

**PROJET DE RÈGLEMENT 1001-358
RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO
1001 AFIN D'ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR DE
PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE LA MOODY**

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

13 SEPTEMBRE 2023



Déroulement de la présentation

- **Mots de bienvenue**

Mme Marie-Eve Couturier, conseillère municipale – District 7, présidente de l'assemblée
M. André Fontaine, conseiller municipal – District 12 - Vieux-Terrebonne

- **Mise en contexte**

M. Robert Chicoine, directeur général adjoint, Développement et aménagement du territoire
Mme Éliane Lessard, directrice, Direction de l'urbanisme durable
Mme Arianne Létourneau, chef de division planification et réglementation, Direction de l'urbanisme durable

- **Présentation du contenu du projet de règlement 1001-358**

M. Etienne Lefebvre-Guimont, conseiller en planification, Direction de l'urbanisme durable

- **Explications des modalités légales**

Me Jean-François Milot, greffier et directeur des affaires juridiques, Direction du greffe et des affaires juridiques
Me Laura Thibault, assistante-greffière, Direction du greffe et des affaires juridiques

- **Période de questions**



Mise en contexte :

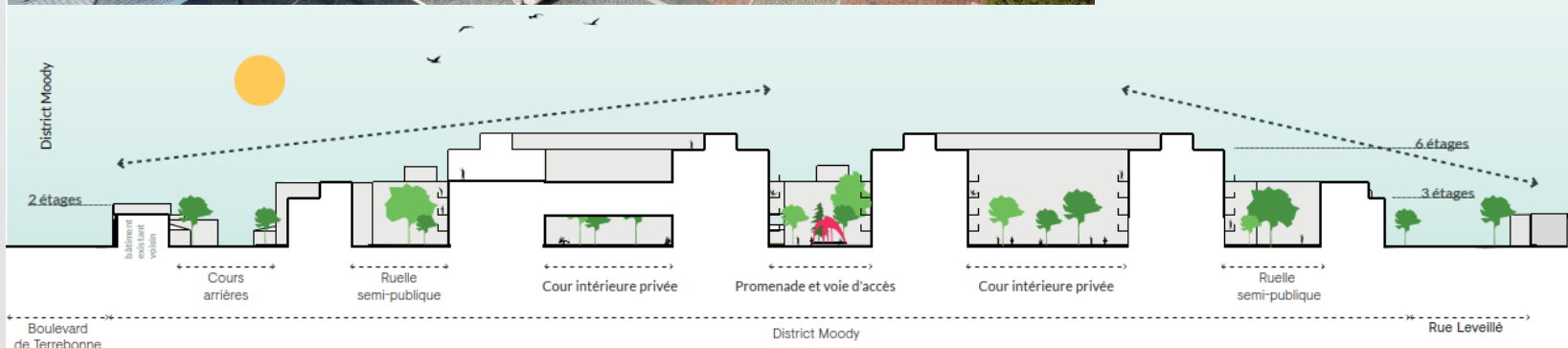
Mai 2020	La Ville adopte un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble dont le site de la Moody est visé, en prévision d'une éventuelle requalification du site.
Février 2021	Le promoteur dépose une demande pour l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble.
Juin 2021	Le Comité de coordination au développement municipal débute l'analyse de la demande de projet de développement.
Juillet 2021	Avis préliminaire favorable du conseil municipal pour le plan d'aménagement d'ensemble donnant suite à l'avis du Comité consultatif d'urbanisme.
Septembre 2021	L'immeuble de La Moody a fait l'objet d'une citation (avant l'incendie).
15 juin 2022	Première soirée d'information publique pour présenter le projet de développement.
12 juin 2023	Approbation de la demande de PAE par le Conseil municipal.



Mise en contexte : plan d'aménagement d'ensemble



- ❖ Un maximum de **900 unités d'habitations**
- ❖ Une **mixité** de types d'habitations
- ❖ Restauration du bâtiment historique de l'**ancienne usine La Moody**;
- ❖ Nombre maximal de **3 étages** près des habitations existantes
- ❖ Nombre maximal de **6 étages** au centre du projet



Terrebonne
Une histoire de vie

Mise en contexte : plan d'aménagement d'ensemble

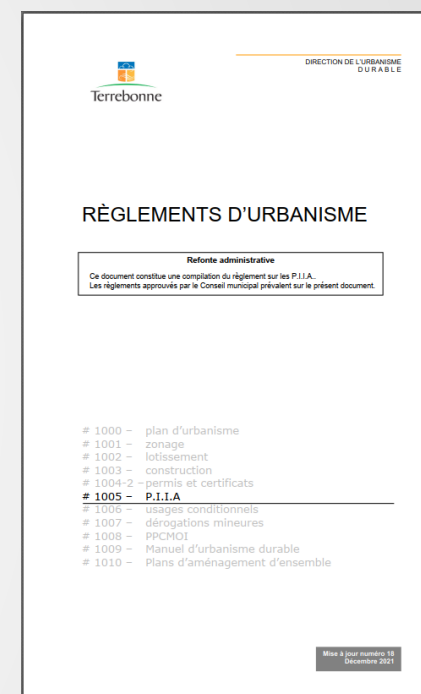
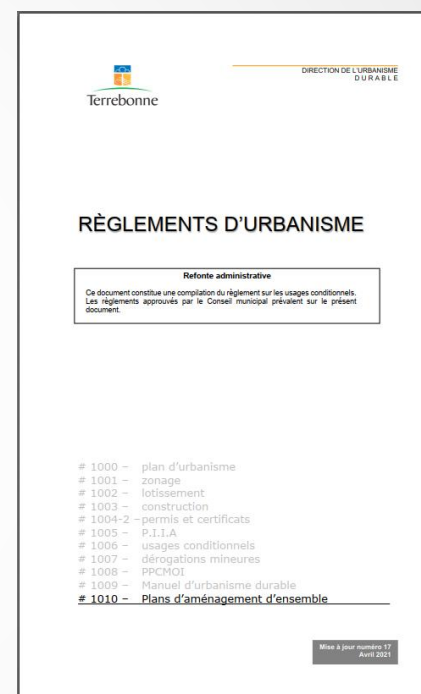
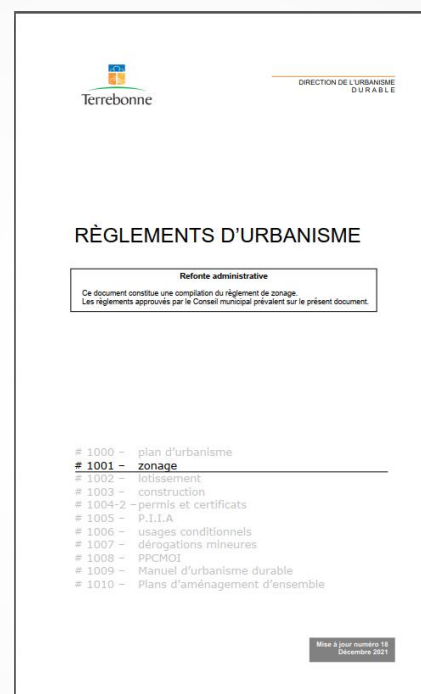


- ❖ *Maximisation des espaces verts privés;*
- ❖ *Une desserte commerciale d'environ 6800 m² (73 000 p²);*
- ❖ *Place publique et promenade (15%);*



Dispositions réglementaires en vigueur

- Le règlement de zonage 1001;
- Le règlement sur les PIIA 1005 (sera remplacé par le règlement sur les PIIA 1011 à l'automne 2023);
- Le règlement sur les PAE 1010.



Dispositions réglementaires - Règlement PAE 1010



PAE-01 : LA MOODY (ZONE 9561-08)

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

classes B, C, D, E et F (multifamiliale)

HÉBERGEMENT

classes A, B, D et F

COMMERCE

classes A, B, C, D, E, F, G et H

INSTITUTIONNEL

classes A, B et C

DENSITÉ APPLICABLE

Dans la zone, la densité minimale prescrite est de **24 logements à l'hectare**

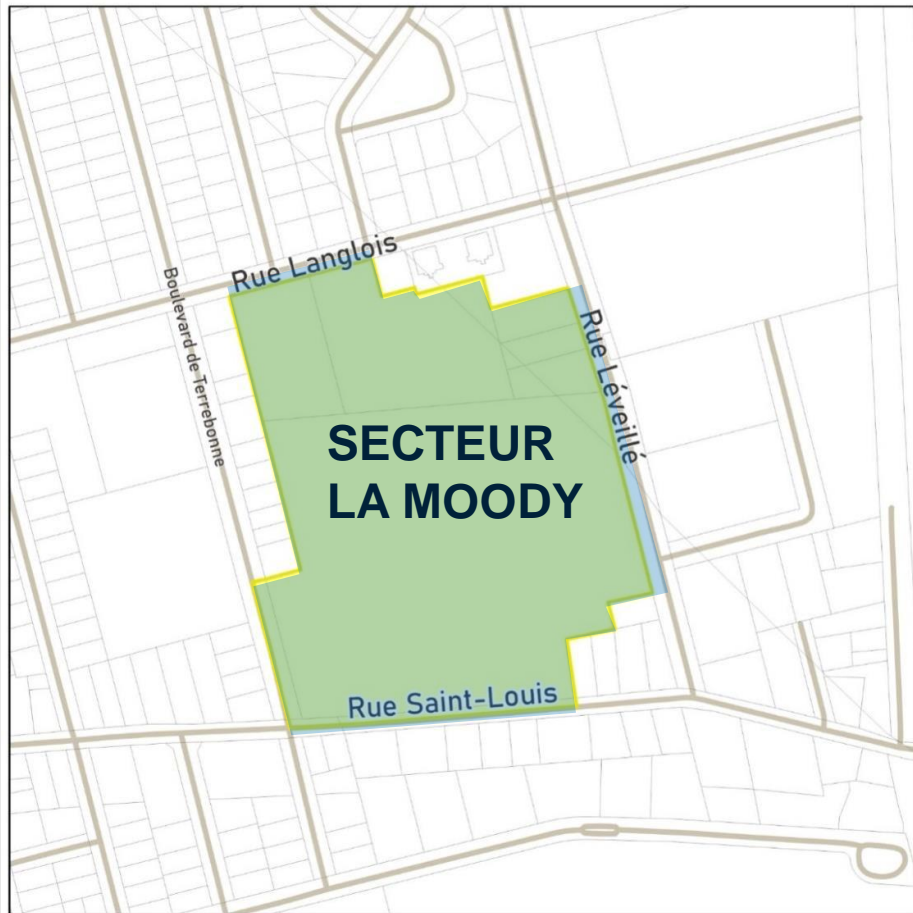
CRITÈRES GÉNÉRAUX

Les critères généraux sont énoncés selon les enjeux de performance de l'approche urbanistique durable en fonction des quatre piliers que sont l'environnement, la société, l'économie et la forme urbaine.

CRITÈRES SPÉCIFIQUES

1. L'âme et l'esprit du projet doivent refléter la singularité du Vieux-Terrebonne en proposant un design original, conçu sur mesure;
2. Le projet évoque le rappel du passé industriel en conservant le corps du bâtiment patrimonial (aile frontale et bureau administratif);
3. La première phase du projet de développement inclut la restauration du corps du bâtiment patrimonial et intègre un lieu permettant de mettre en valeur l'histoire du site;
4. Le projet propose une trame et une structure d'implantation qui traduisent une urbanité, en favorisant des implantations et des aménagements de surface apparentés à celle d'une occupation industrielle;
5. La composition architecturale du rez-de-chaussée des bâtiments, tant la hauteur proposée, la fenestration et les accès, permet une occupation par diverses fonctions.
6. Les massifs d'arbres existants sont conservés et mis en valeur.

Dispositions réglementaires – Règlement PIIA 1011



RÈGLEMENT 1011 - SECTEUR LA MOODY

ÉNONCÉ D'INTENTION

Le secteur de la Moody correspond à un vaste quadrilatère partiellement occupé par une propriété à caractère historique soit, une ancienne manufacture de machineries agricoles. Le secteur est visé par un plan d'aménagement d'ensemble qui vise un redéveloppement comportant une mixité d'usages tout en ayant une dominance résidentielle de moyenne densité. La volonté est de minimiser les espaces extérieurs de pavage pour maximiser le verdissement et la création d'espace public ou commun.

Les intentions de redéveloppement à privilégier consistent à créer un milieu de vie urbain, vivant et attractif. Le projet doit s'inscrire dans un ensemble cohérent qui tient compte de l'historique du site et du bâtiment de l'ancienne usine incendiée qui sera reconstruite, permettant de faire des rappels avec son passé industriel.

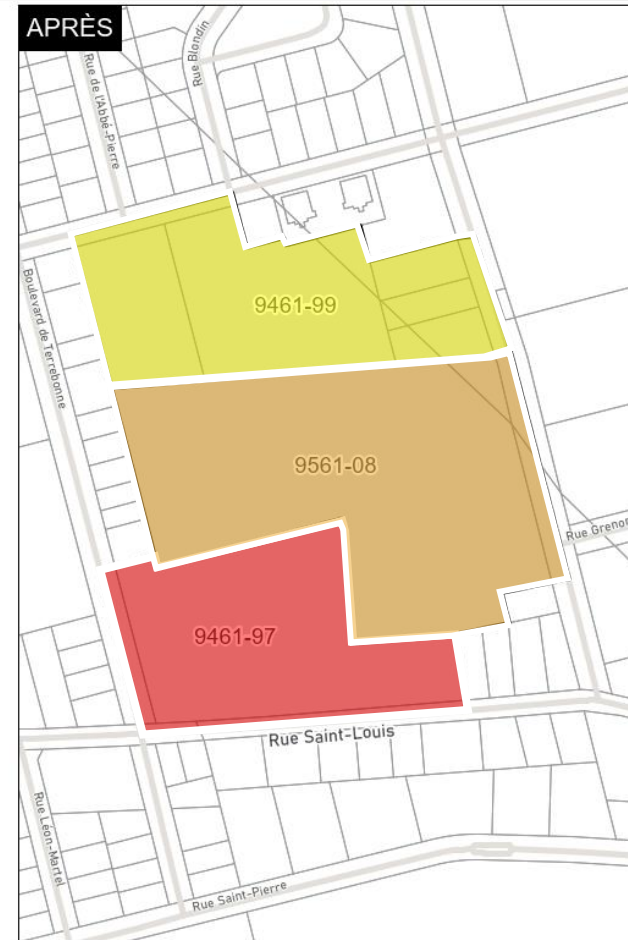
OBJECTIFS & CRITÈRES

- Opération cadastrale
- Implantation
- Volumétrie
- Architecture
- Matérialité
- Aménagement de site
- Mobilité et stationnement
- Îlot de chaleur
- Gestion des eaux de pluie
- Pollution lumineuse
- Affichage

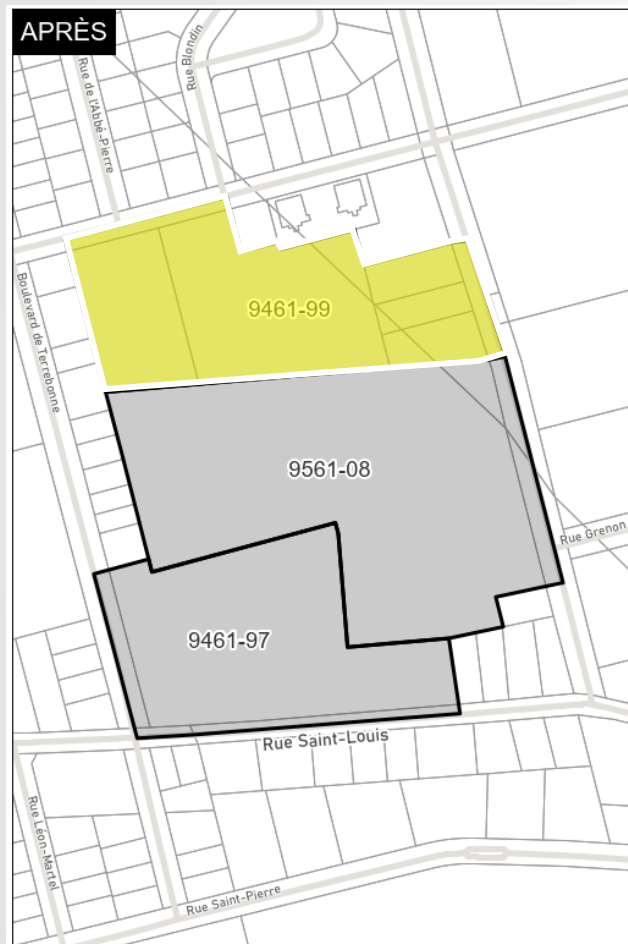


Terrebonne
Une histoire de vie

Subdivision du secteur en trois zones



Zone 9461-99



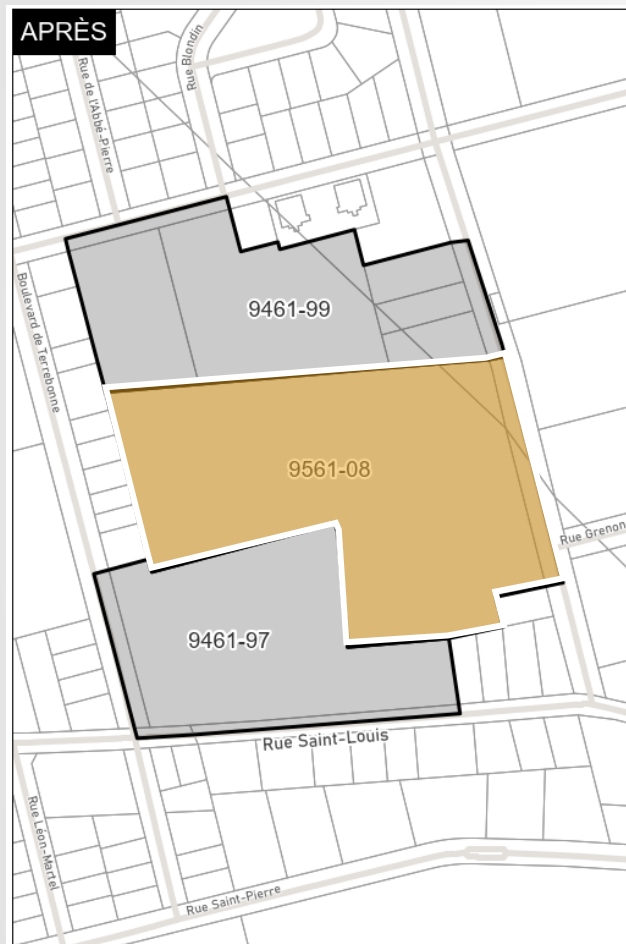
Projet de règlement 1001-358 – Zone 9461-99	
Usages	Habitation : Multifamilial (7 à 12 logements) Habitation : Multifamilial (13 logements et plus)
Implantation	Isolée et projet intégré
Nombre d'étages	3 (minimal) 5 (maximal)
Marges minimales	3 mètres (avant) 3 mètres (latérale), 6 mètres (arrière)
Stationnement	« le nombre minimal de case de stationnement exigé pour tout usage résidentiel est de 1,5 case par logement. Le tout est multiplié par 10% pour des cases pour visiteurs. » « Pour les bâtiments de 4 étages et plus, un minimum équivalent au 1/2 des cases de stationnement exigées doit être aménagé dans un stationnement intérieur étagé ou en sous-sol. »
Nombre maximal de logement	130
Toit vert	« Un minimum de 20 % de la superficie des toitures des bâtiments ayant 4 étages et plus et ayant un toit plat [...], doit être constitué d'un toit végétalisé. »
Espace tampon et « limiteur » de hauteur	Aucune construction de plus de 3 étages n'est autorisée à moins de 30 mètres de la limite de la rue Langlois. À la limite de la zone 9461-89 (boulevard de Terrebonne), l'aménagement d'un espace tampon est requis le long de la limite de propriété.

* Se référer au projet de règlement 1001-358 pour visualiser l'intégralité des normes et dispositions applicables.



Terrebonne
Une histoire de vie

Zone 9561-08



Projet de règlement 1001-358 – Zone 9561-08

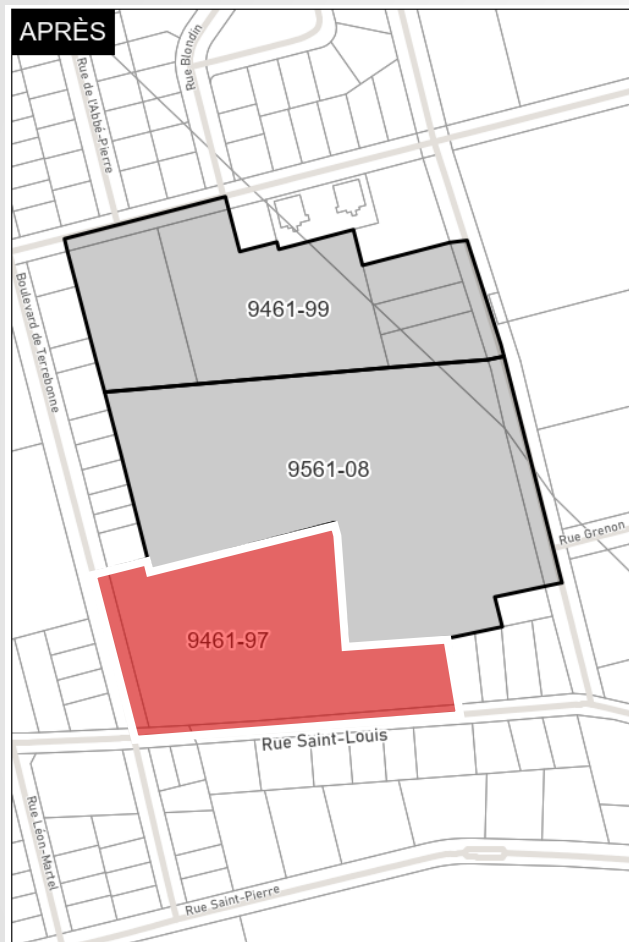
Usages	Habitation : Multifamilial (13 logements et plus) Centre d'accueil (usage de résidence collective)
Implantation	isolée, jumelée, contiguë et projet intégré
Nombre d'étages	3 (minimal), 6 (maximal)
Marges minimales	3 mètres (avant minimale), 3 mètres (avant secondaire minimale), 3 (latérale minimale) et 3 (arrière minimale)
Stationnement	« [...] le nombre minimal de case de stationnement exigé pour tout usage résidentiel est de 1,5 case par logement. Le tout est multiplié par 10% pour des cases pour visiteurs pour tout bâtiment situé au nord de l'unique rue traversant la zone. » « L'intégralité des cases de stationnement exigées doit être aménagée dans un stationnement intérieur étagé ou en sous-sol. Le stationnement extérieur est prohibé. »
Nombre maximal de logement	590 (incluant les unités de la résidence collective)
Toit vert	« Un minimum de 10 % de la superficie des toitures des bâtiments ayant 4 étages et ayant un toit plat [...], doit être constitué d'un toit végétalisé. »
Espace tampon et limite de hauteur	Aucune construction de plus de 3 étages n'est autorisée à moins de 30 mètres de la limite de la zone 9461-89 (boul. de Terrebonne). « Aucune construction de plus de 3 étages n'est autorisée à moins de 30 mètres de la limite de la rue Léveillé. »
Autres normes	« Les murs aveugles le long d'une rue sont prohibés. » « Un maximum de 75 % d'un bâtiment peut avoir 6 étages. »

* Se référer au projet de règlement 1001-358 pour visualiser l'intégralité des normes et dispositions applicables.



Terrebonne
Une histoire de vie

Zone 9461-97

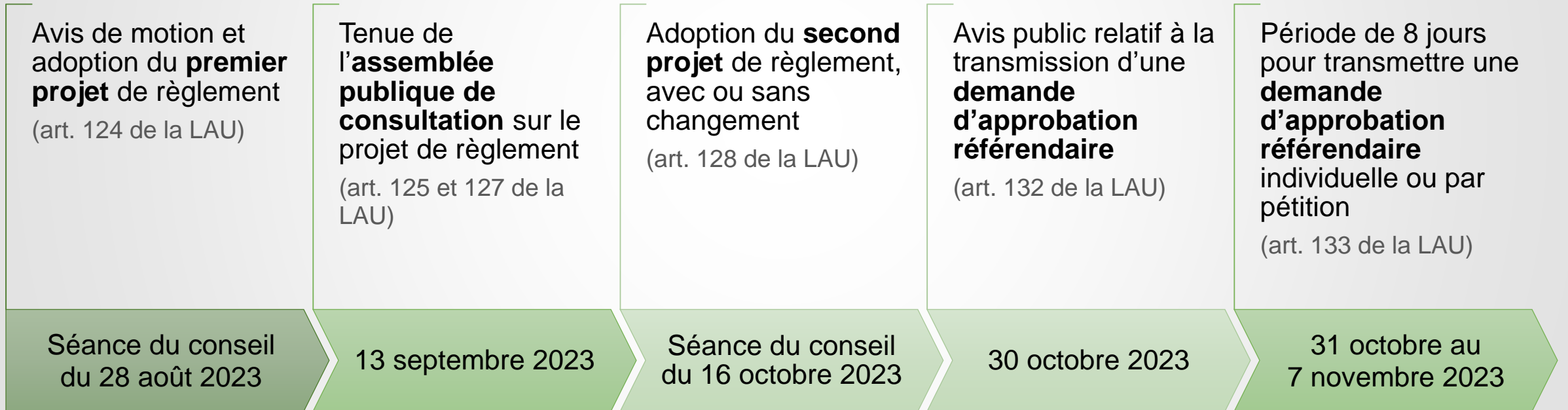


Projet de règlement 1001-358 – Zone 9461-97

Usages	<p>Multifamilial (13 logements et plus) Commerce (de quartier) Commerce (local) Commerce (service professionnel et spécialisé) Commerce (supra local) / spécifiquement permis : Marché public et bar à crème glacée avec ou sans comptoir fixe (frites, burger, hot-dogs) et excluant la vente et le service de boissons alcoolisées); Commerce (restauration) / spécifiquement permis : Restaurant, Micro-brasserie, micro-distillerie ou autre établissement où l'on offre à boire des boissons alcoolisées produites sur place dans un espace dédié à la consommation d'alcool ou de repas; Commerce (récréo-touristique) / spécifiquement permis : Salle de réunions, centre de conférence et congrès</p>
Implantation	isolée, jumelée, contiguë et projet intégré
Nombre d'étages	2 (minimal), 6 (maximal)
Marges minimales	<p>3 mètres avant 3 mètres avant secondaire 3 mètres latéral 3 mètres arrière</p>
Occupation maximale du terrain (%)	50
Stationnement	<p>« L'intégralité des cases de stationnement doit être en sous-terrain. »</p> <p>Le nombre minimal de case de stationnement exigé pour tout usage commercial et institutionnel est de 1 case par 250 mètres carrés de superficie commerciale et institutionnel.</p>
Nombre maximal de logement	180
Toit vert	« Un minimum de 15 % de la superficie des toitures des bâtiments ayant un toit plat [...] doit être constitué d'un toit végétalisé. »
Autres normes	<ul style="list-style-type: none"> - La proportion du rez-de-chaussée occupé par des logements (max. 50%) - « La marge avant minimale de tout bâtiment faisant face à la rue Saint-Louis est de 13 mètres;» - Le service à l'auto est interdit - Usages mixtes autorisés.

* Se référer au projet de règlement 1001-358 pour visualiser l'intégralité des normes et dispositions applicables.

Échéancier et modalités légales



Si la Ville ne reçoit **aucune demande d'approbation référendaire valide**, elle peut adopter, sans changement, le règlement ayant fait l'objet du second projet.

Échéancier projeté :

Dépôt du certificat par le greffier et
adoption du règlement 1001-358
par le conseil municipal
(art. 135 de la LAU)

Séance du conseil du
13 novembre 2023

Approbation de la MRC Les
Moulins
(art. 137.2 et 137.3 de la LAU)

Fin novembre 2023

Entrée en vigueur et avis de
promulgation du règlement
(art. 137.15 de la LAU)

Fin novembre 2023



Lorsque au moins une demande valide est déposée, le projet de règlement doit être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone visée ainsi que de toute zone contiguë d'où provient une demande. Ces zones seront soumises aux prochaines étapes du processus d'approbation référendaire.

Échéancier projeté :

Dépôt par le greffier du certificat et fixation de la date du **registre**

(art. 136 et ss. de la LAU, art. 535 de la LERM)

Séance du conseil du
13 novembre 2023

Avis public pour la procédure d'enregistrement visant la tenue d'un scrutin référendaire

(art. 539 de la LERM)

Semaine du 13 novembre 2023

Tenue du registre

(Une journée de 9h à 19h à l'Hôtel de ville, pièce d'identité requise et signature en personne)

(art. 536, 544 et 545 de la LERM)

Date à confirmer
fin novembre 2023



Terrebonne
Une histoire de vie

Échéancier projeté :

Tenue du registre

(Une journée de 9h à 19h à l'Hôtel de ville, pièce d'identité requise et signature en personne)

(art. 536, 544 et 545 de la LERM)

Date à confirmer
fin novembre 2023

Dépôt par le greffier du certificat du cahier d'enregistrement des personnes habiles à voter

(art. 555 et 557 de la LERM)

Séance du
11 décembre 2023

Si nombre de signatures requis

non atteint

lors du registre :

- Adoption finale du règlement 1001-358 par le conseil
- Approbation par la MRC et entrée en vigueur du règlement (art. 553 et 554 de la LERM)

Si nombre de signatures requis

atteint

lors du registre :

- Adoption finale (ou retrait) du règlement par le conseil
- Fixation de la date du scrutin référendaire
- Tenue d'un référendum (art. 553, 554 et 558 de la LERM)



Terrebonne
Une histoire de vie

Processus d'approbation référendaire

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), certains règlements sont susceptibles d'approbation référendaire.

L'approbation référendaire est un mécanisme qui donne aux citoyens concernés un pouvoir décisionnel sur certains projets de règlement d'urbanisme adoptés par le conseil municipal.

Le processus d'approbation référendaire comprend trois étapes :

- 1. Demande d'approbation référendaire;**
- 2. Tenue du registre;**
- 3. Scrutin référendaire.**



1. Demande d'approbation référendaire

Après l'assemblée publique de consultation portant sur un projet de règlement comportant des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, la Ville doit adopter, avec ou sans changement, un second projet de règlement.

La Ville publie un avis public indiquant notamment :

- les dispositions du second projet de règlement pouvant faire l'objet d'une demande de référendum;
- les critères relatifs aux personnes pouvant signer une demande;
- les zones d'où peut provenir une demande;
- les critères de validité d'une demande.



1. Demande d'approbation référendaire

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

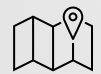
 Être une personne intéressée au sens de la Loi

DÉFINITION D'UNE PERSONNE INTÉRESSÉE

Est une personne intéressée, toute personne qui, le 16 octobre 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.

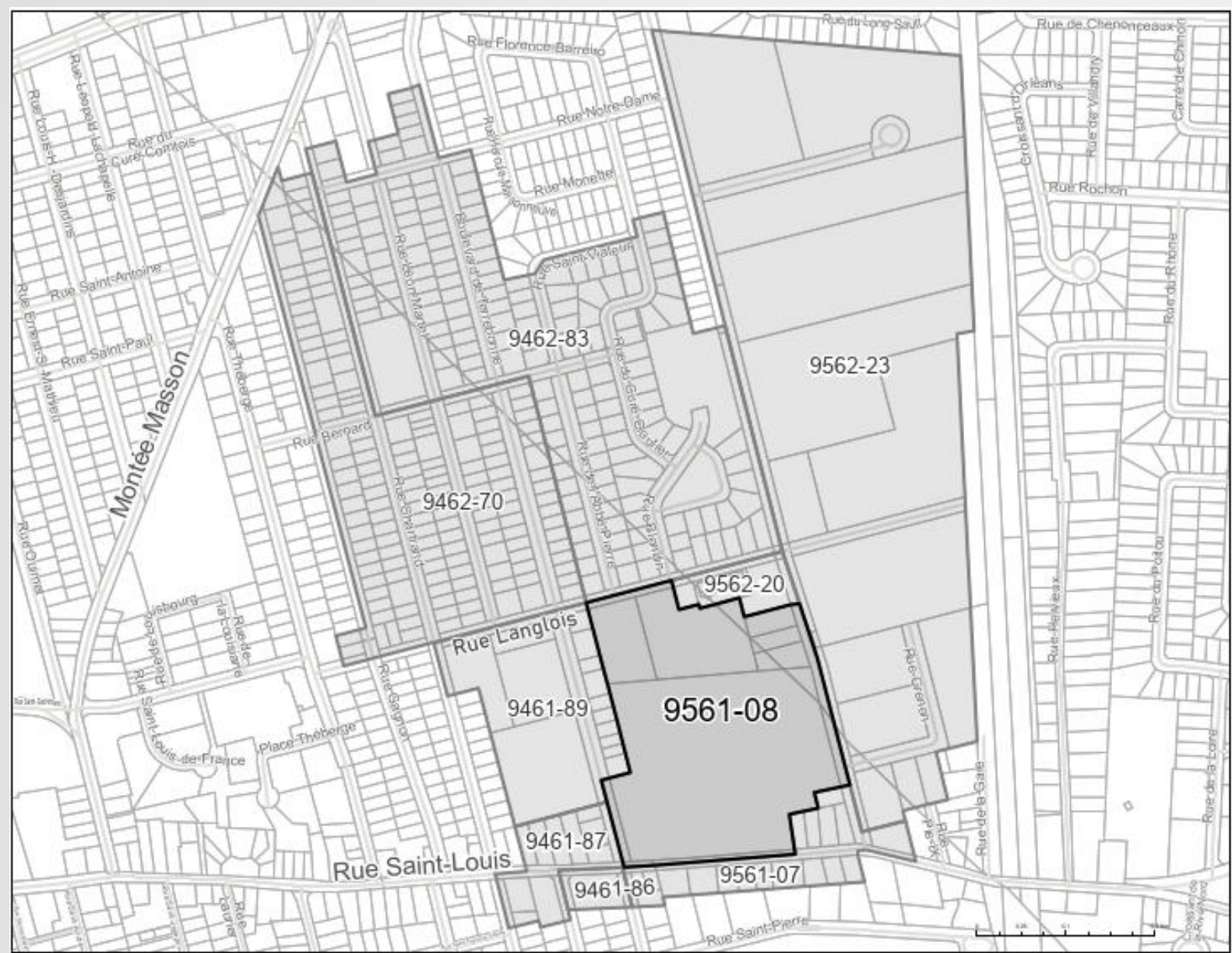
Une personne physique doit également être, en date du 16 octobre 2023, majeure et de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.





Être domicilié dans l'une des zones visées ou contiguës par le projet de règlement



Zones d'où peuvent provenir une demande d'approbation référendaire



Zones	Nombre de personnes habiles à voter
9461-86	1
9461-87	85
9461-89	222
9462-70	610
9462-83	372
9561-07	57
9561-08	10
9562-20	42
9562-23	55
TOTAL :	1454

 **Zone visée**
 **Zone contiguë**



1. Demande d'approbation référendaire

➤ Critères de validité d'une demande

Pour être valide, une demande doit :

- indiquer clairement la disposition concernée et la zone d'où elle provient;
- être signée :
 - par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient;
 - ou par au moins la majorité des personnes intéressées s'il y a moins de 21 personnes dans cette zone;
- être reçue par la municipalité au plus tard 8 jours après la publication de l'avis public.



1. Demande d'approbation référendaire

➤ Après la période de 8 jours pour transmettre une demande

- Si la Ville ne reçoit **aucune demande d'approbation référendaire valide**, elle peut adopter, sans changement, le règlement ayant fait l'objet du second projet.
- **Lorsque au moins une demande valide est déposée**, le projet de règlement doit être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone visée ainsi que de toute zone contiguë d'où provient une demande.

Ces zones seront soumises à la deuxième étape du processus d'approbation référendaire, la tenue du registre.



2. Tenue de registre

Un registre est ouvert afin de déterminer si un scrutin référendaire doit être tenu, selon les modalités prévues à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (LERM).

Au moins cinq jours, avant l'ouverture du registre, le greffier donne un avis public aux personnes habiles à voter du secteur concerné les informant de la procédure d'enregistrement visant la tenue d'un scrutin référendaire.

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 1).



Calcul du nombre de signatures des personnes habiles à voter requis pour forcer la tenue d'un scrutin référendaire

En vertu de la Loi, le nombre de signatures valides recueillies lors de la tenue de registre doit atteindre :

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.

- À titre d'exemple, si des demandes d'approbation référendaire valides provenant de toutes les zones visées et contiguës avaient été reçues :

Pour un total de 1454 personnes habiles à voter,

calcul : **1454 - 25 x 10 % + 13 = 156** signatures requises au minimum.



3. Scrutin référendaire

Lorsque le nombre de signatures requis est atteint lors du registre, le règlement n'est pas réputé approuvé par les personnes habiles à voter du secteur concerné et doit être soumis à la tenue d'un scrutin référendaire en vertu de la Loi.

Sauf si le conseil municipal décide de retirer le règlement, le conseil doit fixer la date du scrutin au plus tard lors de la séance qui suit celle du dépôt du certificat de tenue de registre par le greffier.

La date du référendum doit être un dimanche compris dans les 120 jours qui suivent la date d'adoption du règlement faisant l'objet du référendum.



3. Scrutin référendaire

L'ensemble du processus référendaire est régi par la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

Aucun taux de participation minimal n'est exigé pour que le référendum soit considéré comme valide.

En matière d'urbanisme, un règlement faisant l'objet d'un référendum est réputé approuvé par les personnes habiles à voter lorsque le résultat du scrutin révèle un plus grand nombre de votes affirmatifs que de votes négatifs.



Période de questions



Merci



Terrebonne

Une histoire de vie

