

PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE L'ASSOMPTION

**RÈGLEMENT NUMÉRO 146-09 MODIFIANT
LE RÈGLEMENT NUMÉRO 146, TEL QUE DÉJÀ MODIFIÉ PAR
LES RÈGLEMENTS NUMÉROS 146-01, 146-02- 146-03, 146-04,
146-05, 146-06 ET 146-07 RELATIFS AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE TROISIÈME GÉNÉRATION
DE LA MRC DE L'ASSOMPTION**

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement révisé de troisième génération (SADR) de la MRC de L'Assomption faisant l'objet du règlement numéro 146 est entré en vigueur le 19 décembre 2012;

ATTENDU QUE la MRC de L'Assomption adoptait le 28 mars 2018, le projet de règlement numéro 146-09 modifiant le règlement numéro 146-06 modifiant le règlement numéro 146 concernant le schéma d'aménagement et de développement révisé de troisième génération de la MRC de L'Assomption;

ATTENDU QUE certains règlements ont modifié le règlement numéro 146 relatif au schéma d'aménagement et de développement révisé de troisième génération de la MRC de L'Assomption et lesquels sont entrés en vigueur;

ATTENDU QU'une commission a expliqué les modifications proposées, au cours d'une assemblée publique tenue le 9 août 2018, aux personnes et organismes dûment convoqués par avis public;

ATTENDU QUE suite à cette consultation publique, aucune modification du projet de règlement n'a fait l'objet d'une demande;

ATTENDU QUE le Conseil de la Municipalité régionale de comté de L'Assomption peut adopter le règlement numéro 146-09 modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé en suivant les dispositions prévues aux articles 47 à 53.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors d'une assemblée tenue le 28 mars 2018;

CONSIDÉRANT qu'une présentation dudit règlement a été effectuée au cours de cette assemblée.

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR RÈGLEMENT DU CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE L'ASSOMPTION, ET IL EST, PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT, STATUÉ ET ORDONNÉ COMME SUIT :

ARTICLE 1

Le troisième alinéa de l'article 215 de la section 6 (Occupation de l'espace urbain) du chapitre 7 (La gestion du développement urbain) du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé est modifié pour se lire comme suit :

Pour l'application de la présente section, constitue un développement, tout nouveau projet sur un terrain ou un espace vacant de la ville non affecté par des usages urbains et pouvant recevoir un tel projet. À l'inverse, est réputé redéveloppement, tout projet consistant à requalifier, optimiser et redéployer un espace de la ville affecté, ou ayant déjà été affecté, par des usages, mais jugés vétustes ou non fonctionnels quant à leur localisation, leur fonction et leur vocation au sein de cet espace.

ARTICLE 2

L'article 216 de la section 6 (occupation de l'espace urbain) du chapitre 7 (La gestion du développement urbain) du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé est modifié par le remplacement du premier alinéa pour se lire comme suit :

Les règlements d'urbanisme des municipalités doivent inclure des normes de densité assurant le respect des seuils de densité résidentielle minimaux identifiés au tableau 25. Ces seuils sont applicables en moyenne pour tous les projets de développement et de redéveloppement résidentiel réalisés, durant la période de référence, dans les périmètres urbains, mais à l'extérieur des aires TOD et de l'aire d'influence du corridor de transport collectif d'intérêt métropolitain existant.

ARTICLE 3

L'article 217 de la section 6 (occupation de l'espace urbain) du chapitre 7 (La gestion du développement urbain) du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé est modifié par le remplacement du premier alinéa pour se lire comme suit :

Les règlements d'urbanisme de la Ville de Repentigny doivent inclure des normes de densité assurant le respect d'un seuil minimal de trente logements à l'hectare (30 log/ha) à l'intérieur de l'aire d'influence du corridor de transport collectif d'intérêt métropolitain existant, tel qu'identifié à la carte 5.4 (Réf: chapitre 5, partie 1, SADR). Ce seuil est applicable en moyenne pour tous les projets de développement et de redéveloppement résidentiel réalisés dans cette zone durant la période de référence.

ARTICLE 4

Le tableau 26 de l'article 219 de la section 6 (occupation de l'espace urbain) du chapitre 7 (La gestion du développement urbain) du document complémentaire du Schéma

d'aménagement et de développement révisé est modifié par la suppression de la troisième ligne nommée « Densité (normes et critères) ».

ARTICLE 5

L'article 217 de la section 6 (occupation de l'espace urbain) du chapitre 7 (La gestion du développement urbain) du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé est modifié par l'ajout des alinéas suivant à la suite du premier alinéa :

Les règlements d'urbanisme des municipalités de Charlemagne, Repentigny et L'Assomption doivent inclure des normes de densité assurant le respect d'un seuil minimal de quarante logements à l'hectare (40 log/ha) à l'intérieur des aires TOD telles que délimitées aux figures 13, 14, 15 et 16 de l'article 219. Ce seuil est applicable en moyenne pour tous les projets de développement et de redéveloppement résidentiel réalisés dans ces zones durant la période de référence.

Les règlements d'urbanisme de la Ville de Repentigny doivent inclure des normes de densité assurant le respect d'un seuil minimal de soixante-dix logements à l'hectare (70 log/ha) à l'intérieur du secteur de densification accrue tel que délimité à la figure 13 de l'article 219. Ce seuil est applicable en moyenne pour tous les projets de développement et de redéveloppement résidentiel réalisés dans ce secteur durant la période de référence.

ARTICLE 6

L'article 217 de la section 6 (occupation de l'espace urbain) du chapitre 7 (La gestion du développement urbain) du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé est modifié par la suppression des deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas.

ARTICLE 7

L'article 220 de la section 6 (occupation de l'espace urbain) du chapitre 7 (La gestion du développement urbain) du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé est remplacé pour se lire comme suit :

220. Identifications des secteurs propices au redéveloppement

Le schéma requiert l'identification au plan d'urbanisme des municipalités des secteurs propices au redéveloppement et offrant une opportunité de densification, mais situés à l'extérieur des aires TOD et de l'aire d'influence du corridor de transport collectif d'intérêt métropolitain existant.

À l'égard de ces secteurs, les municipalités devront inclure au plan d'urbanisme :

- 1° une cible de densité minimale brute ne pouvant être inférieure à 30 log/ha. Afin de tenir compte du tissu urbain existant, une densité maximale peut aussi être établie ;*
- 2° une description de la vocation souhaitée du secteur et des usages compatibles ;*
- 3° les objectifs et critères nécessaires pour tenir compte des caractéristiques du milieu lors de l'autorisation d'un projet de redéveloppement.*

De plus pour chacun de ces secteurs les municipalités devront :

- 1° apporter les modifications normatives requises au zonage, plus particulièrement au plan de zonage et dans les grilles des spécifications, ainsi qu'au lotissement si nécessaire, et ce, afin de s'assurer de l'atteinte de la cible minimale de densité prévue au plan d'urbanisme.*
- 2° encadrer les projets de redéveloppement à l'aide d'outils discrétionnaires permettant d'assurer le respect des orientations, objectifs et cibles prévus au plan d'urbanisme pour le secteur visé.*

Nonobstant le premier alinéa, une municipalité peut autoriser les projets de redéveloppement sur l'ensemble de son territoire hors TOD et aire d'influence du corridor de transport collectif d'intérêt métropolitain existant, pour ce faire elle doit :

- 1° inclure à son plan d'urbanisme une ou des orientations ainsi que des objectifs en ce sens ;*

- 2° *intégrer dans ses règlements d'urbanisme les normes nécessaires afin d'encadrer les projets de redéveloppement et d'assurer l'atteinte de la cible minimale brute de 30 log/ha tout en tenant compte des caractéristiques du milieu d'insertion. Pour ce faire, elle doit :*
- a. *appliquer la cible minimale brute de 30 log/ha pour tout projet de redéveloppement réalisé sur un terrain ou un ensemble de terrains de plus de 3 000 m² et répondant aux critères suivants :*
 - i. *un projet de conversion d'un ou de plusieurs lots à usage commercial, industriel ou institutionnel vers un usage résidentiel ;*
 - ii. *un projet intégré (fonctions commerciale et/ou résidentielle) ;*
 - iii. *un projet de conversion d'un ou de plusieurs lots à usage résidentiel comprenant un (1) logement vers un projet résidentiel comprenant cinq (5) logements et plus.*
 - b. *s'assurer que les normes de zonage et de lotissement en place permettent l'atteinte de la cible minimale brute de 30 log/ha.*
 - c. *encadrer les projets de redéveloppement à l'aide d'outils discrétionnaires permettant d'assurer l'intégration urbaine de ces projets ;*
 - d. *exclure les zones non propices à la densification de l'application des normes de redéveloppement.*

ARTICLE 8

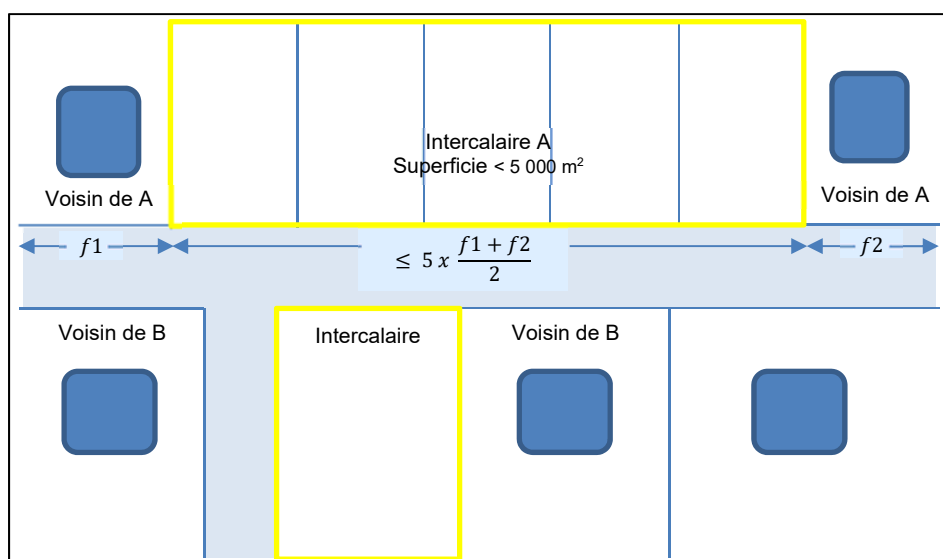
L'article 218 de la section 6 (occupation de l'espace urbain) du chapitre 7 (La gestion du développement urbain) du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé est remplacé pour se lire comme suit :

Les seuils de densité minimale identifiés aux articles 216 et 217 constituent des densités brutes moyennes applicables pour tous les projets de développement et de redéveloppement à des fins résidentielles ou mixtes, réalisés durant une même période de référence à l'intérieur des secteurs visés.

- 1° *Une densité brute moyenne doit être calculée pour chaque secteur, à savoir :*
- a. *le territoire urbain de chaque municipalité. C'est-à-dire le territoire délimité par les périmètres d'urbanisation définis à la carte 6.6 en excluant les territoires visés par les paragraphes b à d (Réf : chapitre 6, partie 1 du SADR);*
 - b. *chaque aire TOD telle que délimitée aux figures 13 à 16 de l'article 219. La densité moyenne brute d'une aire TOD qui chevauche 2 municipalités se calcule pour l'ensemble de l'aire sans considérer la limite municipale. La densité moyenne de l'aire TOD de la gare de Repentigny inclut les projets réalisés dans l'aire de densification accrue visée au paragraphe c;*
 - c. *l'aire de densification accrue de l'aire TOD de la gare de Repentigny telle que délimitée à la figure 13 de l'article 219;*
 - d. *l'aire d'influence du corridor de transport en commun d'intérêt métropolitain existant, telle que définie à la carte 5.4 (Réf : chapitre 5, partie 1 du SADR).*
- 2° *Les périodes de référence pour tous les seuils de densité sont les mêmes que celles décrites au tableau 25 de l'article 216.*
- 3° *La densité brute moyenne se calcule comme suit, le nombre total de logements divisé par la superficie brute de tous les projets :*
- a. *le nombre total de logements se calcule en additionnant le nombre de logements de chaque projet et en ajoutant 1 logement pour chaque 100 m² de plancher voué à un usage non résidentiel dans un bâtiment mixte;*
 - b. *la superficie brute se calcule en multipliant la superficie nette de chaque projet par un facteur de 1,25. La superficie nette correspond à la superficie du terrain sur lequel la nouvelle construction résidentielle a été érigée. Dans le cas d'un projet intégré incluant des voies de circulation et des espaces communs, la superficie du terrain est considérée comme une superficie brute.*
- 4° *Les exceptions suivantes peuvent être exclues du calcul de la densité brute moyenne :*
- a. *les superficies de terrain inconstructibles en raison de la présence d'un milieu naturel, tels que :*
 - i. *les cours d'eau et leur bande riveraine;*
 - ii. *les milieux humides.*

- b. les superficies de terrain inconstructibles en raison de la présence d'une contrainte à l'occupation du sol, telles que :
- i. les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain;
 - ii. les plaines inondables 0-20 ans et les plaines inondables par embâcles;
 - iii. les zones tampons appliquées en raison de la proximité à une voie ferrée ou une zone affectée par le bruit routier (Réf : carte 10,3 chapitre 10, partie 1 du SADR).
- c. terrain vacant intercalaire constitué d'un lot ou un ensemble de lots ayant les caractéristiques suivantes :
- i. localisé entre deux (2) lots construits dont la densité moyenne est inférieure à la densité prescrite. Le terrain demeure intercalaire, s'il est séparé par une rue de l'un des lots voisins¹ ou si l'un de ces lots est occupé par un usage autre que résidentiel;
 - ii. a un frontage égal ou inférieur à cinq fois (5x) le frontage moyen des lots voisins;
 - iii. a une superficie de moins de 5 000 m².

Figure 12.1 : Croquis illustrant la définition d'un terrain vacant intercalaire.



5° À la fin de chaque période de référence, la municipalité devra transmettre à la MRC de L'Assomption les informations pertinentes pour le calcul des densités moyennes brutes. La MRC fournira des tableaux à remplir par les municipalités.

ARTICLE 9

Le tableau 25 de l'article 216 de la section 6 (occupation de l'espace urbain) du chapitre 7 (La gestion du développement urbain) du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé est modifié par la suppression de la dernière ligne et par le remplacement des mots « Ville de » dans la première colonne de la 5^e ligne, comme illustré ci-après.

¹ Sont considérés comme des lots voisins, des lots adjacents ayant front sur la même rue.

Tableau 25. Cibles de densification résidentielle (densité brute minimale) et horizons de planification entre les années 2011 et 2031.

Période	2011-2016 (log. /ha)	2017-2021 * (log. /ha)	2022-2026 * (log. /ha)	2027-2031 * (log. /ha)
Charlemagne	21	21	23	25
Repentigny	21	21	23	25
L'Assomption	19	21	23	25
Saint-Sulpice	19	21	23	25
L'Épiphanie	17	18	19	20

Note :
 * Les seuils minimaux définis pour les périodes au-delà de 2017 pourraient faire l'objet d'une révision à la lumière du premier rapport de suivi qui sera réalisé par la CMM.
 Source : CMM, 2011a.

ARTICLE 10

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

SIGNÉ : Chantal Deschamps
 Chantal Deschamps, Ph. D.
 Préfète

SIGNÉ : Nathalie Deslongchamps
 Nathalie Deslongchamps, OMA
 Secrétaire-trésorière adjointe

Copie certifiée conforme
 À L'Assomption, Québec
 Ce 25 octobre 2018

Nathalie Deslongchamps, OMA
 Secrétaire-trésorière adjointe

Ce règlement est entré en vigueur le 4 octobre 2018.