

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

13 mai 2021

Plan de présentation

1 Projet de règlement VL-2021-775

2 Problématique

3 Dérogations et analyse

4 Plan de localisation

5 Perspective avant

6 Grille H25-130 actuelle

7 Grille H25-130 proposée

8 Nouveaux articles réglementaires

Projet de règlement VL-2021-775

RÈGLEMENT VL-2021-775 MODIFIANT LE RÈGLEMENT 01-4501 SUR LE ZONAGE, AFIN DE PERMETTRE DES ESPACES DE STATIONNEMENT D'UNE LARGEUR MAXIMUM DE 5 MÈTRES POUR LES HABITATIONS DE STRUCTURE CONTIGÛE DANS LES ZONES H25-107 ET H25-130 (DISTRICT DU BOISÉ-DU TREMBLAY)

Problématique

Problématique:

La phase 2 du projet Vert Urbain est un développement résidentiel de 201 unités qui se situe dans le quadrilatère formé par le boulevard Roberval et les rues Samares, Sauvignon, Savoyards, et Renards. Le PIIA de la phase 2 de Vert Urbain a été approuvé par la résolution VL-210112-10.8 le 12 janvier 2021. Or, suite à la modification de zonage VL-2020-769 qui est entrée en vigueur le 19 mars 2021, les cases de stationnements proposées et les allées d'accès ne sont plus conformes pour plusieurs habitations de structure contiguë.

Il n'existe pas de droit acquis par rapport à un PIIA, mais bien par rapport à un permis de construction. Ainsi, la présente demande de dérogation a pour objet de corriger la situation et pouvoir permettre la réalisation du projet conformément au PIIA approuvé par le conseil d'arrondissement

Cette modification de zonage permettra également de corriger une erreur lors de la création de la zone H25-130 en 2017. À l'origine, Vert urbain était dans la zone H25-107 dans laquelle s'applique l'article spécifique 11.5.23.1 permettant la réduction des marges latérales des habitations unifamiliales avec garage. Cette zone a été scindée en 2 via le Règlement VL-2017-693 afin de créer la zone H25-130 pour accueillir la construction d'une école primaire au centre du projet. Cette zone englobe une partie des lots résidentiels. Or, l'article permettant une réduction des marges n'a pas été retranscrit à la nouvelle zone. Ainsi, la présente modification règlementaire vise à corriger cette lacune afin d'unifier les normes appliquées dans l'ensemble du projet Vert urbain.

Dérogations et analyse

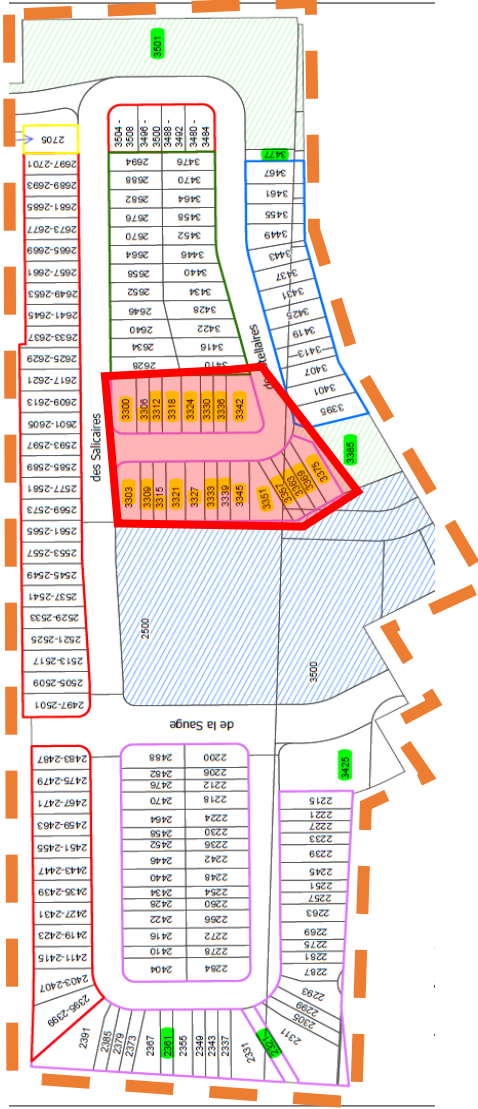
Dérogations

- a) Les allées d'accès sont d'une largeur de 5,0 m et représentent plus de 50 % de la largeur des terrains contrairement à ce qui est exigé par l'article 5.3.7.3.3 (al. 3) du Règlement 01-4501 sur le zonage;
- b) Les allées d'accès sont d'une largeur de 5,0 m et représentent plus de 50 % de la largeur des terrains contrairement à ce qui est exigé par l'article 5.3.7.3.3 (al. 3) du Règlement 01-4501 sur le zonage

Analyse

- a) Les membres du CCU ont recommandé favorablement la phase 2 de Vert Urbain en demandant « de positionner ses cases de stationnements de façon à ce que les futurs résidants aient la possibilité de s'aménager une seconde case de stationnement par unité. ». La dérogation permettra que les cases soient aménagées comme souhaité
- b) Puisque le projet Vert urbain a été approuvé avant les modifications générales apportées aux normes de stationnement, la modification de zonage permettra de régulariser la situation des habitations de structure contiguë. Le projet pourra se poursuivre exactement de la façon souhaitée par le comité consultatif d'urbanisme et la volonté du conseil d'arrondissement;
- c) Le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme

Plan de localisation



Perspective avant



UNIFAMILIALE CONTIGUË TYPE 2 - MODÈLE UC2

VU24-VU27-VU34-VU36-VU57



PERSPECTIVES ET MATÉRIAUX

Modèle qui doit faire l'objet d'une recommandation dans le cadre du présent PIIA.
Modèle recommandé favorablement par la direction du développement, tel que proposé.

NOTES:

- SE RÉFÉRER AU PANNEAU D'ÉCHANTILLON POUR LES COULEURS DES MATÉRIAUX
- IL Y AURA UN CRÉPI SUR LES MURS DE FONDATIONS APPARENTS.
- UN GARDE-CORPS SERA INSTALLÉ AUX ENDROITS OÙ IL Y A UNE DIFFÉRENCE DE NIVEAU DE 600MM ET PLUS ENTRE UN TROTTOIR D'ACCÈS ET UNE DESCENTE DE GARAGE.

Exemple
problématique du
stationnement →



PALETTE B

- 1 BARDEAU D'ASPHALTE BP, CHÊNE
- 2 PIERRE, PERMACON, LAFIT, BEIGE AMBOISE
- 3 BRIQUE MONDRIAN, ANCASTER
- 4 FIBROCIMENT, JAMES HARDIE, TORREFIÉ

QUANTITÉS

UC2-A	0
UC2-B	1
UC2-C	4
UC2-D	0



PALETTE C

- 1 BARDEAU D'ASPHALTE BP, DAKOTA NOIR 2 TONS
- 2 PIERRE, PERMACON, LEXA, GRIS STERLING
- 3 BRIQUE, MERIDIAN, CAVENDISH 2
- 4 FIBROCIMENT, JAMES HARDIE, KINGWOOD

Grille H25-130 actuelle

2019-10-09 14:50:44



GRILLES DES USAGES ET NORMES
Règlement de zonage 01-4501
ZONE H25-130

Page 1-1

CLASSE(S) D'USAGES PERMISE(S)		1	2	3	4	5	6
Habitation	H1 : Unifamiliale	*	*	*			
	H2 : Bi et trifamiliale				*	*	*
	H3 : Multifamiliale						
Commerce	C1 : De quartier						
	C2 : Artériel						
	C3 : De détail et de services lourds type 1						
	C4 : De détail et de services lourds type 2						
	C5 : D'articles d'occasion						
	C6 : De services pétroliers						
	C7 : Mixte						
	C8 : De services et de produits érotiques						
	C9 : De service de plein-air						
	C10 : Commerce de cannabis et de produits dérivés						
Industrie	I1 : Bureau et industrie de haute performance						
	I2 : Légère						
	I3 : Lourde						
	I4 : Industrie et commerce contraignants						
Institutionnel	P1 : Institutionnelle et administrative						
	P2 : Activité récréative intensive						
	P3 : Parc et espace vert extensifs						
	P4 : Sentier récréatif polyvalent						
	P5 : Conservation						
	P6 : Service d'utilités publiques						
	P7 : Récréation et protection						
Agricole	A1 : Agriculture						
	A2 : Élevage						
	A3 : Act. de support à l'agri. et à l'élevage						
	A4 : Forêt périurbaine						

Seul(s) usage(s) permis	1	2	3	4	5	6

Usage(s) exclus(s)	1	2	3	4	5	6

NORMES PRESCRITES		1	2	3	4	5	6
Structure	I. Isolée	*			*		
	J. Jumelée		*			*	
	C. Contiguë			*			*
Terrain	1. Frontage minimal (m)						
	2. Superficie minimale (m ²)						
Marges	1. Avant minimale (m)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
	2. Avant maximale (m)						
	3. Marge latérale minimale (m)	1,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00
	4. Somme des marges latérales minimales (m)	3,75	2,75	3,00	6,00	5,00	5,00
	5. Arrière minimale (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Bâtiment	1. Hauteur en étage (min/max)	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2
	2. Hauteur en mètres (min/max)						
	3. Largeur en mètres (min/max)	6,00/	6,00/	6,00/	6,00/	6,00/	6,00/
	4. Superficie d'implantation (m ²) (min)						
	5. Superficie de plancher (m ²) (min/max)						
Rapports	1. Logements/bâtiment (min/max)	1/1	1/1	1/1	2/3	2/3	2/3
	2. Espace bât/terrain (max)						
	3. Coefficient d'occ. du sol (min/max)						
	4. Densité résidentielle nette (min/max)						

DISPOSITIONS SPÉCIALES	
§1	11.5.23

DIVERS	
PIA	*
PAE	*

DÉROGATION MINEURE		AMENDEMENT	
RÉSOLUTION	ADRESSE	ENTRÉE EN VIGUEUR	NUMÉRO DE RÈGLEMENT
VL-190820-10.13	lots 6 299 751, 6 299 875	2017-10-13	VL-2017-693
VL-190820-10.13	lots 6 299 847, 6 299 853		
VL-190820-10.13	lot 5 272 331 5 467 926 5 608 751		
VL-190205-10.5	lots 5608751, 5272329, 3526431, 3526432		
VL-190205-10.5	lots 3 526 393, 5 491 580, 3526435, 5805799		
VL-181211-10.5	lots 3 526 393 et 5 491 580		

2019-10-09 14:50:44



GRILLES DES USAGES ET NORMES
Règlement de zonage 01-4501

ZONE H25-130

Page 1-2

CLASSE(S) D'USAGES PERMISE(S)		7	8	9	10	11	12
Habitation	H1 : Unifamiliale						
	H2 : Bi et trifamiliale						
	H3 : Multifamiliale						
Commerce	C1 : De quartier						
	C2 : Artériel						
	C3 : De détail et de services lourds type 1						
	C4 : De détail et de services lourds type 2						
	C5 : D'articles d'occasion						
	C6 : De services pétroliers						
	C7 : Mixte						
	C8 : De services et de produits érotiques						
	C9 : De service de plein-air						
	C10 : Commerce de cannabis et de produits dérivés						
Industrie	I1 : Bureau et industrie de haute performance						
	I2 : Légère						
	I3 : Lourde						
	I4 : Industrie et commerce contraignants						
Institutionnel	P1 : Institutionnelle et administrative	*					
	P2 : Activité récréative intensive						
	P3 : Parc et espace vert extensifs			*			
	P4 : Sentier récréatif polyvalent				*		
	P5 : Conservation					*	
	P6 : Service d'utilités publiques						
	P7 : Récréation et protection						
Agricole	A1 : Agriculture						
	A2 : Élevage						
	A3 : Act. de support à l'agri. et à l'élevage						
	A4 : Forêt périurbaine						

Seul(s) usage(s) permis	7	8	9	10	11	12
	61110-02					
	61110-04					
	61110-05					
	624410-03					

Usage(s) exclus(s)	7	8	9	10	11	12

NORMES PRESCRITES		7	8	9	10	11	12
Structure	I. Isolée	*	*	*			
	J. Jumelée						
	C. Contiguë						
Terrain	1. Frontage minimal (m)						
	2. Superficie minimale (m ²)						
Marges	1. Avant minimale (m)		7,00				
	2. Avant maximale (m)						
	3. Marge latérale minimale (m)			9,00			
	4. Somme des marges latérales minimales (m)						
	5. Arrière minimale (m)			9,00			
Bâtiment	1. Hauteur en étage (min/max)		1/3				
	2. Hauteur en mètres (min/max)						
	3. Largeur en mètres (min/max)						
	4. Superficie d'implantation (m ²) (min)						
	5. Superficie de plancher (m ²) (min/max)						
Rapports	1. Logements/bâtiment (min/max)						
	2. Espace bât/terrain (max)						
	3. Coefficient d'occ. du sol (min/max)						
	4. Densité résidentielle nette (min/max)						

DISPOSITIONS SPÉCIALES	
§1	11.5.23

DIVERS	
PIA	*
PAE	*

DÉROGATION MINEURE		AMENDEMENT	
RÉSOLUTION	ADRESSE	ENTRÉE EN VIGUEUR	NUMÉRO DE RÈGLEMENT
VL-190820-10.13	lots 6 299 751, 6 299 875	2017-10-13	VL-2017-693
VL-190820-10.13	lots 6 299 847, 6 299 853		
VL-190820-10.13	lot 5 272 331 5 467 926 5 608 751		
VL-190205-10.5	lots 5608751, 5272329, 3526431, 3526432		
VL-190205-10.5	lots 3 526 393, 5 491 580, 3526435, 5805799		
VL-181211-10.5	lots 3 526 393 et 5 491 580		



Grille H25-130 proposée

2021-03-30 15:30:04

Vieux-Longueuil
longueuil

ANNEXE I
GRILLES DES USAGES ET NORMES
Règlement de zonage 01-4501
ZONE H25-130

Page 1-1

CLASSE(S) D'USAGES PERMISE(S)		1	2	3	4	5	6
GROUPE	CLASSE						
Habitation	H1 - Unifamiliale	*	*	*			
	H2 - Bi et trifamiliale				*	*	*
	H3 - Multifamiliale						
Commerce	C1 - De quartier						
	C2 - Artériel						
	C3 - De détail et de services lourds type 1						
	C4 - De détail et de services lourds type 2						
	C5 - D'articles d'occasion						
	C6 - De services pétroliers						
	C7 - Mixte						
	C8 - De services et de produits érotiques						
	C9 - De service de plein-air						
	C10 - Commerce de cannabis et de produits dérivés						
Industrie	I1 - Bureau et industrie de haute performance						
	I2 - Légère						
	I3 - Lourde						
	I4 - Industrie et commerce contraignants						
Institutionnel	P1 - Institutionnelle et administrative						
	P2 - Activité récréative intensive						
	P3 - Parc et espace vert extensifs					*	
	P4 - Sentier récréatif polyvalent						*
	P5 - Conservation						
	P6 - Service d'utilités publiques						
	P7 - Récréation et protection						
Agricole	A1 - Agriculture						
	A2 - Élevage						
	A3 - Act. de support à l'agn. et à l'élevage						
	A4 - Forêt périurbaine						

Seul(s) usage(s) permis							

Usage(s) exclu(s)							

NORMES PRESCRITES							
Structure	I - Isolée		*		*		*
	J - Jumelée			*		*	
	C - Contiguë			*			*
Terrain	1 - Frontage minimal (m)						
	2 - Surface minimale (m ²)						
Marges	1 - Avant minimale (m)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
	2 - Avant maximale (m)						
	3 - Marge latérale minimale (m)	1,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00
	4 - Somme des marges latérales minimales (m)	3,75	2,75	3,00	6,00	5,00	5,00
	5 - Arrière minimale (m)	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Bâtiment	1 - Hauteur en étage (min/max)	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2
	2 - Hauteur en mètres (min/max)						
	3 - Largeur en mètres (min/max)	6,00/	6,00/	6,00/	6,00/	6,00/	6,00/
	4 - Surface d'implantation (m ²) (min)						
Rapports	1 - Logements/bâtiment (min/max)	1/1	1/1	1/1	2/3	2/3	2/3
	2 - Espace bâti/terrain (max)						
	3 - Coefficient d'occ. du sol (min/max)						
	4 - Taux de résidentialité nette (min/max)						

DISPOSITIONS SPÉCIALES		
8.1	11.5.25	11.5.25.1

DIVERS		
PIA	*	PPU *
PIRE	*	Projet intégré

DÉROGATION MINEURE		AMENDEMENT	
RÉSOLUTION	ADRESSE	ENTRÉE EN VIGUEUR	NUMÉRO DE RÉGLEMENT
VL-190820-10-13	lots 6 299 751, 6 299 875	2017-10-13	VL-2017-693
VL-190820-10-13	lots 6 299 847, 6 299 853		
VL-190820-10-13	lot 5 272 331, 5 467 926, 5 608 751		
VL-190205-10-5	lots 5608751, 5272329, 3526431, 3526432		
VL-190205-10-5	lots 3 526 393, 5 491 580, 3526435, 5605799		
VL-181211-10-5	lots 3 526 393 et 5 491 580		

2021-03-30 15:30:04

longueuil

GRILLES DES USAGES ET NORMES
Règlement de zonage 01-4501

ZONE H25-130

Page 1-2

CLASSE(S) D'USAGES PERMISE(S)		7	8	9	10	11	12
GROUPE	CLASSE						
Habitation	H1 - Unifamiliale						
	H2 - Bi et trifamiliale						
	H3 - Multifamiliale						
Commerce	C1 - De quartier						
	C2 - Artériel						
	C3 - De détail et de services lourds type 1						
	C4 - De détail et de services lourds type 2						
	C5 - D'articles d'occasion						
	C6 - De services pétroliers						
	C7 - Mixte						
	C8 - De services et de produits érotiques						
	C9 - De service de plein-air						
	C10 - Commerce de cannabis et de produits dérivés						
Industrie	I1 - Bureau et industrie de haute performance						
	I2 - Légère						
	I3 - Lourde						
	I4 - Industrie et commerce contraignants						
Institutionnel	P1 - Institutionnelle et administrative			*			
	P2 - Activité récréative intensive						
	P3 - Parc et espace vert extensifs			*			
	P4 - Sentier récréatif polyvalent				*		
	P5 - Conservation						
	P6 - Service d'utilités publiques						
	P7 - Récréation et protection						
Agricole	A1 - Agriculture						
	A2 - Élevage						
	A3 - Act. de support à l'agn. et à l'élevage						
	A4 - Forêt périurbaine						

Seul(s) usage(s) permis							

Usage(s) exclu(s)							

NORMES PRESCRITES							
Structure	I - Isolée		*	*	*		
	J - Jumelée						
	C - Contiguë						
Terrain	1 - Frontage minimal (m)						
	2 - Surface minimale (m ²)						
Marges	1 - Avant minimale (m)				7,00		
	2 - Avant maximale (m)						
	3 - Marge latérale minimale (m)					9,00	
	4 - Somme des marges latérales minimales (m)						
	5 - Arrière minimale (m)						9,00
Bâtiment	1 - Hauteur en étage (min/max)					1,0	
	2 - Hauteur en mètres (min/max)						
	3 - Largeur en mètres (min/max)						
	4 - Surface d'implantation (m ²) (min)						
Rapports	1 - Logements/bâtiment (min/max)						
	2 - Espace bâti/terrain (max)						
	3 - Coefficient d'occ. du sol (min/max)						
	4 - Densité résidentielle nette (min/max)						

DISPOSITIONS SPÉCIALES		
8.1	11.5.25	11.5.25.1

DIVERS		
PIA	*	PPU *
PIRE	*	Projet intégré

DÉROGATION MINEURE		AMENDEMENT	
RÉSOLUTION	ADRESSE	ENTRÉE EN VIGUEUR	NUMÉRO DE RÉGLEMENT
VL-190820-10-13	lots 6 299 751, 6 299 875	2017-10-13	VL-2017-693
VL-190820-10-13	lots 6 299 847, 6 299 853		
VL-190820-10-13	lot 5 272 331, 5 467 926, 5 608 751		
VL-190205-10-5	lots 5608751, 5272329, 3526431, 3526432		
VL-190205-10-5	lots 3 526 393, 5 491 580, 3526435, 5605799		
VL-181211-10-5	lots 3 526 393 et 5 491 580		

Article 11.5.23 révisé
et
ajout des articles
11.5.25 et 11.5.25.1

Nouveaux articles règlementaires

Règlement de zonage 01-4501 | Chapitre 11

Remplacement de l'article 11.5.23.1:

« 11.5.23.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Est autorisée dans la zone H25-107 :

- a) une somme des marges latérales minimale de deux mètres soixante-quinze (2,75 m) pour les habitations unifamiliales de structure isolée avec garage incorporé;
- b) une somme des marges latérales minimale d'un mètre soixante-quinze (1,75 m) pour les habitations unifamiliales de structure jumelée avec garage incorporé;
- c) l'aménagement d'allées d'accès et d'espaces de stationnement d'une largeur maximale de 5,0 m pour une habitation de structure contigüe. »;

Remplacement de l'article 11.5.25:

« 11.5.25 Zone H25-130

11.5.25.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Est autorisée dans la zone H25-130 :

- a) une somme des marges latérales minimale de deux mètres soixante-quinze (2,75 m) pour les habitations unifamiliales de structure isolée avec garage incorporé;
- b) une somme des marges latérales minimale d'un mètre soixante-quinze (1,75 m) pour les habitations unifamiliales de structure jumelée avec garage incorporé;
- c) l'aménagement d'allées d'accès et d'espaces de stationnement d'une largeur maximale de 5,0 m pour une habitation contigüe. »;

Justification : Le chapitre 11 du règlement de zonage permet de créer des dispositions s'appliquant uniquement dans les zones visées au lieu de s'appliquer sur tout le territoire de l'arrondissement. Ainsi, nous ne modifions pas les dispositions générales sur les cases de stationnements, mais nous visons plutôt l'élaboration d'un article adapté à la réalité de Vert urbain sans compromettre la possibilité d'avoir des terrains avec moins d'espace de stationnement pour les projets de développement résidentiel du territoire.

La modification de l'article 11.25.23.1 est nécessaire afin d'ajouter l'exception sur les cases de stationnement dans la zone H25-107

L'ajout de l'article 11.5.25 et 11.25.1 permettra de réaliser le stationnement qui était prévu pour la phase 2 du projet pour la zone H25-130. Il permettra également de corriger une note à la grille H25-130 au niveau des marges exigées. À l'origine, Vert urbain était dans la zone H25-107 dans laquelle s'applique l'article spécifique 11.5.23.1 permettant la réduction des marges latérales des habitations unifamiliales avec garage. Cette zone a été scindée en 2 via le Règlement VL-2017-693 afin de créer la zone H25-130 pour accueillir la construction d'une école primaire au centre du projet. Cette zone englobe une partie des lots résidentiels. Or, l'article permettant une réduction des marges n'a pas été retranscrit à la nouvelle zone. Ainsi, la présente modification réglementaire vise à corriger cette lacune afin d'unifier les normes appliquées dans l'ensemble du projet Vert urbain.