

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE L'ASSOMPTION  
M.R.C. DE L'ASSOMPTION

### **RÈGLEMENT 300-29-2019**

#### **Règlement amendant le règlement 300-2015 relatif au zonage de la Ville de L'Assomption, tel qu'amendé, soit :**

- Abroger l'article 835 concernant les seuils minimaux de densité applicables au sein des corridors de transport collectif d'intérêt métropolitain ;
- Modifier l'article 834 concernant les seuils minimaux de densification à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ;
- Ajouter un nouvel article 834 concernant le développement et le redéveloppement ;
- Modifier l'article 836 concernant les seuils minimaux de densification à l'intérieur de l'aire TOD ;
- Abroger la note (62) des grilles des zones C1-02, C1-03, C2-01, C5-02, C5-03, H1-14, H1-15, H1-16, H1-17, H1-18, H1-20, H1-21, H2-01, H2-02, H2-03, H3-02, H3-03, H3-04, H3-05, H3-06, H3-07, H3-11, I1-01, I2-02, I2-03, I2-04, I2-05, P1-03, P1-04, P2-02, P2-03, P3-01 et P3-02 ;
- Modifier la note (62) des grilles des zones C6-01, H1-23, H1-24, H1-29, H3-08, H3-10 et P1-05 ;
- Abroger l'article 837 concernant les autres seuils minimaux de densité applicables ;
- Modifier l'article 838 concernant les modalités de gestion comptables des seuils minimaux de densité ;
- Abroger l'article 839 concernant l'application des seuils minimaux de densité en fonction des dispositions des grilles de spécifications ;
- Ajouter la note (312) concernant la cible minimale de densité dans un secteur de redéveloppement aux grilles des zones C1-04, C1-05, C1-20, H2-05 et H2-06.

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE L'ASSOMPTION  
M.R.C. DE L'ASSOMPTION

**RÈGLEMENT NUMÉRO 300-29-2019**

AVIS DE MOTION :	22 janvier 2019
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	22 janvier 2019
TRANSMISSION À LA M.R.C. DU PROJET DE RÈGLEMENT :	25 janvier 2019
AVIS DE PUBLICATION DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :	29 janvier 2019
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :	11 février 2019
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	12 février 2019
TRANSMISSION DU RÈGLEMENT À LA M.R.C. :	15 février 2019
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA M.R.C. :	28 février 2019
ENTRÉE EN VIGUEUR :	28 février 2019
AVIS DE PROMULGATION :	12 mars 2019



Sébastien Nadeau  
Maire



Jean-Michel Frédérick  
Greffier adjoint par intérim



PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE L'ASSOMPTION  
M.R.C. DE L'ASSOMPTION

### **RÈGLEMENT 300-29-2019**

CONSIDÉRANT le règlement numéro 146-09 de la MRC de L'Assomption entré en vigueur le 4 octobre 2018 visant à modifier les dispositions relatives à la gestion de l'occupation du territoire ;

CONSIDÉRANT que le règlement numéro 146-09 de la MRC de L'Assomption modifie particulièrement les dispositions relatives aux seuils minimaux de densité et implique l'identification de secteurs propices au redéveloppement ;

CONSIDÉRANT que l'avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du Conseil municipal tenue le 22 janvier 2019.

**Le conseil municipal décrète les modifications suivantes au règlement 300-2015 relatif au zonage de la Ville de l'Assomption.**

**ARTICLE 1** Le règlement de zonage 300-2015, tel qu'amendé, est modifié par l'abrogation de l'article 835 relatif aux seuils minimaux de densité applicables au sein des corridors de transport collectif d'intérêt métropolitain.

**ARTICLE 2** Le règlement de zonage 300-2015, tel qu'amendé, est modifié à l'article 834 relatif de l'article relatif aux seuils minimaux de densité applicables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la façon suivante :

- en le renumérotant 835
- en remplaçant le premier alinéa pour deux alinéas pour se lire comme suit :

« À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, à l'exception de l'aire TOD et des secteurs propices au redéveloppement, les seuils minimaux de densité résidentielle identifiés au tableau suivant sont applicables en moyenne pour tous les projets de développement et de redéveloppement résidentiel réalisés à l'intérieur des périodes de référence.



Ces seuils minimaux de densité résidentielle 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. »

**ARTICLE 3** Le règlement de zonage 300-2015, tel qu'amendé, est modifié par l'ajout d'un nouvel article 834 pour se lire comme suit :

**« ARTICLE 834 DÉVELOPPEMENT ET REDÉVELOPPEMENT**

Pour l'application de la présente section et des seuils minimaux de densification édictées aux grilles des spécifications, 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 4** Le règlement de zonage 300-2015, tel qu'amendé, est modifié par le remplacement du premier alinéa de l'article 836 pour se lire comme suit :

« Une cible minimale de 40 logements à l'hectare, applicable en moyenne pour tous les projets de développement ou de redéveloppement résidentiel réalisés durant chaque période de référence, est fixé pour le secteur de l'aire TOD tel qu'identifié au présent règlement. »

**ARTICLE 5** La grille des spécifications de l'annexe « B » du règlement numéro 300-2015 relatif au zonage, tel qu'amendé, est modifiée aux grilles des zones C1-02, C1-03, C2-01, C5-02, C5-03, H1-14, H1-15, H1-16, H1-17, H1-18, H1-20, H1-21, H2-01, H2-02, H2-03, H3-02, H3-03, H3-04, H3-05, H3-06, H3-07, H3-11, I1-01, I2-02, I2-03, I2-04, I2-05, P1-03, P1-04, P2-02, P2-03, P3-01 et P3-02 par l'abrogation de la note (62) à la ligne « Autres » de la partie « Zones ».

**ARTICLE 6** La grille des spécifications de l'annexe « B » du règlement numéro 300-2015 relatif au zonage, tel qu'amendé, est modifiée aux grilles des zones C6-01, H1-23, H1-24, H1-29, H3-08, H3-10 et P1-05 par le



remplacement de la note (62) à la ligne « Autres » de la partie « Zones » pour se lire comme suit :

« (62) Une cible minimale brute de 40 logements à l'hectare, applicable en moyenne pour tous les projets de développement ou de redéveloppement résidentiel réalisés durant chaque période de référence, est fixé pour le secteur de l'aire TOD. Dans le cas où une zone ne serait pas totalement incluse à l'intérieur de l'aire TOD, la cible minimale brute s'applique uniquement pour les terrains compris dans ladite aire TOD. »

**ARTICLE 7** Le règlement de zonage 300-2015, tel qu'amendé, est modifié par l'abrogation de la totalité de l'article 837 relatif aux autres seuils minimaux de densité applicables.

**ARTICLE 8** Le règlement de zonage 300-2015, tel qu'amendé, est modifié par le remplacement de la totalité de l'article 838 pour se lire comme suit :

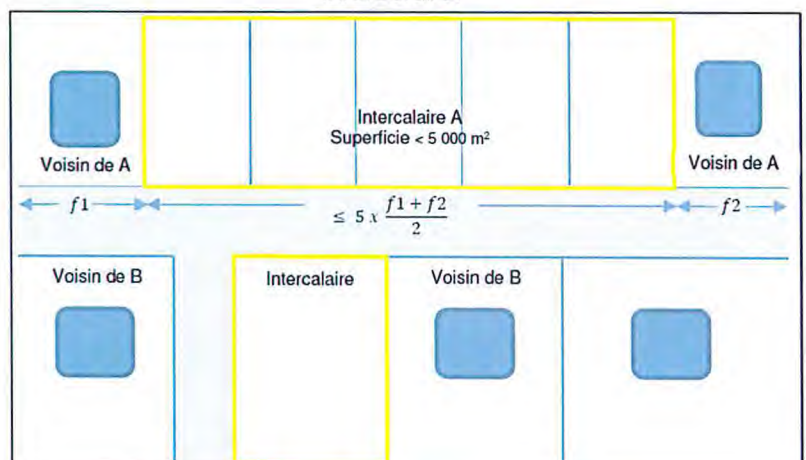
**« ARTICLE 838 MODALITÉS DE GESTION COMPTABLES DES SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ »**

Les règles suivantes s'appliquent pour le calcul des seuils minimaux de densité brute :

1. Les périodes de référence pour toutes les seuils minimaux de densité sont les mêmes que celles décrites au tableau de l'article 834.
2. 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 m<sup>2</sup> 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.

3. 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.
  - 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 voisins' 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 m<sup>2</sup>.

Figure 14.1 : Croquis illustrant la définition d'un terrain vacant intercalaire.





**ARTICLE 9** Le règlement de zonage 300-2015, tel qu'amendé, est modifié par l'abrogation de la totalité de l'article 839 relatif à l'application des seuils minimaux de densité en fonction des dispositions des grilles de spécifications.

**ARTICLE 10** La grille des spécifications de l'annexe « B » du règlement numéro 300-2015 relatif au zonage, tel qu'amendé, est modifiée à la grille des zones C1-04, C1-05, C1-20, H2-05 et H2-06 en ajoutant la note (312) à la ligne « Autres » de la partie « Zones » pour se lire comme suit :

« (312) Une cible minimale de densité de 30 logements par hectare est fixé pour tout secteur propice au redéveloppement identifié à la carte 15 du plan d'urbanisme. Cette cible doit être respectée pour tout projet de développement ou de redéveloppement autorisé dans un tel secteur. »

**ARTICLE 11** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**PROPOSÉ PAR LA CONSEILLÈRE CHANTAL BRIEN**

**APPUYÉ PAR LE CONSEILLER MARC-ANDRÉ DESJARDINS**

**RÉSOLUTION D'ADOPTION NUMÉRO : 2019-02-0051**



Sébastien Nadeau  
Maire



Jean-Michel Frédérick  
Greffier adjoint par intérim