

## RÈGLEMENT URB-03-02

Règlement amendant le Règlement URB-03 sur le zonage, à savoir :

- Révision et ajout de certaines exigences afin de permettre et mieux encadrer la réalisation du projet de redéveloppement de la Place Lorraine (zone C-245).

---

<b>ATTENDU QUE</b>	le Conseil de la Ville de Lorraine a adopté le Règlement URB-03 sur le zonage le 13 juillet 2010;
<b>ATTENDU QUE</b>	le Règlement URB-03 a obtenu toutes les approbations requises et est entré en vigueur le 21 octobre 2010;
<b>ATTENDU QU'</b>	un avis de motion a dûment été donné lors de la séance du 14 mai 2013.
<b>ATTENDU QUE</b>	le premier projet de règlement URB-03-02 a été adopté à la séance ordinaire du 14 mai 2013;
<b>ATTENDU QU'</b>	une assemblée publique de consultation a été tenue à cet effet le 10 juin 2013 à 19h00;
<b>ATTENDU QUE</b>	le deuxième projet de règlement URB-03-02 a été adopté à la séance ordinaire du 13 août 2013;

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

**1. Modification de l'article 3.2.2.3 (Classe Commerce et service local)**

L'article 3.2.2.3 du Règlement URB-03 sur le zonage est modifié par :

1° Le remplacement du texte du paragraphe 2- du premier alinéa par le suivant :

« 2- la superficie occupée par l'activité, ou l'ensemble des activités de cette classe abritées par un même ou plusieurs bâtiments, n'excède pas 6 700 mètres carrés. »

**2. Modification de l'article 6.1.1 (Nombre de bâtiments principaux)**

L'article 6.1.1 du Règlement URB-03 sur le zonage est modifié par :

1° L'ajout, à la suite de la première phrase du premier alinéa, de la phrase suivante :

« , à l'exception d'un projet intégré commercial, selon les exigences prévues à l'article 6.5 et suivants du présent règlement. »

### 3. Ajout d'une nouvelle section sur les projets intégrés commerciaux

Le Règlement URB-03 sur le zonage est modifié en ajoutant les articles suivants à la suite de l'article 6.4.5 (Balcons obligatoires pour les habitations multifamiliales) :

#### « 6.5 PROJETS INTÉGRÉS COMMERCIAUX

##### 6.5.1 Généralités

Est considéré comme projet intégré commercial un ensemble bâti homogène, comprenant un minimum de deux (2) et un maximum de cinq (5) bâtiments commerciaux, partageant des espaces et services en commun et construit suivant un plan d'aménagement détaillé.

Habituellement, les bâtiments érigés dans le cadre d'un projet intégré commercial doivent être implantés autour ou de manière à créer un espace public où sont mis en commun des aires de service, de circulation, de stationnement, de détente, d'aménagement naturel ou paysager.

Le projet intégré commercial doit répondre à une stratégie architecturale reconnue, comme par exemple l'utilisation des mêmes matériaux, des mêmes formes et des volumes semblables, et doit permettre à l'observateur moyen de constater sans hésitation que tous les bâtiments font partie d'un même ensemble.

Chaque partie de bâtiment s'apparentant à un bâtiment jumelé ou contigu est considérée comme un seul bâtiment principal, au sens du présent règlement.

##### 6.5.2 Présentation, approbation, modification et réalisation d'un projet intégré commercial

Quiconque désire réaliser un projet intégré commercial doit présenter à l'autorité compétente (3) exemplaires du plan d'aménagement de son projet montrant :

- 1° les lots cadastrés ou le lotissement projeté;
- 2° l'implantation détaillée des bâtiments et de toute construction avec, pour chacun d'eux :
  - a) la superficie brute de plancher;
  - b) le nombre d'étages;
  - c) l'usage du bâtiment ou des constructions;
  - d) l'élévation de chacune des façades de tous les bâtiments, avec indication du niveau moyen du sol nivelé adjacent;
  - e) les matériaux de revêtements extérieurs;
  - f) la distance exacte des marges de recul par rapport aux limites du lot et entre les bâtiments;
  - g) l'aménagement du terrain, les plantations, le gazonnement, le stationnement, les allées de circulation routières et piétonnières, les clôtures, les murets et murets de soutènement, etc.;
  - h) les phases de développement;
  - i) les réseaux d'utilités publiques (aqueduc, égouts, gaz, câble, électricité, éclairage, boîte postale, etc.) ainsi que les contenants à ordures;

**VILLE DE LORRAINE**  
**RÈGLEMENT URB-03-02**

- j) l'analyse géotechnique détaillée qui est exigée à l'article 4.6.2 du présent règlement, le cas échéant.

Le plan d'aménagement est étudié et approuvé par le fonctionnaire désigné s'il est conforme à toutes les dispositions du présent règlement.

L'approbation du plan d'aménagement par le fonctionnaire désigné ne peut constituer pour la Ville une obligation d'approuver un plan d'opération cadastrale, ni d'accepter la cession des rues proposées paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles. En ce sens, cette approbation ne peut non plus constituer, pour la Ville, une obligation d'émettre des permis de construction.

Si, pour quelque raison, le plan d'aménagement approuvé devait être subséquentement modifié, de quelque manière que ce soit, il devra être remplacé par un nouveau plan approuvé.

Les aménagements paysagers et les aires de stationnement requis et destinés à chacun des bâtiments doivent être réalisés au plus tard 18 mois après l'émission du permis de construction.

Les aménagements paysagers et les aires de stationnement communs doivent être réalisés au plus tard un (1) mois après la fin des travaux de construction du dernier bâtiment.

### **6.5.3 Normes d'implantation**

Nonobstant les exigences du présent règlement et celles de tout autre règlement, les exigences particulières suivantes s'appliquent dans le cas d'un projet intégré commercial :

- a) Un projet intégré peut s'implanter sur un ou plusieurs lots;
- b) La distance minimale entre deux (2) bâtiments est 15 mètres;
- c) Les marges de recul sont calculées à partir des limites du projet intégré;
- d) L'orientation de la façade des bâtiments faisant partie d'un projet intégré peut ne pas être orientée vers la ligne avant du lot;
- e) Un minimum de 20% du terrain doit être conservé à l'état naturel. Cet espace naturel est défini comme toute partie d'un terrain dont les caractéristiques naturelles, tant sur le plan physiographique, morphologique, biophysique ainsi que de la végétation selon les strates arborescente, arbustive et non ligneuse (catégories herbacées, muscinale et lichénique) n'ont pas été altérées significativement par des interventions humaines;
- f) Toute aire de stationnement doit comprendre un ratio minimal d'un (1) îlot de verdure par 30 cases de stationnement. Toute fraction d'îlot doit être considérée comme un îlot exigé. Tout îlot de verdure doit respecter une superficie minimale de 12 mètres carrés, être gazonné et comprendre la plantation d'au moins un (1) arbre et/ou arbuste par 12 mètres carrés;
- g) Chacun des bâtiments doit être accessible aux véhicules d'urgence par un chemin d'accès pavé en tout temps accessible depuis la voie publique. Le chemin d'accès doit être d'un minimum de 6 mètres de largeur, doit avoir une hauteur libre minimale de 5 mètres et, s'il n'est pas possible de sortir du projet en marche avant pour un véhicule d'urgence, doit se terminer par un cercle de virage d'au moins 35 mètres de diamètre.

**VILLE DE LORRAINE**  
**RÈGLEMENT URB-03-02**

- h) Les réseaux privés d'aqueduc et d'égouts doivent être construits selon les normes édictées par la Ville. À la fin des travaux, un document préparé par un ingénieur attestant que les travaux ont été exécutés conformément aux normes édictées par la Ville est exigé;
- i) Tout mur d'un bâtiment d'un projet intégré doit être localisé à une distance maximale de 80 mètres d'une borne d'incendie accessible et située sur le site ou adjacent à celui-ci. La localisation et le nombre de bornes d'incendie sur le site devront être approuvés par l'autorité compétente. L'entretien des bornes d'incendie installées sur le site, incluant le déneigement, demeure en tout temps la responsabilité du propriétaire. Par ailleurs, un rapport d'entretien doit être transmis au Service de prévention des incendies au moins une fois par année. Une borne d'incendie dans l'emprise de la rue publique, à proximité de l'accès au site, doit être installée;
- j) Tous les services d'utilités publiques doivent être enfouis sur le terrain du projet intégré suivant les règles de chacun des organismes responsables;
- k) La distance minimale à respecter entre une construction et une conduite d'aqueduc ou d'égout est fixée à 4 mètres;
- l) La fondation de l'allée d'accès de toute aire de stationnement doit être conçue pour la circulation de véhicules lourds;
- m) Une aire de stationnement doit être située à au moins 3 mètres d'un mur de bâtiment;
- n) L'entassement de la neige à l'intérieur de l'espace de stationnement ne doit pas avoir pour effet de réduire le nombre de cases de stationnement disponibles en deçà du nombre minimal de cases prescrit par le règlement, et ne doit pas s'effectuer en bordure et dans l'espace naturel à être conservé. »

**4. Modification de l'article 8.3.3.1 (Localisation et implantation)**

L'article 8.3.3.1 du Règlement URB-03 sur le zonage est modifié par :

1° Le remplacement du texte du 2<sup>e</sup> alinéa par le suivant :

« Les enseignes doivent être installées à plat sur le mur extérieur du bâtiment. Elles ne doivent pas excéder les extrémités du mur sur lequel elles sont apposées et doivent entièrement être situées sous le niveau du toit. »

2° L'ajout, à la suite du 3<sup>e</sup> alinéa, de la phrase suivante :

« Nonobstant ce qui précède, dans la zone C-245, une enseigne ou un module d'enseignes ne peut être installé que dans la cour latérale sud, en bordure de la zone I-235. »

**5. Modification de l'article 8.3.3.2 (Nombre)**

L'article 8.3.3.2 du Règlement URB-03 sur le zonage est modifié par :

1° Le remplacement de son titre par « Nombre, superficie et hauteur »;

2° Le remplacement des deux premiers alinéas par le texte suivant :

**VILLE DE LORRAINE  
RÈGLEMENT URB-03-02**

« Un maximum de deux (2) enseignes à plat peut être installé pour chaque établissement commercial, en autant que chacune des enseignes soit installée sur des murs extérieurs différents du bâtiment commercial. »

Une (1) seule enseigne ou module d'enseignes peut être installée sur un muret, un poteau ou un socle, et ce, pour chaque bâtiment commercial, que celui-ci compte un ou plusieurs établissements commerciaux. Nonobstant ce qui précède, dans le cadre d'un projet intégré commercial, une (1) seule enseigne ou module d'enseignes est autorisée pour l'ensemble du projet. »

Les dimensions et superficies maximum des enseignes sont indiquées dans le tableau qui suit :

Type	Superficie	Hauteur
<b>Enseigne à plat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 1 mètre carré pour chaque mètre linéaire du mur sur lequel l'enseigne est apposée;</li> <li>• Maximum 10 mètres carrés pour tout établissement commercial dont la superficie de plancher est inférieure à 1 000 mètres carrés;</li> <li>• Maximum 25 mètres carrés pour tout établissement commercial de 1 000 mètres carrés de superficie de plancher et plus;</li> <li>• Dans le cas d'une deuxième enseigne à plat pour un même établissement commercial, sa superficie ne peut excéder 50% de la superficie de la première.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne doit pas excéder les extrémités du mur sur lequel elle est apposée et doit entièrement être située sous le niveau du toit</li> </ul>
<b>Enseigne sur muret, sur poteau ou sur socle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 0,12 mètre carré pour chaque mètre linéaire du terrain le long de l'emprise de la rue;</li> <li>• Maximum 10 mètres carrés, sauf pour la zone C-245 où la superficie maximum est de 20 mètres carrés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 3,2 mètres, sauf pour la zone C-245 où la hauteur peut atteindre 12,5 mètres en autant qu'il y ait un dégagement minimum de 3,8 mètres entre le niveau du sol et l'aire d'affichage.</li> </ul>

»

**VILLE DE LORRAINE**  
**RÈGLEMENT URB-03-02**

**6. Modification de l'article 8.6 (Conteneurs à déchets)**

L'article 8.6 du Règlement URB-03 sur le zonage est modifié par :

1° L'ajout, à la suite de la 1<sup>ère</sup> phrase du 1<sup>er</sup> alinéa, de la phrase suivante :

« Il doit être entouré d'une clôture et d'un aménagement paysager. »

2° L'ajout, après le 2<sup>e</sup> alinéa, de l'alinéa suivant :

« Les conteneurs semi-enfouis sont autorisés. »

**7. Modification de l'article 9.1.2.3 (Nombre)**

L'article 9.1.2.3 du Règlement URB-03 sur le zonage est modifié par :

1° L'ajout, à la fin de la liste des ratios par usage, du texte suivant :

« - Tout type d'établissement commercial (incluant un restaurant) se retrouvant dans un projet intégré commercial : 1 case par 23 mètres carrés de plancher »

**8. Modification de l'article 9.1.6.1 (Obligation)**

L'article 9.1.6.1 du Règlement URB-03 sur le zonage est modifié par :

1° Le remplacement, dans la 1<sup>ère</sup> phrase du 1<sup>er</sup> alinéa, du mot « bâtiment » par « établissement ».

**9. Modification de l'article 11.1.7 (Aménagement paysager)**

L'article 11.1.7 du Règlement URB-03 sur le zonage est modifié par :

1° L'ajout, au début du 2<sup>e</sup> alinéa, du texte suivant :

« À l'exclusion d'un terrain non résidentiel, »

**10. Modification de la grille des normes de zonage de la zone C-245**

La grille des normes de zonage de la zone C-245 annexé au Règlement URB-03 sur le zonage est modifié par :

1° Le remplacement des nombres « 18,5/18,6 » par « 3/ » à la ligne 30 (marge de recul avant (min./max.)(en mètres));

2° Le remplacement du nombre « 10,6 » par « 15 (voir note 1) » à la ligne 31 (marge minimale de recul latérale (en mètres));

3° Le remplacement du nombre « 10,3 » par « 50 » à la ligne 33 (marge minimale de recul arrière (en mètres));

3° L'ajout du texte suivant dans la rubrique « Notes » (ligne 35) : (1) Toutefois, la marge minimale de recul latérale est de deux (2) mètres le long de la ligne latérale sud, en bordure de la zone I-235. »;

4° L'ajout du texte « URB-03-02 » à la rubrique « Amendements » (ligne 36).

VILLE DE LORRAINE  
RÈGLEMENT URB-03-02

**11. Entrée en vigueur**

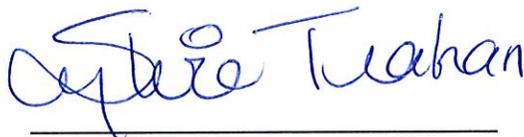
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 13 AOÛT 2013.**



---

Ramez Ayoub, maire



---

Me Sylvie Trahan, o.m.a., greffière

**ANNEXE 1 : GRILLE DES NORMES DE ZONAGE MODIFIÉE DE LA ZONE C-245**

VILLE DE LORRAINE  
RÈGLEMENT URB-03-02

Annexe 1

Grille des normes de zonage modifiée de la zone C-245

## ZONE C-245

USAGES AUTORISÉS	GROUPES D'USAGES	CLASSES D'USAGES		
	HABITATION	UNIFAMILIALE ISOLÉE		1
UNIFAMILIALE JUMELÉE			2	
UNIFAMILIALE EN RANGÉE			3	
MULTIFAMILIALE (4 À 6 LOGEMENTS)			4	
MULTIFAMILIALE (7 LOGEMENTS ET PLUS)			5	
			6	
COMMERCE ET SERVICE		SERVICE PROFESSIONNEL ASSOCIABLE À L'HABITATION		7
		COMMERCE ET SERVICE DE QUARTIER		8
		COMMERCE ET SERVICE LOCAL	•	9
				10
INSTITUTION		ADMINISTRATION PUBLIQUE		11
		SERVICE COMMUNAUTAIRE		12
		ÉDIFICE DE CULTE		13
		PARC ET ESPACE VERT		14
		UTILITÉ PUBLIQUE		15
				16
RÉCRÉATION ET CONSERVATION	RÉCRÉATION EXTENSIVE		17	
	CONSERVATION ENVIRONNEMENTALE		18	
			19	
			20	
USAGES SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉS			21	
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PROHIBÉS			22	
NORMES D'IMPLANTATION	<b>IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>			
	NOMBRE D'ÉTAGES (MIN./MAX.)	1/2	23	
	HAUTEUR MAXIMALE (EN MÈTRES)	10,7	24	
	SUPERFICIE DE PLANCHER MINIMALE (EN MÈTRES CARRÉS)		25	
	LARGEUR DE LA FAÇADE (MIN./MAX.) (EN MÈTRES)		26	
	INDICE MAXIMAL D'OCCUPATION DU SOL	17%	27	
	RAPPORT PLANCHER-TERRAIN (MIN./MAX.)	/20%	28	
			29	
	MARGE DE REcul AVANT (MIN./MAX.) (EN MÈTRES)	3/	30	
	MARGE MINIMALE DE REcul LATÉRALE (EN MÈTRES)	15 (voir note 1)	31	
	SOMME MINIMALE DES MARGES LATÉRALES (EN MÈTRES)		32	
	MARGE MINIMALE DE REcul ARRIÈRE (EN MÈTRES)	50	33	
		34		
NOTES:		35		
(1) Toutefois, la marge minimale de recul latérale est de deux (2) mètres le long de la ligne latérale sud, en bordure de la zone I-235.				
AMENDEMENTS URB-03-02		36		