

Consultation publique

**Premier projet de  
règlement 2562 et  
projet de règlement 2563  
Projet de développement  
L'Archipel**

12 février 2024

# DÉROULEMENT

- Résumé de la demande et du projet
- Présentation de la réglementation actuelle
- Présentation du projet de règlement de zonage
- 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 :

- Permettre la réalisation d'un projet de développement résidentiel offrant une mixité d'habitations (unifamiliales et multifamiliales de quatre, six ou douze logements).

## Principaux objets de la demande :

- Revoir la délimitation des zones selon les typologies résidentielles proposées et préciser les normes pour chaque zone;
- Augmenter le nombre d'arbres plantés à au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de superficie de terrain plutôt qu'un par 250 m<sup>2</sup>.

# Résumé de la demande et du projet

## Caractéristiques du projet :

- Typologie résidentielle variée :
  - Unifamiliales isolées et jumelées
  - Bâtiments multifamiliaux de 4, 6 et 12 logements
  - Total d'environ 760 logements
- Densité brute de 28 logements à l'hectare (14 log./ha exigé au plan d'urbanisme)
- Stationnement extérieur
- 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 24 % d'espaces verts
- Corridors de mobilité active
- Divers accès au projet afin de répartir la circulation sur trois rues collectrices (Muguets, Tracy, Saint-Roch)
- Proximité, à certains endroits, d'habitations multifamiliales projetées de trois étages avec des habitations de 1 à 2 logements de 1 ou 2 étages

# Résumé de la demande et du projet

## Légende

— Limite du site à l'étude

- |  |   |
|--|---|
|  Unifamiliale |  6-plex  |
|  Jumelée      |  12-plex |
|  4-plex       |   |

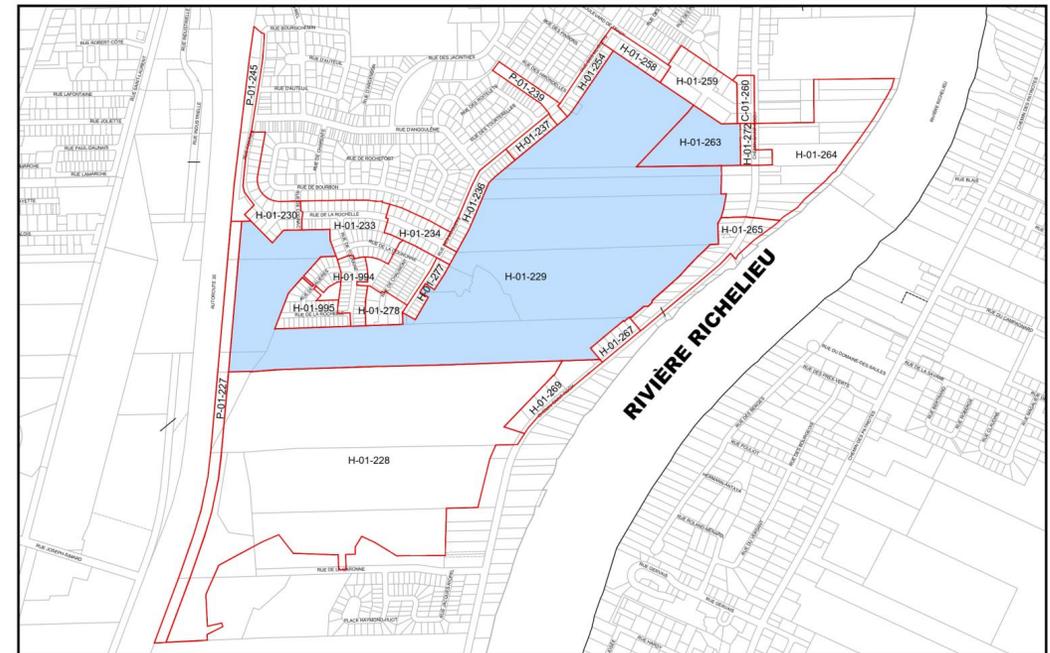




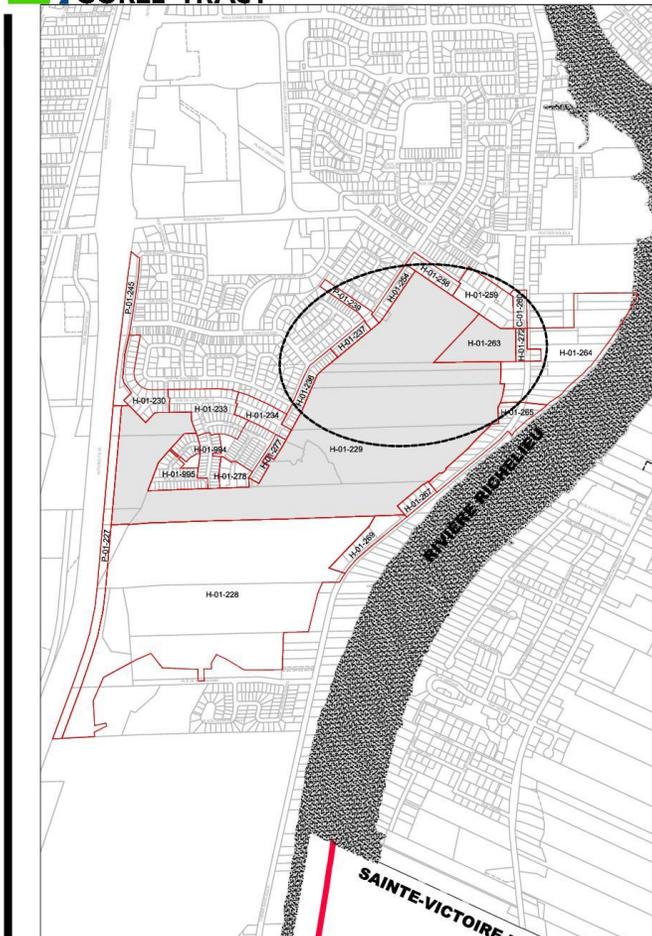
# Présentation de la réglementation actuelle

## Principales normes applicables et usages autorisés

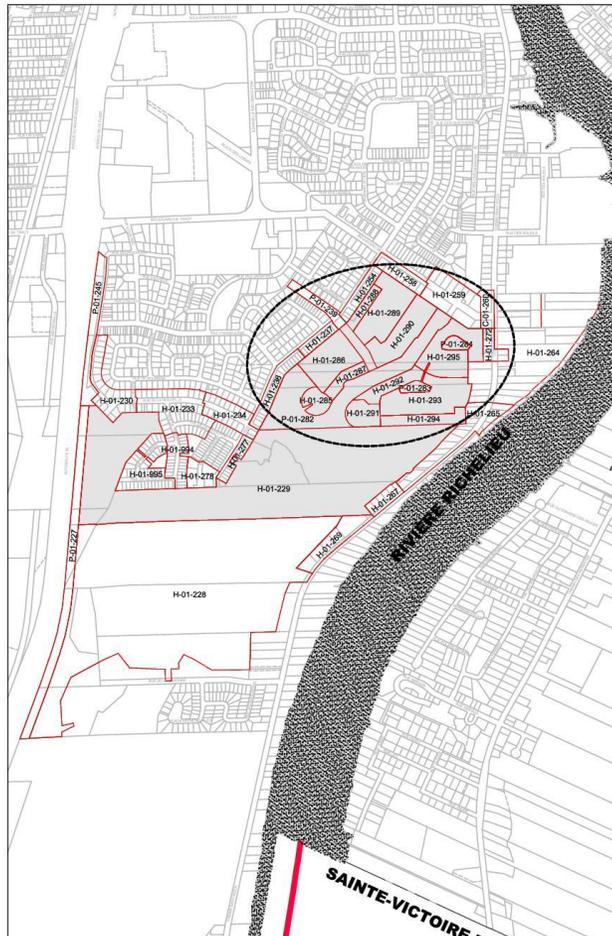
- Zone H-01-263 :
  - Usage autorisé : Habitation de type familiale (h1)
  - Structure : Isolée
  - Hauteur : 2 à 4 étages
  - Nombre de logements : 4 à 8
- Zone H-01-229 :
  - Usage autorisé : Habitation de type familiale (h1)
  - Structure : Isolée, jumelée ou en rangée
  - Hauteur : 1 à 6 étages
  - Nombre de logements : 13 logements et plus
  - Aucun maximum de logements
  - Règlement sur les PIIA applicable



# Présentation du projet de règlement de zonage 2562



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES



TITRE  
Règlement N° 2562  
Annexe « B »

ZONE(S) CONCERNÉ(E)S  
H-01-229 et H-01-263

ZONE(S) CONTIGUÉ(S)  
P-01-227, H-01-228, H-01-230, H-01-233, H-01-234, H-01-236, H-01-237, P-01-239, P-01-245, H-01-254, H-01-258, H-01-259, C-01-260, H-01-264, H-01-265, H-01-267, H-01-269, H-01-272, H-01-277, H-01-278, H-01-994 et H-01-995

DATE	DESCRIPTION	PAR
REVISION		



Préparé Rubis Francoeur-C.	Echelle Aucune	Feuille N° 1 / 1
Dessiné Dominique Lupien tech.	Date Janvier 2024	
Approuvé Rubis Francoeur-C.		



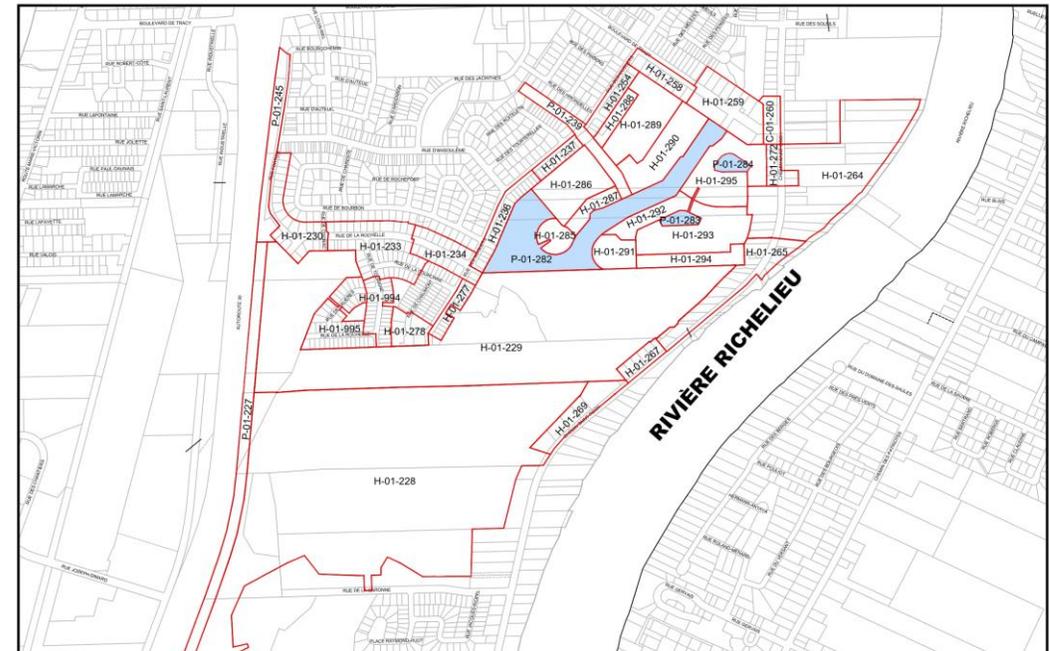




# Présentation du projet de règlement de zonage 2562

## Création des zones P-01-282, P-01-283 et P-01-284

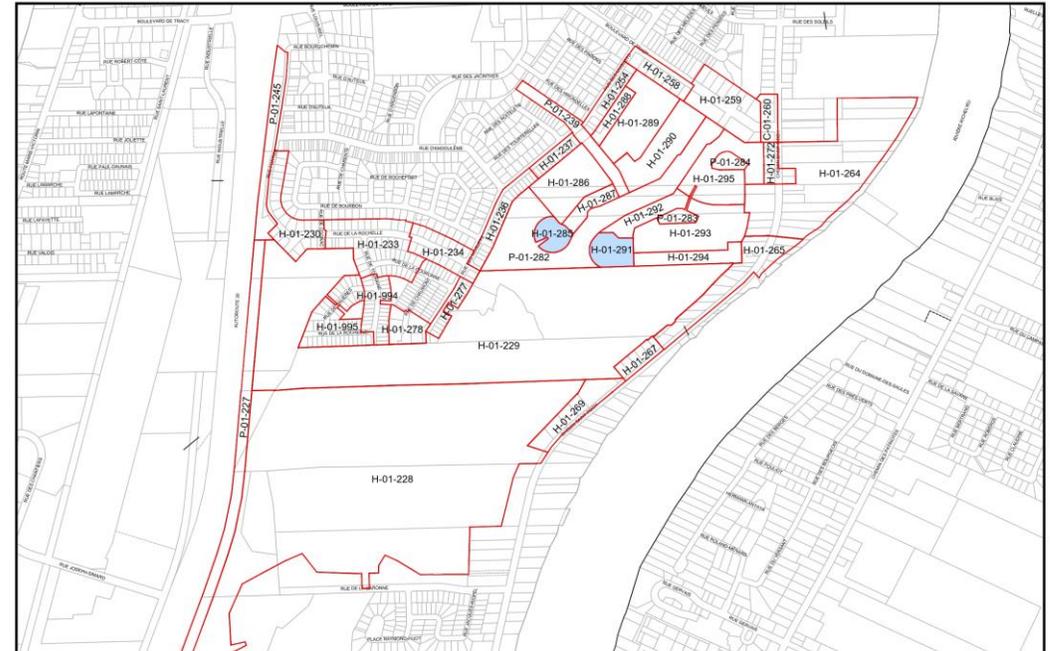
- P-01-282 (incluant le milieu humide, le cours d'eau et les bandes de protection) :
  - Usage autorisé : Récréation (p1) à l'exception des parcs pour animaux domestiques ou de compagnie (7613)
- P-01-283 (îlot de verdure) et P-01-284 (îlot de verdure) :
  - Usage autorisé : Récréation (p1) à l'exception des parcs pour animaux domestiques ou de compagnie (7613)



# Présentation du projet de règlement de zonage 2562

## Création des zones H-01-285 et H-01-291 (habitations unifamiliales isolées)

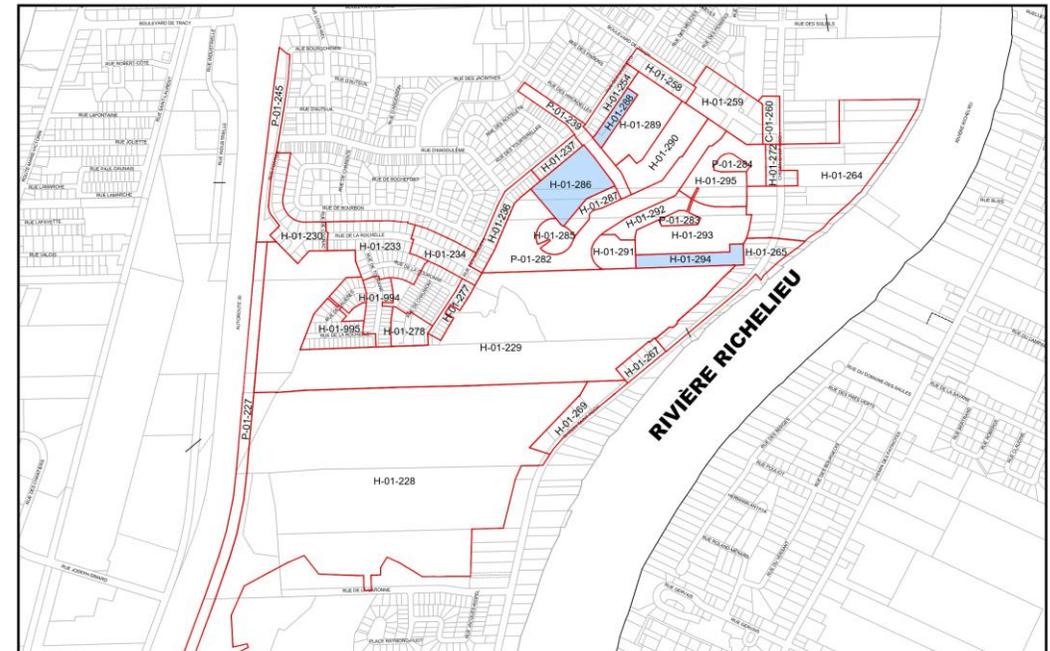
- Usage autorisé : Habitation de type familial (h1)
- Structure : Isolée
- Marges minimales : avant 6 m latérale 1,5 m latérale sur rue 6 m arrière 6 m
- Hauteur : 1 à 2 étages
- Nombre de logements : 1
- Rapport espace bâti/terrain maximal : 0,2
- Assujetti à un PIIA
- Notes: Application de l'article 369.5
  - Nombre minimum d'arbres requis
  - Revêtement d'un toit à faible pente



# Présentation du projet de règlement de zonage 2562

## Création des zones H-01-286, H-01-288 et H-01-294 (habitations unifamiliales jumelées)

- Usage autorisé : Habitation de type familial (h1)
- Structure : Jumelée
- Marges minimales : avant 6 m latérale 3 m latérale sur rue 6 m arrière 6 m
- Hauteur : 1 à 2 étages
- Nombre de logements : 1
- Rapport espace bâti/terrain maximal : 0,2
- Assujetti à un PIIA
- Notes: Application de l'article 369.5
  - Nombre minimum d'arbres requis
  - Revêtement d'un toit à faible pente

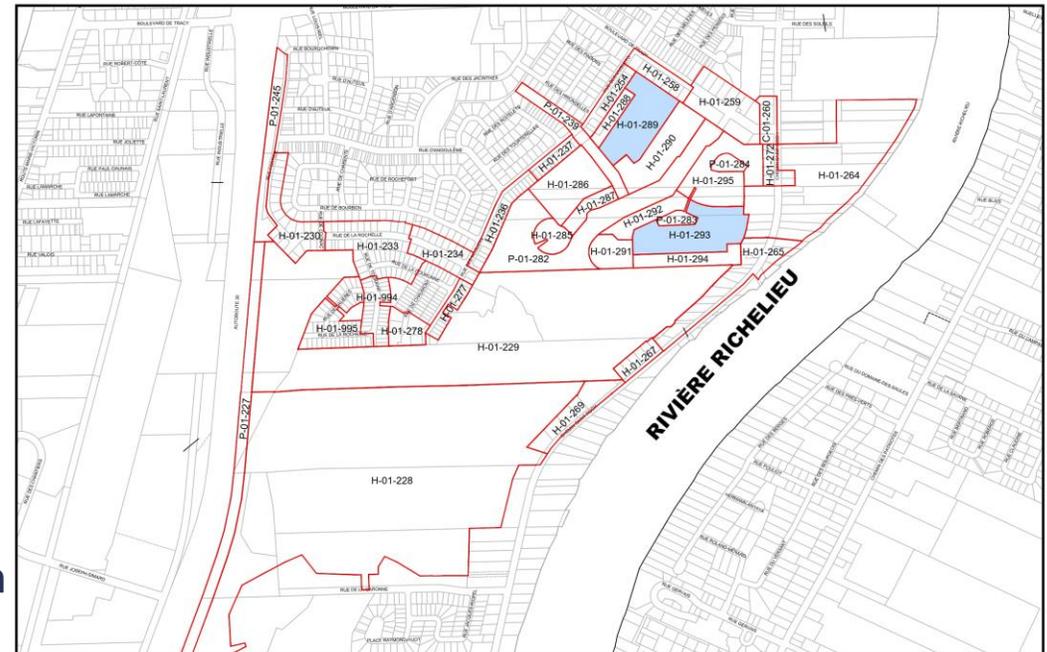




# Présentation du projet de règlement de zonage 2562

## Création des zones H-01-289 et H-01-293 (habitations multifamiliales 4 à 6 logements)

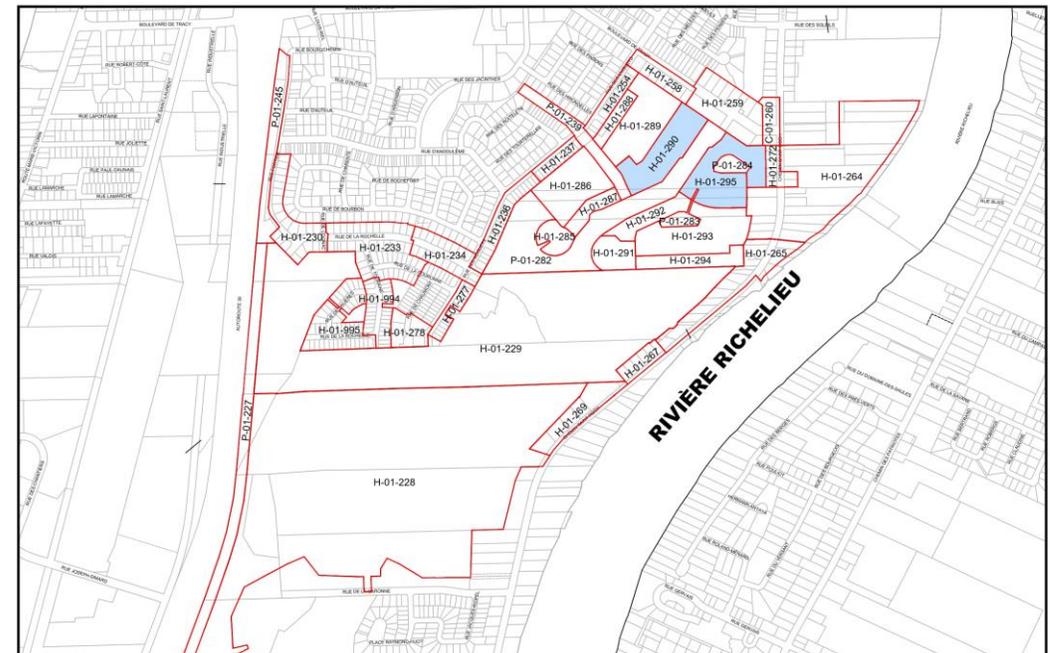
- Usage autorisé : Habitation de type familial (h1)
- Structure : Isolée
- Marges minimales : avant 6 m latérale 3 m latérale sur rue 6 m arrière 10 m
- Hauteur : 1 à 2 étages
- Nombre de logements : 4 à 6
- Rapport espace bâti/terrain maximal : 0,25
- Assujetti à un PIIA
- Notes : Application de l'article 369.5
  - Nombre minimum d'arbres requis
  - Revêtement d'un toit à faible pente
  - Installation clôture ou haie le long d'un terrain d'une habitation de 1 ou 2 logements
  - Distance conteneurs à déchets et lignes de terrain
  - Pourcentage de canopée dans les stationnements
  - Largeur des accès aux terrains
  - Occupation des aires de stationnement sur un terrain



# Présentation du projet de règlement de zonage 2562

## Création des zones H-01-290 et H-01-295 (habitations multifamiliales 9 à 12 logements)

- Usage autorisé : Habitation de type familial (h1)
- Structure : Isolée
- Marges minimales : avant 6 m latérale 3 m latérale sur rue 6 m arrière 10 m
- Hauteur : 2 à 3 étages
  - Exception : 2 étages max. lorsque sur un terrain adjacent à une habitation de 1 ou 2 log.
- Nombre de logements : 9 à 12
- Rapport espace bâti/terrain maximal : 0,25
- Assujetti à un PIIA
- Notes : Application de l'article 369.5
  - Nombre minimum d'arbres requis
  - Revêtement d'un toit à faible pente
  - Installation clôture ou haie le long d'un terrain d'une habitation de 1 ou 2 logements
  - Distance conteneurs à déchets et lignes de terrain
  - Pourcentage de canopée dans les stationnements
  - Largeur des accès aux terrains
  - Occupation des aires de stationnement sur un terrain



# Présentation du projet de règlement de zonage 2562

## Article 369.5 Dispositions particulières applicables aux zones H-01-285, H-01-286, H-01-287, H-01 288, H-01-289, H-01-290, H-01-291, H-01-292, H-01-293, H-01-294 ET H-01-295

- Dispositions applicables à tout usage de la catégorie d'usages « Habitation de type familial (h1) » :
  1. au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de superficie de terrain est requis par terrain;
  2. pour le toit d'un bâtiment dont la pente est inférieure à 2 : 12 ou à 16,7 %, seuls les matériaux de revêtement suivants sont autorisés :
    - a) un toit vert (végétalisé);
    - b) un matériau autorisé de couleur blanche couvert de gravier blanc;
    - c) un matériau autorisé dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78.

# Présentation du projet de règlement de zonage 2562

## Article 369.5 Dispositions particulières applicables aux zones H-01-285, H-01-286, H-01-287, H-01-288, H-01-289, H-01-290, H-01-291, H-01-292, H-01-293, H-01-294 ET H-01-295

- Dispositions applicables à un usage « Habitation de type familial (h1) » de 4 à 12 logements :
  1. une clôture opaque ou une haie dense d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée le long d'une ligne de terrain qui coïncide avec un terrain occupé par une habitation de 1 ou 2 logements;
  2. Distance minimale entre un conteneur à déchets et une ligne de terrain est fixée à 3 mètres (autre qu'une ligne de rue);
  3. Malgré le paragraphe 2, aucune distance minimale d'une ligne de terrain n'est exigée lorsque le conteneur est utilisé en commun par deux habitations;

# Présentation du projet de règlement de zonage 2562

**Article 369.5 Dispositions particulières applicables aux zones H-01-285, H-01-286, H-01-287, H-01-288, H-01-289, H-01-290, H-01-291, H-01-292, H-01-293, H-01-294 ET H-01-295**

- Dispositions applicables à un usage « **Habitation de type familial (h1)** » de 4 à 12 logements :
  4. 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 % 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 sur les PIIA 2563

Objectif : Ajouter les zones visées, interventions assujetties, objectifs et critères

- Ajout d'une nouvelle section au règlement  
SECTION 1.0.2 : Dispositions applicables aux zones H-01-285, H-01-286, H-01-287, H-01- 288, H-01-289, H-01-290, H-01-291, H-01-292, H-01-293, H-01-294 ET H-01-295
- Article 33.0.4 Domaine d'application
  - Vise l'ensemble des zones résidentielles du projet

# Présentation du projet de règlement sur les PIIA 2563

- Article 33.0.5 Interventions assujetties
  - Les interventions assujetties aux objectifs et aux critères sont :
    1. construction d'un nouveau bâtiment principal ou d'un garage privé attaché;
    2. agrandissement, rénovation, modification ou transformation extérieure d'un bâtiment principal ou d'un garage privé attaché;
    3. construction ou agrandissement d'un garage privé ou d'une remise pour une habitation comprenant 4 logements et plus;
    4. aménagement, modification ou agrandissement d'une aire de stationnement comprenant 6 cases ou plus.
  - Sont exclus : les travaux de menues réparations associées à l'entretien normal d'un bâtiment et les travaux mineurs d'entretien d'une aire de stationnement hors rue comprenant 6 cases ou plus.

# Présentation du projet de règlement sur les PIIA 2563

- Article 33.0.6 Objectifs et critères applicables

Objectifs	Exemples de critères d'évaluation
Organisation spatiale et implantation des bâtiments	
<p>Mettre en valeur le projet de développement de façon à assurer une qualité de vie intéressante pour les résidents.</p> <p>Assurer l'implantation d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement en respect avec le milieu d'insertion.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hiérarchie est instaurée dans l'implantation des bâtiments et de leur densité.</li> <li>• L'implantation d'une construction prend en considération sa contribution à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du secteur dans lequel il se trouve selon son usage, sa visibilité et l'importance significative qu'il peut avoir.</li> <li>• L'implantation d'un bâtiment accessoire se fait de manière à respecter les proportions et la configuration du terrain.</li> </ul>

# Présentation du projet de règlement sur les PIIA 2563

- Article 33.0.6 Objectifs et critères applicables

Objectifs	Exemples de critères d'évaluation
Organisation spatiale et implantation des bâtiments	
<p>Protéger et intégrer les caractéristiques environnementales des lieux.</p> <p>Prévoir une implantation qui maximise la conservation des arbres existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments et constructions sont implantés de façon à assurer la présence d'espaces libres significatifs.</li> <li>• Les bâtiments, constructions, équipements et ouvrages sont implantés de façon à minimiser la coupe d'arbres.</li> <li>• La coupe d'arbres sur un terrain est limitée aux surfaces nécessaires pour l'implantation du bâtiment principal et ses usages, constructions, bâtiments et équipements accessoires.</li> </ul>

# Présentation du projet de règlement sur les PIIA 2563

- Article 33.0.6 Objectifs et critères applicables

Objectifs	Exemples de critères d'évaluation
Architecture	
<p>Définir une signature identitaire s'inspirant des éléments naturels dans lequel le projet s'insère.</p> <p>Favoriser le développement d'un cadre architectural distinctif.</p> <p>Créer des bâtiments de bonne qualité architecturale.</p> <p>Favoriser l'intégration du traitement architectural des bâtiments entre eux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une gradation au niveau de la hauteur et du volume est respectée afin qu'aucun d'entre eux ne semble écrasé par le volume de l'autre.</li> <li>• Le gabarit, l'implantation et la volumétrie d'un bâtiment sont semblables aux bâtiments de même type situés à proximité.</li> <li>• Chaque bâtiment offre une qualité architecturale satisfaisante, qui donne à la rue un caractère harmonieux quant aux volumes, au rythme des façades, aux matériaux de revêtement et aux couleurs.</li> <li>• Les bâtiments principaux présentent tous des composantes architecturales significativement différentes tout en respectant le style architectural dominant et la signature identitaire du secteur.</li> </ul>

# Présentation du projet de règlement sur les PIIA 2563

- Article 33.0.6 Objectifs et critères applicables

Objectifs	Exemples de critères d'évaluation
Aménagement	
<p>Assurer l'aménagement sécuritaire, fonctionnel, durable et convivial des aires de stationnement.</p> <p>Minimiser l'impact visuel des surfaces asphaltées sur le terrain.</p> <p>Favoriser la réalisation d'un projet résidentiel ayant une empreinte écologique réduite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement d'aires de stationnement partagées est favorisé pour les habitations multifamiliales lorsque cela est possible.</li> <li>• L'aménagement d'accès au terrain et d'allées d'accès communs pour deux habitations multifamiliales ou plus est favorisé afin de réduire la superficie des surfaces imperméables.</li> <li>• L'aménagement d'une aire de stationnement dans une cour donnant sur rue est évité.</li> </ul>

# 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
- **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 du règlement de zonage et du règlement sur les PIIA
- Entrée en vigueur

# Demande d'approbation référendaire

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire - 1<sup>er</sup> projet de règlement 2562

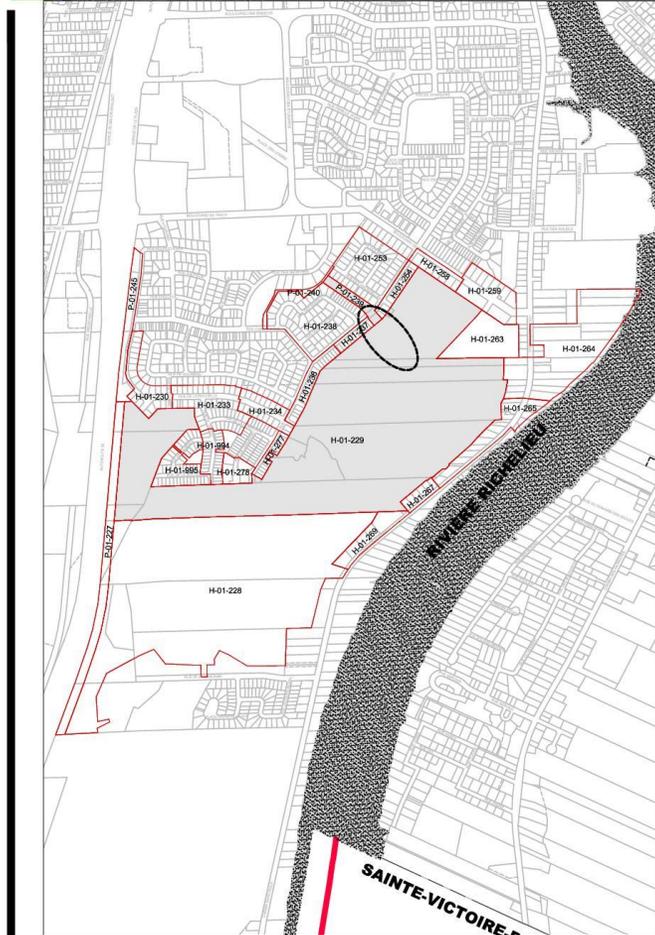
- Les dispositions suivantes du règlement 2562 sont susceptibles d'approbation référendaire :
  - Article 1 – Ajout de l'article 369.5 :
    - La distance des conteneurs pour les déchets d'une ligne de terrain (2<sup>e</sup> alinéa par. 2 et 3)
  - Article 2 – Modification du plan de zonage (annexe A du règlement 2222)
    - Agrandissement de la zone P-01-239 (1<sup>er</sup> alinéa)
    - Création des zones (2<sup>e</sup> alinéa)
  - Article 3 – Ajout des grilles des spécifications (annexe B du règlement 2222)
    - Usages autorisés
    - Marges
    - Hauteur des bâtiments
    - Nombre de logements (uniquement dans la zone H-01-263)
    - Rapport espace bâti/terrain
- Le projet de règlement 2563 modifiant le règlement sur les PIIA n'est pas susceptible d'approbation référendaire

# Demande d'approbation référendaire

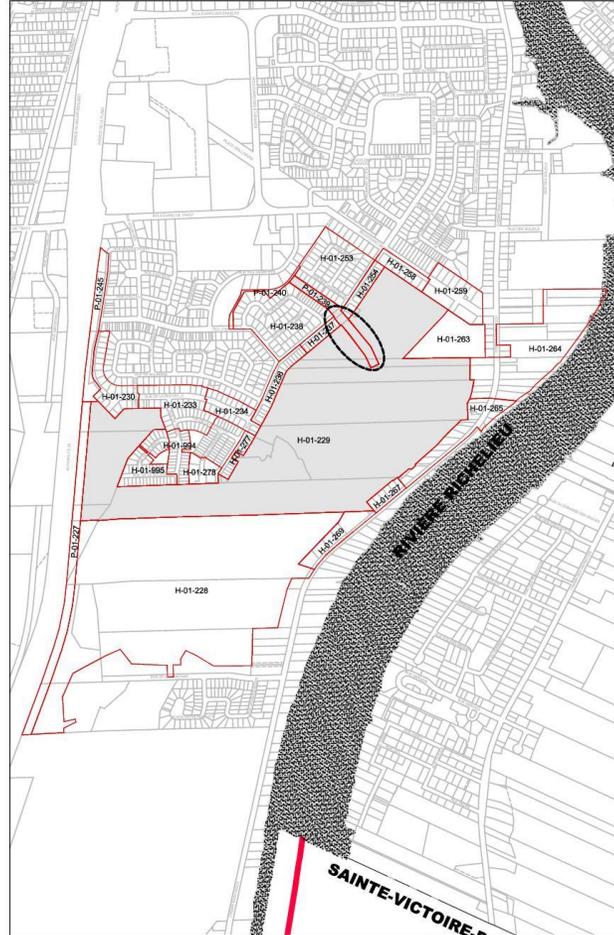
Une demande peut provenir :

- Agrandissement de la zone P-01-239 (voir annexe A)
  - Des zones concernées : H-01-229 et P-01-239
  - Des zones contiguës : P-01-227, H-01-228, H-01-230, H-01-233, H-01-234, H-01-236, H-01-237, H-01-238, P-01-240, P-01-245, H-01-253, H-01-254, H-01-258, H-01-259, H-01-263, H-01-264, H-01-265, H-01-267, H-01-269, H-01-277, H-01-278, H-01-994 et H-01-995
- Création des zones liées au projet (voir annexe B)
  - Des zones concernées : H-01-229 et H-01-263
  - Des zones contiguës : P-01-227, H-01-228, H-01-230, H-01-233, H-01-234, H-01-236, H-01-237, P-01-239, P-01-245, H-01-254, H-01-258, H-01-259, C-01-260, H-01-264, H-01-265, H-01-267, H-01-269, H-01-272, H-01-277, H-01-278, H-01-994 et H-01-995

# Demande d'approbation référendaire



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES



TITRE  
Règlement N° 2562  
Annexe « A »

ZONE(S) CONCERNÉ(E)S  
H-01-229 et P-01-239

ZONE(S) CONTIGUE(S)  
P-01-227, H-01-228, H-01-230, H-01-233, H-01-234, H-01-236, H-01-237, H-01-238, P-01-240, P-01-245, H-01-253, H-01-254, H-01-258, H-01-259, H-01-263, H-01-264, H-01-265, H-01-267, H-01-269, H-01-277, H-01-278, H-01-994 et H-01-995

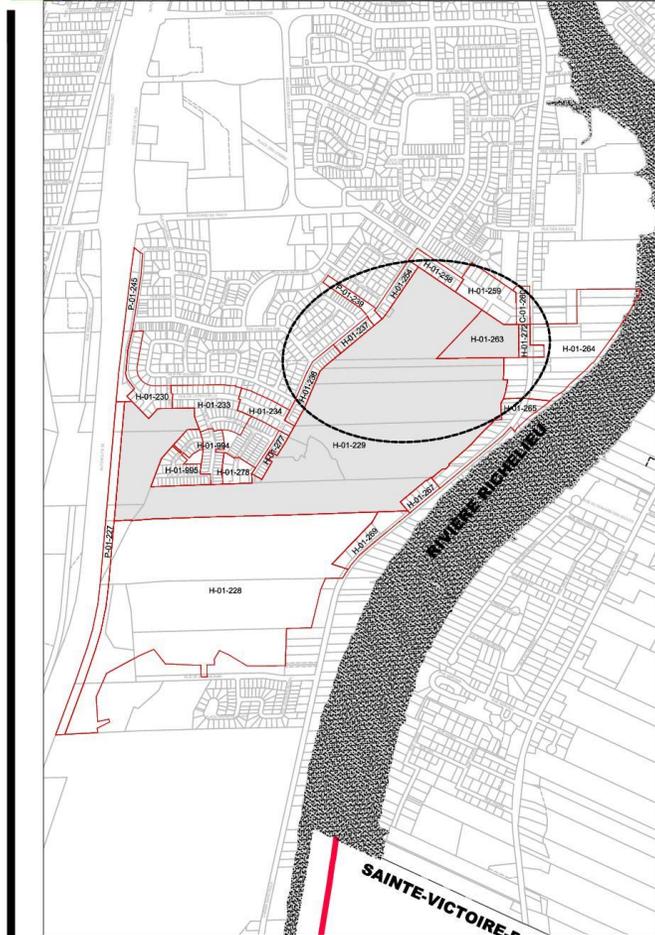
DATE	DESCRIPTION	PAR
REVISION		



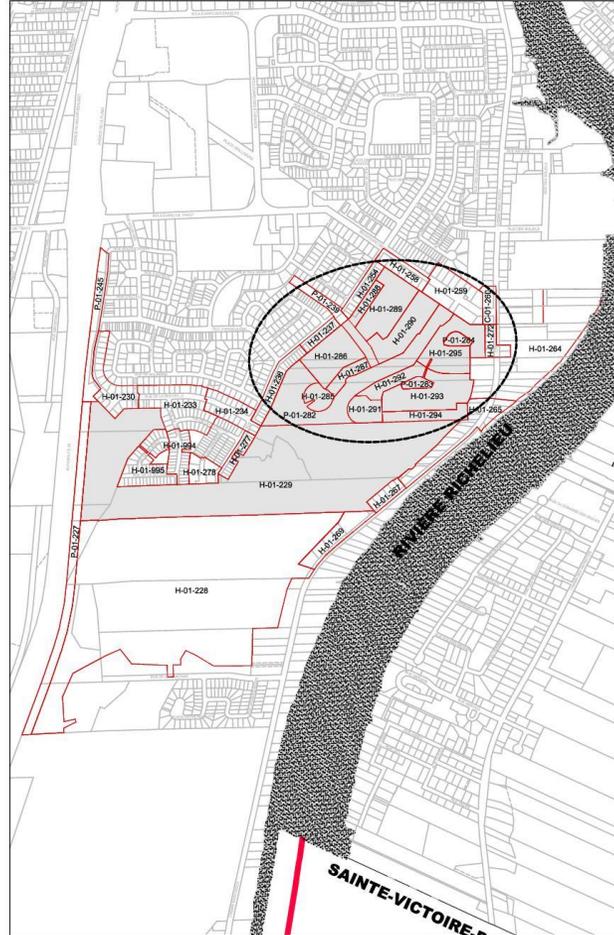
Préparé Rubis Francoeur-C.	Echelle Aucune	Feuille N° 1 / 1
Dessiné Dominique Lupien tech.	Date Janvier 2024	
Approuvé Rubis Francoeur-C.		



# Demande d'approbation référendaire



LIMITE DE ZONES ACTUELLES



LIMITE DE ZONES PROPOSÉES



TITRE  
Règlement N° 2562  
Annexe « B »

ZONE(S) CONCERNÉ(E)S  
H-01-229 et H-01-263

ZONE(S) CONTIGUE(S)  
P-01-227, H-01-228, H-01-230, H-01-233, H-01-234, H-01-236, H-01-237, P-01-239, P-01-245, H-01-254, H-01-258, H-01-259, C-01-260, H-01-264, H-01-265, H-01-267, H-01-269, H-01-272, H-01-277, H-01-278, H-01-994 et H-01-995

DATE	DESCRIPTION	PAR
REVISION		

SCEAU



FRANCOEUR-CHAPDELAIN, RUBIS  
URBANISTE  
PERMIS #2131

Préparé Rubis Francoeur-C.	Echelle Aucune	Feuille N° 1 / 1
Dessiné Dominique Lupien tech.	Date Janvier 2024	
Approuvé Rubis Francoeur-C.		



# Demande d'approbation référendaire

Conditions de validité d'une demande d'approbation référendaire :

- 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