

AVANTIA

**Présentation pour la
consultation
publique d'Avantia**

29 avril 2025

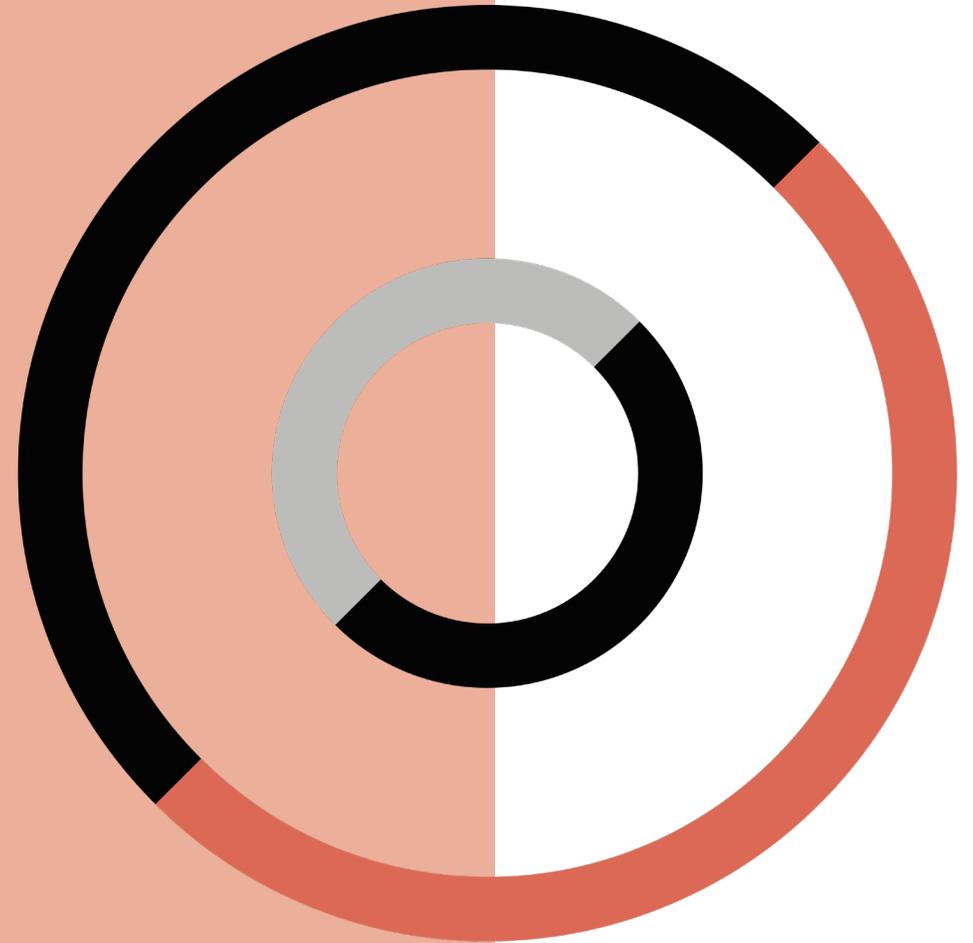
Localisation du quartier Avantia



Avantia est une vision proposant la transformation du secteur industriel le long de l'autoroute 40, en un vibrant carrefour d'opportunités économiques et de vie urbaine.

Cette vision, tournée vers l'avenir, s'articule autour d'un développement durable, prospère et inclusif où résidents, entreprises et institutions de diverses envergures coexistent harmonieusement.

Le secteur est conçu pour devenir un pôle d'attraction et d'innovation à l'échelle régionale, incarnant une symbiose entre les aspirations sociales, économiques et environnementales de la communauté.



Le plan particulier d'urbanisme d'Avantia

Qu'est-ce qu'un plan particulier d'urbanisme (PPU) ?

Le plan particulier d'urbanisme fait partie du plan d'urbanisme. Ce dernier est un outil de planification décrivant les orientations municipales quant à l'aménagement et au développement de l'ensemble du territoire.

Il met en place des balises et des objectifs permettant d'encadrer adéquatement le développement, et établit les normes qui découleront de cette planification dans les différents règlements d'urbanisme.

Le plan particulier d'urbanisme a le même but que le plan d'urbanisme, mais à une échelle plus petite. Il consiste en une planification plus détaillée d'un secteur nécessitant une attention particulière liée à des enjeux sociaux, économiques ou environnementaux.

Le plan particulier d'urbanisme d'Avantia

Le PPU d'Avantia

L'adoption du PPU d'Avantia et sa mise en œuvre impliquent la modification ou l'adoption des règlements d'urbanisme suivants :

- **437-6** Plan d'urbanisme
- **438-52** Règlement de zonage
- **442-7** Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
- **443-2** Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
- **444-1** Règlement relatif aux usages conditionnels
- **667** Règlement relatif au zonage incitatif (nouveau règlement)

Présentation des modifications réglementaires

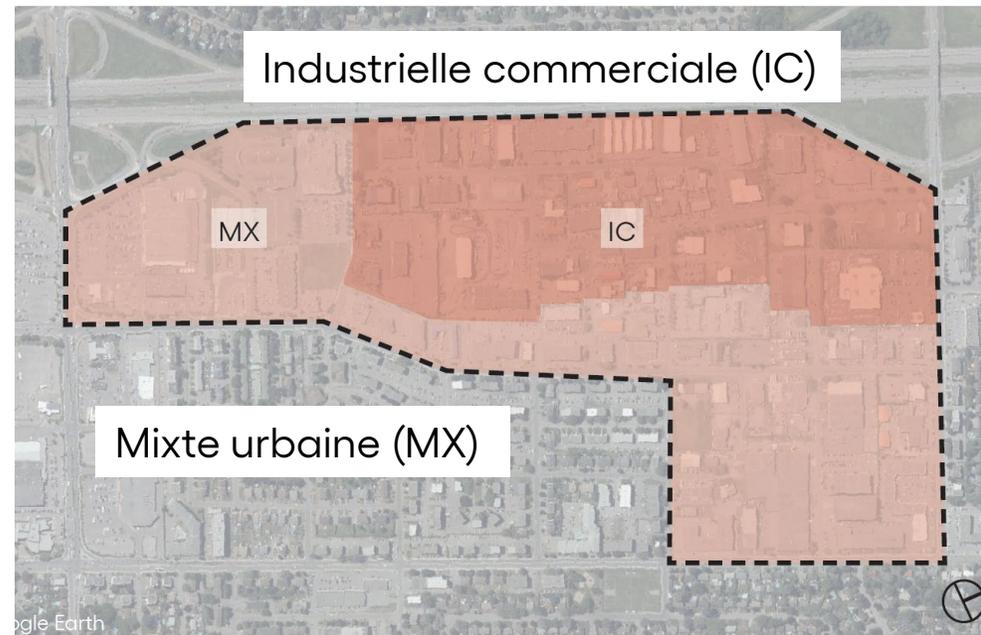
437-6 Plan d'urbanisme

Modification proposée #1

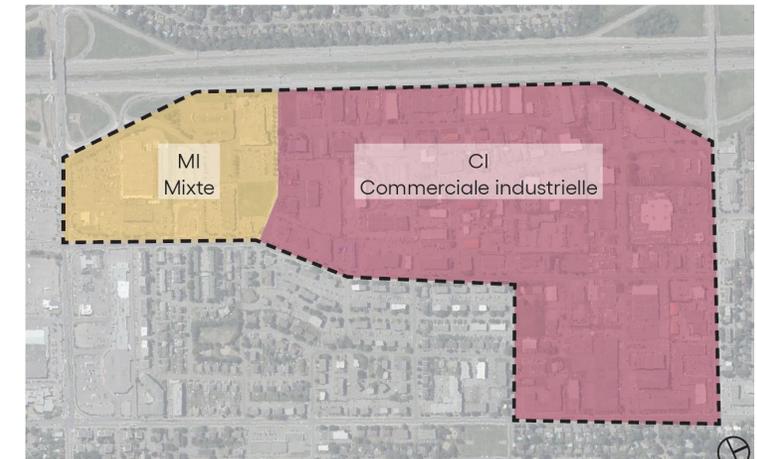
Ajout de deux nouvelles aires d'affectation

Les aires d'affectation permettent de définir, de manière générale, les fonctions dominantes des diverses parties du territoire afin de répondre aux orientations et objectifs d'aménagement.

Affectations proposées



Affectations existantes



Les aires d'affectation existantes ont été remplacées par deux nouvelles affectations afin de refléter la vision du PPU.

Modification proposée #2

Ajout du PPU d'Avantia au Plan d'urbanisme

Le PPU d'Avantia est un document d'environ 70 pages élaborant tout le processus de planification qui a mené à la vision du secteur et à sa mise en œuvre, dont voici la table des matières.

Les prochaines pages de cette présentation montrent des extraits du PPU d'Avantia.

Table des matières du PPU

01 • Mise en contexte	4	04 • Vision et orientations	39
Introduction	5	▶ Énoncé de vision.....	40
Territoire d'intervention.....	6	▶ Survol des orientations	40
L'approche préconisée.....	9	▶ Orientations et objectifs.....	41
Consultations et ateliers participatifs	10	05 • Concept d'aménagement	44
Grandes tendances en aménagement	11	▶ Concept d'aménagement.....	45
02 • Cadre de planification	17	▶ Les sous-secteurs	46
Survol du cadre de planification	18	▶ Visualisation conceptuelle du plan d'aménagement	53
Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)	19	06 • Mise en œuvre	60
Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)	20	▶ Plan d'action.....	61
Plan d'urbanisme	21	▶ Mobilité	66
Règlement de zonage.....	22	Plan d'acquisition d'immeuble	67
03 • Portrait du territoire	23	Stratégie réglementaire.....	68
Historique	24		
Contexte environnant	25		
Contexte existant	27		
Analyse des forces et faiblesses	36		
Analyse des opportunités et contraintes	37		
Synthèse	38		

Énoncé de vision

En transformant ce secteur industriel en un carrefour d'opportunités économiques et de vie urbaine, le secteur incarne la vision d'un futur durable, prospère et inclusif où les résidents, les entreprises et les institutions de différentes envergures coexistent pour former un pôle rayonnant à l'échelle régionale.

Servant de boussole stratégique pour guider le développement d'un projet, l'énoncé de vision est une composante cruciale de la planification urbaine. Il articule clairement les aspirations et les objectifs à long terme d'une initiative, dans ce cas, le Plan particulier d'urbanisme du secteur. Cette vision fournit un cadre de référence pour toutes les décisions et actions, assurant que le développement progresse de manière cohérente et alignée sur les objectifs globaux visant à transformer un secteur industriel en un espace urbain dynamique, durable et inclusif.

Avec cet énoncé de vision, Repentigny annonce son intérêt pour un projet ambitieux. Ce PPU vise à transformer un secteur industriel autrefois passif en un vibrant carrefour d'opportunités économiques et de vie urbaine. Cette vision, tournée vers l'avenir, s'articule autour d'un développement durable, prospère et inclusif où résidents, entreprises et institutions de diverses envergures coexistent harmonieusement. Le secteur est conçu pour devenir un pôle d'attraction et d'innovation à l'échelle régionale, incarnant une symbiose entre les aspirations sociales, économiques et environnementales de la communauté.

Survol des orientations

Pour concrétiser cette vision, le PPU du secteur s'appuie sur cinq orientations principales :

- 1. Optimiser et densifier un secteur central sous-utilisé :** Cette orientation vise à revitaliser le tissu urbain par une utilisation plus efficace de l'espace, en créant des structures plus denses et fonctionnelles.
- 2. Créer des milieux de vie et d'emploi dynamiques :** L'objectif est de favoriser l'émergence de zones urbaines animées où travailler, vivre et se divertir se fondent dans un écosystème urbain intégré.
- 3. Tisser des liens à l'échelle de la ville :** Cette orientation met l'accent sur la connectivité et l'accessibilité à travers la ville, renforçant ainsi le sentiment d'appartenance et la cohésion communautaire.
- 4. Axer la planification sur une mobilité durable :** Le PPU encourage des solutions de transport durable, réduisant la dépendance à l'automobile et favorisant des modes de transport alternatifs comme le vélo ou la marche.
- 5. Favoriser l'intégration de principes de développement durable :** Cette orientation vise à intégrer des pratiques écoresponsables dans le développement urbain, telles que l'efficacité énergétique, la gestion des eaux de ruissellement et la lutte contre les îlots de chaleur.

Orientations et objectifs

Pour façonner l'avenir de Repentigny, des orientations stratégiques claires, accompagnées d'objectifs précis, sont établies afin de transformer ce secteur central en un espace dynamique. Ces directives serviront de fondation pour encadrer l'aménagement de ce secteur industriel en un carrefour de vie urbaine, économique et durable, répondant aux aspirations des citoyens et reflétant un engagement envers la transition écologique, l'aménagement à échelle humaine, l'inclusion et les grappes économiques en pleine croissance. Voici les orientations et objectifs qui guideront la métamorphose du secteur en un pôle rayonnant, où l'innovation et la qualité de vie se conjuguent au futur.

ORIENTATION 1	OPTIMISER ET DENSIFIER UN SECTEUR CENTRAL SOUS-UTILISÉ	ORIENTATION 2	CRÉER DES MILIEUX DE VIE ET D'EMPLOI DYNAMIQUES
Objectif 1.1	Favoriser une densification résidentielle en introduisant des logements diversifiés qui apportent vitalité et dynamisme au secteur, et ce, tout en créant des milieux de vie attractifs et fonctionnels	Objectif 2.1	Assurer la complémentarité des usages pour encadrer un développement viable sur les plans humain et économique
Objectif 1.2	Encourager la construction verticale et l'utilisation mixte des bâtiments pour maximiser l'espace, assurer la viabilité économique des commerces de quartier et favoriser une ville à échelle humaine	Objectif 2.2	Développer des espaces publics polyvalents qui favorisent l'inclusion et la cohésion sociale à travers l'aménagement d'espaces communautaires, culturels et à vocation économique
Objectif 1.3	Développer un milieu de vie complet à Repentigny, permettant à la population d'accéder localement à un éventail de services, de loisirs et d'emplois, et ainsi promouvoir l'autonomie de la ville en réduisant les déplacements pendulaires	Objectif 2.3	Assurer la viabilité économique du secteur par le développement de zones d'emplois et d'industries à haute valeur ajoutée et de commerces de proximité qui correspondent aux intérêts de la population

Maisons de ville permettant une densification douce



Résidence Marquette par Naturehumaine

Bâtiment à usage mixte de six étages



2177 Third Street par Woods Bagot

Restaurant de quartier au rez-de-chaussée d'un bâtiment résidentiel



Restaurant Manu Cornuto à Griffintown au pied d'un bâtiment résidentiel

Intérieur d'un bureau professionnel dans le domaine de la création



Situ Studio par Renfro Design Group ©John Muggenborg

Les sous-secteurs

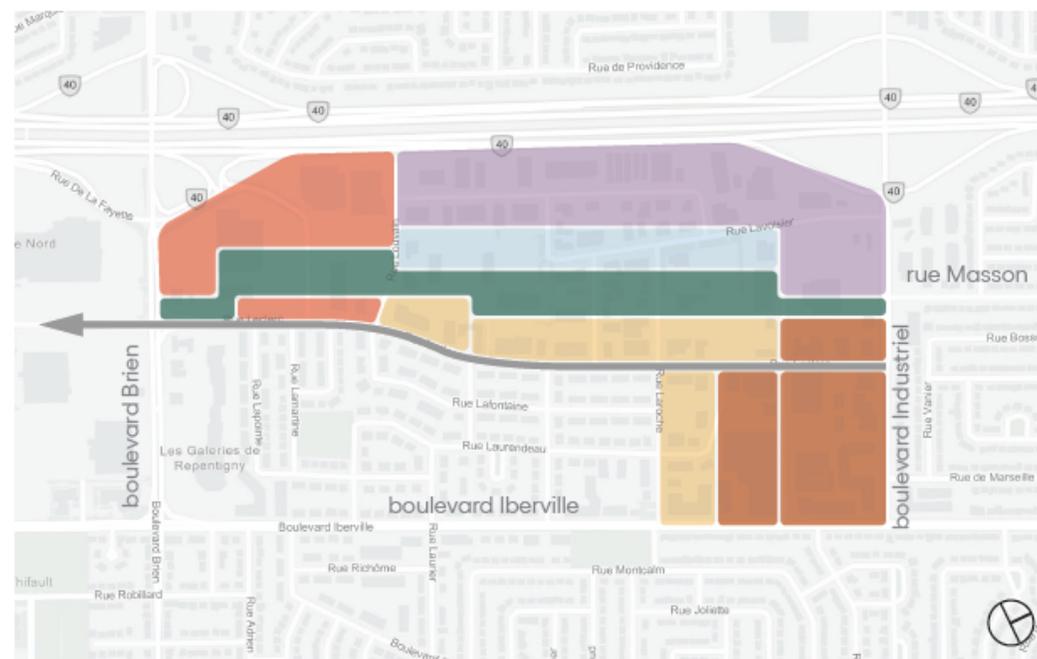
Le secteur a été segmenté en six sous-secteurs distincts. Cette division stratégique vise à reconnaître et à renforcer le caractère unique et le rôle spécifique de chaque zone, contribuant ainsi à la cohérence globale et à la synergie des différentes parties du secteur.

La section suivante détaille la personnalité et la fonction de chaque sous-secteur, en offrant une description nuancée qui esquisse les lignes directrices pour leur développement futur.

Pour chacun de ces sous-secteurs, des exemples de projets similaires ont été inclus, lesquels non seulement illustrent les ambitions de Repentigny, mais de plus attestent de leur réalisme et de leur potentiel de succès. Ces cas de figure servent de modèles inspirants, démontrant la manière dont des interventions ciblées et réfléchies peuvent transformer des espaces urbains en lieux de vie dynamiques et en pôles d'activité florissants.

Cette démarche est fondamentale pour établir une feuille de route claire vers la concrétisation de cette vision d'aménagement et pour assurer que chaque sous-secteur contribue pleinement à l'essor et au bien-être de la collectivité.

Les sous-secteurs du PPU



Google maps

- **Secteur TOD**
 Il s'agit d'un quartier mixte, dynamique et durable de haute densité marquant la porte d'entrée de Repentigny.
- **Vitrine autoroutière**
 Le long de l'autoroute 40, de grands terrains sont aménagés pour permettre des activités industrielles et certaines activités commerciales en complémentarité aux usages industriels.
- **Fabrique urbaine**
 Une zone tampon avec des activités industrielles légères, commerciales et résidentielles favorise la mixité économique et sociale dans un cadre urbain.
- **Milieu de vie mixte à dominance résidentielle**
 Ce sous-secteur est principalement résidentiel et comporte des usages commerciaux qui varient selon l'emplacement.
- **Milieu de vie mixte à dominance commerciale**
 Ce sous-secteur est principalement commercial et comporte des usages secondaires résidentiels avec ses bâtiments aux usages mixtes.
- **Épine dorsale**
 Ce lien vert relie les sous-secteurs et les milieux de vie voisins, en plus d'être l'élément identitaire d'un nouveau quartier mixte, sain et durable.

Plan conceptuel du secteur



- 1 Localisation stratégique du Projet structurant de l'est (PSE) et création d'un pôle de mobilité plus compact en rapprochant le terminus de bus
- 2 Terminus d'autobus
- 3 Centre des congrès, fonction universitaire, hôtel couplé à un grand stationnement étagé servant aussi de stationnement incitatif
- 4 Bâtiment au cœur du TOD avec un rez-de-chaussée commercial de grande surface
- 5 Parc central connectant l'ensemble du projet et priorise les mobilités actives
- 6 Placette dynamisée par des commerces sur rue et points de transition entre la mobilité active et le transport collectif, comprenant aussi une esplanade pour spectacle
- 7 Pôle communautaire avec fonctions communautaires et institutionnelles
- 8 Commerces de proximité servant à améliorer la desserte alimentaire
- 9 École primaire située au sud de la rue Leclerc pour minimiser les distances de marche pour un plus grand nombre d'élèves
- 10 Réutilisation de bâtiments existants
- 11 Point d'accès optimisé pour accueillir un plus grand débit véhiculaire
- 12 Vitrine autoroutière
- 13 Stationnement commun aux entrées du secteur d'emploi avec usages complémentaires (ex. : garderies)
- 14 Accès au camionnage possible seulement par le boulevard Industriel
- 15 Ouverture d'un accès vers l'autoroute 40 pour le camionnage

Plan d'action

Orientation 1

Optimiser et densifier un secteur central sous-utilisé

Objectif 1.1

Favoriser une densification résidentielle en introduisant des logements diversifiés qui apporteraient vitalité et dynamisme au secteur du PPU, tout en créant des milieux de vie attractifs et fonctionnels

Objectif 1.2

Encourager la construction verticale et l'utilisation mixte des bâtiments pour maximiser l'espace, assurer la viabilité économique des commerces de quartier et favoriser une ville à l'échelle humaine

Objectif 1.3

Développer un milieu de vie complet à Repentigny, permettant aux résidents d'accéder localement à un éventail de services, de loisirs et d'emplois, et ainsi promouvoir l'autonomie de la Ville en réduisant les déplacements pendulaires

Type d'intervention

Afin d'assurer la mise en œuvre des orientations et des objectifs précédemment décrits, divers types d'interventions ont été ciblés :

- **Planification / Politique** : correspond à des politiques, des études techniques, des initiatives de démarchage ou de partenariats, ainsi qu'à des programmes incitatifs que la Ville pourra mettre en place pour assurer le redéveloppement du secteur.
- **Travaux** : correspondent à des réparations ou modifications publiques ciblées sur le territoire.
- **Règlement** : correspond à des modifications ou des ajouts qui devront être apportés à la réglementation existante.
- **Suivi** : correspond à des études de suivi pour évaluer l'impact des mesures mises en place.

INTERVENTIONS	TYPE	PARTENAIRES	ÉCHÉANCE
Mettre en place, à même le présent plan particulier d'urbanisme, d'un plan d'acquisition d'immeubles pour favoriser la réalisation des fins prévues au présent PPU	Règlement	Ville	Inclus au présent PPU
Réaliser un plan de développement détaillé des terrains privés en collaboration avec les propriétaires et promoteurs immobiliers.	Planification	Ville, propriétaires immobiliers, promoteurs	● ● ●
Assurer la concordance des dispositions réglementaires applicables en fonction des nouveaux paramètres d'aménagement pour encadrer la mixité des usages, la densité, les hauteurs, le stationnement, et tout autre élément nécessaire à la réalisation de la vision d'aménagement du secteur.	Règlement	Ville	● ● ●
Réaliser les études préparatoires nécessaires au redéveloppement du secteur (infrastructures à prévoir, circulation, études environnementales, capacité portante des sols, relevé d'arpentage, enfouissement ou déplacement du réseau électrique, etc.).	Planification	Ville	● ● ●
Initier la rénovation et la mise à niveau des infrastructures urbaines pour soutenir la densité accrue et encourager le développement immobilier	Travaux	Ville	● ● ●
Initier des travaux d'aménagement de l'espace et des bâtiments publics pour rendre le secteur plus attractif et fonctionnel, avec des places publiques, des voies piétonnes et des aires de jeux adaptés aux besoins de la population	Travaux	Ville	● ● ●

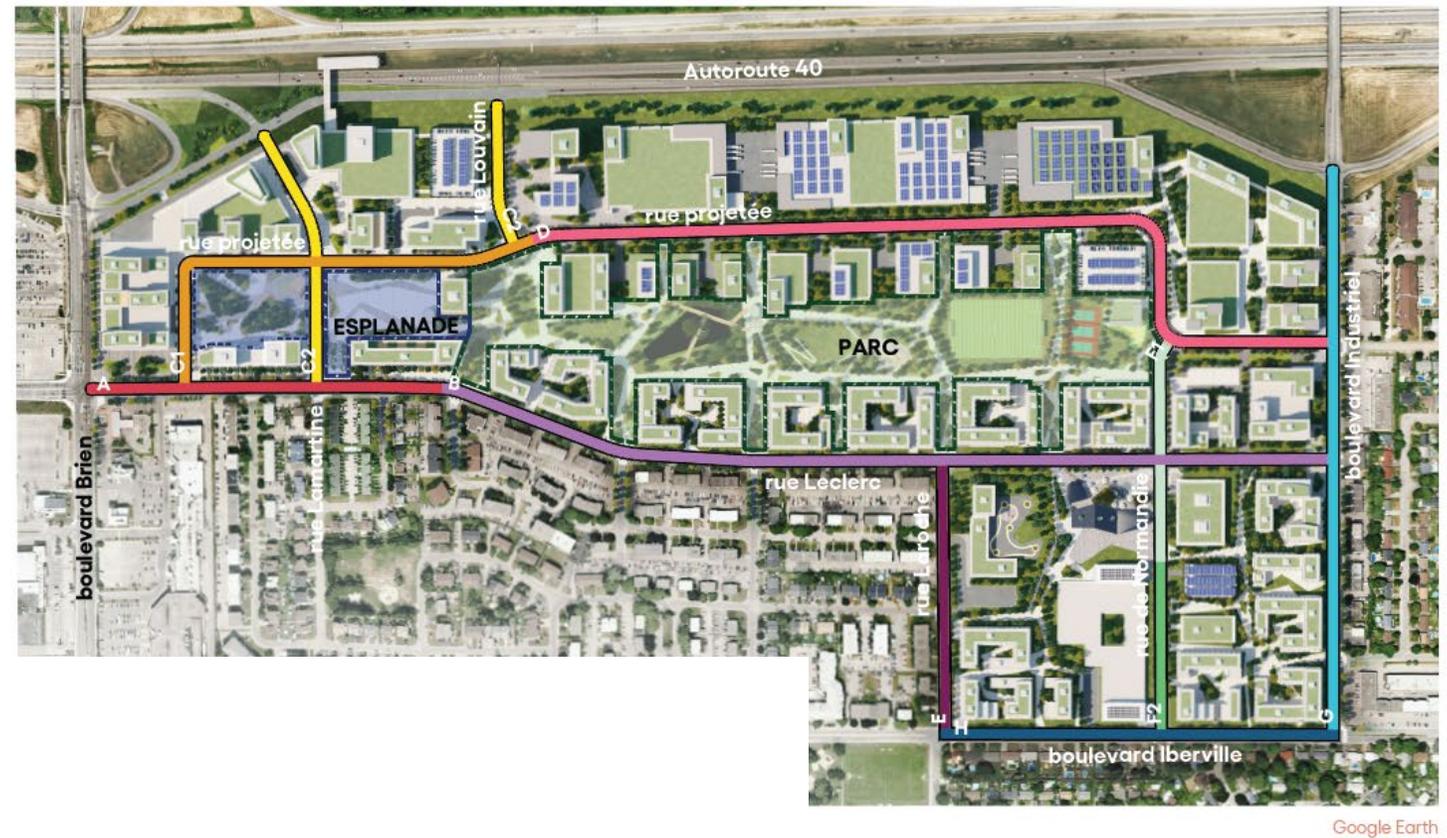
Mobilité

Alors que la mobilité joue un rôle important dans ce plan d'action, l'aménagement des emprises publiques doit permettre aux usagers de se déplacer de manière sécurisée et efficace. Aussi, il est essentiel de prendre en compte les besoins spécifiques de chacun, notamment les piétons, les cyclistes, les personnes à mobilité réduite et les conducteurs de véhicules motorisés, y compris le camionnage.

Il convient également de favoriser les modes de transport durables et de promouvoir l'utilisation des transports collectifs de manière à réduire la congestion routière et les émissions de gaz à effet de serre.

En somme, l'aménagement des emprises publiques doit contribuer à créer un environnement urbain plus agréable, inclusif et respectueux de l'environnement pour tous les citoyens, et ce, tout en tenant compte des besoins fonctionnels des résidents, entreprises et services publics.

Tracé des rues actuelles et projetées



Présentation des modifications réglementaires

438-52 Règlement de zonage

Modification proposée #1

Ajout d'une nouvelle classe d'usages

Le texte en vert des pages suivantes montre les ajouts que nous allons intégrer aux règlements lors de l'adoption de la version finale à la séance du 13 mai 2025.

Nouvelle classe d'usages I5

La classe I5 « Industrie du quartier Avantia » comprend des usages industriels :

- Dans les domaines de la recherche, du développement, de la transformation et de la fabrication
- Ayant peu de nuisances sur les milieux de vie avoisinants
- Qui peuvent inclure des espaces de vente, des salles d'exposition et de dégustation

La classe I5 est divisée en 3 sous-classes :

I5-A	Industries à valeur ajoutée (alimentaire, fabrication, impression)
I5-B	Certaines industries compatibles avec d'autres activités (dans un contexte de milieu de vie mixte) (ajout des usages 471 à 477)
I5-C	Entreprises de recherche, de développement des technologies et d'aide aux entreprises.

Modification proposée #2

Le concept de la mixité des usages

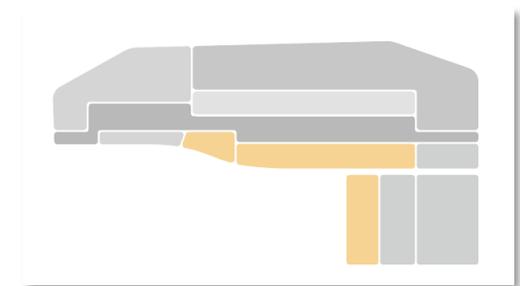
Mixité des usages

Plusieurs usages peuvent cohabiter dans un même bâtiment au sein du quartier Avantia.

Cependant, afin de concrétiser l'identité propre à chacun des sous-secteurs décrits au PPU (voir les pages 14 à 16), certaines activités doivent obligatoirement être exercées dans un bâtiment mixte.

Par exemple, dans le sous-secteur « mixte à prédominance résidentielle », les usages commerciaux sont autorisés, mais seulement dans un bâtiment comprenant l'usage résidentiel.

Ceci permet de concrétiser la vision du sous-secteur visant à offrir principalement des usages résidentiels, tout en offrant un éventail d'activités complémentaires à l'habitation.



Modification proposée #3

Espace vert

Article 320 : Nécessité d'aménager un espace vert

L'aménagement d'un terrain doit être mis aux normes dans certaines situations (nouvelle construction, agrandissement), sauf dans le cas d'un usage industriel où seule la cour avant doit être mise aux normes.

Pour le quartier Avantia, l'ensemble du terrain doit être conforme.

Modification proposée #3 (suite)

Espace vert

Espace vert

En fonction de l'usage, une certaine superficie du terrain doit être aménagée en espace vert.

	% du terrain	% de la cour avant
Habitation	25 %	50 %
Commercial	25 %	50 %
Industriel	15 %	50 %
Communautaire	25 %	50 %

Article 322 : Mixité d'usages

Dans le cas d'un bâtiment mixte, les exigences d'aménagement les plus sévères s'appliquent.

Pour le quartier Avantia, les normes relatives à la proportion d'espace vert en cour avant sont celles applicables à l'usage se trouvant au RDC.

Modification proposée #4

Toit vert et arbres

Toit vert

Une proportion de ~~10%~~ 25% de la surface végétale requise sur le terrain peut être comptabilisée sur un toit vert.

Arbres

	Nb arbre / sup. terrain	Plantation en cour avant
Habitation	1 arbre / 250 m ²	1 arbre / 6 m 10 m linéaires sur rue
Commercial		
Industriel		
Communautaire		

Modification proposée #5

Serre sur le toit

Serre sur le toit

Une serre installée sur le toit d'un bâtiment est autorisée dans certaines parties du quartier Avantia.

Des normes ont été ajoutées afin d'encadrer l'installation d'une serre, notamment l'emplacement autorisé, les marges de recul (3 m du parapet en cour avant), ~~la hauteur (7,5 m)~~ et la gestion du système d'éclairage (dispositifs empêchant le flux lumineux).

Modification proposée #6

Stationnement

Aire de stationnement en cour avant

Afin de favoriser la convivialité des espaces publics et une implantation des bâtiments plus près de la rue, les aires de stationnement en cour avant principale sont interdites pour les usages résidentiels et commerciaux **pour les nouveaux bâtiments seulement.**

Nombre minimal de cases

Le PPU mise sur la réduction de l'espace dédié au stationnement de surface, c'est pourquoi la réglementation n'exige aucun nombre minimal de cases pour les industries, les commerces et les activités communautaires. Ceci permet aussi aux entreprises de planifier leur propre besoin en espace de stationnement.

Article 258 : Stationnement étagé

La hauteur d'un stationnement étagé n'excède pas trois étages. **Cette disposition ne s'applique pas au quartier Avandia.**

Modification proposée #7

Autopartage et borne de recharge

Case pour l'autopartage

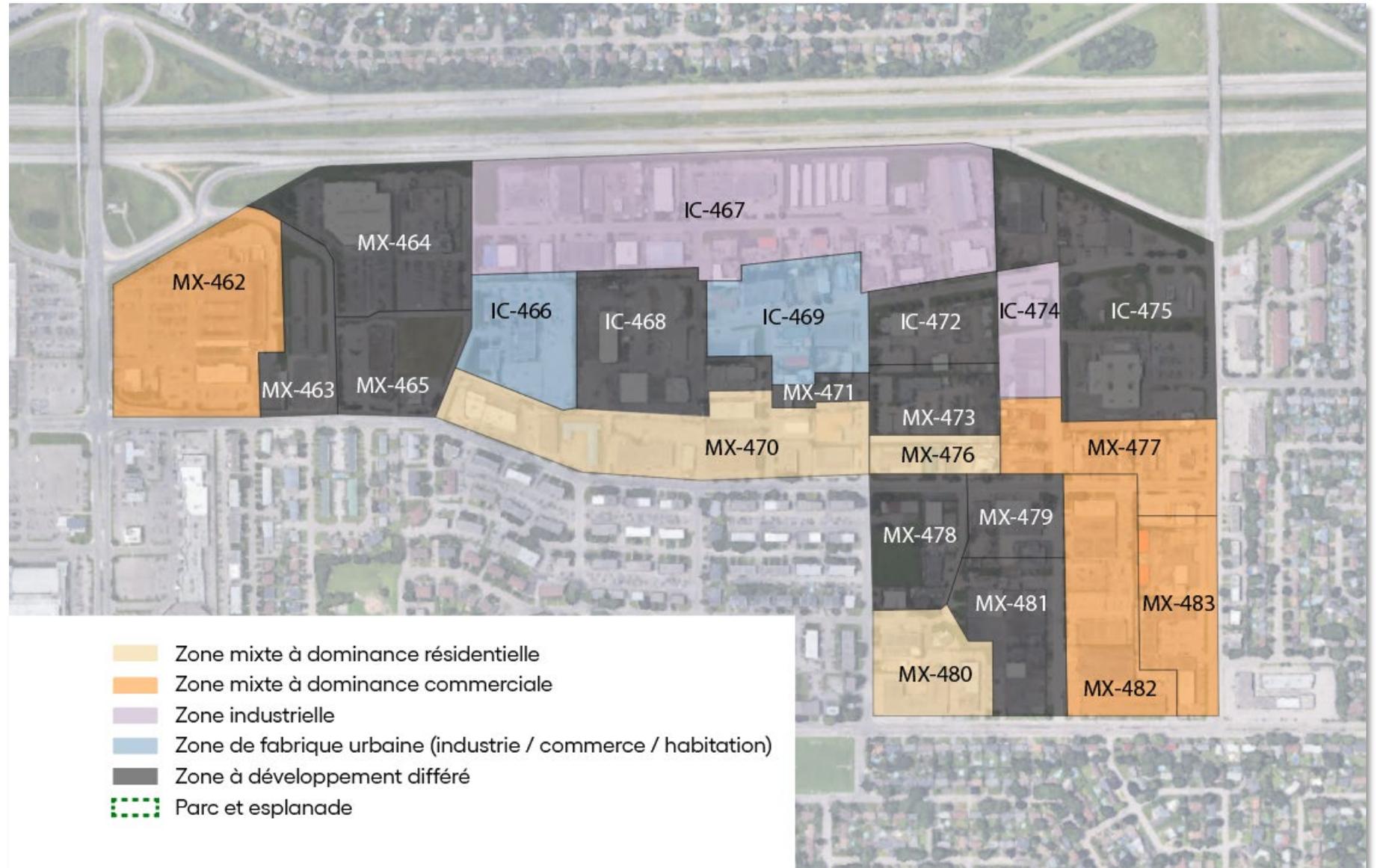
Le nombre de cases requis pour un bâtiment résidentiel peut être réduit d'un maximum de 15% lorsque des cases pour l'autopartage sont aménagées.

Borne de recharge

	QTÉ MINIMALE DE BORNES DE RECHARGE
Habitation 5 à 20 log.	1 borne
Habitation 21 à 49 log.	2 bornes
Habitation 50 log. ou +	3 bornes + 1 borne supplémentaire / 50 log.
Usage non résidentiel	1 borne de recharge de niveau 2 ou supérieur pour 10% des cases aménagées

Plan de zonage proposé

Création de 22 nouvelles zones



Ajout de 22 grilles des spécifications

Colonne « redéveloppement »

Autoriser les usages, la mixité des usages, les typologies et les hauteurs de bâtiments afin de concrétiser la vision du PPU.

Zone: MX-470

Habitation multifamiliale	H3	•					
Commerce de voisinage	C1	•					
Commerce artériel	C2	•					
Commerce régional	C3	•			•		
Commerce d'ambiance	C4	•					
Industriel léger	I1				•		
Éducationnel et récréatif de voisinage	P1	•					
Communautaire	P2	•					
USAGES SPÉCIFIQUES							
Usages spécifiquement permis		(2)			(7)		
Usages spécifiquement exclus					(8)		
Usages conditionnels		(3)					
STRUCTURE							
Isolée		•			•		
Jumelée		•					
En rangée		•					
Ensemble intégré		•					
MARGES							
Avant (principale) (m)	min.	3			9		
Avant secondaire (m)	min.	3					
Latérales (m)	min.	3 (4)			3		
Latérales (m) total/min							
Arrière (m)	min.	3			4,5		
Entre les bâtiments (m)	min.						
DIMENSIONS ET SUPERFICIES							
Largeur (m)	min.						
Superficie d'implantation (m2)	min.	(5)			400 (9)		
Superficie de bâtiment (m2)	max.						
Hauteur en étage	min.	4			1		
Hauteur en étage	max.	6 (6)			2		
Hauteur (m)	min.						
Rapports							
Logement/bâtiment	min.						
Logement/bâtiment	max.						
Coefficient d'occupation du sol	min.						
Coefficient d'occupation du sol	max.						
Terrain							
Superficie (m2)	min.	1000			1000		
Superficie terrain donnant sur plus d'une rue (m2)	min.						
Largeur (m)	min.	20			20		
Largeur terrain donnant sur plus d'une rue (m2)	min.						
Profondeur (m)	min.	40			40		
Dispositions spéciales							
PIIA		•			•		
PPCMOI		•					
Zone inondable							
Zone sujette à mouvements de terrain							
Autres		(1)(10)					

Colonne « maintien »

Autoriser les usages, typologies et hauteurs de bâtiments en réintégrant aux nouvelles grilles les normes existantes, afin de permettre la conformité des usages présents dans le quartier.

Limiter les agrandissements par l'ajout d'une superficie d'emprise au sol maximale au bâtiment principal.

Modification proposée #9

Grille des spécifications

Explication à partir des sous-secteurs

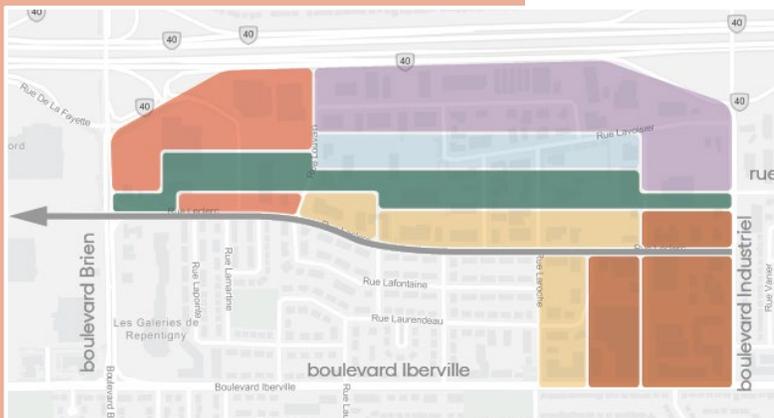


QUARTIER TOD	MX-462
Usages	<ul style="list-style-type: none"> • H3 • C1 à C4 • Bureaux • I5-B (Industries Avantia) • Hôtel • Résidences pour étudiants • Institutionnel et communautaire (P1 et P2)
Usages conditionnels	Garage de stationnement public
Mixité obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> • H3 • C1 à C4, sauf les bureaux
RDC	H3 max. 75%
Nb d'étages	6 à 8
Zonage incitatif (étages)	12
Serre sur toit	oui

Modification proposée #9

Grille des spécifications

Explication à partir des sous-secteurs



VITRINE AUTOROUTIÈRE	IC-467, IC-474
Usages	<ul style="list-style-type: none"> • I5 (Industries Avantia) • Certaines industries reliées agriculture • Bureaux
Usages conditionnels	<ul style="list-style-type: none"> • C1 à C4 • Certaines industries (construction) • Garage de stationnement public
Mixité obligatoire	Avec un usage industriel : <ul style="list-style-type: none"> • C1 à C4 • Bureaux
RDC	N/A
Nb d'étages	2 à 4 (face autoroute) / 2 à 8 (reste secteur)
Zonage incitatif (étages)	N/A
Serre sur toit	oui

Modification proposée #9

Grille des spécifications

Explication à partir des sous-secteurs



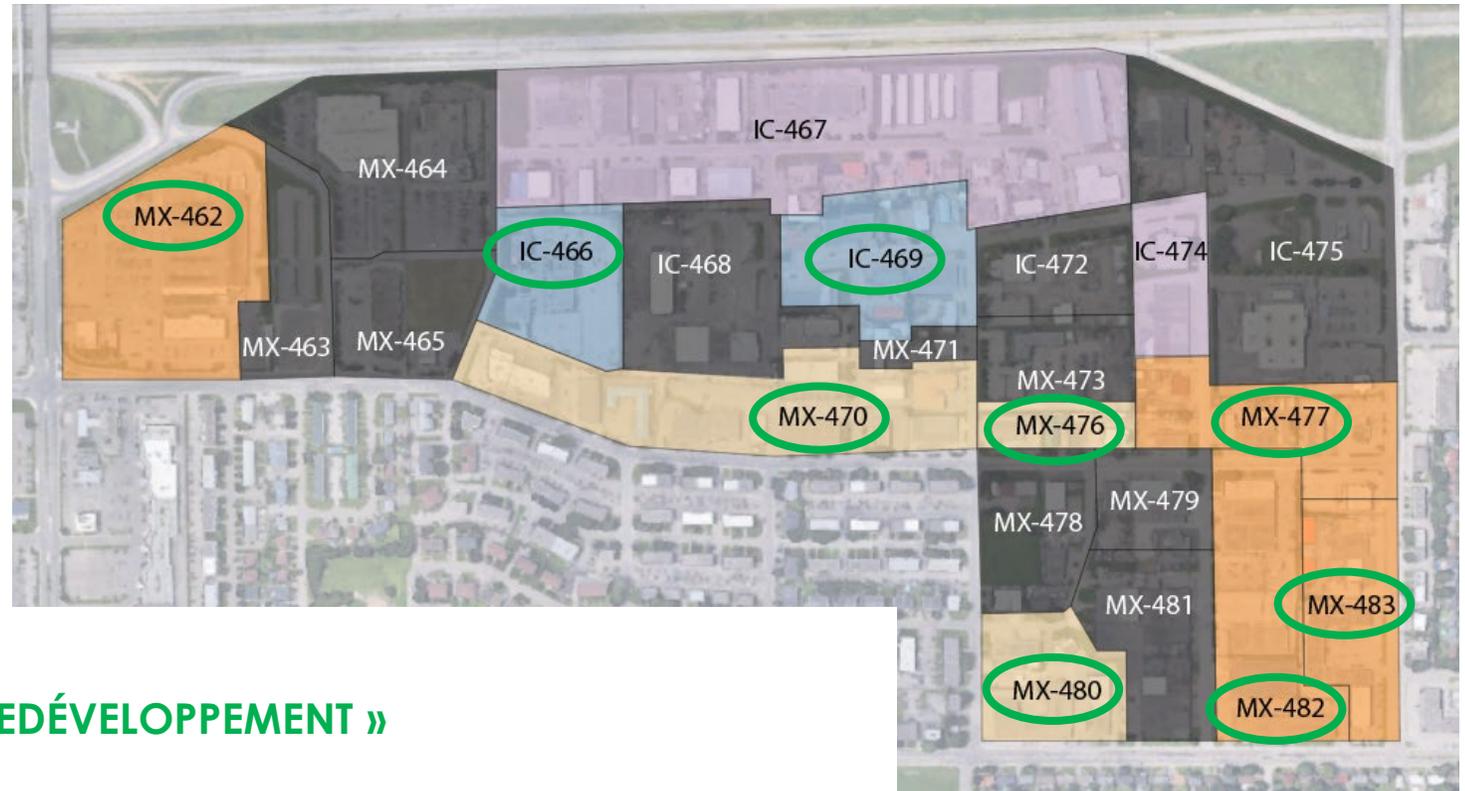
MIXTE À PRÉDOMINANCE COMMERCIALE MX-477, MX-482, MX-483

Usages	<ul style="list-style-type: none"> • H3 • C1 à C4 • I5-B (Industries Avandia) • I5-C (Industries Avandia) • Hôtel • Résidences pour étudiants • Institutionnel et communautaire (P1 et P2)
Usages conditionnels	Garage de stationnement public
Mixité obligatoire	H3
RDC	Interdit H3
Nb d'étages	4 à 8 (Industriel) / 2 à 6 (Iberville)
Zonage incitatif (étages)	12 (Industriel) / 8 (Iberville)
Serre sur toit	non

Modification proposée #10

Grille des spécifications

Nouvelles modifications



COLONNE « REDÉVELOPPEMENT »

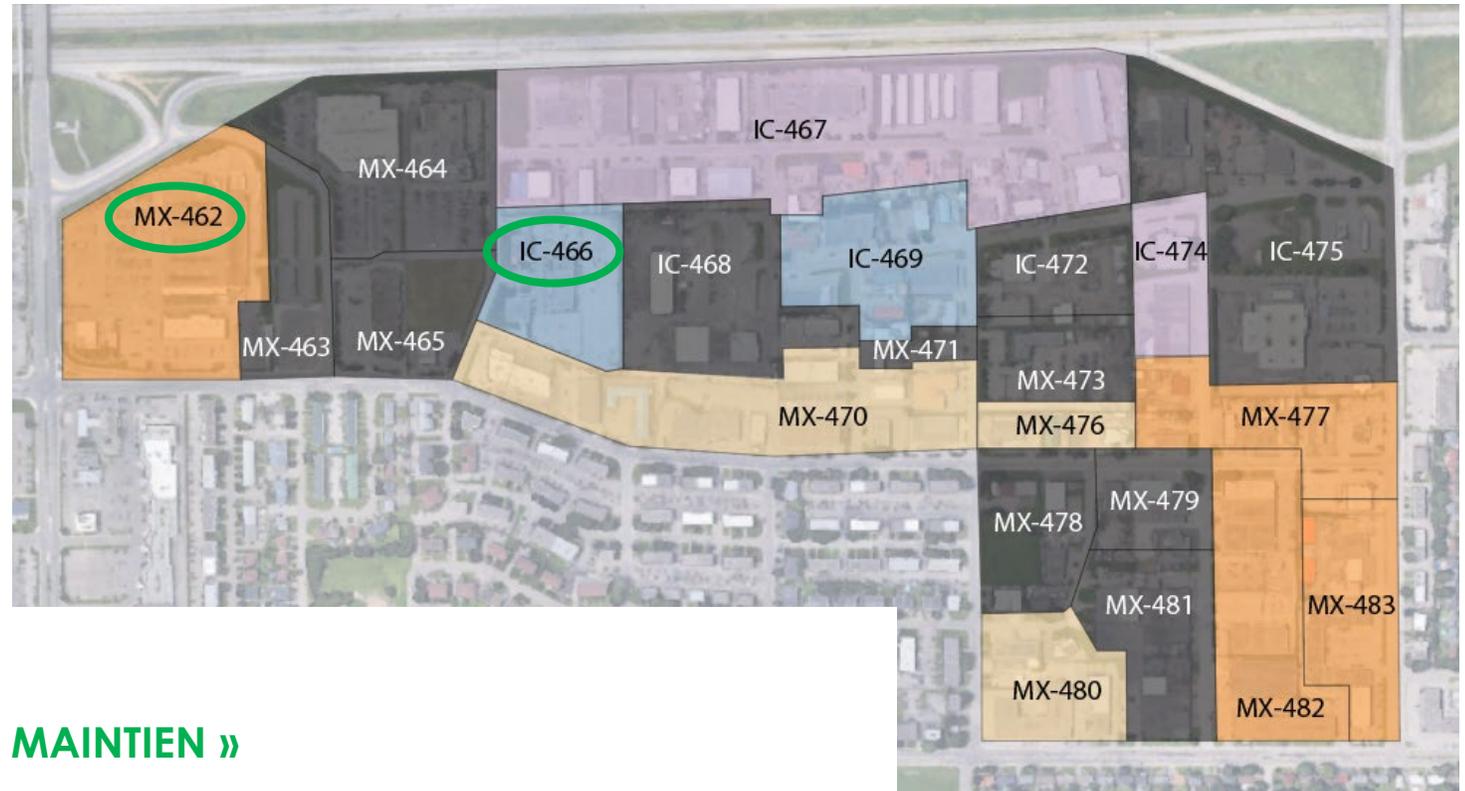
Ajout de l'usage « Loterie et jeux de hasard » partout où l'usage « hôtel » est autorisé

- MX-462
- IC-466
- IC-469
- MX-470
- MX-476
- MX-477
- MX-480
- MX-482
- MX-483

Modification proposée #10

Grille des spécifications

Nouvelles modifications



COLONNE « MAINTIEN »

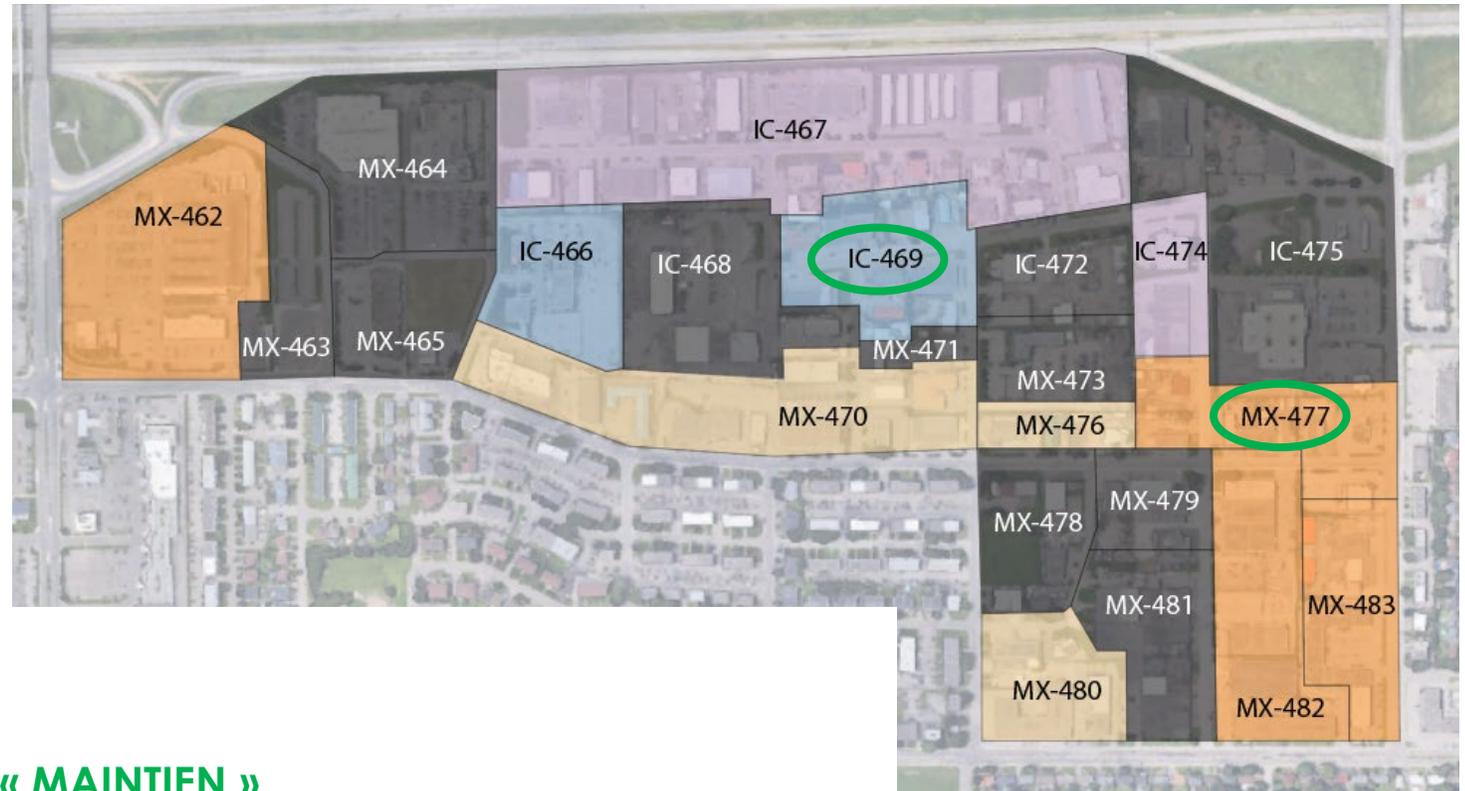
Modification au nombre d'étages maximum, passant de 1 à 2 étages comme actuellement

- MX-462
- IC-466

Modification proposée #10

Grille des spécifications

Nouvelles modifications



COLONNE « MAINTIEN »

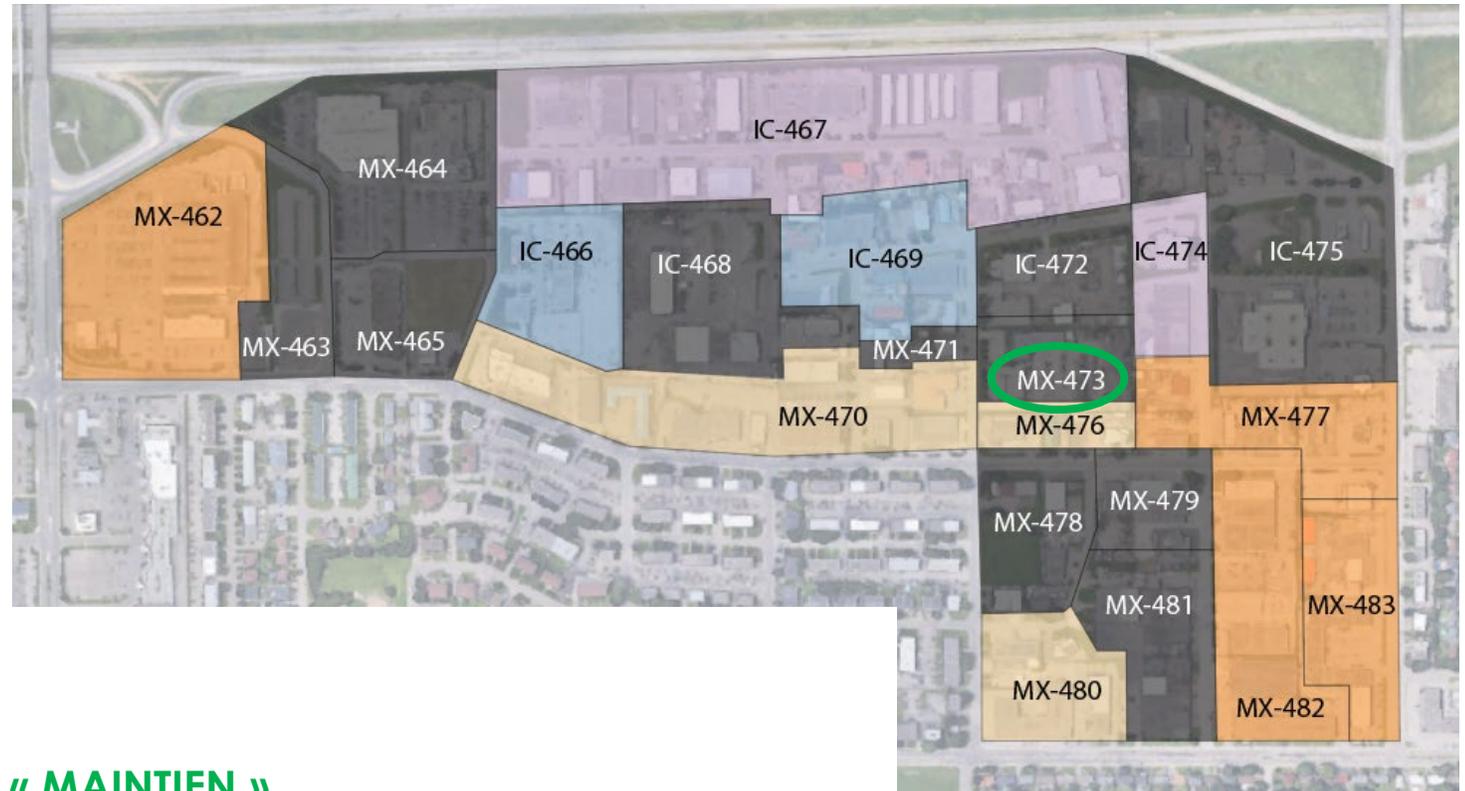
Retrait de l'usage « Service de remorquage »

- IC-469
- MX-477

Modification proposée #10

Grille des spécifications

Nouvelles modifications



COLONNE « MAINTIEN »

Ajout de l'usage « Autres services publics » (pour le MTQ)

- MX-473

Présentation d'un nouveau règlement

667 Règlement relatif au zonage incitatif

Nouveau règlement 667

Le nouveau Règlement relatif au zonage incitatif permet le remplacement de certaines normes de zonage applicable à un projet en échange d'une prestation d'intérêt collectif, conformément à une entente établie entre le requérant et la Ville.

Cette prestation peut prendre plusieurs formes, notamment :

- L'intégration de logements sociaux, abordables ou familiaux au sein du projet
- Le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble destiné à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux
- L'aménagement d'un parc prévu au PPU d'Avantia
- L'aménagement d'espaces de stationnements intérieurs destinés au public permettant de contribuer à la mutualisation du stationnement dans le secteur
- L'intégration d'un équipement public permettant de répondre au besoin futur en équipement scolaire, culturel ou communautaire dans le secteur

Nouveau règlement 667

Normes de remplacement

Le règlement s'applique dans certaines zones seulement. Il permet de remplacer le nombre d'étages prescrit à la grille des spécifications par un nombre d'étages supérieur, lequel est déjà prescrit au règlement 667 pour chaque zone visée.

Par exemple, une zone autorise un maximum de 8 étages et le règlement 667 autorise dans cette zone une hauteur de 12 étages en échange d'une prestation.

Un requérant pourrait déposer un projet de 8 étages, dans ce cas aucune prestation ne lui sera demandée.

S'il souhaite déposer un projet de 9, 10, 11 ou 12 étages, une prestation lui sera demandée en contrepartie. La valeur de la prestation doit refléter la plus-value du projet en fonction du nombre d'étages additionnel ajouté au bâtiment.

Présentation des modifications réglementaires

444-1 Règlement relatif aux usages conditionnels

Modification proposée

Ajout d'une section au règlement applicable au quartier Avantia

Le Règlement relatif aux usages conditionnels permet d'autoriser des usages compatibles et complémentaires aux usages autorisés de plein droit dans un secteur en particulier, selon certains critères d'évaluation. Il permet aussi d'assurer une meilleure intégration de l'usage dans son milieu d'insertion.

Pour le quartier Avantia, il convient de contrôler les usages commerciaux dans les zones à prédominance industrielle, tout comme de contrôler le développement industriel par l'évaluation de la valeur ajoutée de certaines entreprises.

De plus, comme la mixité des usages est fort présente dans la vision de développement d'Avantia, il est impératif de s'assurer de la compatibilité des usages industriels et résidentiels avant d'autoriser un projet mixte regroupant ces deux types d'activités.

Les deux pages suivantes montrent les objectifs qui s'appliquent en fonction du type de projet.

1. Contrôle des usages commerciaux dans certaines zones industrielles

Privilégier le développement des terrains à des fins industrielles tout en offrant une certaine souplesse permettant de créer un environnement convivial pour les travailleurs et d'optimiser les opportunités d'affaires en tenant compte de la nature du projet et le contexte d'implantation.

2. Contrôle de certains usages industriels notamment dans les domaines du transport, de la logistique ou de la construction, de façon contrôlée dans les zones industrielles

Privilégier le développement d'usages industriels à forte valeur ajoutée dans le secteur tout en offrant une certaine souplesse en tenant compte de la nature du projet et le contexte d'implantation.

3. Compatibilité des usages industriels et résidentiels

Contrôler certains usages industriels pouvant être compatibles avec des fonctions résidentielles en offrant une certaine souplesse en tenant de la nature du projet et le contexte d'implantation.

Assurer la compatibilité des usages proposés et les mesures mises en place pour assurer la bonne cohabitation des usages dans le secteur.

4. Stationnements publics

Encadrer les usages de stationnements publics de manière à favoriser ce type d'usages à même certains projets ou à promouvoir une mutualisation de la gestion des stationnements dans le secteur.

Présentation des modifications réglementaires

442-7 Règlement PIA

Modification proposée

Ajout d'une section au règlement applicable au quartier Avantia

Le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un outil discrétionnaire basé sur des objectifs et des critères d'évaluation propres à un secteur en particulier, permettant d'évaluer la qualité architecturale d'un projet et son insertion dans le milieu bâti.

Une nouvelle section doit être ajoutée au règlement afin de concrétiser la vision du secteur au niveau de la valeur architecturale des bâtiments et de leur implantation au sein d'un quartier pensé pour optimiser les déplacements actifs.

Des objectifs et des critères relatifs à la trame urbaine, à l'implantation et à la forme urbaine, aux espaces verts, à la qualité des espaces de vie et la qualité architecturale permettront de réaliser, au fil des projets, la signature propre au secteur.

La page suivante montre l'exemple de deux objectifs applicables aux projets réalisés dans le quartier Avantia, ainsi que leurs critères d'évaluation.

Tableau 1. Objectif et critères relatifs à la trame urbaine

Objectif 1 : Créer une trame urbaine perméable, favorisant les déplacements actifs à travers le secteur et vers les secteurs avoisinants.

Critères :

1A - Le tracé projeté des rues et des liens actifs assure la connectivité aux quartiers limitrophes : la conception de la trame de rues et des liens piétons et cyclistes favorise la création de multiples intersections, mais est également conçue pour décourager la circulation de transit.

1B - Le tracé projeté des rues et des liens actifs assure la continuité du tracé et de la hiérarchisation du réseau de voies de circulation existantes et prévues.

1C - Le projet propose des liens de transport actif en quantité suffisante pour assurer des connexions entre les îlots, vers l'esplanade et vers les destinations.

1D - Lorsque des liens actifs sont prévus sur les terrains privés, le projet prévoit toutes les servitudes nécessaires afin de favoriser des liens accessibles au public.

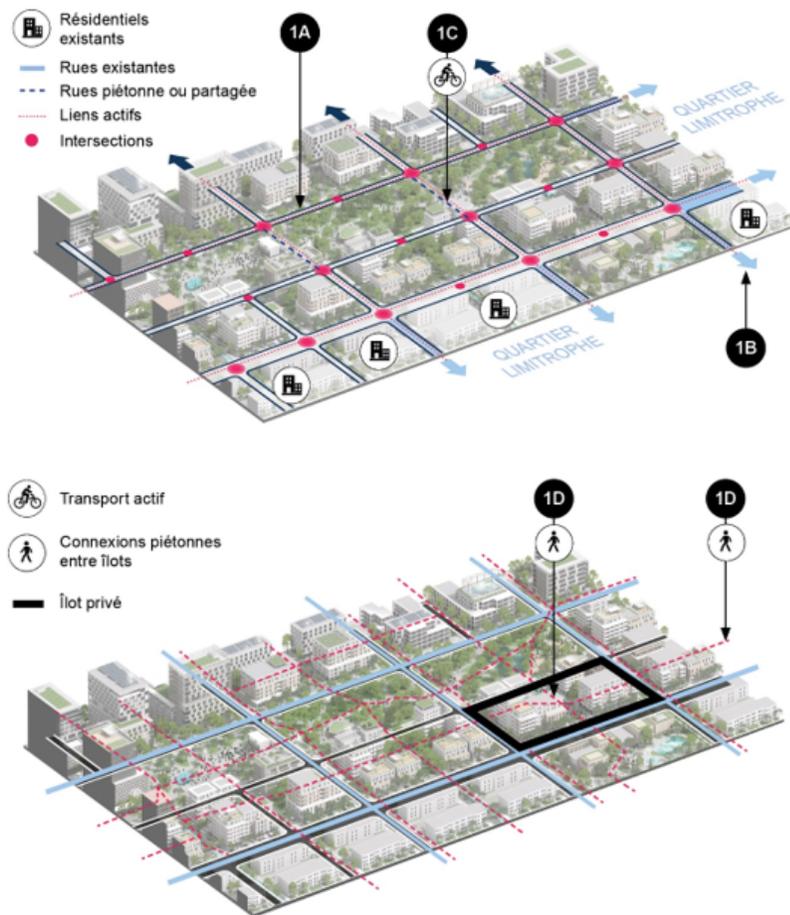


Tableau 6. Objectif et critères relatifs à la qualité des espaces de vie

Objectif 6 : Favoriser des projets d'architecture qui génèrent des espaces de vie au bénéfice des usagers, résidents, travailleurs et visiteurs de manière à assurer la transition du secteur vers un milieu de vie urbaine.



Critères :

6A - L'architecture du bâtiment met en valeur les aires d'agréments et les cours aménagées au bénéfice des usagers, travailleurs, résidents ou visiteurs.

6B - Les bâtiments qui donnent sur une cour sont aménagés de manière à accroître le sentiment de sécurité et à éviter les façades aveugles.

6C - La volumétrie du bâtiment est modulée pour favoriser l'ensoleillement maximal des bâtiments voisins et notamment des logements et du cœur d'un îlot.

6D - La toiture d'un bâtiment est valorisée à des fins de terrasse, de jardin communautaire, de toit vert, etc.

6E - L'aménagement extérieur d'un nouveau bâtiment vise l'accessibilité universelle, notamment par le niveau du rez-de-chaussée qui s'approche du niveau du trottoir.

6F - Les balcons, galeries et toits-terrasses sont prévus de manière à minimiser les vues plongeantes sur les cours intérieures des propriétés voisines.

Présentation des modifications réglementaires

443-2 Règlement PPCMOI

Modification proposée

Ajout d'une section au règlement applicable au quartier Avantia

Le Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a pour but de permettre la réalisation de travaux qui dérogent aux règlements d'urbanisme. Il peut s'avérer utile d'utiliser cet outil dans le cas de projets d'envergure ou complexes.

Bien que ces projets dérogent à une ou plusieurs dispositions d'un règlement, un tel projet doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme ainsi que ceux du PPU.

Ce règlement doit être modifié afin d'y intégrer des critères d'analyse supplémentaires lorsque les projets dérogent à certaines normes, permettant de s'assurer que ceux-ci soient bonifiés sur d'autres aspects par rapport à un projet conforme.

Par exemple, lorsqu'un projet présenté n'est pas conforme à l'usage ou au nombre d'étages autorisés, le projet doit être évalué relativement aux bénéfices et aux retombées sur le secteur par rapport à un projet qui serait jugé conforme, en fonction des critères établis au règlement.

Échéancier d'adoption

Échéancier d'adoption

Règlements 437-6, 438-52, 442-7, 443-2 et 444-1	
Avis de motion et adoption des projets de règlement	8 avril 2025
Consultation publique	29 avril 2025
Adoption des règlements finaux	13 mai 2025
Entrée en vigueur des règlements	Fin mai 2025

Règlement 667	
Nouvel avis de motion et adoption du projet de règlement	13 mai 2025
Consultation publique (avis public le 20 mai)	29 mai 2025
Adoption du règlement final	10 juin 2025
Entrée en vigueur du règlement	Fin juin 2025

QUESTIONS ?



A white, rounded rectangular tag is attached to a light green, textured surface. The tag has a small hole on its left side, through which a thin, light green string is threaded. The string is tied in a simple knot around the surface. The word "Merci" is written on the tag in a dark, handwritten-style font.

Merci