

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE
VILLE DE LORRAINE**

PROJET DE RÈGLEMENT URB-03-05

Règlement URB-03-05 modifiant le Règlement URB-3 sur le zonage //

- ATTENDU QUE** le Règlement URB-03 sur le zonage est en vigueur;
- ATTENDU QUE** la MRC de Thérèse-De Blainville a modifié son schéma d'aménagement et de développement afin d'assurer sa conformité au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal conformément à la loi;
- ATTENDU QUE** le Conseil municipal de la Ville de Lorraine doit, dans les 6 mois suivant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement modifié, adopter tout règlement de règlement de concordance pour assurer la conformité des outils d'urbanisme au schéma d'aménagement modifié;
- ATTENDU QU'** un avis de motion a été donné à cet effet le 14 juillet 2015;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil de la Ville de Lorraine décrète ce qui suit :

Article 1 :

Le Règlement URB-3 sur le zonage et ses amendements est modifié, au Chapitre III (Classification des usages), par:

1. L'ajout de l'article 3.4, qui se lit comme suit:

« 3.4 DENSITÉ D'OCCUPATION AU SOL

La densité d'occupation au sol s'applique dans les zones H-209, H-215, H-220, H-217, H-222, H-325, H-302 et H-335 lorsqu'un usage Habitation unifamiliale en rangée ou multifamiliale est autorisé. La densité s'applique aux espaces vacants uniquement, ce qui exclut la reconstruction d'un bâtiment principal.

Pour les fins du calcul de la densité, sont inclus dans le nombre de logements par hectare, les logements additionnels.

Le cas échéant, la densité peut s'appliquer à l'ensemble de la zone ou du terrain à développer : dans ce cas, la densité de la zone ou terrain doit atteindre la densité minimale moyenne prescrite.

La densité minimale applicable est la suivante et s'applique du 1^{er} janvier au 31 décembre de la période concernée :

Période :	Densité brute :	Densité nette :
2011 à 2016 :	21 log./ha	26,25 log./ha
2017 à 2021 :	23 log./ha	28,75 log./ha
2022 à 2026 :	25 log./ha	31,25 log./ha
2027 à 2031 :	27 log./ha	33,75 log./ha

Nonobstant toute autre disposition contraire au présent règlement, « l'indice maximal d'occupation au sol » prescrit à la grille des normes de zonage peut être augmenté d'au plus 25% de la norme prescrite dans la mesure où la norme de densité minimale d'occupation au sol ne peut être atteinte.

La densité minimale applicable au présent article ne s'applique pas dans les cas suivants :

1. À l'intérieur des milieux humides et des milieux voués à une conservation, incluant le cas échéant, une zone tampon ou une bande de protection lorsqu'il s'agit d'un calcul de densité brute;
2. À l'intérieur des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes naturelles (zone de risque de mouvement de terrain et zone inondable);
3. Pour les terrains intercalaires (construction ou reconstruction) dans le but d'assurer une homogénéité de la densité ou des volumétries existantes.

Pour la présente, on entend par « terrain intercalaire » un terrain vacant (ou devant être reconstruit) situé dans un secteur ou un îlot construit, dont les dimensions et la superficie sont similaires aux terrains adjacents. À titre d'exemple, est un terrain intercalaire un terrain vacant au centre d'un îlot composé de terrains construits, présentant un frontage et une profondeur similaire. Dans ce cas, si les terrains adjacents accueillent des bâtiments unifamiliaux, implanté en mode isolée de 2 étages, la ville pourra autoriser une densité similaire afin de respecter la volumétrie et l'homogénéité existante du secteur.

4. Pour les terrains faisant l'objet d'une approbation particulière (plan d'implantation et d'intégration architecturale, entente relative aux travaux municipaux, etc.) approuvée avant le 5 mars 2015, à la condition que cette approbation vise les typologies ou les densités;
5. Pour l'application des droits acquis (ex : reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un incendie). »

2. L'ajout de l'article 3.5, qui se lit comme suit:

« 3.5 INSTALLATIONS D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN

Malgré toute disposition contraire aux règlements d'urbanisme, les installations d'intérêt métropolitain doivent être localisées à moins de 1km d'un point d'accès au réseau de transport en commun métropolitain, sur un site accessible par transport actif, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et tenir compte des contraintes naturelles et atrophiques.

Les installations d'intérêt métropolitain sont :

1. Installations de santé : centres hospitaliers universitaires, centres affiliés universitaires, instituts universitaires et centres hospitaliers affiliés à des universités;
2. Installations d'éducation : établissements d'éducation de niveau universitaire incluant les écoles affiliées, établissements d'enseignement collégial, incluant les écoles spécialisées et les conservatoires;
3. Installations sportives, culturelles et touristiques :
 - a) équipements sportifs d'excellence comprenant une capacité de 500 sièges et plus et qui accueillent des compétitions nationales et internationales;
 - b) salles ou complexes de diffusion pluridisciplinaires ou spécialisés comprenant une capacité de 650 sièges et plus;
 - c) musées et centres d'exposition d'une superficie de 1 000 m² et plus excluant les salles de spectacle;
 - d) parcs d'attractions attirant un million de visiteurs et plus par année;
 - e) équipements de tourisme d'affaires pour la tenue de congrès, de salons et de foires commerciales comptant 5 000 m² et plus. »

3. L'ajout de l'article 3.6, qui se lit comme suit:

« 3.6 PÔLE LOGISTIQUE

Malgré toute disposition contraire aux règlements d'urbanisme, les pôles logistiques sont prohibés sur l'ensemble du territoire. Les pôles correspondent à

des sites aux multiples vocations liées à la distribution, à l'entreposage et au traitement des marchandises. Ce sont des espaces où les activités s'effectuent en combinaison avec un terminal intermodal ferroviaire ou portuaire qui assure la mise en relation de toutes les échelles de la distribution et de l'approvisionnement ainsi que le passage de flux importants, dont les entreprises logistiques qui s'y établissent peuvent tirer parti. »

Article 2 :

Ce règlement est modifié, au Chapitre IV (Normes relatives à tous les ouvrages et constructions), par le remplacement de l'article 4.3 par les articles suivants :

« 4.3 DANS LA BANDE DE PROTECTION RIVERAINE

4.3.1 Ouvrages interdits

1. Sous réserve de l'article 4.3.2, tous travaux, tout ouvrage, toute construction et toute transformation de la végétation, y compris le déboisement ou l'abattage d'arbres, sont interdits sur une bande de terrain de 10 mètres, mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux, lorsque la pente est inférieure à 30 % ou, si la pente est supérieure à 30 %, lorsqu'elle présente un talus de moins de 5 mètres de hauteur.
2. Sous réserve de l'article 4.3.2, tous travaux, tout usage, toute construction et toute transformation de la végétation, y compris le déboisement ou l'abattage d'arbres, sont interdits sur une bande de terrain de 15 mètres, mesurée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux, lorsque la pente est continue et supérieure à 30 %, ou lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 mètres de hauteur.

4.3.2 Ouvrages autorisés

Nonobstant les dispositions de l'article 4.3.1, les aménagements, les ouvrages et les travaux suivants sont permis dans la bande de protection riveraine :

1. L'entretien, la réparation et la démolition des constructions et ouvrages existants utilisés à des fins autres que municipales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public;
2. Les constructions, les ouvrages et les travaux à des fins municipales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public, y compris leur entretien, leur réparation et leur démolition, s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;
3. La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal aux conditions suivantes :
 - a) les dimensions du lot ne permettent plus la construction ou l'agrandissement de ce bâtiment principal suite à la création de la bande de

protection riveraine et il ne peut raisonnablement être réalisé ailleurs sur le terrain;

- b) le lotissement a été réalisé avant le 7 avril 1983;
 - c) le lot n'est pas situé dans une zone à forts risques d'érosion ou de glissements de terrain identifiée au schéma d'aménagement de la MRC de Thérèse-De Blainville;
 - d) une bande minimale de protection de 5 mètres devra obligatoirement être conservée et maintenue à l'état naturel.
4. La construction ou l'érection d'un bâtiment complémentaire ou d'un accessoire, comme un garage, une remise, un cabanon ou une piscine, est possible seulement sur la partie d'une rive qui n'est pas à l'état naturel et aux conditions suivantes :
- a) les dimensions du lot ne permettent plus la construction ou l'érection de ce bâtiment ou de cet accessoire, suite à la création de la bande riveraine;
 - b) le lotissement a été réalisé avant le 7 avril 1983;
 - c) une bande minimale de protection de 5 mètres devra obligatoirement être conservée et maintenue à l'état naturel;
 - d) le bâtiment complémentaire ou accessoire devra reposer sur le terrain sans excavation ni remblayage.
5. Les ouvrages et travaux suivants relatifs à la végétation :
- a) les activités d'aménagement forestier dont la réalisation est assujettie à la Loi sur les forêts et à ses règlements d'application;
 - b) la coupe d'assainissement;
 - c) la récolte d'arbres de 50 % des tiges de 10 centimètres et plus de diamètre, mesuré à 1,4 mètre au-dessus du niveau du sol;
 - d) la coupe nécessaire à l'implantation d'une construction ou d'un ouvrage autorisé;
 - e) la coupe nécessaire à l'aménagement d'une ouverture de 5 mètres de largeur donnant accès au plan d'eau, lorsque la pente de la rive est inférieure à 30 %;
 - f) l'élagage et l'émondage nécessaires à l'aménagement d'une fenêtre de 5 mètres de largeur, lorsque la pente de la rive est supérieure à 30 %, ainsi qu'un sentier ou un escalier qui donne accès au plan d'eau;

- g) aux fins de rétablir un couvert végétal permanent et durable, les semis et la plantation d'espèces végétales, d'arbres ou d'arbustes et les travaux nécessaires à ces fins;
- h) les divers modes de récolte de la végétation herbacée lorsque la pente de la rive est inférieure à 30 % et uniquement sur le haut du talus lorsque la pente est supérieure à 30 %.

6. Les ouvrages et travaux suivants :

- a) l'installation de clôtures;
- b) l'implantation ou la réalisation d'exutoires de réseaux de drainage souterrain ou de surface et les stations de pompage;
- c) l'aménagement de traverses de cours d'eau relatif aux passages à gué, aux ponceaux et ponts ainsi que les chemins y donnant accès;
- d) les équipements nécessaires à l'aquaculture;
- e) une installation septique conforme au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées de résidences isolées édicté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;
- f) lorsque la pente, la nature du sol et les conditions de terrain ne permettent pas de rétablir la couverture végétale et le caractère naturel de la rive, les ouvrages et les travaux de stabilisation à l'aide d'un perré, de gabions ou finalement à l'aide d'un mur de soutènement, en accordant la priorité à la technique et à la méthode qui, de l'avis de la Ville, est la plus susceptible de faciliter l'implantation éventuelle de végétation naturelle;
- g) les installations de prélèvement d'eau souterraine utilisées à des fins autres que municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public et aménagées conformément au Règlement sur le prélèvement des eaux souterraines et leur protection;
- h) la reconstruction ou l'élargissement d'une route existante incluant les chemins de ferme et les chemins forestiers;
- i) les ouvrages et travaux nécessaires à la réalisation des constructions, ouvrages et travaux autorisés sur le littoral.

4.4 SUR LE LITTORAL

4.4.1 Ouvrages interdits

Tous travaux, tout ouvrage ou toute construction sont interdits dans l'espace qui s'étend vers le centre d'un plan d'eau à partir de la ligne naturelle des hautes eaux.

4.4.2 Ouvrages autorisés

Nonobstant les dispositions de l'article 4.4.1, les ouvrages suivants sont permis sur le littoral, si leur réalisation n'est pas incompatible avec les mesures de protection des plaines inondables :

- 1) les quais, les abris ou débarcadères sur pilotis, sur pieux ou fabriqués de plates-formes flottantes;
- 2) l'aménagement de traverse de cours d'eau relatif aux passages à gué, aux ponceaux et aux ponts;
- 3) les équipements nécessaires à l'aquaculture;
- 4) les installations de prélèvement d'eau de surface aménagées conformément au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection, à l'exception des installations composées de canaux d'amenée ou de canaux de dérivation destinées à des fins non agricoles;
- 5) l'empiètement sur le littoral nécessaire à la réalisation des travaux autorisés sur la rive;
- 6) les travaux de nettoyage et d'entretien dans les cours d'eau, sans déblaiement, effectués par une autorité municipale conformément aux pouvoirs et devoirs qui lui sont conférés par la loi;
- 7) les constructions, les ouvrages et les travaux à des fins municipales, commerciales, publiques ou pour fins d'accès public, assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., C.q-2), la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (L.R.Q., c-C6.1), la Loi sur le régime des eaux (L.R.Q., c. R-13) ou toute autre loi;
- 8) l'entretien, la réparation et la démolition des constructions et des ouvrages existants qui ne sont pas utilisés à des fins municipales, industrielles, commerciales, publiques ou d'accès public.

4.5 DANS LES ZONES INONDABLES

4.5.1 Délimitation des zones inondables

Les cotes de crues de la rivière des Mille-Îles applicables sont annexées présent règlement (Annexe II).

4.5.2 Zone de faible courant (20-100 ans)

Dans la zone inondable de faible courant (réurrence 20-100 ans), sont interdits :

- 1° Toutes les constructions et tous les ouvrages qui ne sont pas immunisés selon les dispositions du règlement de construction;
- 2° Tous les travaux de remblai qui ne sont pas requis pour l'immunisation des constructions et des ouvrages autorisés.

4.5.3 Zone de grand courant (0-20 ans)

Dans la zone inondable de grand courant (récurrence 0-20 ans), sont interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et travaux, à l'exception des travaux suivants si leur réalisation n'est pas incompatible avec les mesures de protection applicables pour les rives et littoral :

- 1) Les travaux qui sont destinés à maintenir en bon état les terrains, à réparer ou à moderniser ou à démolir les constructions et ouvrages existants, à la condition que ces travaux n'augmentent pas la superficie de la propriété exposée aux inondations; cependant, lors de travaux de modernisation ou de reconstruction d'une infrastructure liée à une voie de circulation publique, la superficie de l'ouvrage exposée aux inondations pourra être augmentée à 25% pour des raisons de sécurité publique ou pour rendre une telle infrastructure conforme aux normes applicables; dans tous les cas, les travaux majeurs à une construction ou un ouvrage devront entraîner l'immunisation de l'ensemble de celle-ci ou de celui-ci;
- 2) Les travaux, constructions ou ouvrages destinés à des fins d'accès public ou à des fins municipales, industrielles, commerciales ou publiques, qui sont nécessaires aux activités portuaires, à la navigation ou à la construction navale, notamment les quais, les brise-lames, les canaux, les écluses et les aides fixes à la navigation ainsi que leurs équipements et accessoires; des mesures d'immunisation appropriées devront s'appliquer aux parties des ouvrages situées sous le niveau d'inondation de la crue à récurrence de 100 ans;
- 3) Les installations souterraines de services d'utilité publique telles que les pipelines, les lignes électriques et téléphoniques ainsi que l'installation de conduites d'aqueduc et d'égout ne comportant aucune entrée de service pour des constructions ou ouvrages situés dans la zone inondable de grand courant;
- 4) La construction de réseaux d'aqueduc ou d'égout dans les secteurs déjà construits, mais non pourvus de ces services afin de raccorder uniquement les constructions et ouvrages déjà existants au 7 avril 1983;
- 5) Les installations septiques destinées à des constructions ou des ouvrages existants; l'installation prévue doit être conforme à la réglementation sur

l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;

- 6) La modification ou le remplacement, pour un même usage, d'une installation de prélèvement d'eau existante, de même que l'implantation d'une installation de prélèvement d'eau de surface se situant au-dessous du sol, conformément au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection;
- 7) Un ouvrage à aire ouverte, à des fins récréatives, autre qu'un terrain de golf, réalisable sans remblai ni déblai;
- 8) La reconstruction lorsqu'un ouvrage ou une construction a été détruit par une catastrophe autre qu'une inondation; les reconstructions devront être immunisées conformément aux dispositions du règlement de construction;
- 9) Les aménagements fauniques ne nécessitant pas de remblai et ceux qui en nécessitent, mais dans ce dernier cas, seulement s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;
- 10) Les travaux de drainage des terrains;
- 11) Les activités d'aménagement forestier, réalisées sans remblai ni déblai, dont la réalisation est assujettie à la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier et à ses règlements;
- 12) Les activités agricoles sans remblai ni déblai;
- 13) Les constructions, ouvrages et travaux autorisés par dérogation par la MRC de Thérèse-De Blainville. »

Article 3 :

Ce règlement est modifié, au Chapitre IV (Normes relatives à tous les ouvrages et constructions), par l'ajout de l'article 4.8, qui se lit comme suit:

« 4.8 ZONES SENSIBLES AU BRUIT ROUTIER

À l'intérieur d'une distance tampon de 430 mètres de l'autoroute 640, les dispositions suivantes s'appliquent. La distance tampon doit être appliquée à partir du centre du tronçon routier visé, jusqu'au point d'implantation le plus rapproché du bâtiment destiné à accueillir un usage sensible. Aux fins du présent article, les usages sensibles sont définis comme étant les usages résidentiels, les lieux d'enseignement, les établissements de santé ainsi que les services de garde.

À l'intérieur des distances tampons, des mesures d'atténuation s'appliquent lors d'une nouvelle construction, destinée à accueillir un usage sensible, dans le but de réduire le niveau sonore à moins de 55 dBA sur une période de 24 heures (niveau sonore à l'intérieur du bâtiment). Les mesures d'atténuation doivent être élaborées dans le cadre d'une étude de pollution sonore réalisée par un professionnel compétent en la matière et comprenant une analyse acoustique évaluant avec précision le degré de perturbation à l'intérieur de la zone. Le contenu de l'étude est prescrit au Règlement sur les permis et certificats. »

Article 4 :

La grille des normes de zonage de la zone HJ-215 est modifiée par la suppression du point (usage autorisé) à l'usage « habitation unifamiliale isolée » et l'ajout d'un point (usage autorisé) à l'usage « habitation unifamiliale en rangée ».

Article 5 :

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 14 JUILLET 2015

Ramez Ayoub, maire

Me Sylvie Trahan, greffière