

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE
VILLE DE BOIS-DES-FILION**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 7002 MODIFIANT LE RÈGLEMENT
SUR LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 7000 AFIN
D'INTÉGRER LE PROGRAMME PARTICULIER
D'URBANISME (PPU) LE SECTEUR MARCEL-PROVOST**

- CONSIDÉRANT QUE** le Règlement sur le plan d'urbanisme numéro 7000 est en vigueur depuis le 17 mars 2018;
- CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal peut modifier ce règlement conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., ch. A-19.1)
- CONSIDÉRANT QUE** le plan d'urbanisme prévoit que les grands terrains vacants et à redévelopper au nord du boulevard Adolphe-Chapleau devront faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme ou d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- CONSIDÉRANT QUE** le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et le schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté (MRC) prévoient des exigences relatives à la densification des espaces vacants et à redévelopper;
- CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal a entamé en avril 2018 une réflexion sur le secteur afin de déterminer une vision de développement;
- CONSIDÉRANT QUE** cet exercice a permis de déterminer une vision pour le secteur nommé « Marcel-Provost », lequel correspond aux espaces vacants, aux espaces à redévelopper ainsi qu'au parc Marcel-Provost;
- CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal a la volonté d'encadrer ainsi que de planifier de façon globale et durable le développement du secteur Marcel-Provost;
- CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal a adopté le règlement 7001 afin d'assujettir à un PPU le secteur Marcel-Provost;
- CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal juge opportun d'apporter des ajustements afin d'organiser le texte du plan d'urbanisme;
- CONSIDÉRANT QUE** le dépôt du projet de règlement a été fait lors de la séance du conseil tenue le 5 mars 2019 et que l'avis de motion a été dûment donné à cette même séance conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19);

CONSIDÉRANT QU'

une assemblée publique de consultation a été tenue le 26 mars 2019, au cours de laquelle les personnes et organismes ont eu l'occasion de s'exprimer conformément à la loi.

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL ORDONNE ET DÉCRÈTE PAR LE RÈGLEMENT NUMÉRO 7002 CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 Le règlement est modifié par :

1. L'ajout d'une numérotation à chacune des sections;
2. Le remplacement des trois sous-titres de la section portant sur le programme particulier d'urbanisme (PPU) – boulevard Adolphe-Chapleau
3. L'ajout d'une section portant sur le programme particulier d'urbanisme (PPU) – secteur Marcel-Provost.

Le tout se lit comme suit après les modifications :

« Partie 1 : Contexte d'aménagement

- 1.1 Positionnement
- 1.2 Population et croissance
- 1.3 Milieux de vie
- 1.4 Activités commerciales
- 1.5 Activités industrielles
- 1.6 Services et infrastructures publics

Partie 2 : Choix d'aménagement

- 2.1 Organisation spatiale
- 2.2 Orientations d'aménagement
- 2.3 Programme particulier d'urbanisme (PPU) – boulevard Adolphe-Chapleau
 - 2.3.1 Mise en contexte
 - 2.3.2 Enjeux d'aménagement
 - 2.3.3 Orientations d'aménagement
- 2.4 Programme particulier d'urbanisme (PPU) – secteur Marcel-Provost
 - 2.4.1 Mise en contexte
 - 2.4.2 Potentiels et contraintes du secteur
 - 2.4.3 Orientations et concept d'aménagement
 - 2.4.4 Paramètres de développement
- 2.5 Affectations du sol et densité »

- ARTICLE 3** Le règlement est modifié par l'insertion de la section 2.4 « Programme particulier d'urbanisme (PPU) – secteur Marcel-Provost », tel que joint à l'annexe A du présent règlement.
- ARTICLE 4** Le règlement est modifié à la section 2.5 « Affectations du sol et densité » par le remplacement du texte, par le texte tel que joint à l'annexe B du présent règlement. Cette modification a pour but de corriger la présentation des exigences sans en changer la portée au niveau des densités.
- ARTICLE 5** L'annexe 6 « Concept d'organisation spatiale » est modifiée de façon à ajuster les limites de l'aire du programme particulier d'urbanisme (PPU) – secteur Marcel-Provost aux limites identifiées à la section 2.4 du règlement, le tout tel que montré à l'annexe C du présent règlement pour en faire partie intégrante.
- ARTICLE 6** L'annexe 9 « Plan des affectations du sol » est modifié par l'agrandissement de l'aire d'affectation « habitation forte densité » à même les aires d'affectation « habitation moyenne densité », « parc et espace vert » et « mixte » afin de tenir compte des limites du Programme particulier d'urbanisme (PPU) – secteur Marcel-Provost », le tout tel qu'illustré à l'annexe D du présent règlement.
- ARTICLE 7** Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

GILLES BLANCHETTE
MAIRE

Me ANNIE CHAGNON
GREFFIÈRE

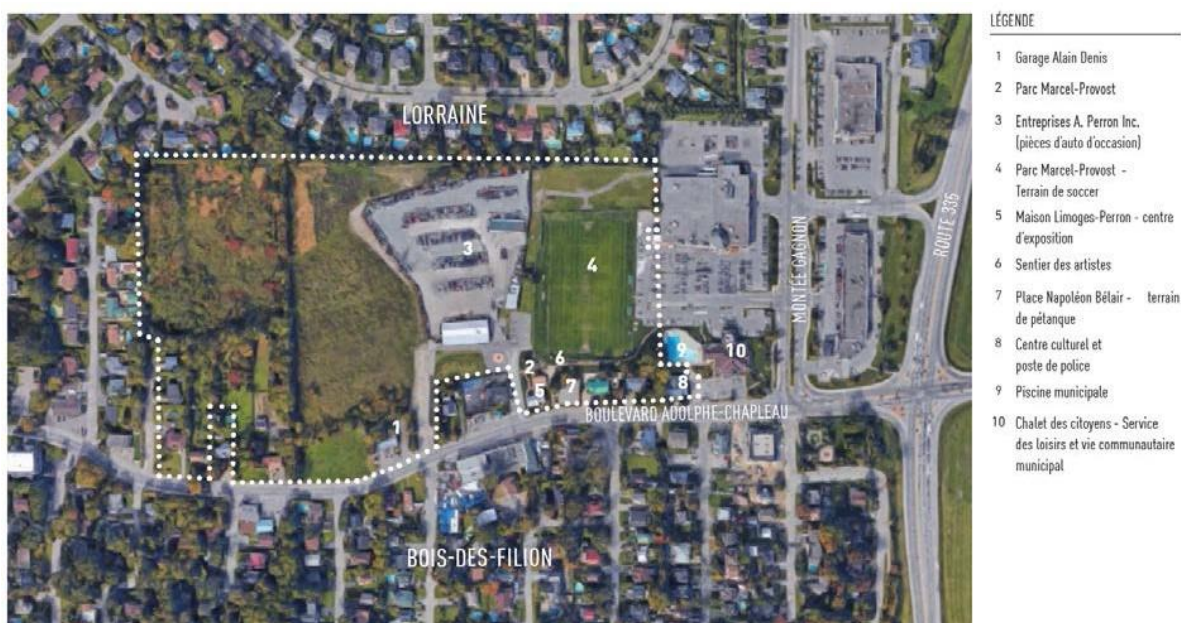
2.4 Programme particulier d'urbanisme (PPU) – Secteur Marcel-Provost

2.4.1 Mise en contexte

La Ville de Bois-des-Filion a entamé en avril 2018 une réflexion sur le secteur Marcel-Provost afin de déterminer une vision de développement en collaboration avec la firme Provencher_Roy. Rappelons que ce secteur est caractérisé par de grands espaces vacants et à redévelopper, lesquels ont été identifiés par les instances régionales et métropolitaines pour une densification du territoire. Le secteur est également partiellement inclus dans le corridor de transport projeté en bordure de la route 335 (prolongement de l'autoroute A-19) où des exigences de planification sont énoncées aux niveaux régional et métropolitain.

Le secteur Marcel-Provost se situe au nord du boulevard Adolphe-Chapleau, entre la 50^e Avenue nord et le pôle commercial de la Montée Gagnon (IGA) et s'étend jusqu'aux limites nord de la Ville. Divers usages et activités s'y déroulent à ce jour, soit quelques résidences, commerces ainsi que plusieurs équipements municipaux et publics. Près de la moitié du secteur demeure cependant vacant.

Figure 1 : Aire du PPU Secteur Marcel-Provost



Source : Provencher_Roy, 2018.

Il est à noter que l'aire du PPU Secteur Marcel-Provost inclut certains terrains situés en bordure du

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaut.

boulevard Adolphe-Chapleau, lesquels sont également inclus dans le PPU du même nom (section 2.3). Les objectifs ainsi énoncés pour les deux PPU s'appliquent pour ces terrains. Cependant, les affectations et règles particulières prescrites à la présente section prévalent.

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

2.4.2 Potentiels et contraintes du secteur

Le secteur Marcel-Provost présente de nombreux potentiels de développement et de redéveloppement, notamment :

- La disposition de grands espaces vacants (1);
- Le potentiel d'intégration à la trame urbaine existante;
- La proximité du centre-ville à distance de marche et son effet de rayonnement sur l'animation du site;
- L'accessibilité du site par le réseau actif (2);
- La desserte en transport collectif sur le boulevard Adolphe-Chapleau;
- La valorisation de la vocation culturelle à caractère publique ou civique (3);
- La présence de plusieurs lots appartenant à la Ville;
- La présentation des composantes naturelles (concentration d'arbres matures, topographie) qui structurent et marquent l'identité du site (1).



Source : Provencher_Roy, 2018.

Figure 2 : Principaux accès véhiculaires et actifs



Source : Provencher_Roy, 2018.

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

Au niveau des contraintes, notons :

- La qualité des sols ayant pu être exposée à des contaminants (1)
- Le découpage cadastral en nombreux lots appartenant à différents propriétaires privés;
- L'organisation du site comme fragment urbain peu accessible (en « arrière-cour » du boulevard Adolphe-Chapleau, des secteurs résidentiels et d'un marché d'alimentation) (2);
- Le contexte résidentiel adjacent de faible densité (3).



2.4.3 Orientations et concept d'aménagement

Les orientations d'aménagement suivantes ont guidé l'élaboration du concept d'aménagement pour le secteur Marcel-Provost, soit :

1. Valoriser le secteur à développer par la construction de bâtiments résidentiels de moyennes et de fortes densités;
2. S'intégrer au contexte bâti et paysager existant;
3. Solutionner la desserte manquante pour les lots enclavés;
4. Souligner le pôle récréatif et communautaire le long du boulevard Adolphe-Chapleau;
5. Offrir des accès publics vers des équipements municipaux;
6. Créer de nouvelles adresses et des ouvertures paysagères depuis les voies publiques;
7. Favoriser l'appropriation du quartier par des parcours actifs.

Le concept d'aménagement retenu propose :

- La création d'un parc central où convergent les cheminements piétonniers et véhiculaires;
- Le déplacement du terrain de soccer au nord du site;
- La connexion véhiculaire potentielle vers le pôle civique (stationnement);
- L'augmentation de la densité à l'intérieur de la 50^e Avenue et du boulevard Adolphe-Chapleau;
- Une densification accrue au cœur du site;
- La consolidation des accès existants depuis la 46^e Avenue et à proximité de la maison Limoges-Perron.

Le concept d'aménagement propose ainsi une trame de rue publique qui devra être reconduite des demandes d'opérations cadastrales. Cependant, l'emplacement des rues pourrait légèrement être modifié

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

lors de l'opération cadastrale dans la mesure où la trame générale est respectée. Outre la trame de rue publique, les aires pourront être développées sous forme de projet intégré à partir d'allées d'accès véhiculaires privées.

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

Également, le concept détermine l'emplacement des parcs, équipements sportifs et de loisirs ainsi que les espaces naturels à préserver. L'objectif étant de créer des liens boisés dans le secteur permettant l'accès au parc central et terrain de sport. À noter que le parc planifié dans l'aire d'affectation détaillée G pourrait être développé à des fins résidentielles considérant que la Ville n'est pas propriétaire du terrain. Les mécanismes relatifs à la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels contribueront à la mise en place des parcs et des espaces naturels souhaités. Quant à la préservation des arbres existants, la réglementation d'urbanisme limite leur abattage et l'implantation des bâtiments devra en tenir compte.

Enfin, le concept illustre à titre indicatif l'implantation et la volumétrie du cadre bâti. Les aires d'affectation détaillées ont été déterminées à partir de ceux-ci, soit des habitations multifamiliales, des habitations comportant 2 ou 3 logements de type « condoplex » ainsi que des maisons de ville.

Figure 3 : Concept d'aménagement



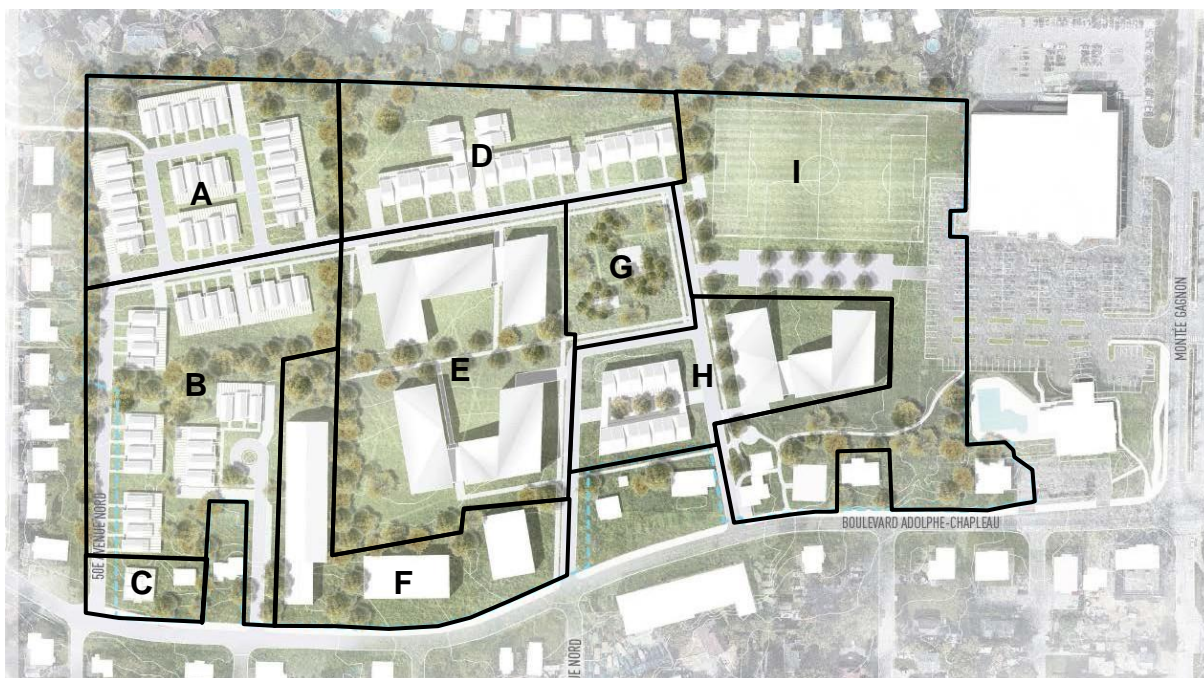
Source : Provencher_Roy, 2018.

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaut.

2.4.4 Paramètres de développement

Afin d'assurer la mise œuvre du PPU, le présent PPU prescrit des aires d'affectations détaillées lesquelles serviront à la définition des zones, des usages et des normes à prescrire au Règlement de zonage.

Figure 4 : Aires d'affectation détaillées du PPU Secteur Marcel-Provost



Aires	Usages	Hauteur	Mode d'implantation
A	Habitations unifamiliale (H1) Habitations bifamiliale (H2) Habitation trifamiliale (H3) Parc et espaces verts (P3)	2 à 3 étages / 6 à 12 m	Jumelé et contigu
B	Habitations unifamiliale (H1) Habitations bifamiliale (H2) Habitation trifamiliale (H3) Parc et espaces verts (P3)	2 à 3 étages / 6 à 12 m	Jumelé et contigu
C	Habitations unifamiliale (H1) Habitations bifamiliale (H2) Habitation trifamiliale (H3) Commerce local (C1) * Commerce de restauration (C3) * Parc et espaces verts (P3)	1 à 2 étages / 4 à 12 m 3 à 4 étages / 8 à 14 m	Isolé et jumelé Jumelé et contigu
D	Habitations bifamiliale (H2) Habitation trifamiliale (H3) Parc et espaces verts (P3)	3 à 4 étages / 8 à 14 m	Jumelé et contigu
E	Habitation multifamiliale (H4)	3 à 5 étages / 8 à 14 m	Isolé

Ce document n'a pas de valeur officielle.
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaut.

	Habitation collective (H5) Parc et espaces verts (P3)		
F	Habitation multifamiliale (H4) Habitation collective (H5) Commerce local (C1) * Commerce de restauration (C3) * Parc et espaces verts (P3)	3 à 5 étages / 8 à 14 m	Isolé
G	Habitations bifamiliale (H2) Habitation trifamiliale (H3) Habitation multifamiliale (H4) Habitation collective (H5) Parc et espaces verts (P3)	H2 et H3 : 3 à 4 étages H4 et H5 : 3 à 5 étages 8 à 14 m	H2 et H3 : Jumelé et contigu H4 et H5 : Isolé
H	Habitations bifamiliale (H2) Habitation trifamiliale (H3) Habitation multifamiliale (H4) Habitation collective (H5) Parc et espaces verts (P3)	H2 et H3 : 3 à 4 étages H4 et H5 : 3 à 5 étages 8 à 14 m	H2 et H3 : Jumelé et contigu H4 et H5 : Isolé
I	Institutionnel et communautaire (P1) Parc et espaces verts (P3)	1 à 2 étages / 4 à 12 m	Isolé

* L'activité commerciale est uniquement autorisée au rez-de-chaussée et au sous-sol des bâtiments. Les usages mixtes et multiples sont ainsi autorisés.

La réglementation d'urbanisme devra prévoir les normes et critères complémentaires relativement aux marges, implantation, superficie des terrains, etc.

Afin d'illustrer l'esprit recherché pour les différentes composantes du secteur, la firme Provencher_Roy a proposé des principes à tenir compte. Ces principes et exemples seront intégrés au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'encadrer les projets.

2.5 Affectations du sol et densité

Les grandes affectations du sol représentent les vocations souhaitées pour chacune des parties du territoire de la Ville de Bois-des-Filion. Afin de les rendre opérationnelles, le *Règlement de zonage* devra prévoir des zones dans lesquelles les usages compatibles seront inscrits conformément aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme.

Le tableau suivant identifie la densité d'occupation du sol (densité brute) et ce, conformément aux exigences régionales et métropolitaines. La notion de densité d'occupation du sol réfère au nombre de logements autorisé sur une superficie de territoire donnée (logements par hectare). Ainsi, la densité d'occupation du sol ne peut être prescrite que pour les usages résidentiels qui sont autorisés dans les affectations. Les règlements d'urbanisme pourraient prescrire d'autres mesures de densité brute afin d'assurer la concordance des règlements aux densités autorisées au présent plan d'urbanisme.

Affectations	Description sommaire et densité d'occupation au sol
<p align="center">Mixte</p>	<p>Vise le secteur commercial et mixte du centre-ville, ainsi que les implantations ponctuelles au nord de l'A-640 et à l'ouest du territoire.</p> <p>Densité brute d'occupation au sol : minimum de 15 logements à l'hectare</p> <p>Usages compatibles : habitation, commerces et services, institutions et services publics, parcs et espaces verts</p>
<p align="center">Habitation (faible, moyenne et forte densité) ¹</p>	<p>Vise la reconnaissance des secteurs à vocation résidentielle, selon la densité d'occupation au sol actuelle et projetée</p> <p>Habitation faible densité brute : entre 10 et 15 logements à l'hectare</p> <p>Habitation moyenne densité brute : entre 15 et 30 logements à l'hectare</p> <p>Habitation de forte densité brute : plus de 30 logements à l'hectare</p> <p>Usages compatibles : habitation, institutions et services publics</p>
<p align="center">Industrielle</p>	<p>Vise à concentrer les activités industrielles à l'intérieur du parc industriel.</p> <p>Usages compatibles : activités industrielles, commerces et services aux entreprises et travailleurs, commerces automobiles, commerces de services routiers et pétroliers, commerces para-industriels et lourds, institutions et services publics</p>
<p align="center">Parc et espace vert</p>	<p>Vise la protection des parcs et des espaces verts, incluant la réserve écologique de l'île Garth.</p> <p>Usages compatibles : activités récréatives, institutions et services publics</p> <p>Usages autorisés à certaines conditions suivant sa compatibilité au milieu : commerces et services destinés aux usagers et en lien avec la vocation du site.</p>
<p align="center">Transport (en redéveloppement)</p>	<p>Vise à identifier l'emprise autoroutière de l'A-19 et, à terme, le projet de réaménagement des espaces excédentaires.</p> <p>Densité brute d'occupation au sol : minimum de 40 logements à l'hectare</p> <p>Usages compatibles : habitation, commerces et services, institutions et services publics.</p>

¹ Les seuils de densité minimaux à l'extérieur de l'aire TOD et les espaces voués à une urbanisation optimale ont été rehaussés et la densification souhaitée pourra être atteinte.

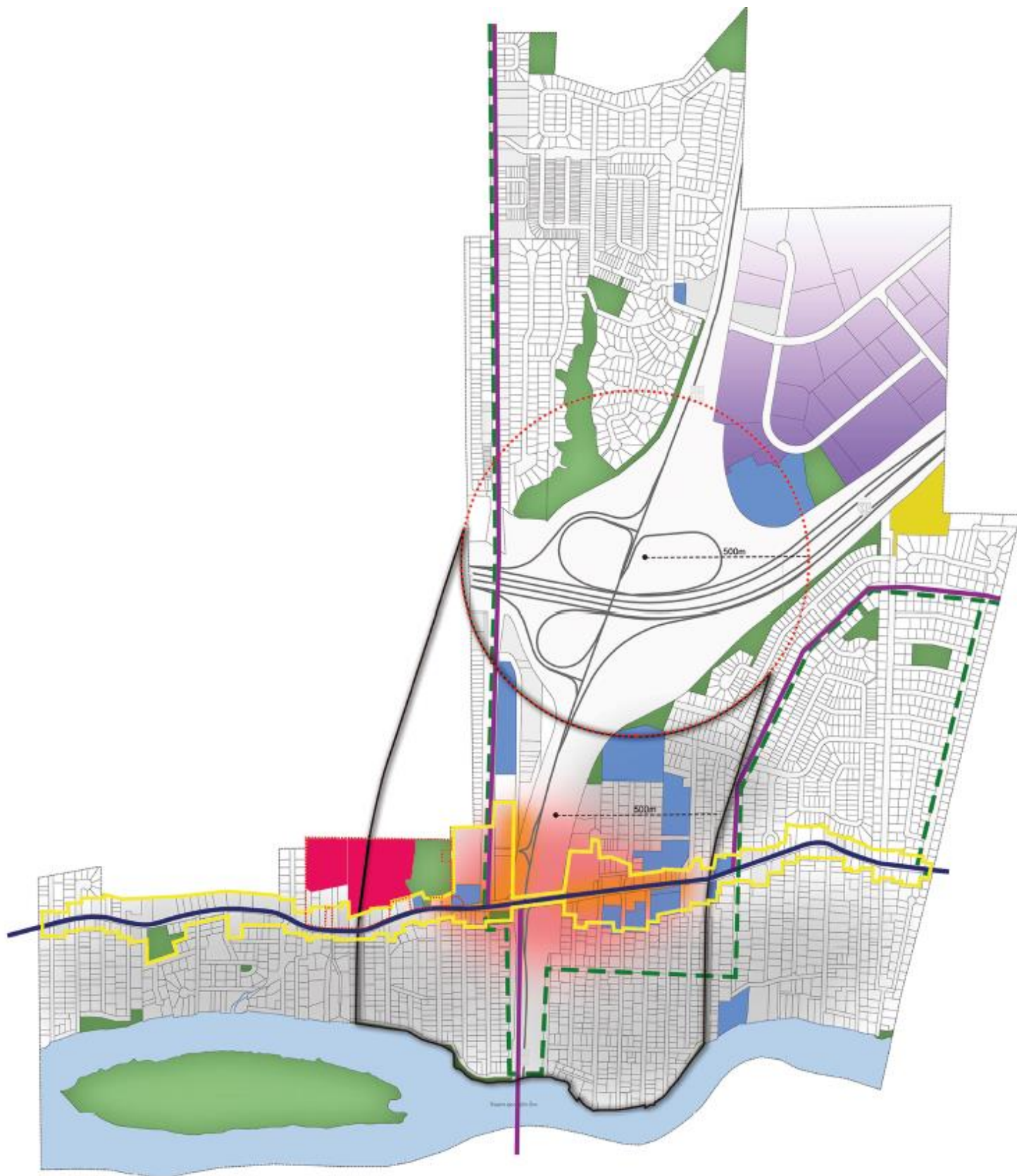
Malgré ce qui précède, la densité brute minimale ne peut être inférieure aux densités suivantes conformément aux exigences régionales et métropolitaines (la densité brute se calcul selon la moyenne de l'ensemble du territoire) :

- 2017 à 2021 : densité brute minimale de 23 logements à l'hectare
- 2022 à 2026 : densité brute minimale de 25 logements à l'hectare
- 2027 à 2031 : densité brute minimale de 25 logements à l'hectare

Les usages accessoires seront régis au *Règlement de zonage* (activités professionnelles à domicile, logement supplémentaire au sous-sol, etc.).

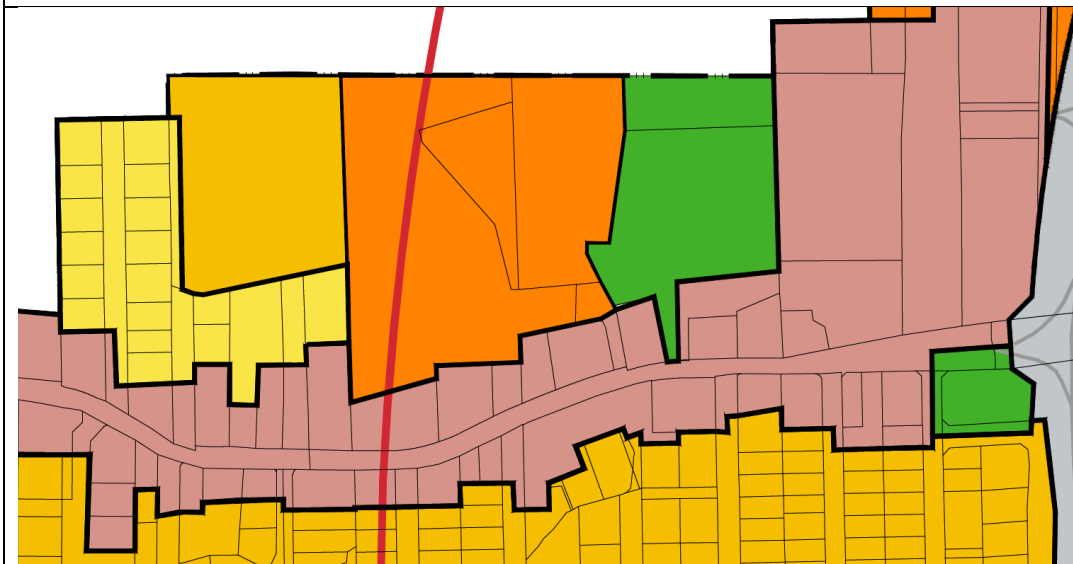
Les parcs, espaces verts, voies cyclables, sentiers et aménagements similaires sont autorisés sur l'ensemble du territoire municipal.

ANNEXE C – MODIFICATION DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE (annexe 6)

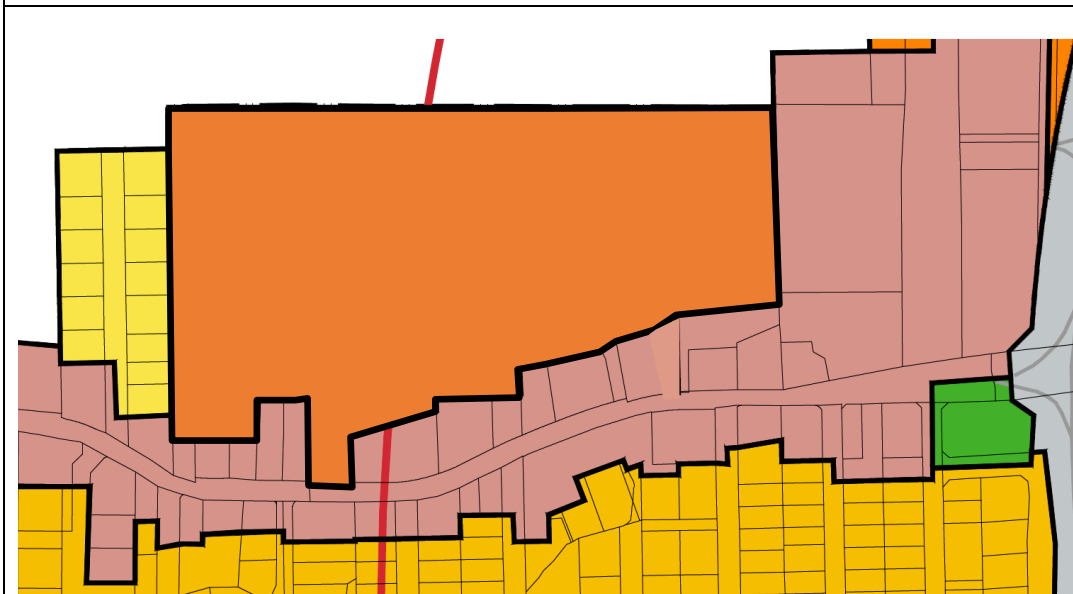


ANNEXE D – MODIFICATION DU PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL (annexe 9)

Avant la modification



Après la modification



CERTIFICAT ATTESTANT LA DATE DE CHACUNE DES APPROBATIONS REQUISES

Dépôt du projet de règlement:	Le 5 mars 2019 (2019-03-108)
Avis de motion :	Le 5 mars 2019 (2019-03-108)
Adoption du projet de règlement :	Le 5 mars 2019 (2019-03-109)
Transmission à la MRC Thérèse-De Blainville et aux villes contiguës :	Le 13 mars 2019
Avis public pour l'assemblée publique de consultation :	Le 6 mars 2019
Assemblée publique de consultation :	Le 26 mars 2019
Adoption du second projet de règlement:	Le 16 avril 2019 (2019-04-212)
Transmission à la MRC Thérèse-De Blainville et aux villes contiguës :	Le 23 avril 2019
Approbation MRC Thérèse-De Blainville :	Le 22 mai 2019 (2019-05-85)
Entrée en vigueur :	Le 4 juin 2019

GILLES BLANCHETTE
MAIRE

Me ANNIE CHAGNON
GREFFIÈRE