

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

**RÈGLEMENT URB-01-01**

**Règlement URB-01-01 modifiant le Règlement URB-01 sur le plan d'urbanisme afin d'assurer sa conformité au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-De Blainville, ainsi qu'au plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal (règlement de concordance)**

---

**ATTENDU QUE** le Règlement URB-01 sur le plan d'urbanisme 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;

**ATTENTU 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 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;

**ATTENDU QUE** le projet de règlement URB-01-01 a été adopté à la séance ordinaire du 14 juillet 2015;

**ATTENDU QUE** une assemblée publique de consultation a été tenue à cet effet le 8 septembre 2015 à 18h30;

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

---

**Article 1 :**

Le Règlement URB-01 sur le plan d'urbanisme et ses amendements est modifié, à l'article A.2.2.1 Population, par:

1. L'ajout, à la fin du 1<sup>er</sup> alinéa, de la phrase suivante:  
« Pour la dernière période, on constate cependant une diminution de la population, passant de 9 613 en 2006 à 9 479 en 2011 (diminution de 1,4%). »

2. Le remplacement du Tableau 1 - Évolution démographique, 1961 à 2006, par le tableau suivant :

**TABLEAU 1**  
**Évolution démographique, 1961 à 2011**

	Population totale	Variation (%)
1961	197	-
1966	1 627	725,9 %
1971	3 145	93,3 %
1976	5 388	71,3 %
1981	6 881	27,7 %
1986	7 334	6,6 %
1991	8 410	14,7 %
1996	8 876	5,5 %
2001	9 476	6,8 %
2006	9 613	1,4 %
2011	9 479	- 1,4 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 1961 à 2011.

3. L'ajout, à la fin du 2<sup>ème</sup> alinéa, de la phrase suivante:  
« La population de Lorraine a même régressé au cours des 5 dernières par une diminution de 152 citoyens, atteignant 9 479 citoyens en 2011. »
4. Le remplacement du Tableau 2 - Croissance démographique, 1981 à 2006, par le tableau suivant :

**TABLEAU 2**  
**Croissance démographique, 1981 à 2011**

	1981-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011
Lorraine	22,22 %	5,5 %	6,8 %	1,4 %	- 1,4 %
MRC Thérèse-De Blainville	40,6 %	13,9 %	9,5 %	9,8 %	7,5 %
Région métropolitaine	10,6 %	6,4 %	3,0 %	5,6 %	5,2 %

Source : Compilation réalisée à partir des données des recensements de Statistique Canada.

5. Le remplacement, au 3<sup>ième</sup> alinéa, des mots « 6,6 % de la population totale de la MRC » par les mots « 6,1 % de la population totale de la MRC en 2011 ».
6. La suppression, au 3<sup>ième</sup> alinéa, des deux dernières phrases.
7. L'ajout d'un nouvel alinéa, après le 3<sup>ième</sup> alinéa, qui se lit comme suit:
 

« Au niveau des projections démographiques 2011 à 2031, les compilations réalisées par la MRC Thérèse-De Blainville démontrent que la population de Lorraine devrait continuer à décroître d'ici 2031, soit de 2,4% (diminution de 210 citoyens). Au niveau régional, la croissance de la population devrait se poursuivre, pour une augmentation de 16,6% de la population totale de la MRC. Considérant la quasi-absence des espaces développables, l'un des moyens pour maintenir le nombre de citoyens est la promotion de la Ville envers les familles avec enfants ou, le cas échéant, la densification de certains secteurs. »

**Article 2 :**

Ce règlement est modifié, à l'article A.2.1.2 Groupe d'âge, par:

1. L'ajout d'un nouvel alinéa, après le 2<sup>ième</sup> alinéa, qui se lit comme suit:
 

« Cependant, les données de 2011, uniquement compilées au tableau 3, démontrent une légère diminution des 14 ans et moins (19%) et, conséquemment, une augmentation dans les autres groupes d'âge. La répartition des groupes d'âge de Lorraine se rapproche davantage de celle de la MRC au niveau des jeunes. Toutefois, on constate, comparativement à la MRC, que les 45 à 64 ans sont plus nombreux en proportion à Lorraine que dans l'ensemble de la région. »
2. Le remplacement du Tableau 3 - Groupe d'âge, 1981 à 2006, par le tableau suivant :

**TABLEAU 3**  
**Groupes d'âge, 1981 à 2011**

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	MRC 2011
14 ans et -	32,9 %	29,9 %	28,6 %	25,4 %	24,0 %	22,2 %	19,0 %	19,1 %
15 à 24 ans	11,7 %	12,8 %	12,8 %	14,9 %	14,3 %	14,5 %	16,3 %	14,7 %
25 à 44 ans	43,5 %	41,4 %	36,5 %	30,8 %	28,2 %	23,2 %	19,1 %	25,2 %
45 à 64 ans	10,0 %	13,7 %	18,9 %	24,9 %	28,3 %	32,5 %	34,9 %	29,6 %
65 ans et +	1,8 %	2,2 %	3,1 %	4,0 %	4,9 %	7,6 %	10,7 %	11,4 %

*Source: Statistique Canada, Recensements de 1981 à 2011.*

### 3. La suppression du 3<sup>ième</sup> alinéa

#### Article 3 :

Ce règlement est modifié, à l'article A.2.1.3 Structure des ménages, par le remplacement du texte par le suivant :

« En 2011, on dénombrait 3 260 ménages à Lorraine. Contrairement à la diminution de la population totale entre 2006 et 2011, le nombre de ménages a légèrement augmenté de 1,4 % (45 nouveaux ménages). L'augmentation a toutefois été de l'ordre de 8,7% entre 2001 et 2011.

Au niveau de la taille des ménages, plus de 53% de ceux-ci compte 3 personnes et plus. Cependant, lorsque l'on observe les données depuis 1981, on constate une diminution du nombre de personnes par ménage. À titre d'exemple, les ménages de 3 personnes et plus ont diminué de plus de 23 points de pourcentage depuis 1981. Cela étant, il importe de souligner la tendance générale à la diminution de la taille des ménages au Québec. Plus récemment, soit en 2006 et 2011, on dénote une diminution de 8,4% le nombre de ménages composé de 3 personnes et plus. Malgré cela, Lorraine demeure une municipalité à vocation familiale.

**TABLEAU 4**  
**Nombre et taille des ménages, 1981 à 2011**

Nb de personnes/ ménage	1981	1986	1991	2001	2006	2011
1	55 (2,8 %)	100 (4,7 %)	135 (5,4 %)	235 (7,8 %)	335 (10,4 %)	365 (11,2 %)
2	380 (19,6 %)	445 (20,8 %)	570 (22,6 %)	860 (28,6 %)	970 (30,2 %)	1 145 (35,2 %)
3 et +	1 500 (77,5 %)	1 595 (74,5 %)	1 815 (72,0 %)	1 910 (63,6 %)	1 910 (59,4 %)	1 750 (53,7 %)
Total	1 940	2 145	2 520	3 005	3 215	3 260

Source: Statistique Canada, Recensements de 1981 à 2011.

Au niveau des projections du nombre de ménages entre 2011 et 2031, à l'instar des projections de la population pour la même période, le nombre de ménages devait diminuer d'environ 3,7% d'ici 2031. Cependant, une prudence est requise à l'analyse de cette donnée : en effet, considérant que la majorité du territoire est construit et qu'il est essentiellement composé d'habitations unifamiliales, il apparaît plus réaliste de conclure au maintien du nombre actuel qu'à une diminution. »

#### Article 4 :

Ce règlement est modifié, à l'article A.2.2 Scolarité et emploi, par :

« La population de Lorraine est fortement scolarisée. Ainsi, parmi les Lorrains de 15 ans et plus, on compte une proportion presque deux fois plus élevée de gens ayant complété des études de niveau universitaire que dans l'ensemble de la MRC Thérèse-De Blainville (35,4% comparativement à 17,5 %). Plus des deux tiers des Lorrains de 15 ans et plus ont complété des études postsecondaires.

Les principaux domaines d'étude des Lorrains sont le commerce, la gestion et l'administration publique (1 480 personnes); l'architecture, le génie, ou les services connexes (770 personnes), la santé et les domaines connexes (680 personnes) et les sciences humaines, sociales et le droit (625 personnes).

**TABLEAU 5**  
**Niveau de scolarité, 2011**

Niveau atteint	Lorraine	MRC
Aucun certificat, diplôme ou grade	10,2 %	19,2 %
Diplôme d'études secondaire ou équivalent	22,2 %	24 %
Certificat/diplôme d'apprenti ou d'école des métiers	6,6 %	16,2 %
Cégep	19,9 %	18,4 %
Certificat/diplôme inférieur au baccalauréat	5,7 %	4,7 %
Université	35,4 %	17,5 %

Source: Statistique Canada, Recensement de 2011.

Les trois quarts des Lorrains (5 275 personnes) sont actifs sur le marché du travail. Parmi eux, 5 225 sont en emploi et seulement 200 sont en chômage. Le tableau 6 montre d'ailleurs que le taux d'activité est plus élevé à Lorraine que dans l'ensemble de la MRC.

**TABLEAU 6**  
**Taux de chômage et d'activité, 2006 et 2011**

	Taux de chômage		Taux d'activité	
	2006	2011	2006	2011
Lorraine	3,4 %	3,8 %	72,4 %	68,9 %
MRC	4,6 %	5,4 %	72,8 %	70,8 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 2006 et 2011.

Les professions les plus populaires chez les Lorrains sont dans le domaine de la gestion (21,6%), des ventes et services (21,4 %) et dans les affaires, finance et administration (20,6 %).

Comme en témoigne le tableau 7, les ménages de Lorraine bénéficient d'un revenu annuel médian qui est deux fois plus élevé que celui de l'ensemble des ménages de la MRC. Cet écart important s'explique évidemment par une combinaison de facteurs ayant une forte incidence sur les revenus : taux d'activité élevé, forte scolarisation, taille des ménages et secteurs professionnels occupés. »

**TABLEAU 7**  
**Revenu médian des ménages, 2005 et 2010**

	<b>Lorraine</b>	<b>MRC</b>
2005	93 038 \$	64 428 \$
2010	110 493 \$	81 449 \$

Source : Statistique Canada, Recensements de 2006 et 2011.

#### **Article 5 :**

Ce règlement est modifié, à l'article A.3.1 Habitations, par :

1. Le remplacement, au 2<sup>ème</sup> alinéa, de la dernière phrase par la suivante : « Entre 2001 et 2006, 210 nouvelles constructions ont vu le jour et seulement 50 entre 2006 et 2011, pour un total de 3 260 logements recensés en 2011. »
2. Le remplacement du Tableau 8 - Période de construction des bâtiments, par le tableau suivant :

**TABLEAU 8**  
**Période de construction des bâtiments**

	<b>Nombre d'unités</b>	<b>Variation (%)</b>
1946-1950	90	2,8 %
<b>Fondation de la Ville de Lorraine (1960)</b>		
1961-1980	1 740	53,4 %
1981-1990	660	20,2 %
1991-2000	505	15,5 %
2001-2005	215	6,6 %
2006-2011	50	1,5 %
<b>Total :</b>	<b>3 260</b>	<b>100 %</b>

Source : Statistique Canada, Recensement 2011.

3. Le remplacement du 3<sup>ième</sup> alinéa par l'alinéa suivant:

« Le parc de logements est donc jeune et, par conséquent, en bonne condition. Selon les propriétaires interrogés par Statistique Canada, seulement 4,1 % des habitations de Lorraine nécessitaient des rénovations majeures en 2011. Le tableau 9 indique que cette proportion a diminué entre 2001 et 2011 ce qui permet de dire que les citoyens ont entrepris des projets de rénovation d'importance depuis les dernières années. À la fin de l'année 2014, les rénovations résidentielles représentaient près de 32 % des permis de construction émis par la Ville. »

4. Le remplacement du Tableau 9 - Entretien requis, 1991 et 2001, par le tableau suivant :

**TABLEAU 9**  
**Entretien requis, 2001 et 2011**

	<b>2001</b>	<b>2011</b>
Entretien régulier/réparations mineures	2 815 (93,5 %)	3 125 (95,9 %)
Réparations majeures	195 (6,5 %)	135 (4,1 %)
<b>Total</b>	<b>3 010</b>	<b>3 260</b>

*Source: Statistique Canada, Recensements de 2001 et 2011.*

Des réparations majeures sont requises lorsque la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être refaite, etc. Les réparations mineures sont nécessaires dans le cas de carreaux de plancher détachés ou manquants, de briques descellées, de bardeaux arrachés, de rampe ou de revêtement extérieur défectueux, etc.

5. Le remplacement, au 5<sup>ième</sup> alinéa, par le suivant :

« En 2011, 90,6% des 3 260 logements de Lorraine sont des résidences unifamiliales isolées, souvent de très grande qualité. À cela s'ajoutent les habitations jumelées (2,6%), les habitations en rangée (4,3%) et les immeubles résidentiels composés de 2 logements et plus (2,4%). Cette dernière catégorie correspond notamment aux unités résidentielles (type condominium) récemment construites à proximité du Domaine Garth. Leur valeur moyenne était de 345 735 \$ en 2011, comparativement à 296 645 \$ pour la MRC. D'ailleurs, les nouvelles résidences récemment construites dans le secteur nord-ouest de la Ville atteignent facilement une valeur hautement supérieure à 500 000 \$. »

6. La suppression du 6<sup>ième</sup> alinéa

7. Le remplacement, au 7<sup>ième</sup> alinéa, des mots « 97,5 % » par les mots « 97,8 % »

8. Le remplacement du 9<sup>ième</sup> alinéa, par l'alinéa suivant:

« Le tableau 10 montre l'évolution du nombre de permis de construction (mises en chantier résidentielles), entre 2000 et 2010. En 10 années, 271 nouvelles constructions résidentielles ont été réalisées, pour une moyenne annuelle de 25 unités. »

9. Le remplacement du Tableau 10 - Permis de construction d'un bâtiment principal, 1991 à 2001, par le tableau suivant:

**TABLEAU 10**  
**Permis de construction d'un bâtiment principal, 2000 à 2010**

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
28	37	101	34	11	11	7	12	11	7	12

Source: Schéma d'aménagement et de développement révisé, MRC Thérèse-De Blainville.

10. L'ajout d'un alinéa, après le 10<sup>ième</sup> alinéa, qui se lit comme suit:

« Dans le cadre de l'exercice de concordance du schéma d'aménagement et de développement de la MRC aux nouvelles orientations métropolitaines, un exercice d'identification des espaces vacants et à redéveloppé a été réalisé en 2014. Pour le territoire municipal, 7,57 ha ont été identifiés comme étant vacants (aucun terrain n'a été identifié à des fins de redéveloppement). Ces espaces vacants sont essentiellement situés dans le secteur du chemin Brisach et le secteur du chemin Longuyon, soit deux secteurs de résidences unifamiliales isolées. Au total, il s'agit d'une trentaine de terrains disponibles au développement. »

#### **Article 6 :**

Ce règlement est modifié, à l'article A.3.2 Commerce, par l'ajout d'un nouvel alinéa, après le 3<sup>ième</sup> alinéa, qui se lit comme suit:

« En 2013, le propriétaire de la *Place Lorraine* annonçait les travaux de modernisation et de réaménagement du pôle commercial, dont les travaux ont débuté en 2015 par l'ajout d'un nouveau bâtiment accueillant la SAQ. À terme, le projet prévoit un nouvel aménagement paysager, l'ajout d'espaces piétonniers et de nouveaux éléments de mobilier urbain. Ces travaux de revitalisation permettront aux citoyens d'avoir accès à un pôle commercial de proximité plus moderne, fonctionnel et convivial. »



#### **Article 7 :**

Ce règlement est modifié, à l'article A.3.3 Institutions, par le remplacement des mots « deux établissements de garderie » par les mots « trois établissements de garderie » au premier alinéa.

#### **Article 8 :**

Ce règlement est modifié, à l'article A.4.3 Patrimoine urbain, par l'ajout d'un nouvel alinéa, après le 5<sup>ième</sup> alinéa, qui se lit comme suit:

« En septembre 2014, la Ville a annoncé la signature d'une importante entente avec le ministère de la Culture et des Communications pour la réhabilitation complète de la maison et de la grange-étable du domaine. Cette entente prévoit un investissement de plus de 2 millions \$. Les travaux ont débuté au printemps 2015. »

#### **Article 9 :**

Ce règlement est modifié, à l'article A.5.1 Foresterie urbaine, par l'ajout de deux nouveaux alinéas, après le 2<sup>ième</sup> alinéa, qui se lisent comme suit:

« En 2014, la forêt du Grand Coteau a été acquise par la Ville de Lorraine à la suite d'un référendum tenu sur la question en 2010. Un comité a été formé suite à cette acquisition, en partenariat avec la Communauté métropolitaine de Montréal dans le cadre du *Programme métropolitain de protection et de conservation d'espaces boisés* (Fonds vert) contribue à l'objectif régional et métropolitain d'augmenter la superficie des aires protégées à 17% pour le Grand Montréal. Soulignons qu'en 2015, la Ville a reçu le prix de Villes et Villages pour la gestion écologique de la forêt du Grand Coteau. »

#### **Article 10 :**

Ce règlement est modifié, à l'article B.1 Diagnostic, par:

1. Le remplacement, au 3<sup>ième</sup> alinéa, de la dernière phrase par la suivante :  
« Faute d'espace, la dynamique démographique devrait se stabiliser, voire décroître légèrement d'ici 2031 considérant la diminution de la taille des ménages. »
2. L'ajout à la fin du 10<sup>ième</sup> alinéa de la phrase suivante :« L'acquisition de la forêt par la Ville permettra d'assurer sa pérennité à long terme. »

## **Article 11 :**

Ce règlement est modifié, à la fin de l'article B.2 Orientations d'aménagement, par l'ajout des orientations suivantes :

« 17. À l'intérieur des secteurs résidentiels ciblés au règlement de zonage (habitations en rangée et multifamiliales), appliquer la densité minimale prescrite afin de contribuer aux objectifs régionaux et métropolitains et les mesures d'exception.

18. Faire le suivi, auprès de la MRC, des mesures de densité pour les espaces vacants à toutes les années, au 1<sup>er</sup> janvier (le premier rapport doit tenir compte de densification à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011).

19. Dans le cas de réaménagements des espaces publics, introduire des aménagements particuliers afin poursuivre la promotion de la mobilité active et, à cet effet, prévoir les équipements et infrastructures en conséquence.

20. Élaborer un plan de conservation des milieux humides pour l'ensemble du territoire, lequel respecte la démarche proposée par le ministère exprimée dans le *Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides*.

21. Travailler, en collaboration avec les intervenants concernés, au projet du Parc de la Rivière-des-Mille-Iles (dans le cadre du concept de la Trame verte et bleue du Grand Montréal).

22. Participer à la mise en œuvre de la Politique culturelle de la MRC Thérèse-De Blainville.

23. Introduire à la réglementation d'urbanisme les mesures de mitigation applicables pour un usage sensible en bordure de l'A-640. »

## **Article 12 :**

Ce règlement est modifié, à l'article C.1 Affectations du sol et densités d'occupation, par l'ajout à la fin du 2<sup>ième</sup> alinéa, des alinéas suivants:

« En tenant compte des nouvelles exigences régionales et métropolitaines, une densité minimale brute moyenne doit être prescrite pour les espaces vacants. Considérant les caractéristiques particulières de Lorraine, seules les zones où sont présentes habitations unifamiliales en rangée ou multifamiliales seront visées par les mesures de densité. En effet, tous les autres secteurs de la Ville se sont développés sous forme pavillonnaire et jumelée et les caractéristiques de la forme urbaine ne permettent pas d'y appliquer la densité. Enfin, l'analyse

du territoire a permis de conclure que les rares cas où un espace vacant serait disponible, ce dernier est à l'intérieur d'un secteur homogène unifamilial. Ainsi, les mesures d'exception relatives aux terrains intercalaires s'appliqueraient.

La densité minimale brute moyenne est progressive et est établie comme suit pour une densité nette, on doit multiplier par 1,25) :

2011 à 2016 : 21 logements à l'hectare  
2017 à 2021 : 23 logements à l'hectare  
2022 à 2026 : 25 logements à l'hectare  
2027 à 2031 : 27 logements à l'hectare »

**Article 13 :**

Ce règlement est modifié, à la fin de l'article C.1.2 L'affectation « Habitation unifamiliale jumelée et en rangée », par l'ajout à la fin du 1<sup>er</sup> alinéa, de la phrase suivante: « Les mesures de densité prescrite à C.1 s'appliquent aux habitations en rangée. »

**Article 14 :**

Ce règlement est modifié, à l'article C.1.3 L'affectation « Habitation multifamiliale », par l'ajout, à la fin du 2<sup>ième</sup> alinéa, de la phrase suivante: « Les mesures de densité prescrites à C.1 s'appliquent. »

**Article 15 :**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 8 SEPTEMBRE 2015**

---

**Ramez Ayoub, maire**

---

**Me Sylvie Trahan, greffière**