

Assemblée de consultation  
publique

# Projet de développement L'Archipel

Premier projet de règlement  
2591 et projets de règlement  
2592 et 2593



9 septembre 2024

# DÉROULEMENT

- Résumé de la demande et du projet
- Présentation du projet de règlement de **zonage**
- Présentation du projet de règlement de **lotissement**
- Présentation du projet de règlement sur les **PIIA**
- Processus de modification réglementaire
- Demande d'approbation référendaire
- Période de questions et commentaires





# Résumé de la demande et du projet

## Objectif de la demande

Modifier certaines dispositions du règlement 2562 (présenté en février 2024) sur le zonage afin de tenir compte de changements au projet proposés par le promoteur.





# Résumé de la demande et du projet

## Principaux objets de la demande

- Revoir les limites de certaines zones (modifications au tracé de rues, ajout d'un bassin de rétention et de la révision des lots et de la modification des typologies proposées).
- Créer une nouvelle zone pour une habitation de 32 à 48 logements, prévoir les normes applicables et réduire la dimension minimale d'un terrain à 70 m<sup>2</sup> lorsqu'au moins 75 % du nombre minimal de cases de stationnement est à l'intérieur.



# Résumé de la demande et du projet

## Principaux objets de la demande

- Réduire des marges dans certaines zones.
- Modifier le nombre de logements par bâtiments dans certaines zones.
- Réduire la canopée minimale exigée dans les aires de stationnement de 6 à 25 cases.



# Résumé de la demande et du projet

## Caractéristiques du projet | Typologie résidentielle variée

Nouveau projet de règlement	Précédent projet de règlement
Unifamiliales isolées, jumelées et contiguës	Unifamiliales isolées et jumelées
Bâtiments multifamiliaux de 5 à 16 logements	Bâtiments multifamiliaux de 4 à 12 logements
Un bâtiment de 48 logements avec stationnement souterrain	
<b>Total d'environ 775 logements</b>	<b>Total d'environ 765 logements</b>



# Résumé de la demande et du projet

## Caractéristiques du projet

- Proposition de plantation d'arbres en quantité supérieure aux exigences.
- Conservation et mise en valeur des caractéristiques naturelles (cours d'eau et milieu humide de valeur intéressante).
- Environ 27 % d'espaces verts.

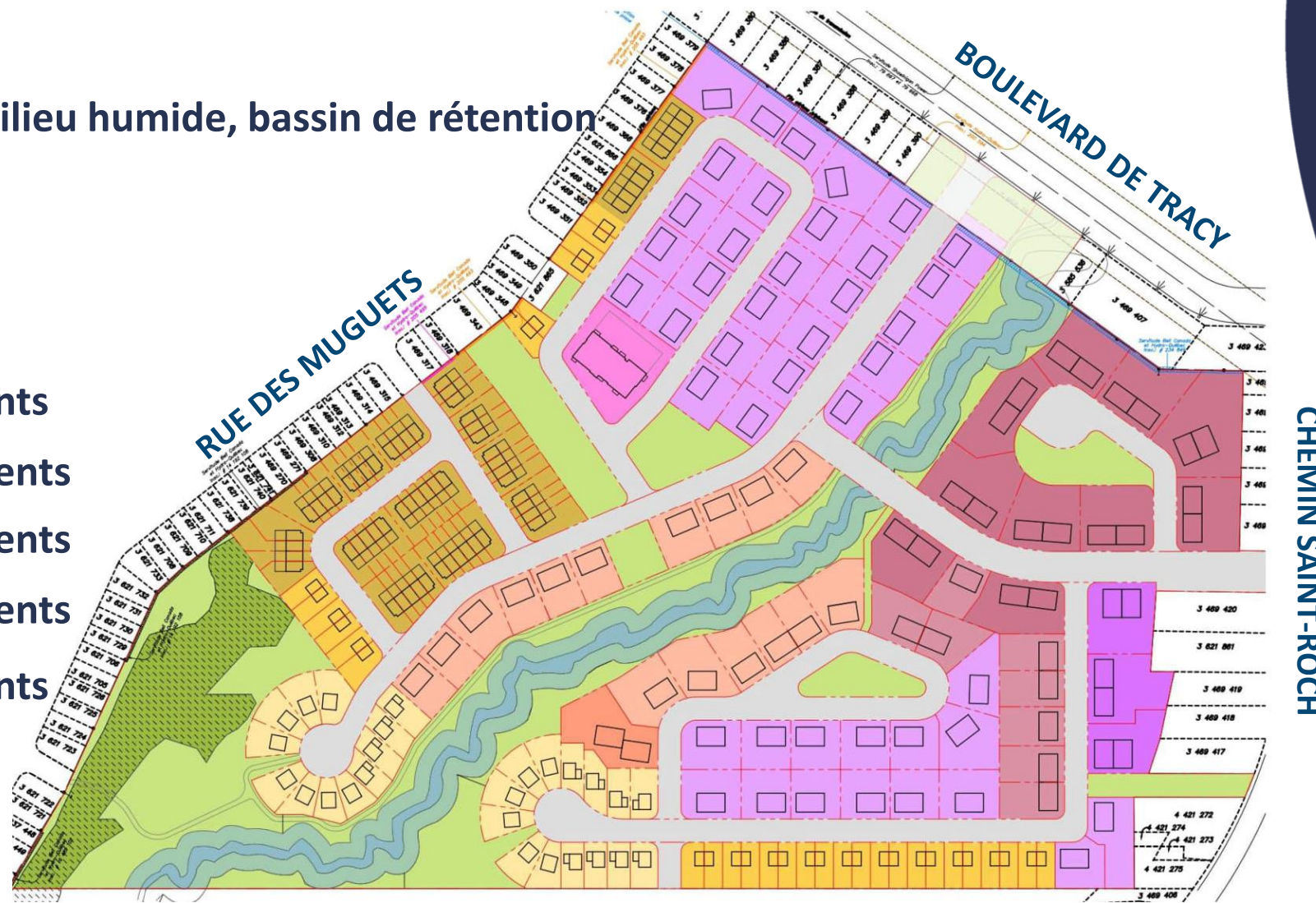




# Résumé de la demande et du projet

## LÉGENDE

- Parcs, espaces verts, milieu humide, bassin de rétention
- Unifamiliale isolée
- Unifamiliale jumelée
- Unifamiliale contiguës
- Multifamilial 5 logements
- Multifamilial 10 logements
- Multifamilial 16 logements
- Multifamilial 48 logements
- Multifamilial 6 logements
- Multifamilial 12 logements

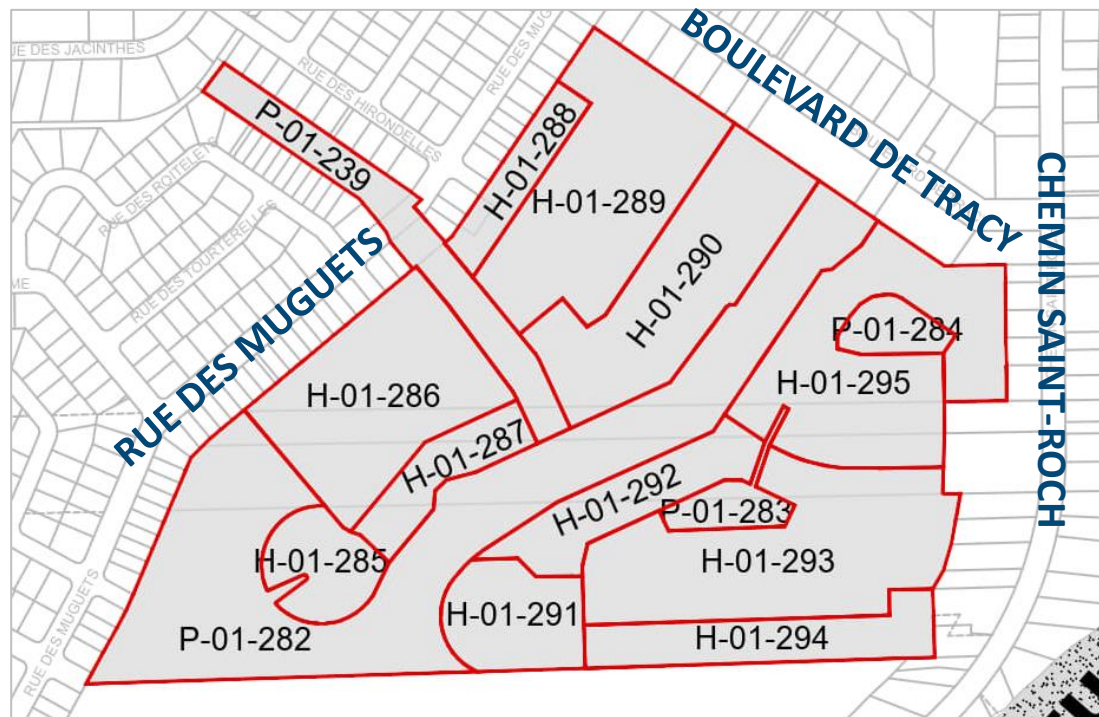




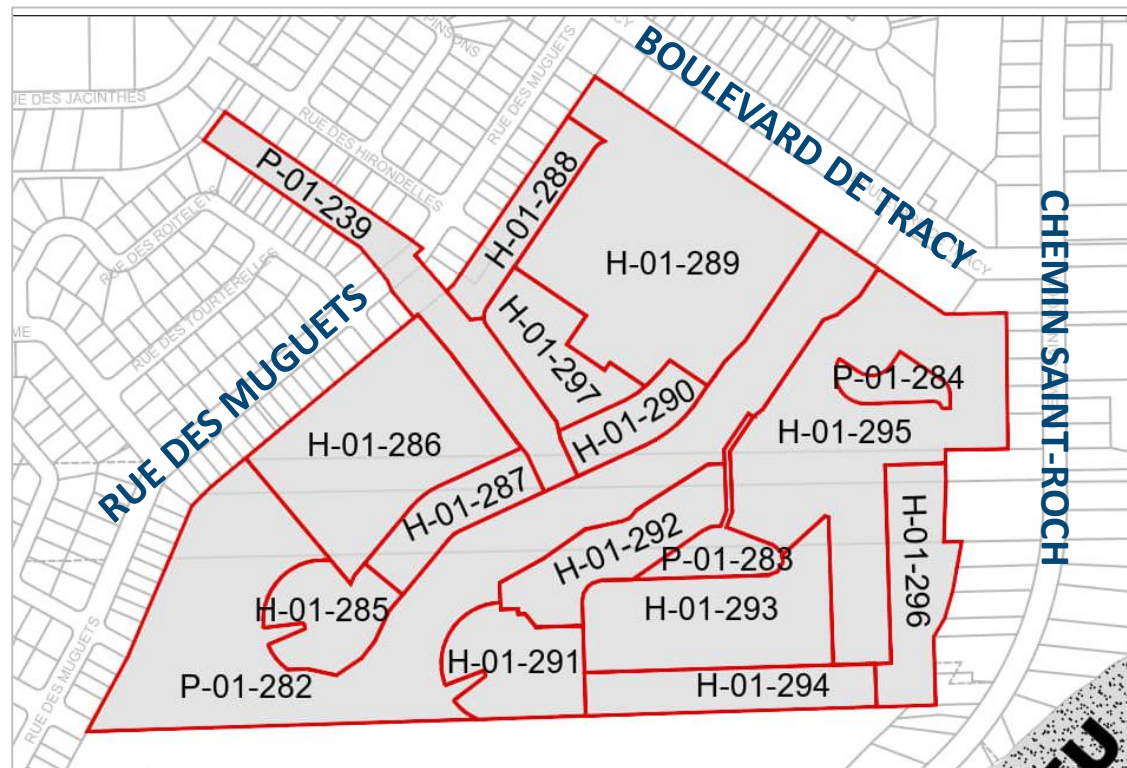


# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

## Limite des zones de l'actuel règlement



## Limite des zones proposées



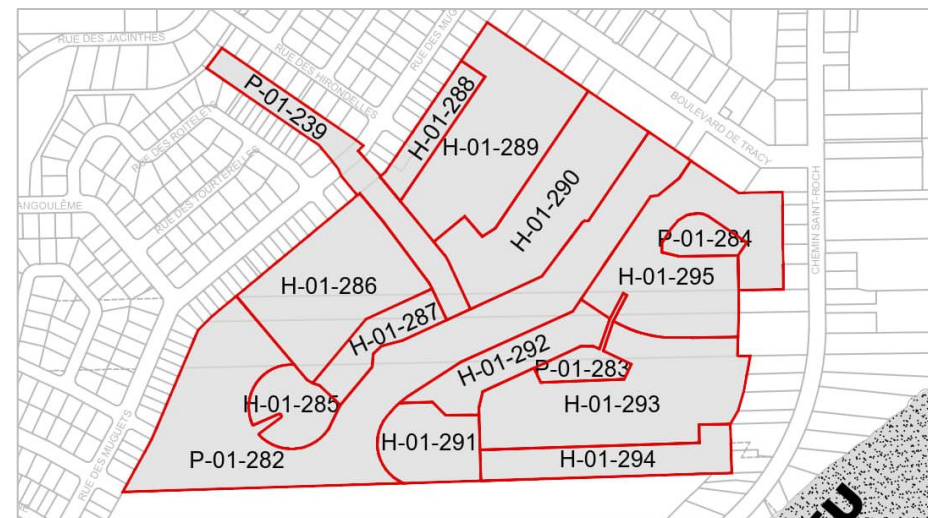


# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

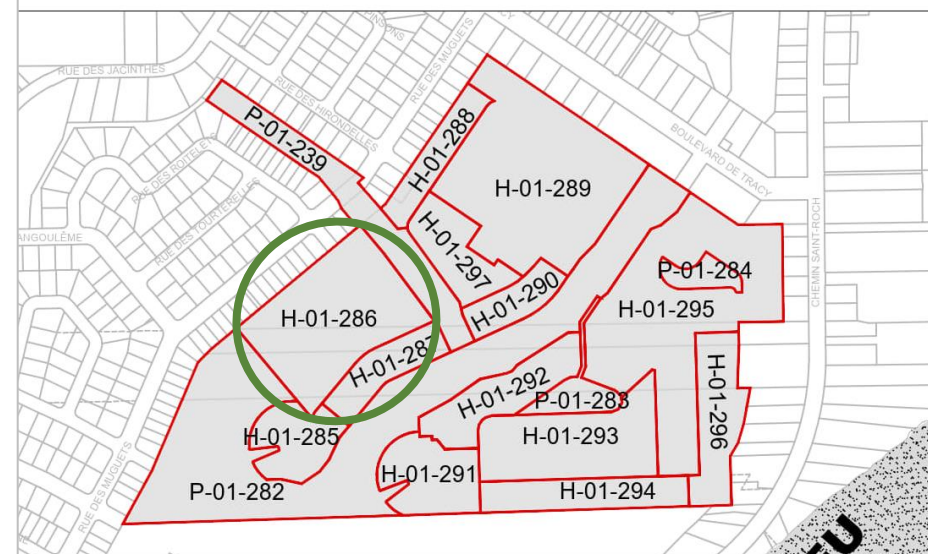
## Principales modifications

### Zone H-01-286

- Habitations de 1 logement
- Structure jumelée **et contiguë (ajout)**
- Modifications des marges :
  - Marge avant 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge latérale 3 m
  - Marge latérale sur rue: 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge arrière 6 m
- Hauteur 1 à 2 étages
- Rapport espace bâti/terrain max 0,2
- **Maximum 6 bâtiments contigus (ajout)**
- **Aucun stationnement devant la façade en structure contiguë (ajout)**
- **Aucune distance entre allées/cases pour un accès partagé (contiguë) (ajout)**



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES



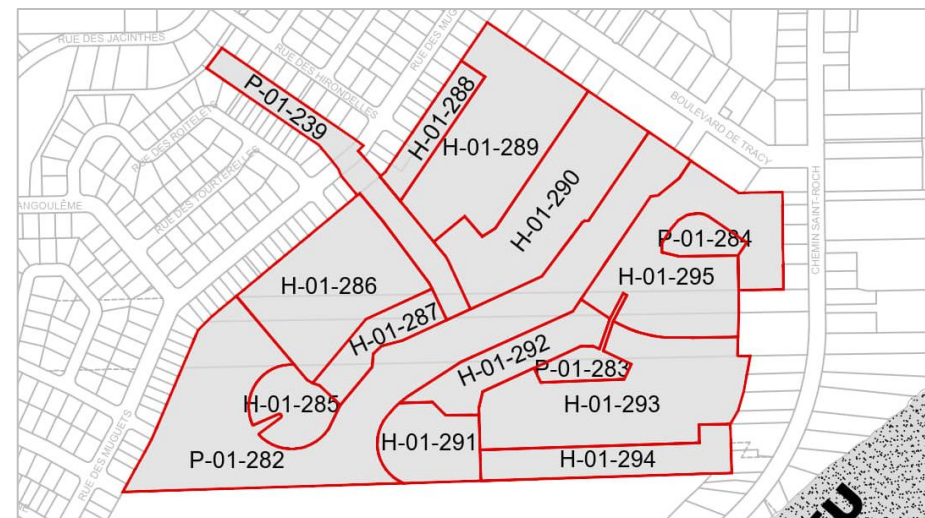


# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

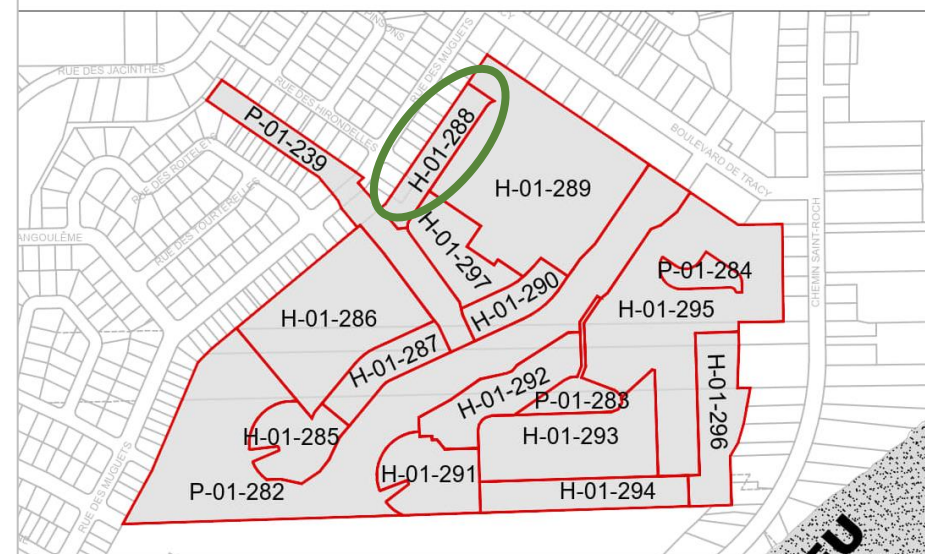
## Principales modifications

### Agrandissement de la zone H-01-288

- Habitations de 1 logement
- Structure jumelée
- Modifications des marges :
  - Marge avant 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge latérale 3 m
  - Marge latérale sur rue: 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge arrière 6 m
- Hauteur 1 à 2 étages
- Rapport espace bâti/terrain max 0,2



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES



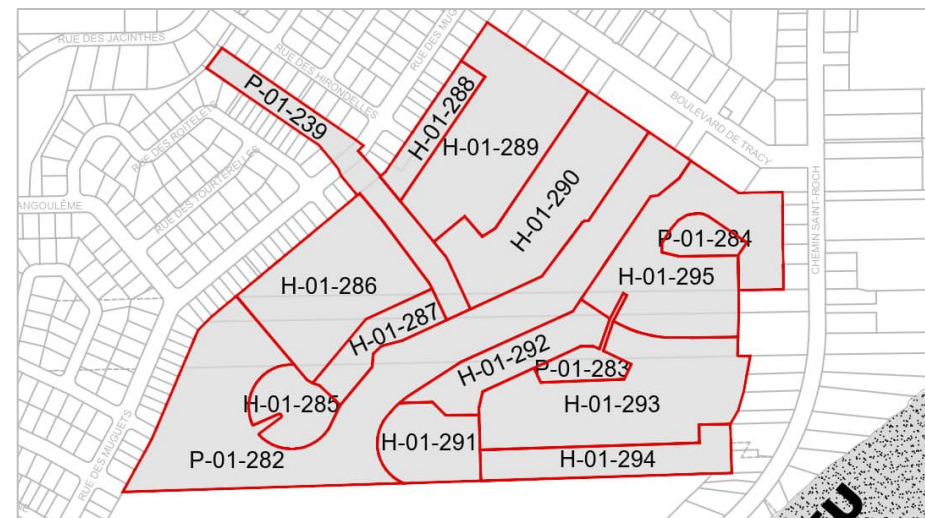


# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

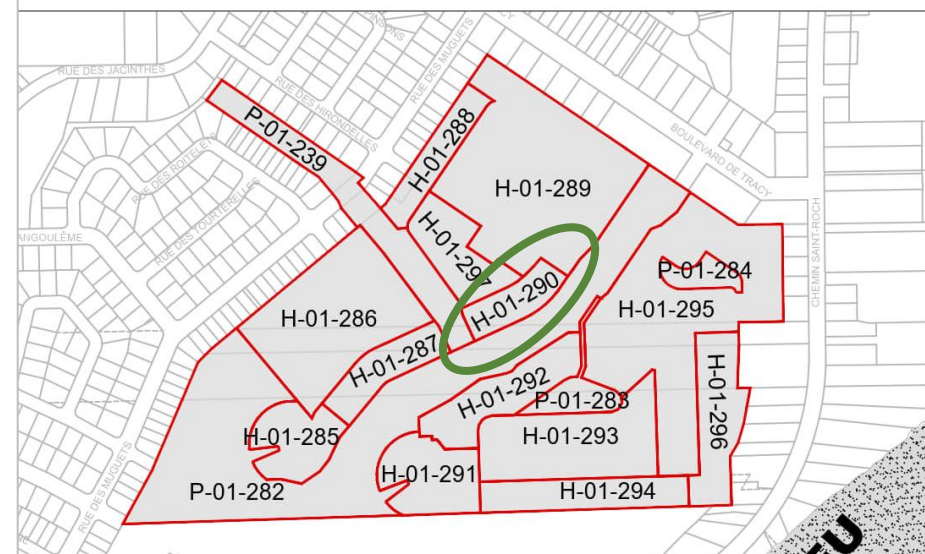
## Principales modifications

### Modification des limites de la zone H-01-290

- Actuelle : Habitations de 9 à 12 logements
- **Proposée : Habitations de 4 à 6 logements**
- Structure isolée
- Modifications des marges :
  - Marge avant 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge latérale 3 m **modification proposée : 2 m**
  - Marge latérale sur rue: 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge arrière 10 m
- Hauteur
  - Actuelle : 2 à 3 étages
  - **Proposée : 1 à 2 étages**
- Rapport espace bâti/terrain max 0,25



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES

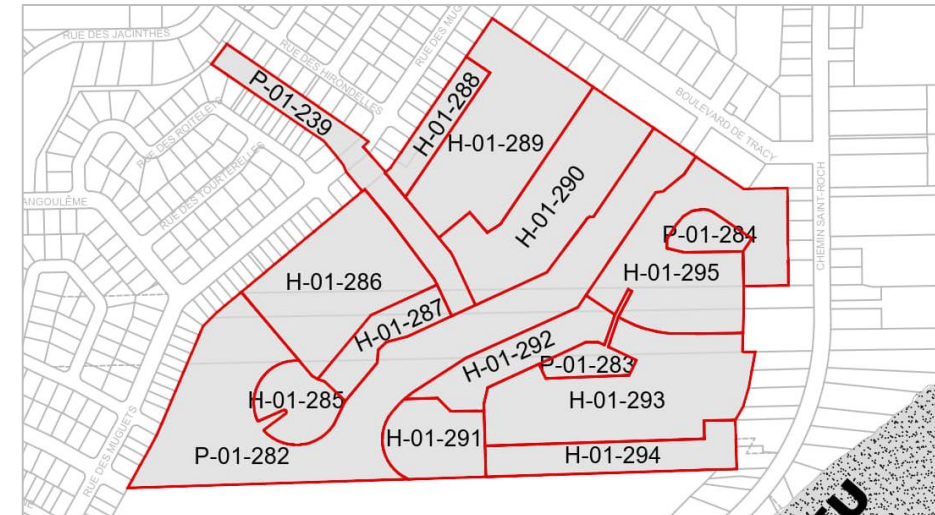


# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

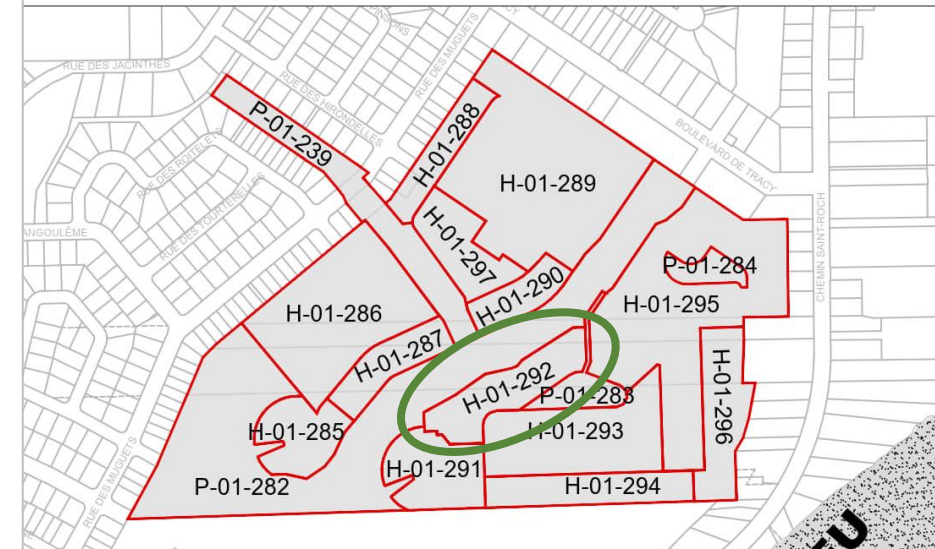
## Principales modifications

### Agrandissement de la zone H-01-292

- Actuelle : Habitations de 4 logements
- **Proposée : Habitations de 4 à 6 logements**
- Structure isolée
- Modifications des marges :
  - Marge avant 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge latérale 2 m
  - Marge latérale sur rue: 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge arrière 6 m
- Hauteur 1 à 2 étages
- Rapport espace bâti/terrain max 0,25



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES



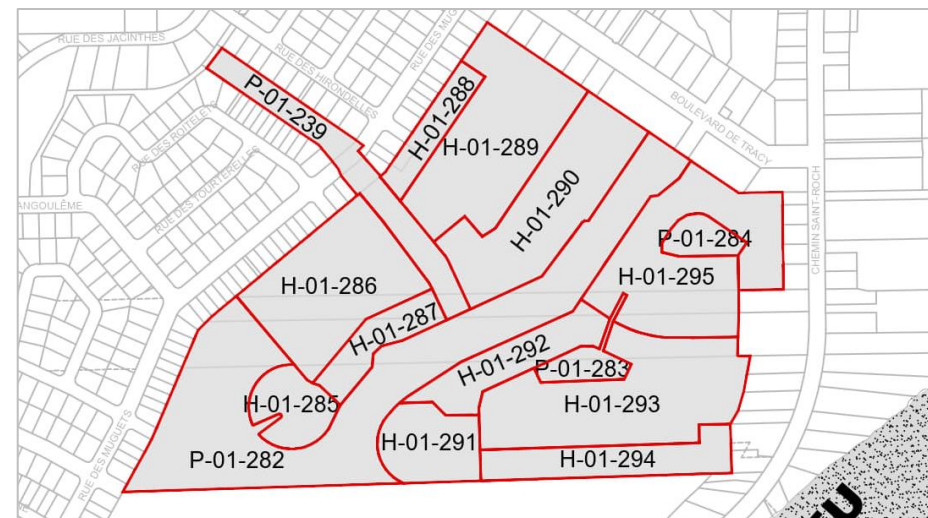
# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

## Principales modifications

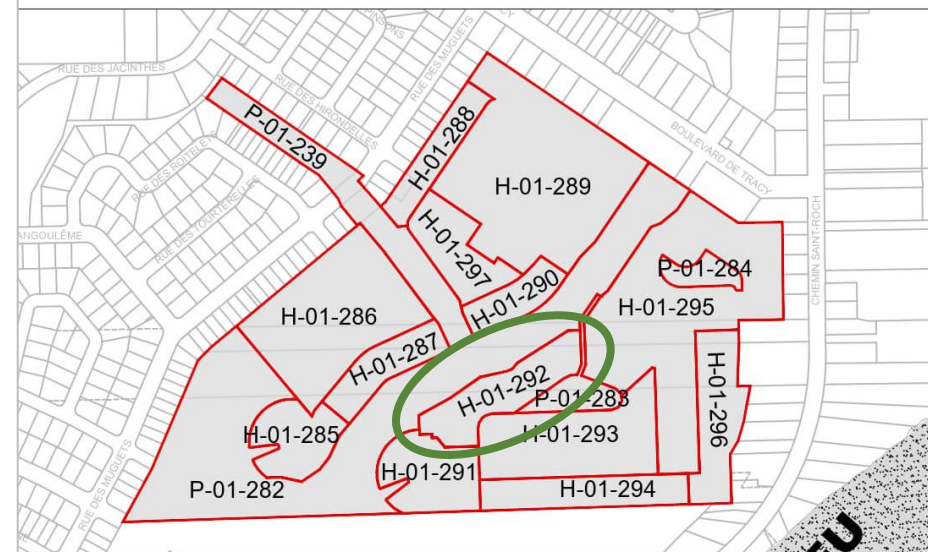
### Agrandissement de la zone H-01-292

#### Usage ajouté :

- Habitations de 8 à 10 logements
- Structure isolée
- Modifications des marges :
  - Marge avant 4,5 m
  - Marge latérale 2 m
  - Marge latérale sur rue: 4,5 m
  - Marge arrière 6 m
- Hauteur 1 à 2 étages
- Rapport espace bâti/terrain max 0,3
- Maximum 1 habitation de 8 à 10 logements est autorisée



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES



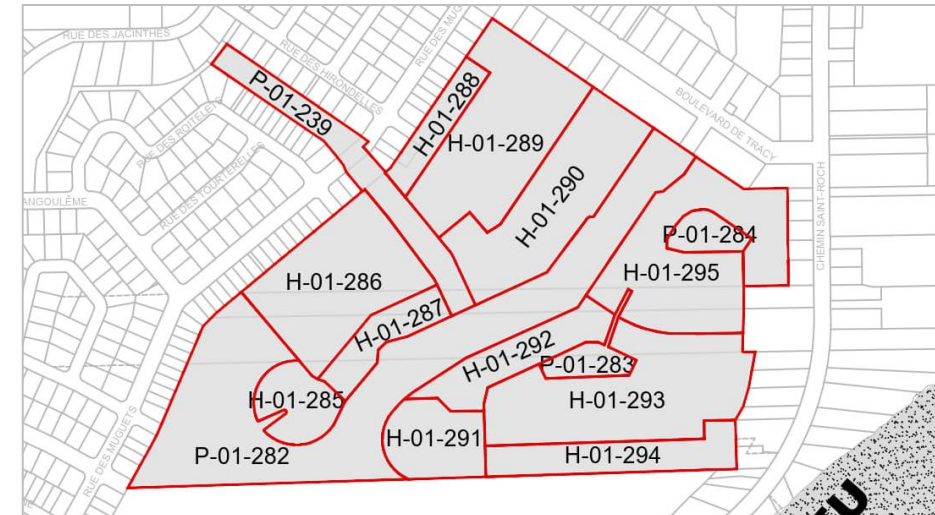


# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

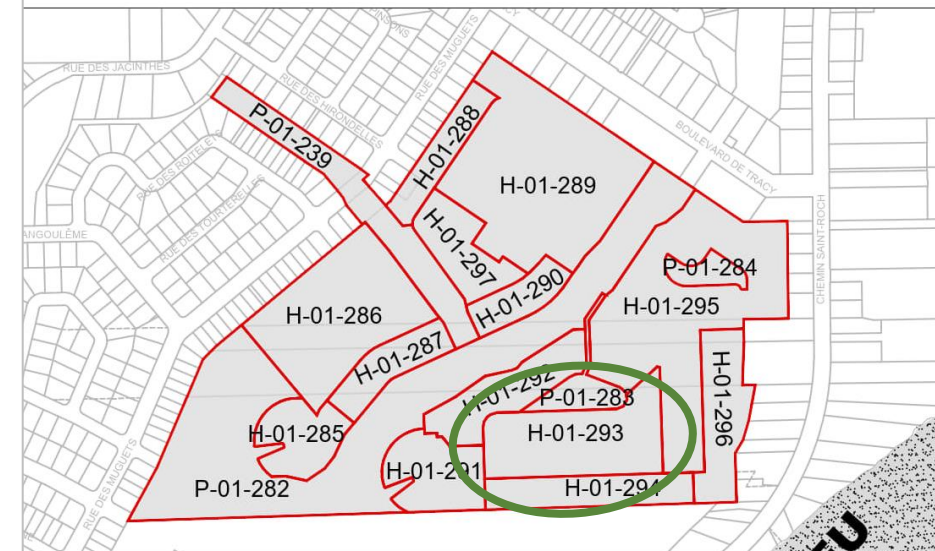
## Principales modifications

### Modification de la zone H-01-293

- Actuelle : Habitations de 4 à 6 logements
- **Proposée : Habitations de 4 à 8 logements**
- Structure isolée
- Modifications des marges :
  - Marge avant 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge latérale 3 m **modification proposée : 2 m**
  - Marge latérale sur rue: 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge arrière 10 m
- Hauteur 1 à 2 étages
- Rapport espace bâti/terrain max 0,25



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES

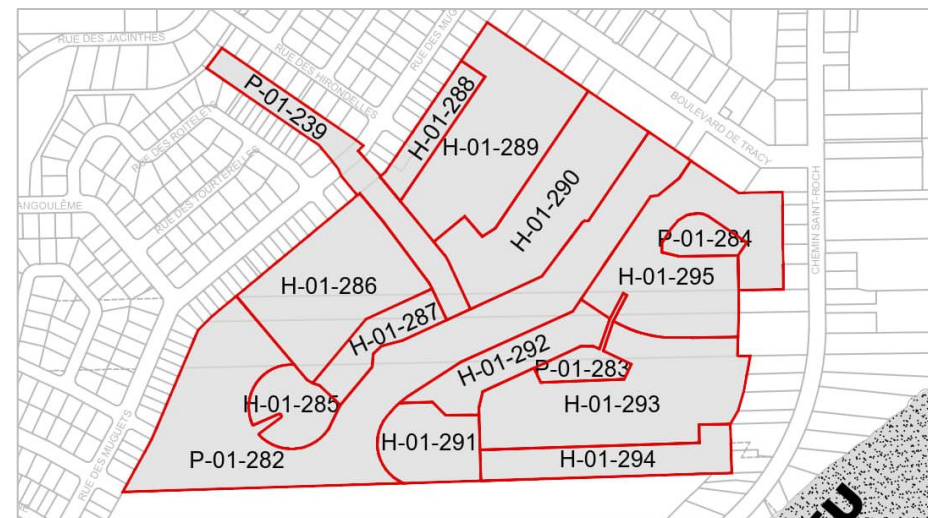


# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

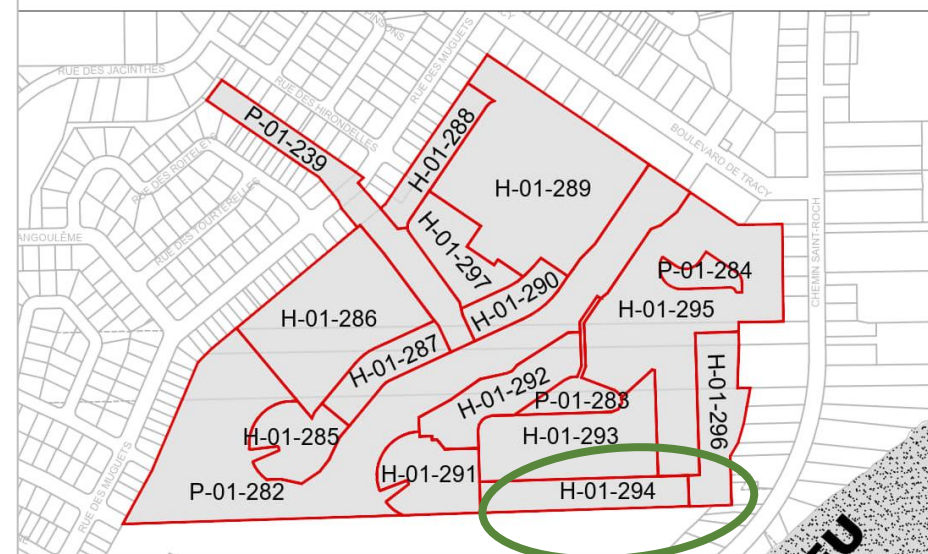
## Principales modifications

### Zone H-01-294

- Habitations de 1 logement
- Structure jumelée
- Modifications des marges :
  - Marge avant 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge latérale 3 m
  - Marge latérale sur rue: 6 m **modification proposée 4,5 m**
  - Marge arrière 6 m
- Hauteur 1 à 2 étages
- Rapport espace bâti/terrain max 0,2



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES

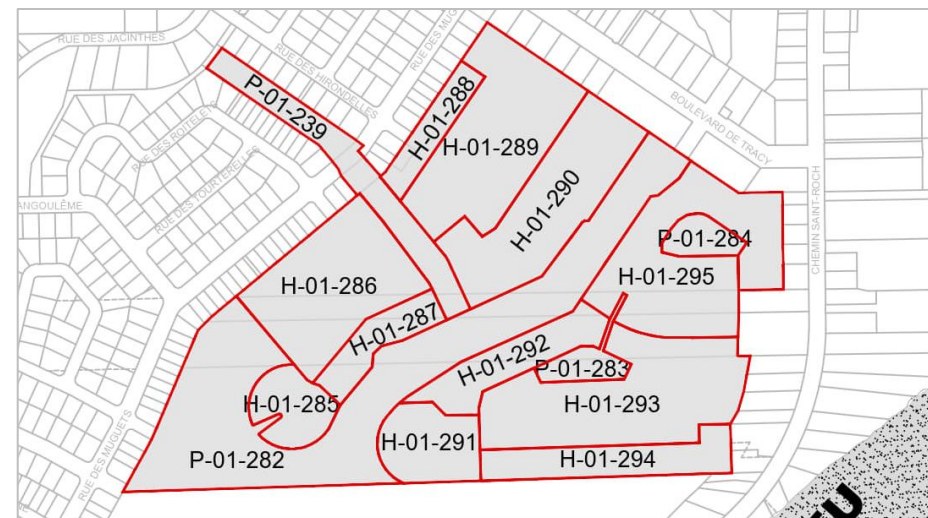


# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

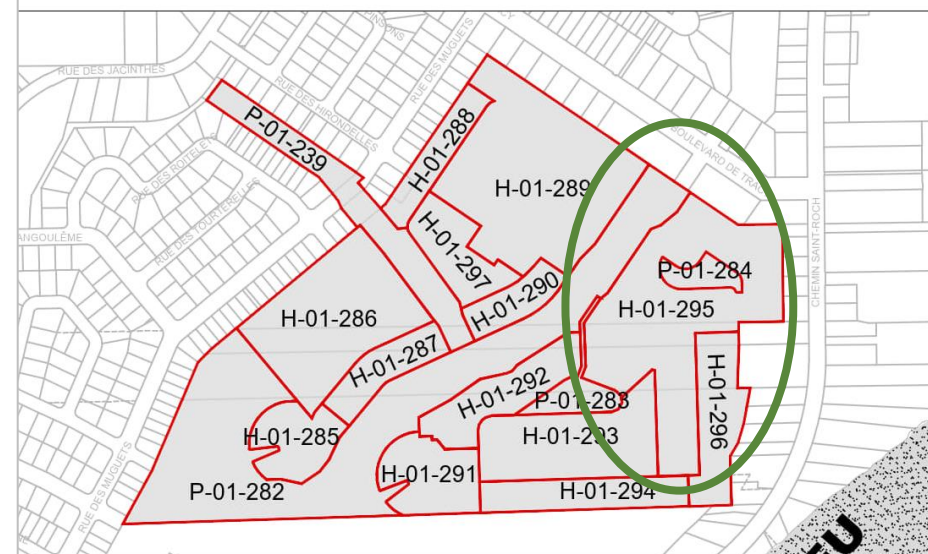
## Principales modifications

### Agrandissement de la zone H-01-295

- Actuelle : Habitations de 9 à 12 logements
- **Proposée : Habitations de 12 à 16 logements**
- Structure isolée
- Modifications des marges :
  - Marge avant 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge latérale 3 m **modification proposée : 2 m**
  - Marge latérale sur rue: 6 m **modification proposée : 4,5 m**
  - Marge arrière 10 m
- Hauteur 2 à 3 étages
- Rapport espace bâti/terrain max 0,25
- Maximum 2 étages lorsque adjacent à une habitation de 1 à 2 logements



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES



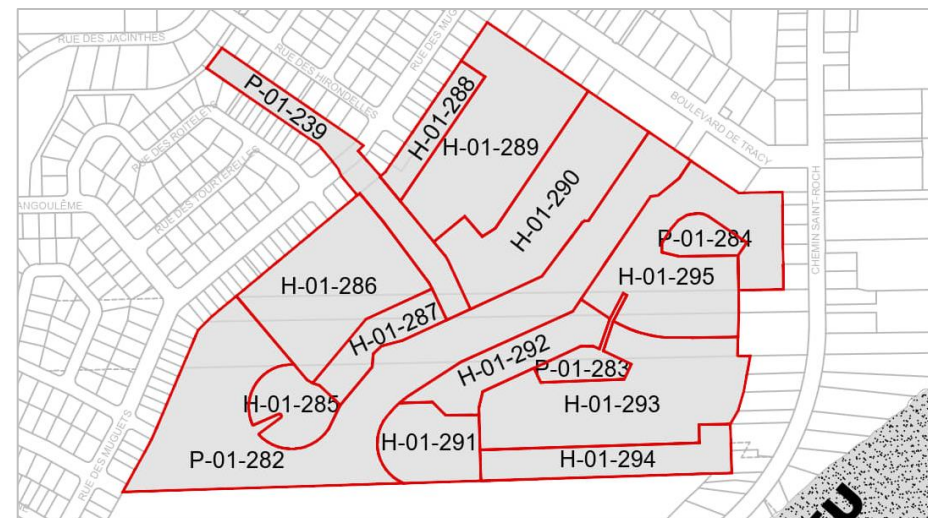
# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

## Principales modifications

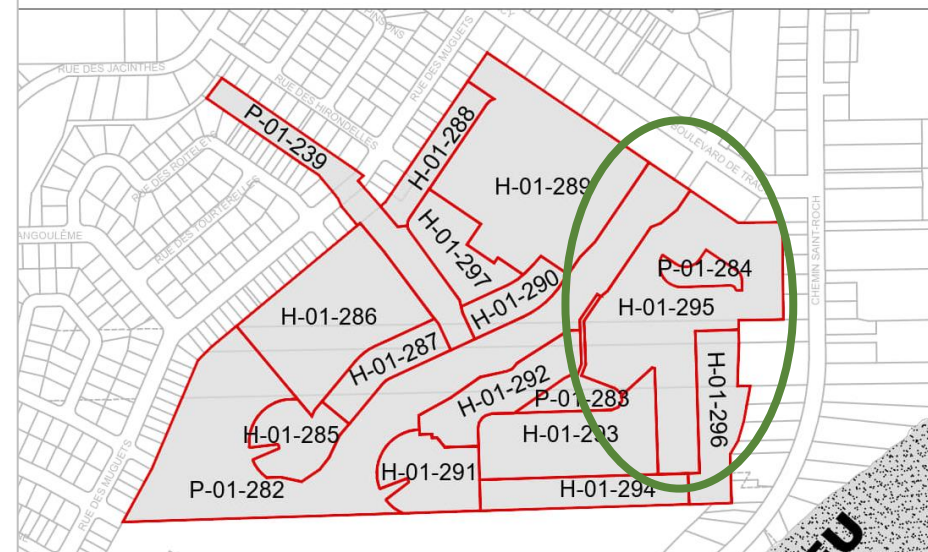
### Agrandissement de la zone H-01-295

#### Usage ajouté

- Habitations de 8 logements
- Structure isolée
- Marges proposées :
  - Marge avant 4,5 m
  - Marge latérale 2 m
  - Marge latérale sur rue: 4,5 m
  - Marge arrière 10 m
- Hauteur 2 à 3 étages
- Rapport espace bâti/terrain max 0,25
- Maximum 2 étages lorsque adjacent à une habitation de 1 à 2 logements
- Maximum 2 habitations de 8 logements sont autorisées



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES

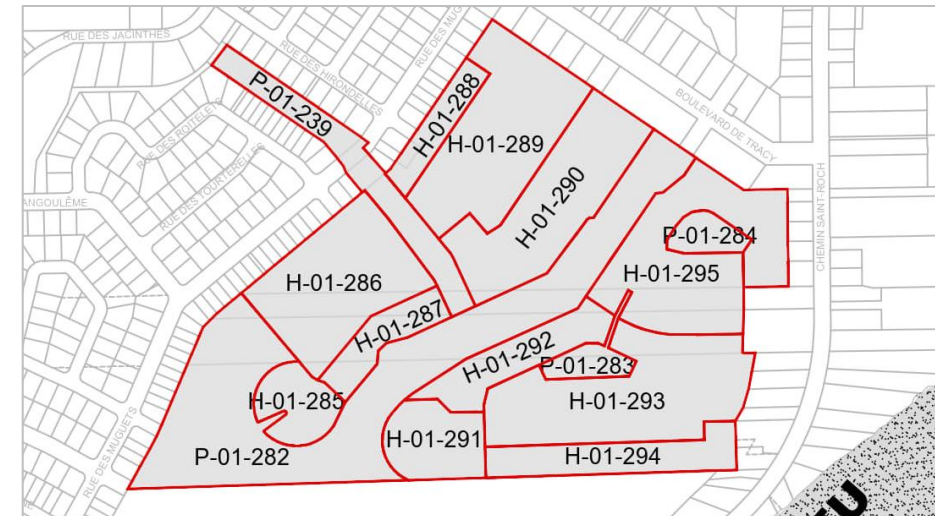


# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

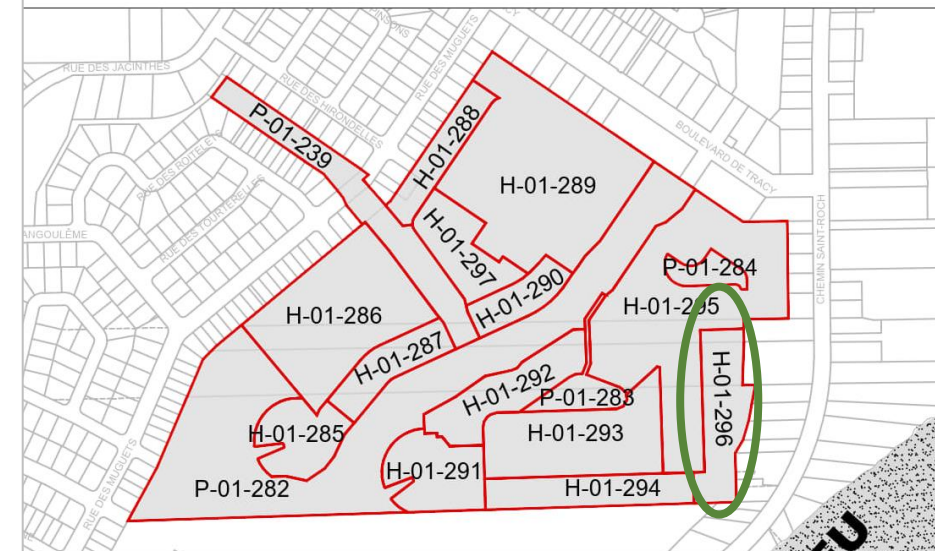
## Principales modifications

### Création de la zone H-01-296

- Habitations de 8 à 12 logements
- Habitations de 6 logements
- Structure isolée
- Marge avant 4,5 m
- Marge latérale 2 m
- Marge latérale sur rue: 4,5 m
- Marge arrière 10 m
- Hauteur 1 à 2 étages
- Rapport espace bâti/terrain max 0,25
- Maximum 2 habitations de 6 logements sont autorisées



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES

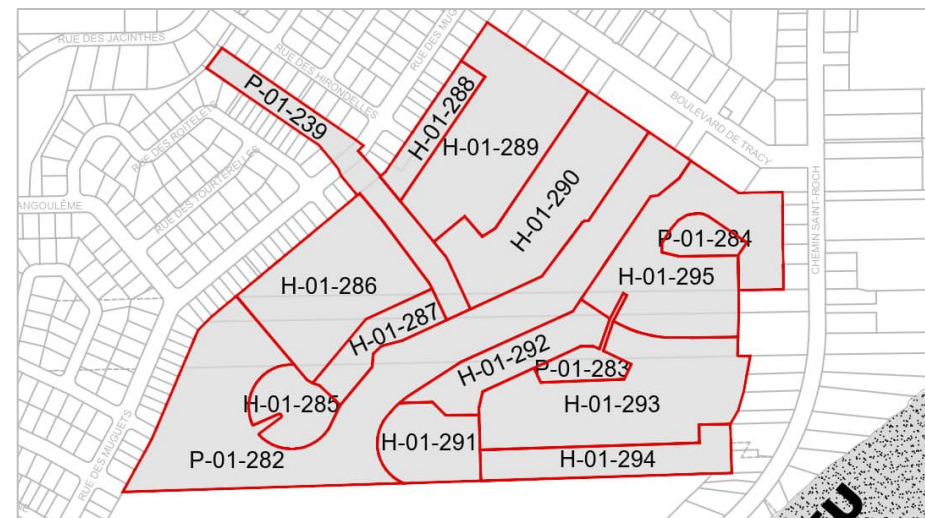


# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

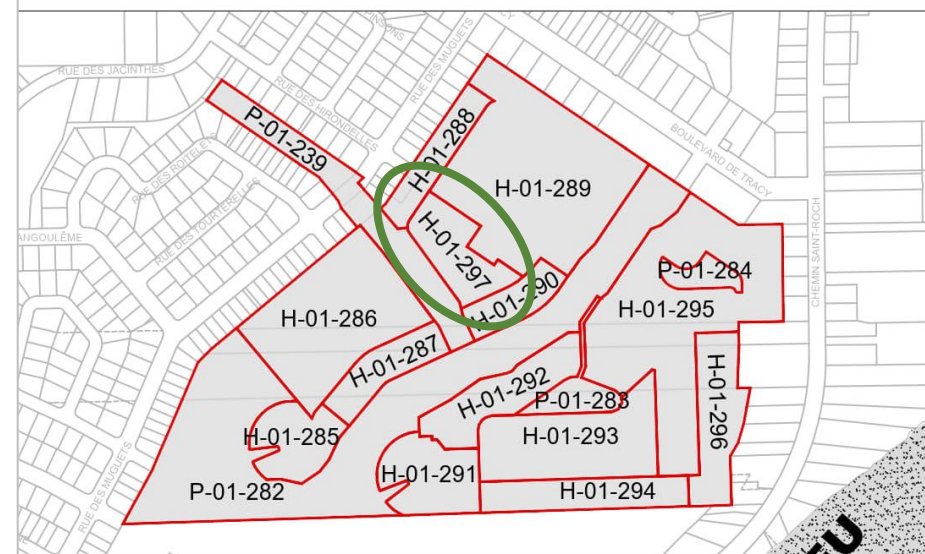
## Principales modifications

### Création de la zone H-01-297

- Habitations de 32 à 48 logements
- Structure isolée
- Marge avant 4,5 m
- Marge latérale 3,5 m
- Marge latérale sur rue: 4,5 m
- Marge arrière 7,5 m
- Hauteur 2 à 4 étages
- Rapport espace bâti/terrain max 0,60
- Maximum 1 habitation de 32 à 48 logements est autorisée



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES



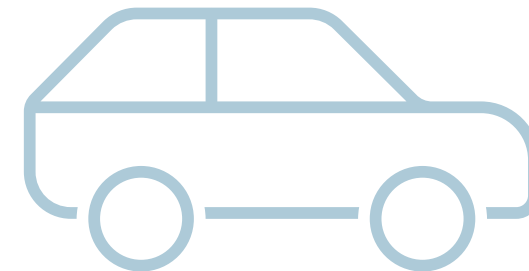


# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

*Article 369.5 Dispositions particulières applicables aux zones H-01-285 à H-01-297*

## Ajout s'appliquant à l'ensemble des zones où on prévoit des habitations familiales (unifamilial et multifamilial)

Une case de stationnement ne doit pas empiéter sur la largeur de la façade principale d'un bâtiment principal lorsque ledit bâtiment est implanté à moins de 5,5 mètres de la ligne avant.







# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

*Article 369.5 Dispositions particulières applicables aux zones H-01-285 à H-01-297*

**Modification s'appliquant à l'ensemble des zones où on prévoit des habitations familiales de ~~4 à 12 logements~~ (modification proposée : s'applique pour les 4 à 16 logements) :**

**Une aire de stationnement doit respecter :**

- a) une aire de stationnement de 6 à 25 cases doit être plantée d'arbres à moyen ou grand déploiement afin que la canopée couvre ~~30 %~~ (modification proposée : 15 %) des cases de stationnement.
- ~~b) une aire de stationnement de plus de 25 cases doit être plantée d'arbres à moyen ou grand déploiement afin que la canopée couvre 40 % des cases de stationnement.~~
- c) la superficie ombragée doit être calculée sur l'ensemble de la surface minéralisée des cases de stationnement.
- d) la largeur maximale d'un accès au terrain et d'une allée d'accès est fixée à 4 mètres.
- e) une aire de stationnement ne doit pas occuper plus de 40 % de la superficie du terrain.





# Présentation du projet de règlement de zonage 2591

*Article 369.5 Dispositions particulières applicables aux zones H-01-285 à H-01-297*

## Ajout s'appliquant à l'ensemble des zones où on prévoit des habitations familiales de 32 à 48 logements :

- a) au moins 75 % des cases de stationnement exigées doivent être aménagées à l'intérieur d'un stationnement souterrain.
- b) le nombre minimal d'arbres requis par terrain doit respecter les dispositions du chapitre 11 du présent règlement.
- c) un accès à un stationnement souterrain ne peut être localisé dans une cour avant.
- d) la distance minimale entre un stationnement souterrain et une ligne de terrain, autre qu'une ligne de rue, est fixée à 4 mètres.



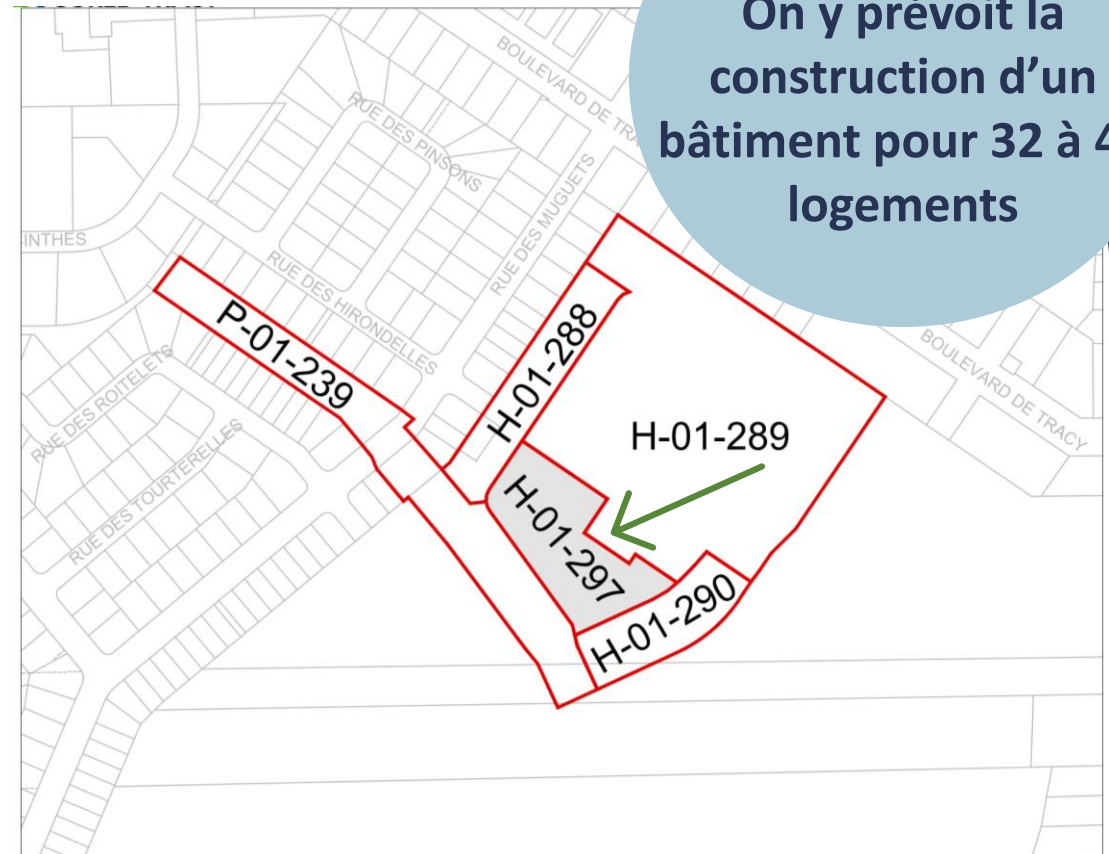
# Présentation du projet de règlement de lotissement 2592

*Article 369.5 Dispositions particulières applicables à la zone H-01-297*

**Ajout s'appliquant à la zone où on prévoit une habitation familiale de 32 à 48 logements:**

- Superficie minimale d'un terrain pour une habitation comprenant 32 logements et plus.
- Fixée à 70 m<sup>2</sup> par logement lorsqu'aucun moins 75 % des cases minimales sont dans un stationnement souterrain.

Zone H-01-297  
On y prévoit la construction d'un bâtiment pour 32 à 48 logements

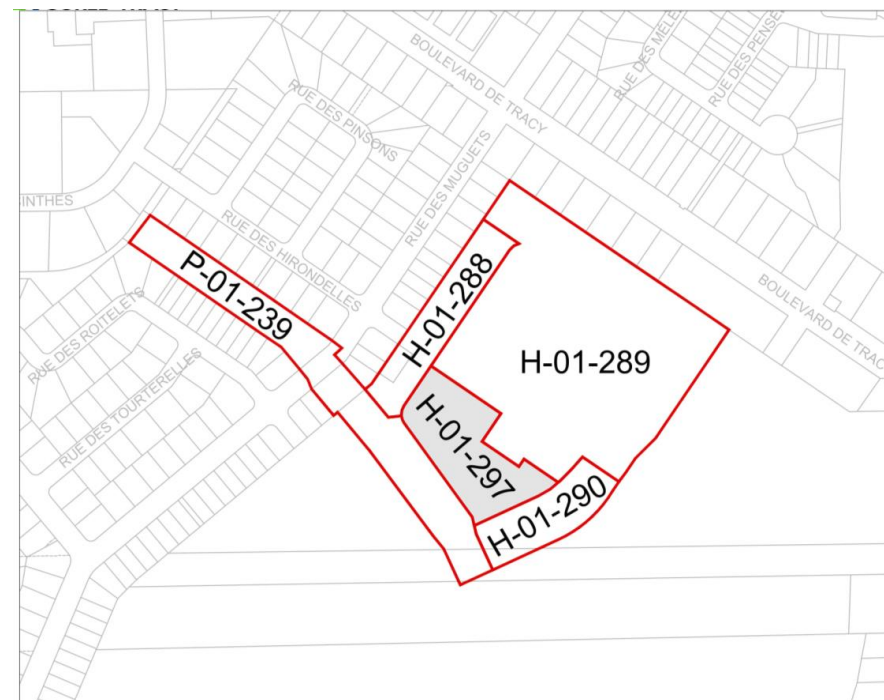
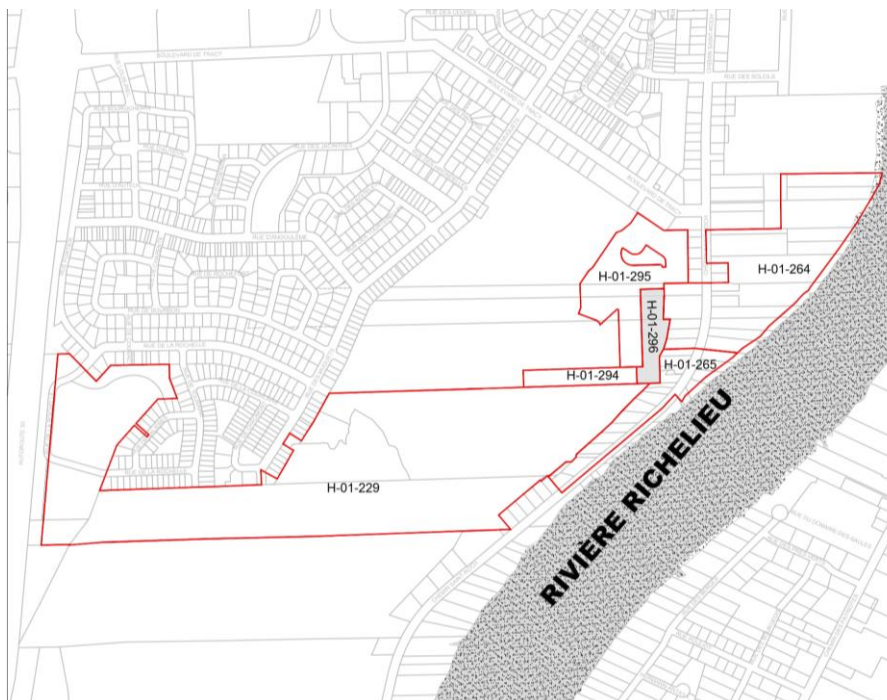




# Présentation du projet sur les PIIA 2593

## Assujettir les nouvelles zones au processus d'approbation PIIA

- Ajouter les zones H-01-296 et H-01-297 au titre de la section 1.0.2 du chapitre 3.
- Ajouter les zones H-01-296 et H-01-297 à l'article 33.0.4 « Domaine d'application ».





# Présentation du projet sur les PIIA 2593

## Qu'est-ce que le processus d'approbation PIIA?

- Les règlements de zonage et de lotissement encadrent les projets de manière normative, **mais ils ne permettent pas d'évaluer si le projet proposé correspond à l'esthétisme du secteur.**
- **Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) repose donc sur des objectifs et des critères permettant de juger le projet soumis.**
- C'est le comité consultatif d'urbanisme (CCU) qui analyse les divers projets assujettis au PIIA. Le CCU émet par la suite ses recommandations au conseil municipal qui décidera si le projet déposé à la Ville est accepté ou non.



# Processus de modification réglementaire

## Principales étapes de la démarche de modification réglementaire :

- Dépôt d'une demande de modification par le demandeur
- Analyse du projet par le CCU et recommandation au conseil
- Décision du conseil afin d'accepter (avec ou sans condition) ou de refuser la demande
- Rédaction du projet de règlement
- Adoption du premier projet de règlement
- **Assemblée de consultation publique**
- Avis de motion et adoption d'un second projet modifiant le règlement de zonage (avec ou sans changement)
- Avis public pour demande d'approbation référendaire (règlement de zonage)
- Si aucune demande n'est reçue : adoption des règlements
- Entrée en vigueur



# Processus de modification réglementaire

## Dispositions susceptibles d'approbation référendaire - 1<sup>er</sup> projet de règlement 2591

- Les dispositions suivantes du règlement 2591 sont susceptibles d'approbation référendaire :
  - Article 1 – Ajout de l'article 369.5 :
    - Empiètement d'une case de stationnement sur la façade principale (par. 2)
    - Distance minimale entre un stationnement souterrain et une ligne de terrain (par. 7d)
  - Article 2 – Modification du plan de zonage (annexe A du règlement 2222)
  - Articles 3 à 13 – Modifications et ajouts des grilles des spécifications (annexe B du règlement 2222)
    - Usages autorisés, marges, hauteur des bâtiments, nombre de logements, rapport espace bâti/terrain, aménagement des stationnements et nombre d'habitations dans une zone (contingentement).



# Processus de modification réglementaire

## Dispositions susceptibles d'approbation référendaire

- Le projet de règlement 2592 modifiant le règlement de lotissement **n'est pas susceptible d'approbation référendaire.**
- Le projet de règlement 2593 modifiant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) **n'est pas susceptible d'approbation référendaire.**







# Processus de modification réglementaire

## Demande d'approbation référendaire

Les conditions de validité d'une demande d'approbation référendaire sont les suivantes :

- Indiquer clairement la disposition qui en est l'objet et la zone d'où elle provient.
- Être reçue au bureau du greffier à l'Hôtel de ville au plus tard à la date indiquée à l'avis public.
- Être signée par le nombre requis de personnes intéressées.

# Période de questions et commentaires



Assemblée de consultation  
publique

# Projet de développement L'Archipel

Premier projet de règlement  
2591 et projets de règlement  
2592 et 2593

Merci et bonne fin de soirée!

