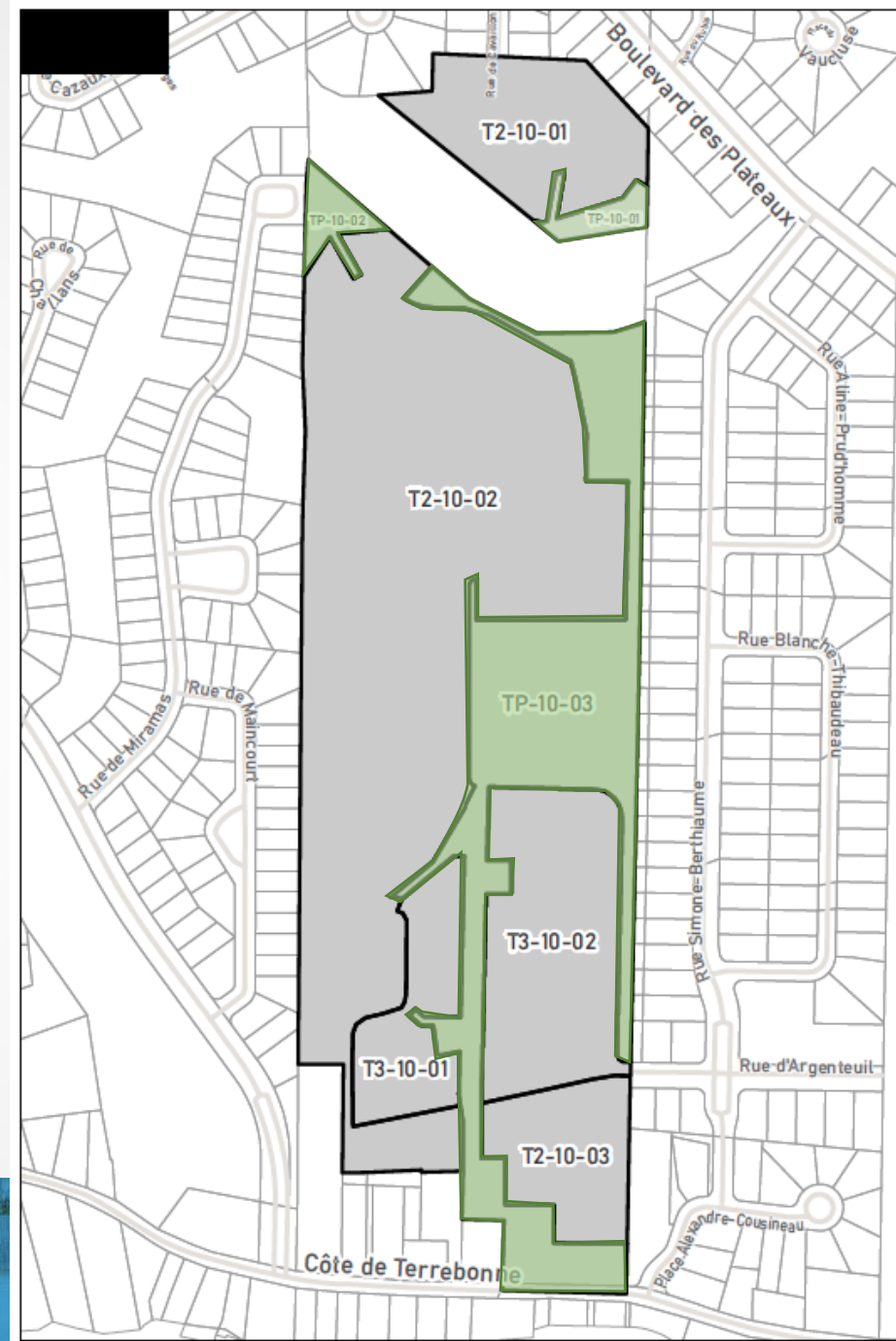
TP-10-01 ;

TP-10-02 ;

TP-10-03.

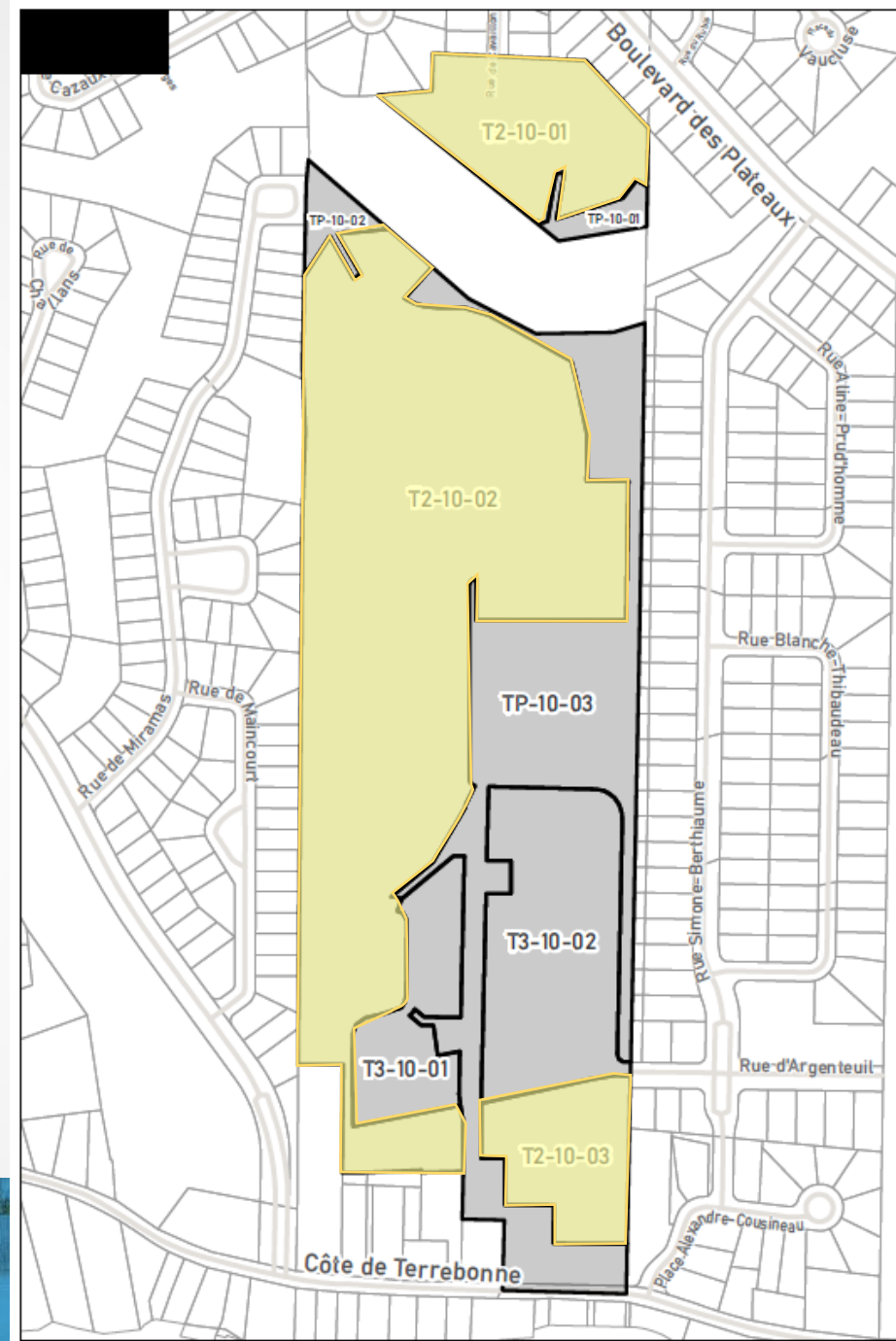
- **Usages :** Parcs, espaces verts et aménagements publics

- $\pm 34000 \text{ m}^2$ de superficie (16,1% du projet)



Zones de Transects

- **T2 – Affectation :**
Unité de voisinage de faible intensité
T2-10-01 ;
T2-10-02 ;
T2-10-03.
- **Usage :** Unifamilial isolé (134 unités)
- $\pm 82000 m^2$ de superficie (41% du projet)



T2-10-01, T2-10-02 ET T2-10-03

UNITÉ DE VOISINAGE (FAIBLE INTENSITÉ)

HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE - PETIT GABARIT

Le contenu normatif

1/2

THÈMES	OBJETS	NORMES
LOTISSEMENT	Dimensions terrain intérieures	Largeur minimale d'un lot : 11,5 m
		Profondeur minimale : 29 m
		Superficie minimale : 475 m ²
	Dimensions terrain d'angle	Largeur minimale d'un lot : 17 m
		Profondeur minimale : 29 m
		Superficie minimale : 530 m ²
LOGEMENT	Nombre de logements par bâtiment	Min. : 1 logement
		Max. : 1 logement
IMPLANTATION	Projet intégré	Interdit
	Isolée	Autorisée
	Jumelée	Interdite
	Contiguë	Interdite
	Marge avant	Min. : 6 m
		Max. : 7,5 m
	Marge avant-secondaire	Min. 4,5 m
	Marge latérale	Min. : 2 m
	Marges latérales totales	Min. : 4,5 m
	Marge arrière	Min. : 7,5 m
Largeur de façade	Min. : 6,5 m	
VOLUMÉTRIE ET ARCHITECTURE	Pente de toit principale	Min. : 6:12
		Max. : 10:12
	Débord de toit	Min. : 0,30 m
	Hauteur	Min. : 1 étage
		Max. : 2 étages
	Hauteur maximale : 13,5 m	
Garage	L'aménagement d'un garage «intégré» au niveau rez-de-chaussé du bâtiment principal est exigé pour chaque habitation unifamiliale isolée. La porte de garage doit être située à un minimum de 7,5 m de ligne avant.	
MATÉRIALITÉ	Matériaux	Maximum de 3 types de matériaux de revêtement extérieur par habitation. Les matériaux de revêtement extérieur des élévations avant et avant secondaire doit être constitué d'un minimum de 50% de Classe 1. Le matériau de revêtement extérieur de Classe 1 utilisé sur l'élévation avant devra obligatoirement se prolonger d'un minimum de 45 cm sur les murs latéraux. Les escaliers extérieurs en façade sur rue sont composés de béton, pavé imbriqué ou toute autre surface de nature équivalente.

T2-10-01, T2-10-02 ET T2-10-03

UNITÉ DE VOISINAGE (FAIBLE INTENSITÉ)

HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE - PETIT GABARIT

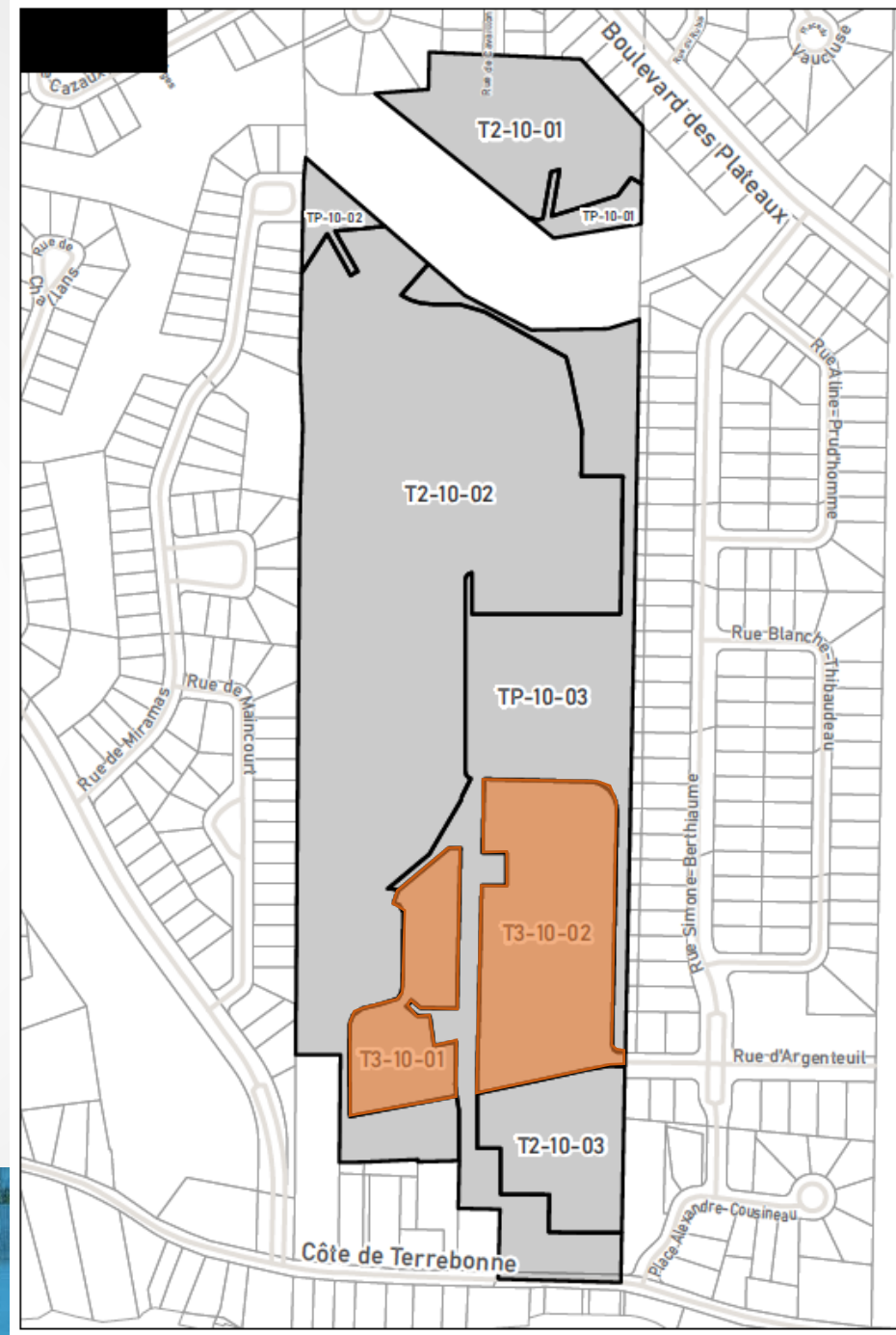
Le contenu normatif

2/2

THÈMES	OBJETS	NORMES
AMÉNAGEMENT DE SITE	Plantation ou préservation d'arbre	En cour avant, pour une habitation : 1 arbre min. à planter et maintenir. En cour arrière, pour une habitation : 2 arbres min. à planter et maintenir. Le calibre de l'arbre doit être supérieur à 0,06 mètre mesuré à 1,2 mètre au-dessus du plus haut niveau du sol. L'essence de l'arbre doit être un feuillu à grand déploiement.
		Aménagement de la cour avant et cour avant-secondaire
	Écran végétal	Un écran végétal dense et continu d'une hauteur minimale de 1,85 m et composé d'arbres et/ou de haies doit être implanté et maintenu le long de toute ligne de lot d'un terrain qui est limitrophe aux limites du PAT-10 et qui n'est pas un terrain voué à un espace vert, un parc ou un bassin de rétention.
STATIONNEMENT	Nombre de cases	Minimum 2 cases extérieures par logement.
	Aire de stationnement	Une bande aménagée d'un couvert végétal d'une largeur minimale de 1,5 mètre est requise entre l'allée de stationnement et une limite de terrain.
PARTICULARITÉS	Porche – Entrée principale	Un avant-toit doit être aménagé au-dessus de la porte d'entrée principale de façon à recouvrir la galerie, le balcon ou le perron.
	Galerie, balcons et perron	Superficie totale maximale pour l'ensemble de ces constructions : 40 m ² .

Zones de Transects

- **T3 – Affectation :**
Unité de voisinage de moyenne intensité
T3-10-01 ;
T3-10-02.
- **Usage :** Unifamilial jumelé ou contigu (55 unités)
- $\pm 20000 \text{ m}^2$ de superficie (9,8% du projet)



T3-10-01 ET T3-10-02UNITÉ DE VOISINAGE (MOYENNE INTENSITÉ)
HABITATION UNIFAMILIALE JUMELÉE OU CONTIGUË – PETIT GABARIT

Le contenu normatif

1/2

THÈMES	OBJETS	NORMES
LOTISSEMENT	Dimensions terrain – unifamilial jumelé	Largeur minimale d'un lot : 10 m
		Profondeur minimale : 29 m
		Superficie minimale : 400 m ²
	Dimensions terrain – unifamilial contigu	Largeur minimale d'un lot : 6,5 m
		Profondeur minimale : 28 m
		Superficie minimale : 190 m ²
LOGEMENT	Nombre de logements par bâtiment	Min. : 1 logement
		Max. : 1 logement
IMPLANTATION	Projet intégré	Interdit
	Isolée	Interdit
	Jumelée	Autorisée si la superficie du lot est conforme aux normes de lotissement pour un terrain - unifamilial jumelé
	Contiguë	Autorisée Maximum de 4 unités juxtaposées
	Marge avant	<u>Pour les unités de coin :</u> Min. 7,5 m
		<u>Pour les unités de centre :</u> Min. 9,0 m
		Max. : 12 m
	Marge avant-secondaire	Min. 4,5 m
	Marge latérale	Min. : 1,5 m
Marge arrière	Min. : 7 m	
Largeur de façade	Min. : 6,5 m	
VOLUMÉTRIE ET ARCHITECTURE	Pente de toit principale	Min. : 5:12
		Max. : 9:12
	Débord de toit	Min. : 0,30 m
	Hauteur	Min. : 2 étages
Max. : 3 étages Hauteur maximale : 13,5 m		
MATÉRIALITÉ	Type de matériaux	Maximum de 3 types de matériaux de revêtement extérieur par habitation. Les matériaux de revêtement extérieur des élévations avant et avant secondaire doit être constitué d'un minimum de 50% de Classe 1. Le matériau de revêtement extérieur de Classe 1 utilisé sur l'élévation avant devra obligatoirement se prolonger d'un minimum de 45 cm sur les murs latéraux. Les escaliers extérieurs en façade sur rue sont composés de béton, pavé imbriqué ou toute autre surface de nature équivalente.

T3-10-01 ET T3-10-02UNITÉ DE VOISINAGE (MOYENNE INTENSITÉ)
HABITATION UNIFAMILIALE JUMELÉE OU CONTIGUË – PETIT GABARIT

Le contenu normatif

2/2

THÈMES	OBJETS	NORMES
AMÉNAGEMENT DE SITE	Plantation ou préservation d'arbre	<u>Pour les unités de coin :</u> En cour avant : 1 arbre min. à planter et maintenir En cour arrière : 1 arbre min. à planter et maintenir <u>Pour les unités de centre :</u> En cour arrière : 1 arbre min. à planter et maintenir Le calibre de l'arbre doit être supérieur à 0,06 mètre mesuré à 1,4 mètre au-dessus du plus haut niveau du sol. L'essence de l'arbre doit être un feuillu à grand déploiement.
		Aménagement de la cour avant <u>Pour les unités de coin :</u> Un minimum de 25% de la superficie de terrain en cour avant doit être recouvert d'un couvert végétal.
STATIONNEMENT	Nombre de cases	<u>Pour les unités de coin :</u> Minimum 2 cases extérieures par logement. <u>Pour les unités de centre :</u> Minimum 1 case extérieure par logement.
	Garage	L'aménagement d'un garage «intégré» au niveau rez-de-chaussée est exigé pour chaque habitation unifamiliale jumelée ou contiguë.
PARTICULARITÉS	Galerie, balcons et perrons	Superficie totale maximale pour l'ensemble de ces constructions : 20 m ²
	Dispositions générales non-applicables	La disposition générale, relative à la densité résidentielle minimale applicable à tout terrain compris dans une zone T-3, ne s'applique pas. La disposition générale, relative à la dimension minimale applicable à tout terrain compris dans une zone T-3, ne s'applique pas.

Autres dispositions générales

- Ajout d'une aire d'affectation Parcs et espaces verts afin d'y permettre des usages d'équipements et usages publics liés aux activités récréatives ;
- Ajout des définitions des termes suivants :
 - *Façade principale d'un bâtiment ;*
 - *Hauteur de bâtiment (en étage) ;*
 - *Hauteur de bâtiment principal (en mètres) ;*
 - *Implantation dos-à-dos ;*
 - *Pente de toit principale.*
- Ajout de classes de matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment principal (Habitation) afin de pouvoir exiger des % minimum d'une classe de matériaux ;
- Exclusion de certains types de matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment principal (Habitation) par exemple : le vinyle, les blocs de béton sans finition architecturale, les contreplaqués sans finition et autres.



Échéancier et modalités légales

- Adoption du premier projet de règlement par le conseil municipal (art. 124 de la L.A.U.) **20 février 2023**
- Tenue de l'assemblée publique sur le projet de règlement (art. 125 et 127 de la L.A.U.) **15 mars 2023**
- Adoption du second projet de règlement par le conseil municipal (art. 128 de la L.A.U.) **27 mars 2023**
- Avis public relatif à la transmission d'une demande d'approbation référendaire (art. 132 de la L.A.U.) **29 mars 2023**
- Date limite pour recevoir une demande d'approbation référendaire (8^e jour suivant la publication de l'avis public) (art. 133 de la L.A.U.) **6 avril 2023**



Échéancier et modalités légales (suite)

- Nombre requis de demandes valides **non atteint**, adoption du règlement par le conseil municipal (art. 135 de la L.A.U.) **17 avril 2023**
- Nombre requis de demandes valides **atteint**
 - Dépôt du certificat du greffier (cahier d'enregistrement) au conseil municipal **17 avril 2023**
 - Avis public pour la procédure d'enregistrement visant la tenue d'un scrutin référendaire **21 avril 2023**
 - Tenue du registre **Une journée dans la semaine du 1^{er} mai 2023**
- Nombre requis de signatures **non atteint**, adoption du règlement par le conseil municipal **15 mai 2023**



Échéancier et modalités légales (suite)

- Nombre requis de signatures **atteint**, adoption ou retrait du règlement par le conseil municipal **15 mai 2023**
- Résolution du conseil municipal fixant la date du scrutin référendaire **12 juin 2023**
- Avis public relatif aux informations aux personnes habiles à voter du secteur concerné **19 juin 2023**
- Avis public du scrutin référendaire **28 août 2023**
- Tenue du scrutin référendaire **Au plus tard le 10 septembre 2023**



Critères relatifs aux personnes pouvant signer une demande d'approbation référendaire

Définition d'une personne intéressée

Est une personne intéressée, toute personne qui, le 20 février 2023, n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit l'une des conditions suivantes :

- être une personne physique domiciliée dans la zone d'où provient la demande et, depuis au moins 6 mois au Québec; ou
- être, depuis au moins 12 mois, le propriétaire d'un immeuble ou l'occupant d'un établissement d'entreprise, au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale*, situé dans la zone d'où provient la demande.

Une personne physique doit également être, en date du 20 février 2023, majeure et de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.



Calcul des personnes habiles à voter

A. Complétion d'une demande d'approbation référendaire

Pour qu'une zone soit qualifiée à la tenue de registre, le nombre de demandes d'approbation référendaire valides reçues doit atteindre au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elles proviennent ou par au moins la majorité d'entre elles, si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21. Il doit s'agir d'une zone visée ou d'une zone contiguë.

B. Tenue de registre (en personne)

Pour la tenue d'un scrutin référendaire, le calcul se fait à partir du nombre de personnes habiles à voter de la ou les zones s'étant qualifiées dans le cadre de la demande d'approbation référendaire (étape A).



Calcul des personnes habiles à voter (suite)

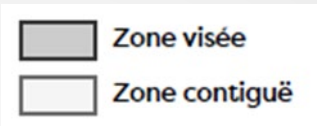
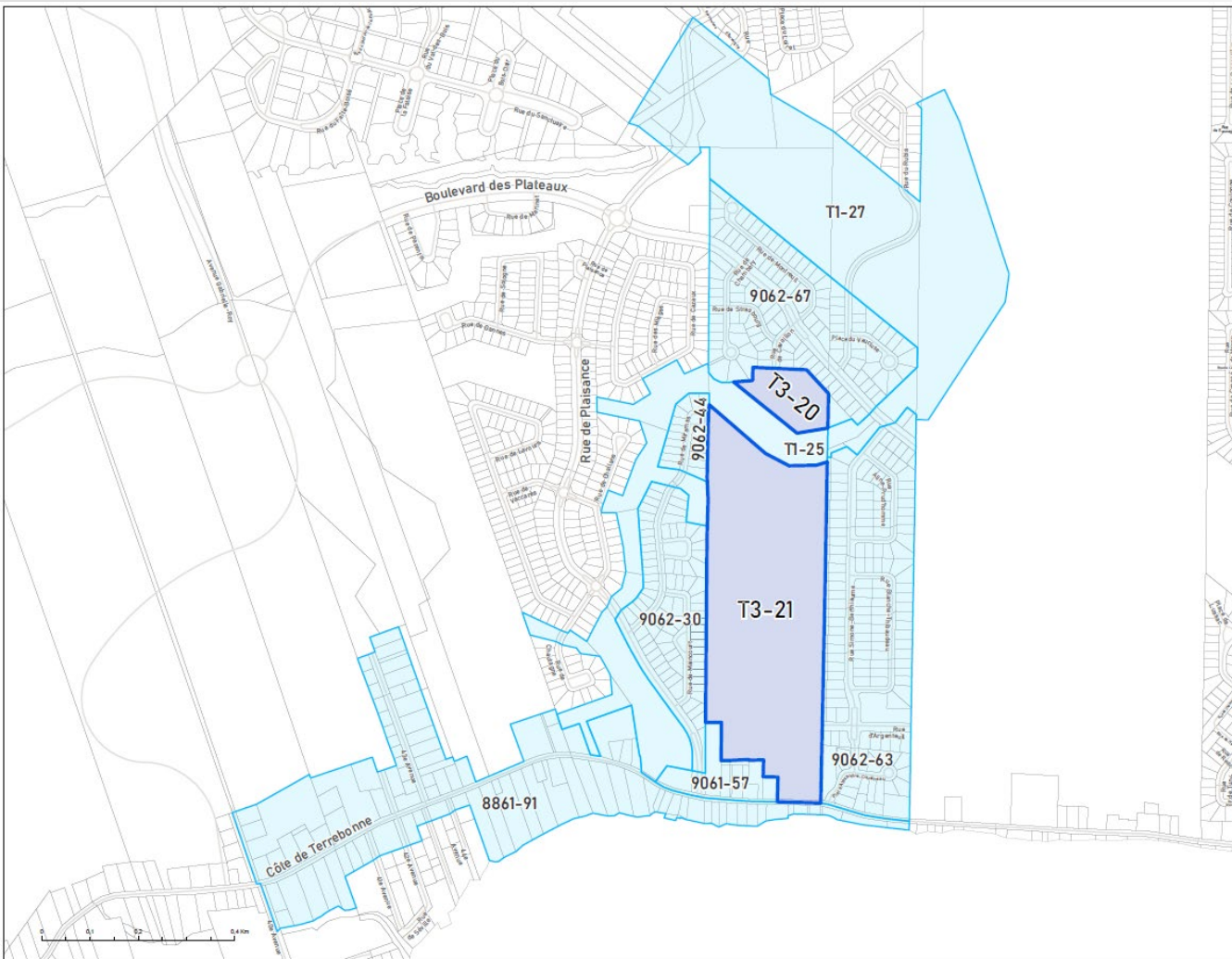
Le nombre de signatures valides recueillies lors de la tenue de registre doit atteindre le nombre équivalant à 50 % des personnes habiles à voter, lorsqu'elles sont 25 ou moins, ou le nombre obtenu par l'addition du nombre 13 et de celui qui équivaut à 10 % des personnes habiles à voter en excédent des 25 premières, lorsqu'elles sont plus de 25.

Par exemple : 752 personnes habiles à voter dans la ou les zones s'étant qualifiées.

Calcul : $752 - 25 \times 10 \% + 13 = 86$ signatures requises au minimum.

C. Retrait du projet de règlement ou scrutin référendaire





No. zone	Nbr. électeurs	Type de zone
8861-91	188	Zone contiguë
9061-57	17	Zone contiguë
9062-30	154	Zone contiguë
9062-44	31	Zone contiguë
9062-63	331	Zone contiguë
9062-67	251	Zone contiguë
T1-25	0	Zone contiguë
T1-27	0	Zone contiguë
T3-20	0	Zone visée
T3-21	0	Zone visée
Total PHV:	972	



Période de questions





Terrebonne

Une histoire de vie