

**PROJET DE RÈGLEMENT 1009-009
ADOPTION DU RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1009
RELATIF AU MANUEL D'URBANISME DURABLE D'URBANOVA, AFIN D'Y
INCLURE LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU PLAN
D'AMÉNAGEMENT DE TRANSECTS NUMÉRO 02 POUR LE TERRAIN SITUÉ
AU NORD DE LA CÔTE DE TERREBONNE, ENTRE LE PAT-01
D'URBANOVA ET LE GOLF LE VERSANT.**

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

1^{ER} NOVEMBRE 2023



Déroulement de la présentation

- **Mots de bienvenue**

Mme Valérie Doyon, conseillère municipale – District 16, présidente de l'assemblée

- **Mise en contexte**

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

- **Présentation du contenu du projet de règlement 1009-009**

Mme Arianne Létourneau, cheffe de section - planification, Direction de l'urbanisme durable

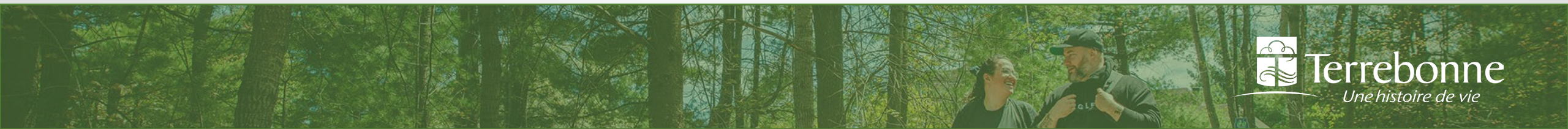
M. Yanick Marsan, conseiller - planification, Direction de l'urbanisme durable

- **Explications des modalités légales**

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

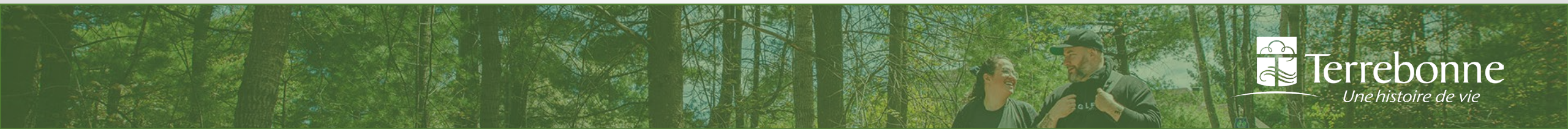
Me Laura Thibault, assistante-greffière, Direction du greffe et des affaires juridiques

- **Période de questions**

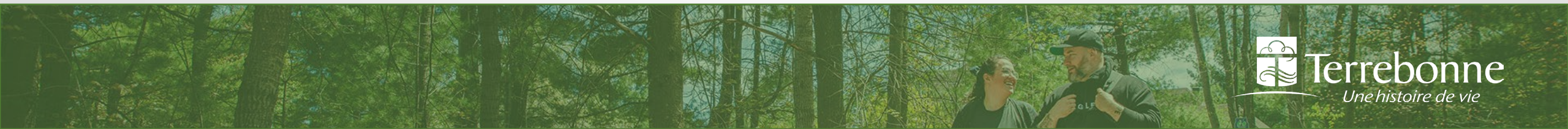
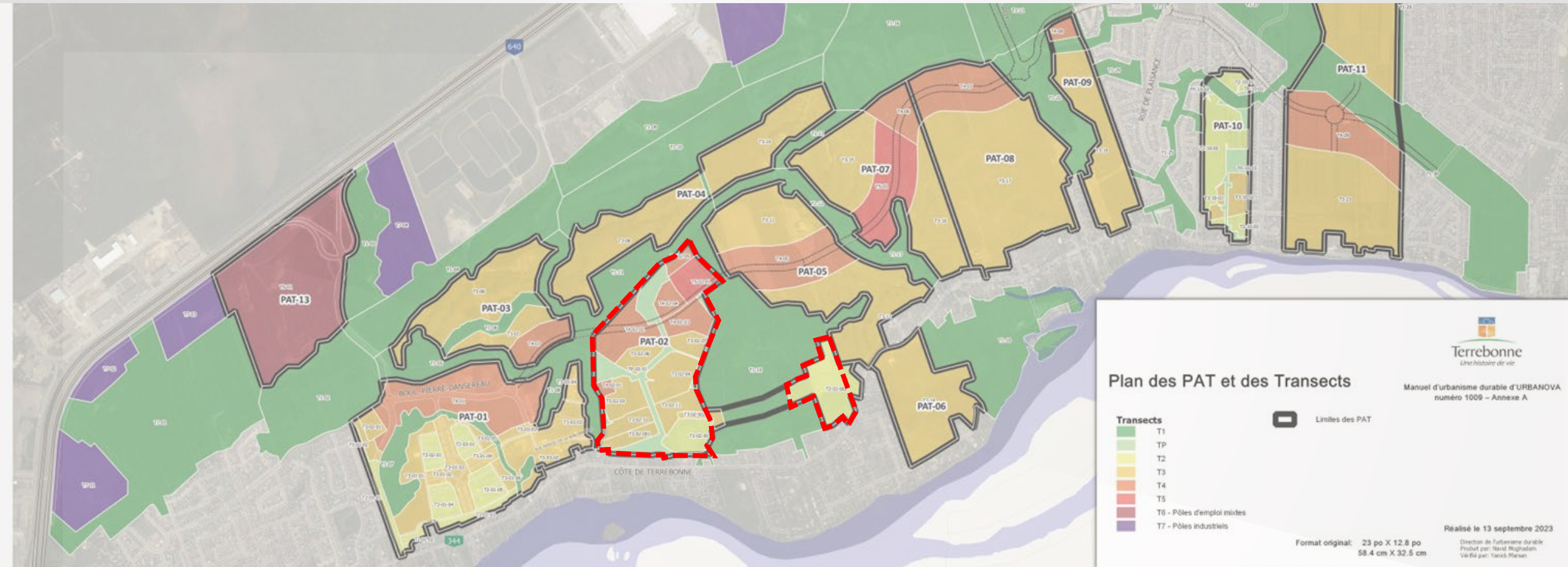


Mise en contexte : Chronologie

- **2014** Ouverture de la 1^{re} demande de modification réglementaire du projet de développement du PAT-02 « Quartier Natura » ;
- **28 octobre 2020** Résolution du comité exécutif CE-2020-1058-DEC approuvant le projet déposé par « Le Groupe Grilli » pour le développement du PAT-02 ;
- **6 juillet 2021** Résolution du Conseil municipal 481-07-2021 qui entérine le plan d'aménagement de transect « PAT-02 » dans le secteur Urbanova ;
- **11 juillet 2023** Résolution du Conseil municipal 321-07-2023 qui entérine la modification au plan d'aménagement de transect « PAT-02 » dans le secteur Urbanova ;
- **16 octobre 2023** Adoption du 1^{er} projet de règlement.
- **1^{er} novembre 2023** Consultation publique



Mise en contexte : Localisation



Projet actuel

Cette version du projet comprend :

- **Un maximum de 2400 unités d'habitations ;**
- **Une mixité de types d'habitations** allant de maisons unifamiliales isolées à des ensembles résidentiels de forte densité ;
- **Maximisation des espaces verts publics et privés, trottoirs et voies cyclables ;**
- **Une école primaire ;**
- **Deux garderies ;**
- **Un pôle commercial de grande envergure.**



Règlement en vigueur

MANUEL D'URBANISME DURABLE - 1009

T3 – UNITÉS DE VOISINAGE DE MOYENNE INTENSITÉ

Usages autorisés :

- activité récréative extensive ;
- activité récréative intensive ;
- équipements et usages publics ;
- habitation ;
- institution.

Densité résidentielle minimale applicable à tout terrain :

- 40 log/ha.

T4 – BOULEVARD URBAIN

Usages autorisés :

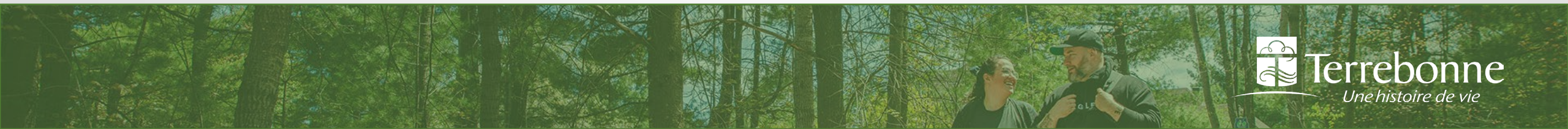
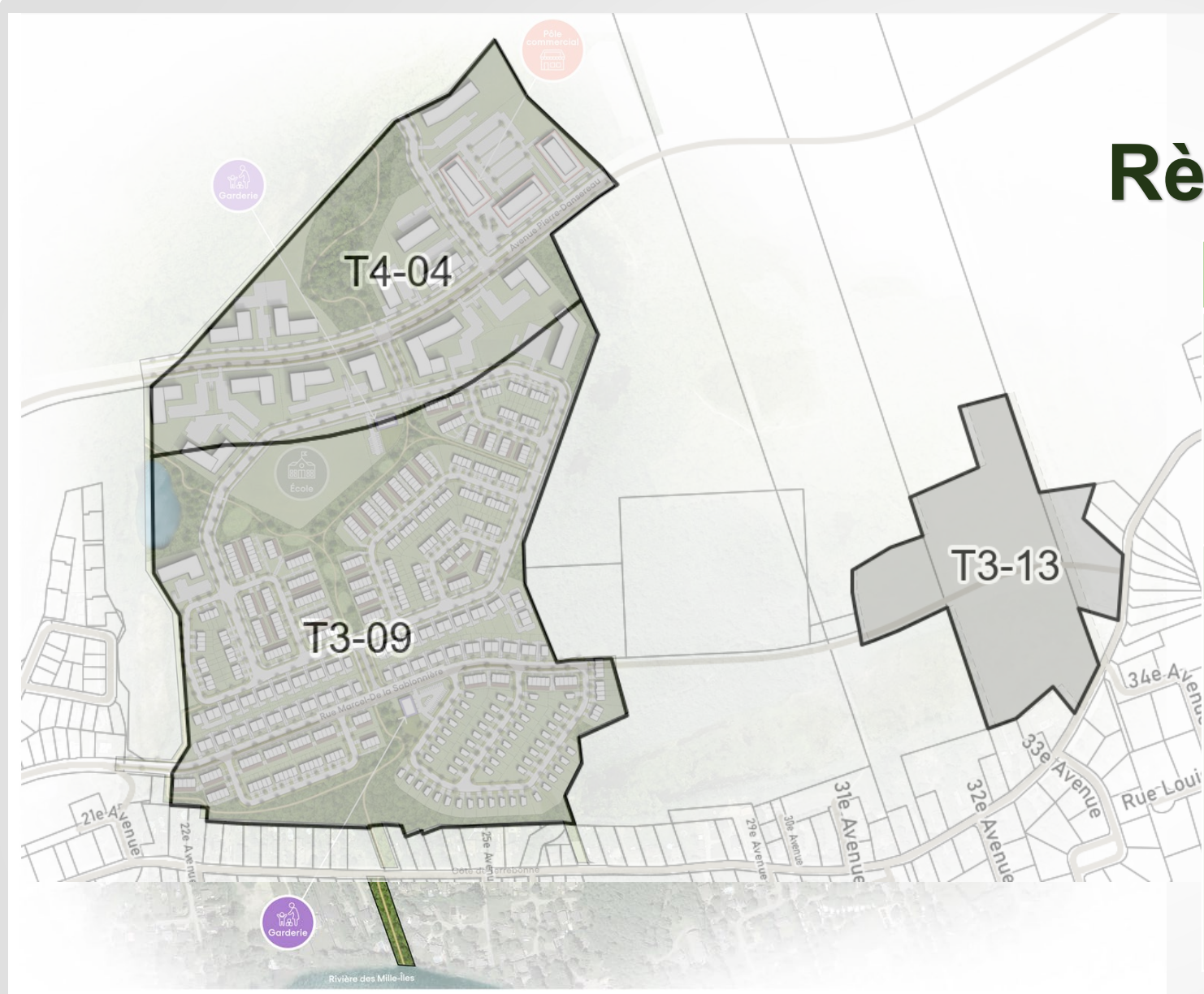
- activité récréative extensive ;
- activité récréative intensive ;
- commerce de vente et de restauration ;
- commerce de services ;
- équipements et usages publics ;
- habitation ;
- institution.

Densité résidentielle minimale applicable à tout terrain :

- 60 log/ha.

Usages spécifiquement interdits

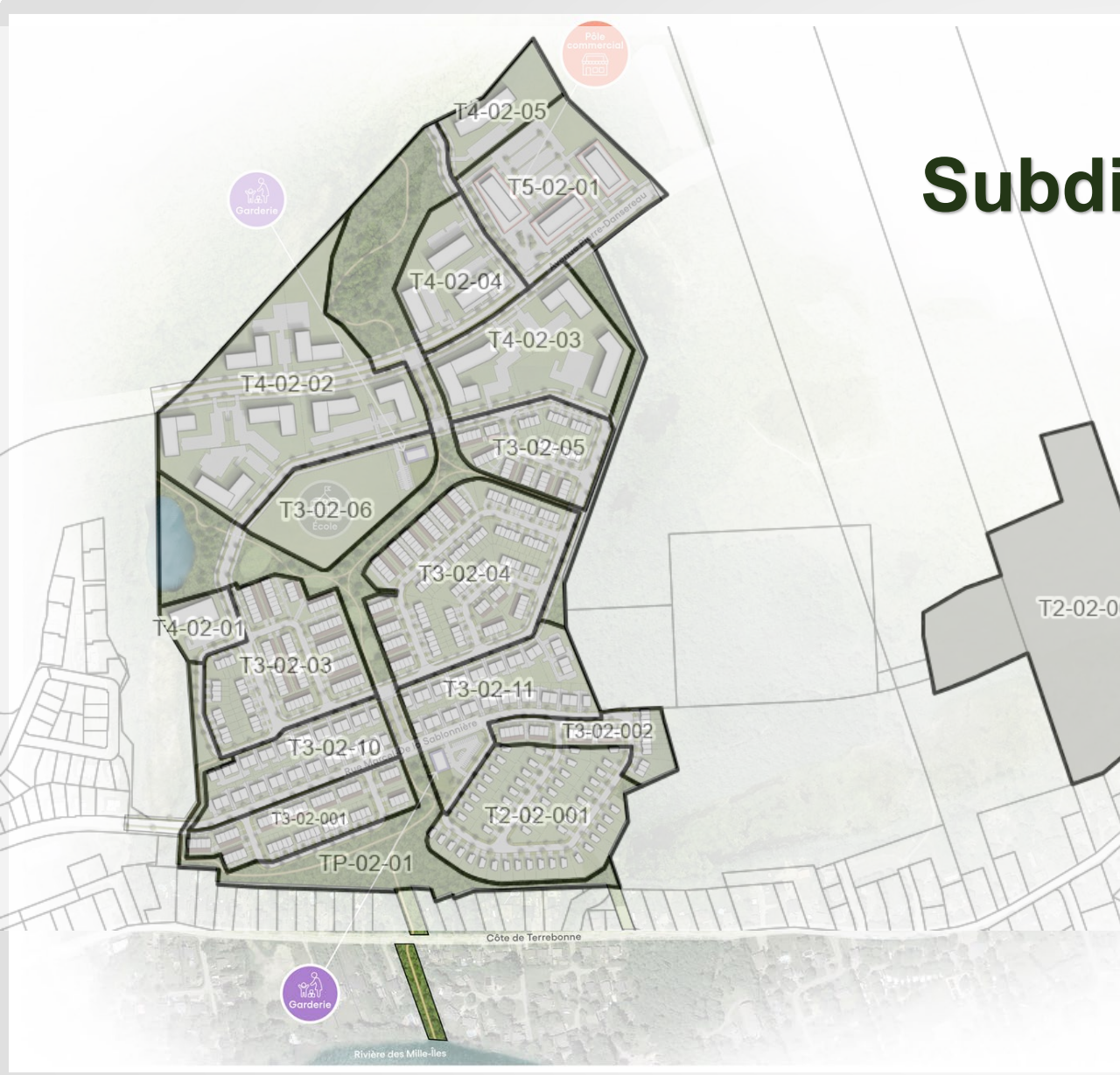
- commerces de grande
- pôles logistiques.



Subdivision en zones de transect

Le projet de règlement comprend :

- *Un total de 17 zones de transect ;*
- *Dans chaque zone de transect, des dispositions réglementaires sont prévues en ce qui a trait aux thèmes suivants :*
 - *Lotissement*
 - *Logement*
 - *Implantation*
 - *Volumétrie et Architecture*
 - *Matérialité*
 - *Aménagement de site*
 - *Stationnement*
 - *Commerce (T4)*
 - *Particularités (T4 et T5)*
- *Introduction de la notion de Bâtiment spécifique.*



Zones de transect – T2

UNITÉ DE VOISINAGE (FAIBLE INTENSITÉ)



PAT-02 : 1009-009

T2-02-001

Usage autorisé :

- Habitation unifamiliale isolée ;

Volumétrie et architecture :

- *L'aménagement d'un garage « intégré » au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal est exigé pour chaque habitation unifamiliale isolée.*

T2-02-002

Usage autorisé :

- Habitation unifamiliale isolée ;

Lotissement :

- *Superficie minimale d'un terrain : 80 000 m²*



Terrebonne
Une histoire de vie

Zones de transect – T2

UNITÉ DE VOISINAGE (FAIBLE INTENSITÉ)



PAT-02 : 1009-009

T2-02-001

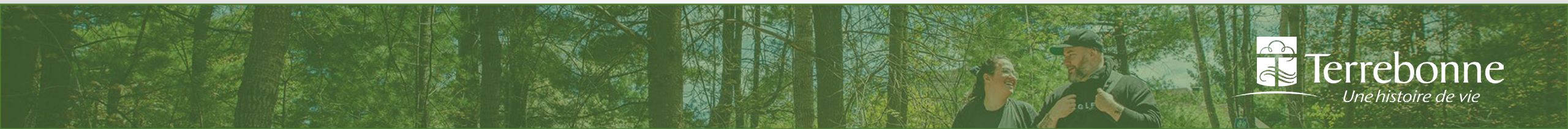
Usage autorisé :
• Habitation unifamiliale isolée ;

Volumétrie et architecture :
• L'aménagement d'un garage « intégré » au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal est exigé pour chaque habitation unifamiliale isolée.

T2-02-002

Usage autorisé :
• Habitation unifamiliale isolée ;

Lotissement :
• Superficie minimale d'un terrain : 80 000 m²



Terrebonne
Une histoire de vie

Zones de transect – T3

UNITÉ DE VOISINAGE (MOYENNE INTENSITÉ)



PAT-02 : 1009-009

T3-02-001, T3-02-002, T3-02-03, T3-02-04 ET T3-02-05

Usage autorisé :

- Habitation unifamiliale isolée ou contigüe ;
- 1 à 8 unités de logements

Stationnement :

- Un minimum de 2 cases par logement.

T3-02-06

Usage autorisé : Pôle scolaire
• École & Garderie

Volumétrie et architecture :

- Hauteur : Min. : 2 étages
- Hauteur : Max. : 4 étages

T3-02-10 ET T3-02-11

Usage autorisé :

- Habitation multifamiliale isolée ou contigüe ;
 - 3 à 12 unités de logements
- Usage autorisé : Garderie

Densité résidentielle minimale applicable à tout terrain :

- 67 log/ha.



Terrebonne
Une histoire de vie

Zones de transect – T3

UNITÉ DE VOISINAGE (MOYENNE INTENSITÉ)



PAT-02 : 1009-009

T3-02-001, T3-02-002, T3-02-003, T3-02-004 ET T3-02-005

Usage autorisé :

- Habitation unifamiliale isolée ou contigüe ;
- 1 à 8 unités de logements

Stationnement :

- Un minimum de 2 cases par logement.

T3-02-06

Usage autorisé : Pôle scolaire

- École & Garderie

Volumétrie et architecture :

- Hauteur : Min. : 2 étages
- Hauteur : Max. : 4 étages

T3-02-10 ET T3-02-11

Usage autorisé :

- Habitation multifamiliale isolée ou contigüe ;
- 3 à 12 unités de logements

Usage autorisé : Garderie

Densité résidentielle minimale applicable à tout terrain :

- 67 log/ha.



Terrebonne
Une histoire de vie

Zones de transect – T3

UNITÉ DE VOISINAGE (MOYENNE INTENSITÉ)



PAT-02 : 1009-009

T3-02-001, T3-02-002, T3-02-03, T3-02-04 ET T3-02-05

Usage autorisé :

- Habitation unifamiliale isolée ou contigüe ;
- 1 à 8 unités de logements

Stationnement :

- Un minimum de 2 cases par logement.

T3-02-06

Usage autorisé « Pôle scolaire »

- École & Garderie

Volumétrie et architecture :

- Hauteur : Min. : 2 étages
- Hauteur : Max. : 4 étages

T3-02-10 ET T3-02-11

Usage autorisé :

- Habitation multifamiliale isolée ou contigüe ;
 - 3 à 12 unités de logements
- Usage autorisé : Garderie

Densité résidentielle minimale applicable à tout terrain :

- 67 log/ha.

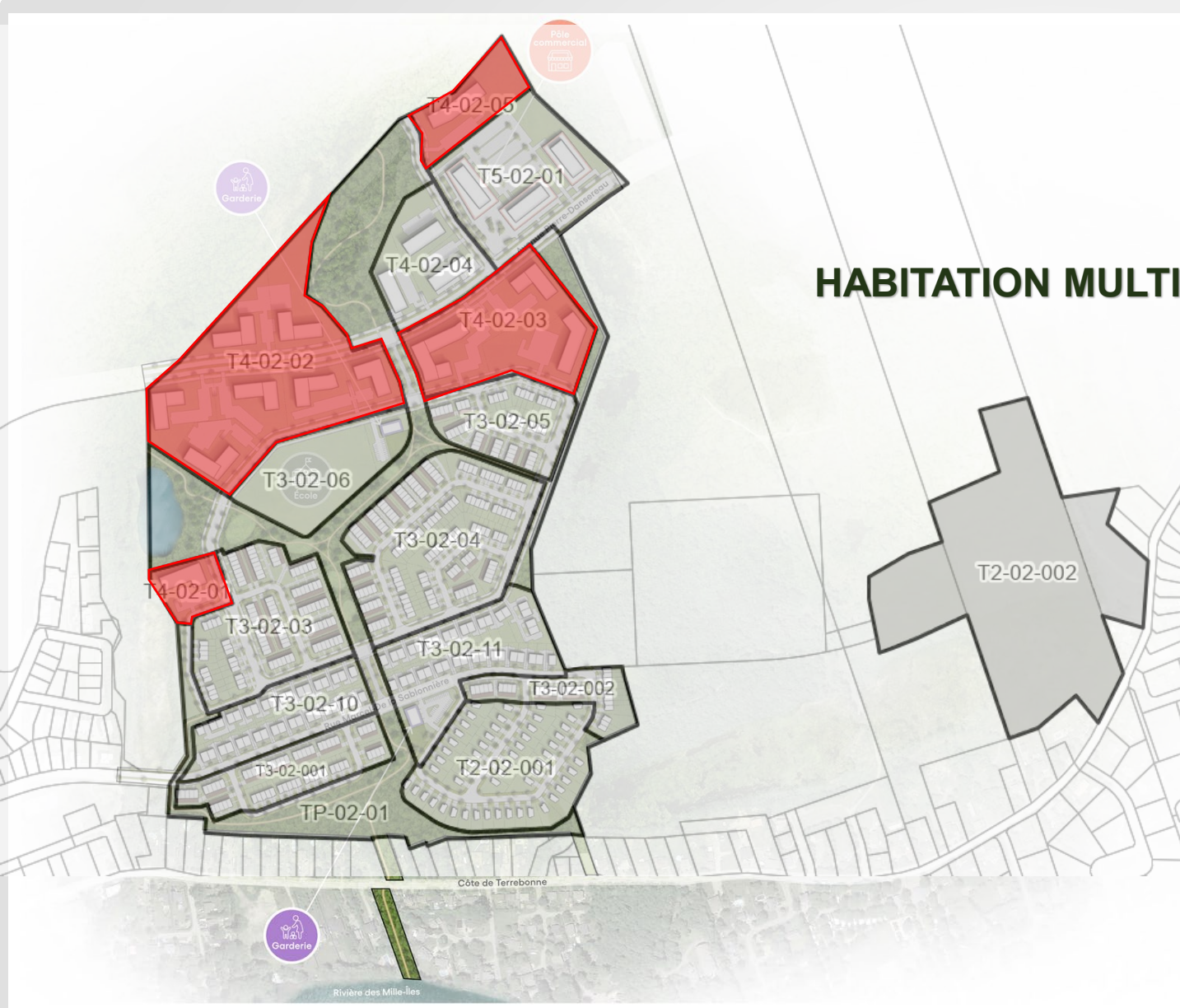


Terrebonne
Une histoire de vie

Zones de transect – T4

BOULEVARD URBAIN

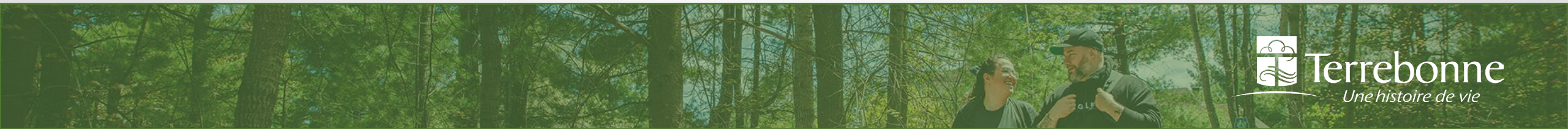
HABITATION MULTIFAMILIALE - MOYEN ET GRAND GABARIT



PAT-02 : 1009-009

T4-02-01, T4-02-02, T4-02-03 ET T4-02-05

<p>Usage autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation multifamiliale <p>Min. : 30 logements</p> <p>T4-02-01 Max.: 85</p> <p>T4-02-02 Max.: 890</p> <p>T4-02-03 Max.: 475</p> <p>T4-02-05 Max.: 120</p>	<p><i>Volumétrie et architecture :</i></p> <p>T4-02-01 et T4-02-05 :</p> <p>Min. : 4 étages</p> <p>Max. : 9 étages</p> <p>T4-02-02 et T4-02-03 :</p> <p>Max. : 12 étages pour un (1) seul bâtiment dans chacun de ces deux transects et doivent être obligatoirement localisés du côté Sud du boulevard Pierre-Dansereau.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Zones de transect – T4

BOULEVARD URBAIN

BÂTIMENT SPÉCIFIQUE - MOYEN ET GRAND GABARIT

PAT-02 : 1009-009

T4-02-04

Usage autorisé :
• Habitation multifamiliale
Min. : 90 logements
Max. : 230 logements

*Dispositions particulières :
Pour un bâtiment implanté sur un lot ayant un frontage sur le boulevard Pierre-Dansereau, la mixité est obligatoire.*

L'ensemble des locaux du rez-de-chaussée ayant une façade sur le boulevard doivent être occupés par des usages du groupe « Commerce (C) », à l'exception de l'entrée principale de l'usage habitation (lobby).

L'habitation est autorisée au même niveau qu'un usage du groupe « Commerce (C) ».

Les usages issus de la classe « Commerce de services » sont spécifiquement prohibés au rez-de-chaussée.



Zones de transect – T5

PÔLES URBAINS MIXTES

BÂTIMENT SPÉCIFIQUE - MOYEN ET GRAND GABARIT



PAT-02 : 1009-009

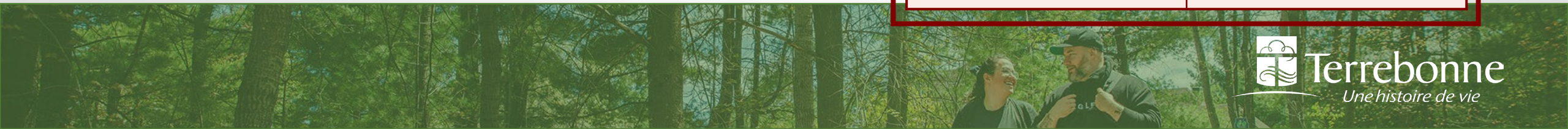
T5-02-01

Usage autorisé :
 • Commerce exclusivement

*Dispositions particulières :
 L'espace situé au rez-de-chaussée doit, à l'exception des espaces nécessaires à l'accès aux étages supérieurs, être occupé par des usages du groupe « Commerce (C) ».*

Pour un bâtiment implanté sur un lot ayant un frontage sur l'avenue Pierre-Dansereau, la façade principale du bâtiment doit être aménagée sur l'avenue Pierre-Dansereau.

Les usages issus de la classe « Commerce de services » sont spécifiquement prohibés au rez-de-chaussée.



Projet actuel : 1009-009 (suite)

Le projet de règlement comprend aussi :

- **T4 et T5** - la délivrance de permis de construction, de lotissement ou de certificats d'autorisation est assujettie à l'approbation au préalable par le comité exécutif d'un **Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)** ;
- Ajout de la terminologie : **Hauteur de bâtiment (en étage)** ;
- Des dispositions particulières pour les revêtements de toitures autorisés.



Terrebonne
Une histoire de vie

Échéancier et modalités légales

Avis de motion et adoption du **premier projet** de règlement
(art. 124 de la LAU)

Séance du conseil
du 16 octobre 2023

Tenue de l'**assemblée publique de consultation** sur le projet de règlement
(art. 125 et 127 de la LAU)

1^{er} novembre 2023

Adoption du **second projet** de règlement par le conseil
(avec ou sans changement)
(art. 128 de la LAU)

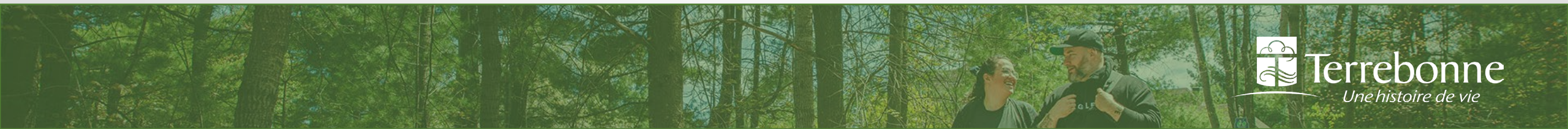
Séance du conseil du
13 novembre 2023

Avis public relatif à la transmission d'une **demande d'approbation référendaire**
(art. 132 de la LAU)

15 novembre 2023

Période de 8 jours pour transmettre une **demande d'approbation référendaire** individuelle ou par pétition
(art. 133 de la LAU)

15 au 23
novembre 2023



Terrebonne
Une histoire de vie

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
11 décembre 2023

Approbation de la MRC Les
Moulins

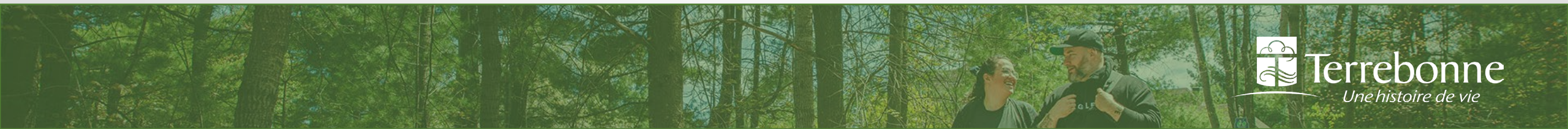
(art. 137.2 et 137.3 de la LAU)

Janvier 2024

Entrée en vigueur et avis de
promulgation du règlement

(art. 137.15 de la LAU)

Janvier 2024



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
11 décembre 2023

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

(art. 539 de la LERM)

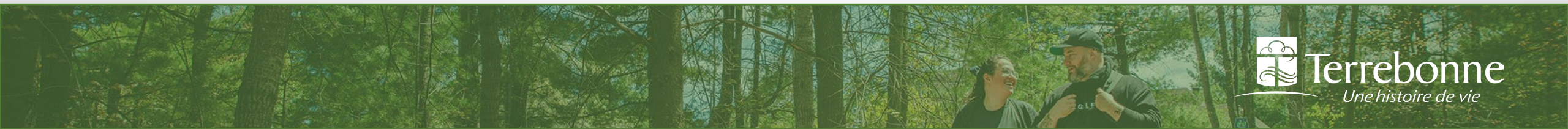
Semaine du 15 janvier 2024

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
en janvier 2024



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
en janvier 2024

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

(art. 555 et 557 de la LERM)

Séance du conseil de
février 2024

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)



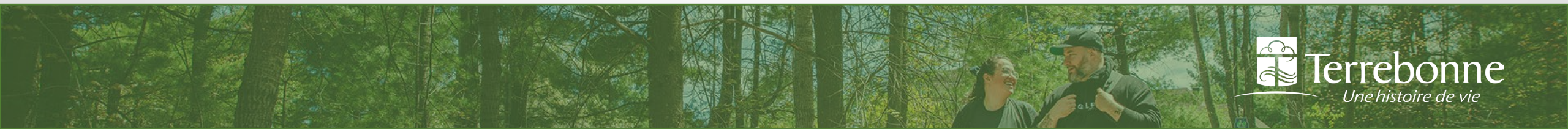
Processus d'approbation référendaire

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. Demandes d'approbation référendaire;**
- 2. Tenue du registre;**
- 3. Référendum.**

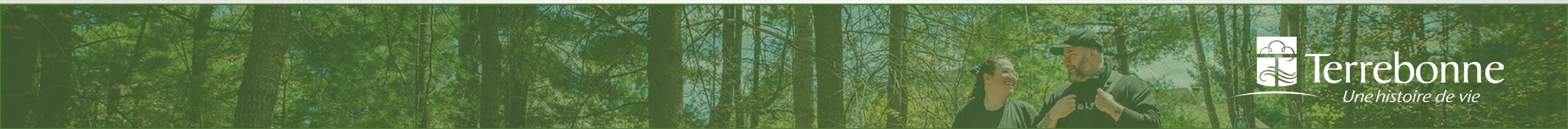


1. Demandes d'approbation référendaire

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. Demandes 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

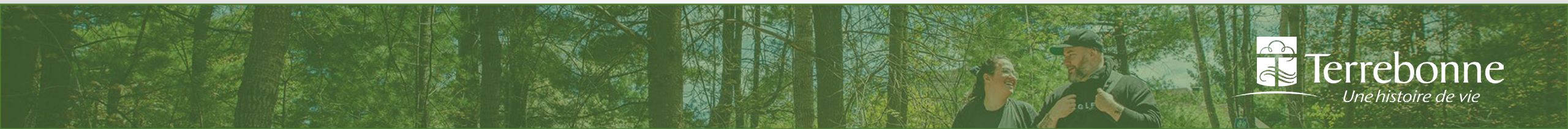
Est une personne intéressée, toute personne qui, le 13 novembre 2023, n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit l'une des conditions suivantes :

- 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 13 novembre 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
8860-67	112
8860-91	234
T1-08	0
T1-11	0
T1-14	0
T3-09	1
T3-12	1
T3-13	0
T4-04	0
TOTAL :	348

 Zone visée
 Zone contiguë

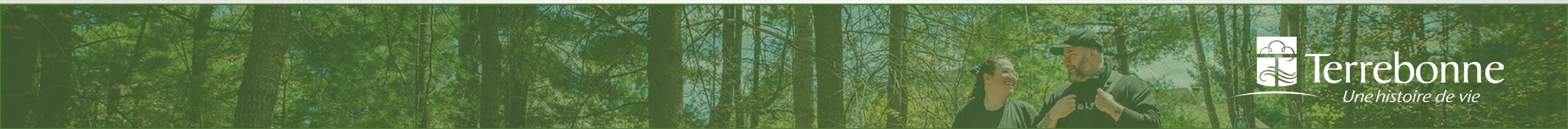


1. Demandes d'approbation référendaire

➤ 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.

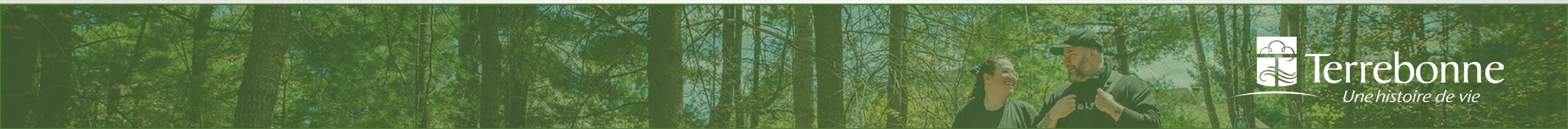


1. Demandes d'approbation référendaire

➤ 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.



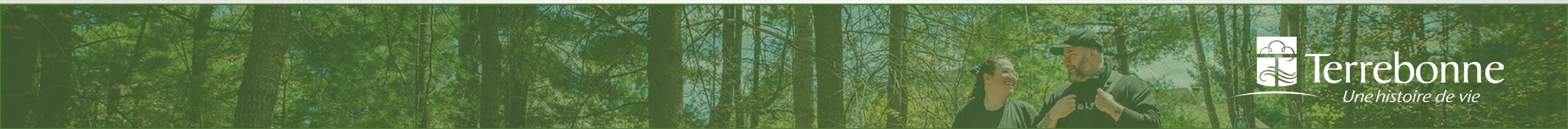
Terrebonne
Une histoire de vie

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

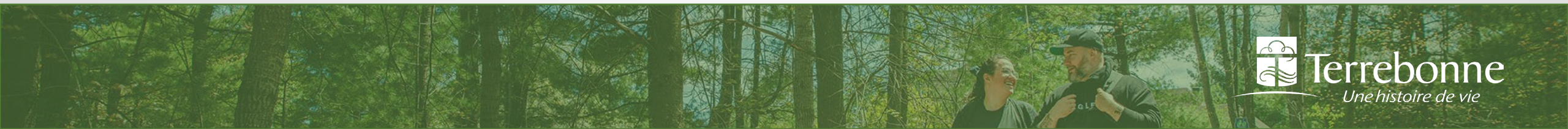
En vertu de la Loi, le nombre de signatures valides recueillies lors de la tenue de registre doit atteindre :

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

$$(PHV - 25) \times 10 \% + 13 = \text{nombre de signatures requises}$$

- 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 349 personnes habiles à voter:

$$(348 - 25) \times 10 \% + 13 = 46 \text{ signatures requises au minimum lors du registre}$$



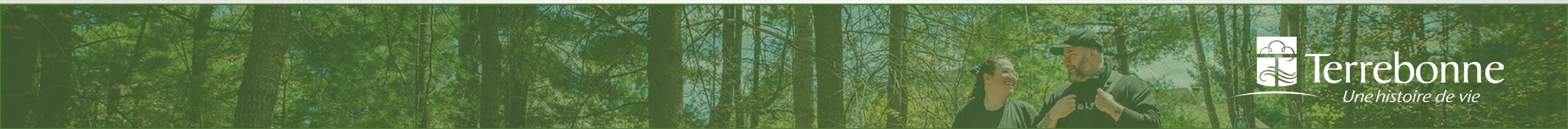
Terrebonne
Une histoire de vie

3. Référendum

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.

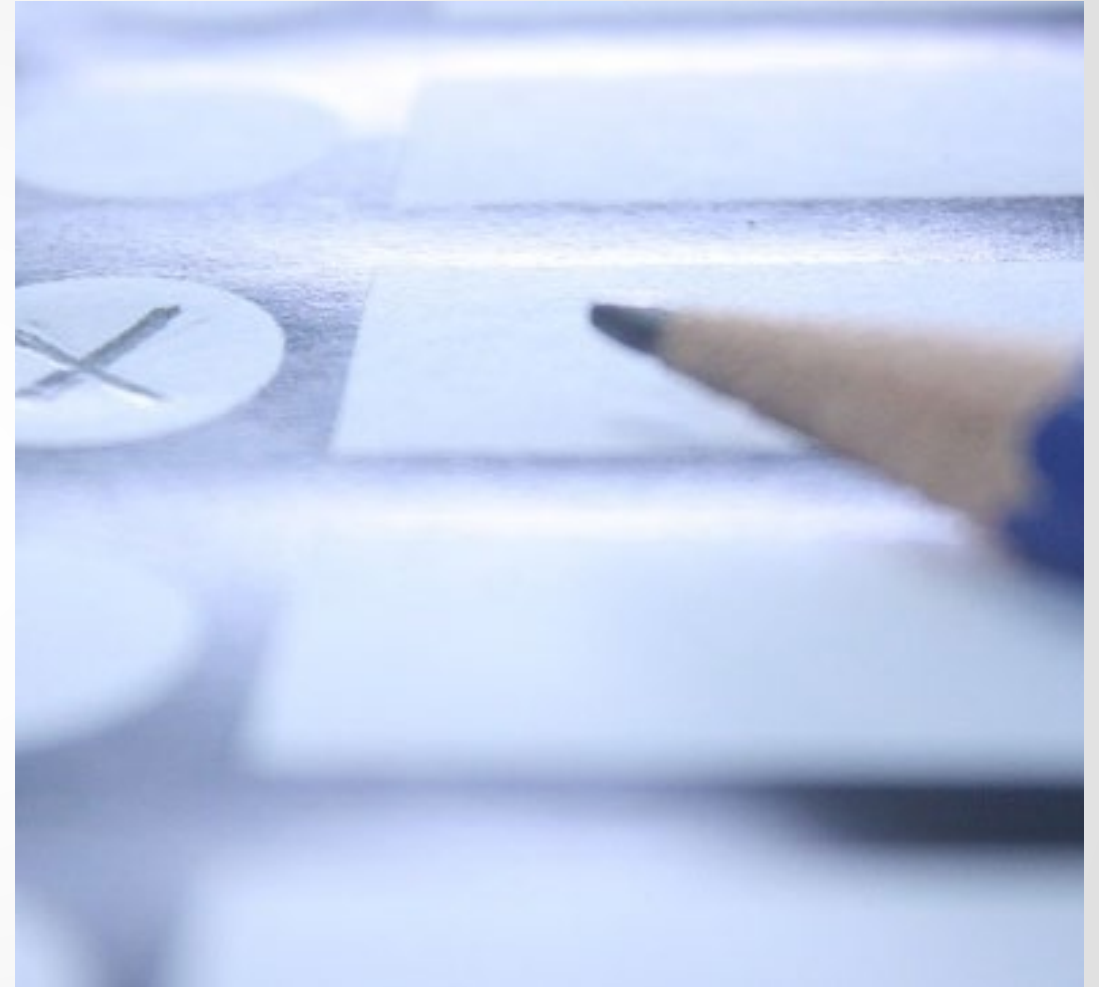


3. Référendum

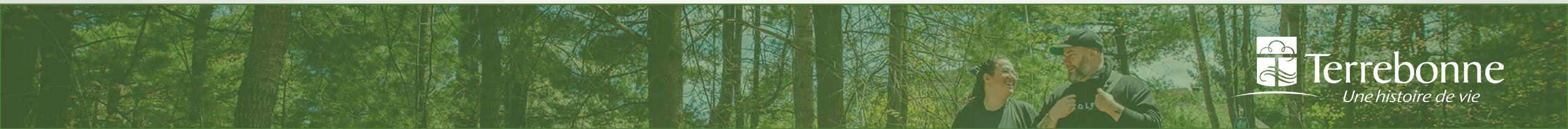
L'ensemble du processus référendaire est régi par la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

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

