

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC THÉRÈSE-DE BLAINVILLE  
VILLE DE LORRAINE**

## **RÈGLEMENT URB-01**

### ***Règlement sur le plan d'urbanisme***

---

<b>Numéro</b>	<b>Date d'adoption</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>
<b>URB-01</b>	13 juillet 2010	21 octobre 2010
<b>URB-01-01</b>	8 septembre 2015	7 octobre 2015
<b>URB-01-02</b>	18 août 2020	26 août 2020

**MISE EN GARDE :** Cette codification administrative a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle.

#### **Introduction : Un plan et des règlements**

La ville de Lorraine est au cœur de la région urbaine la plus dynamique du Québec. Son évolution démographique spectaculaire, ainsi que les nombreuses particularités de la ville qui doivent être protégées ou valorisées, exigent une planification urbaine bien adaptée aux nouvelles réalités et au maintien de la qualité de vie enviable dont jouissent les Lorrains.

Le présent plan d'urbanisme, destiné à remplacer le précédent, conçu à la fin des années 80, vise à répondre à cet objectif de valorisation du territoire et de bonification du milieu de vie exceptionnel qu'offre déjà la ville de Lorraine.

Avant de présenter les éléments qui composent ce plan d'urbanisme, rappelons les obligations des municipalités en matière de planification urbaine et de réglementation d'urbanisme.

En ce domaine, les municipalités disposent de deux pouvoirs principaux, distincts, mais complémentaires : 1) le pouvoir de planifier et 2) le pouvoir de réglementer. Chacun de ces pouvoirs doit s'exprimer par le document d'urbanisme qui lui est spécifiquement assigné par la LAU.

Le **pouvoir de planifier** s'exerce essentiellement par l'élaboration et l'adoption d'un **plan d'urbanisme**, par lequel la municipalité expose ses stratégies de développement du territoire et la manière dont elle entend l'organiser physiquement et gérer son utilisation. À ce titre, le plan encadre la réglementation d'urbanisme en énonçant les objectifs qu'elle doit poursuivre. Le plan d'urbanisme explique donc les finalités à atteindre, alors que les règlements prescrivent les moyens à employer et les normes à respecter. Par conséquent, il est impossible d'avoir une réglementation adéquate et bien fondée si, au préalable, les objectifs qui lui serviront d'assise ne sont pas clairement définis.

Afin de remplir son rôle adéquatement, le plan d'urbanisme mettra en lumière les problèmes, les tendances et les perspectives d'avenir. Il définira surtout les orientations d'aménagement à poursuivre, précisera les affectations du sol, les densités d'occupation et les réseaux de transport. Il déterminera aussi toute intervention concrète susceptible d'orienter l'évolution de l'occupation du sol conformément aux orientations d'aménagement retenues. À la différence d'un schéma d'aménagement et de développement d'une municipalité régionale de comté (MRC), qui doit se limiter aux questions d'intérêt régional, le plan d'urbanisme propose donc des solutions aux problèmes locaux.

Quant au **pouvoir de réglementer**, il s'exerce par l'élaboration et l'adoption d'une série de règlements qui composent la **réglementation d'urbanisme**. Elle constitue l'instrument technique et légal par lequel la municipalité peut faire respecter, sous la forme de normes et de critères juridiquement opposables aux citoyens, les décisions stratégiques contenues dans le plan d'urbanisme.

En assurant le succès de la planification urbaine municipale, la réglementation d'urbanisme constitue un véritable contrat social qui équilibre les libertés individuelles des concitoyens, en matière d'utilisation du sol, de façon à améliorer la qualité du milieu bâti et le bénéfice que chaque citoyen peut en retirer.

Comme tout contrat, la réglementation d'urbanisme devrait toujours être suffisamment simple et claire pour être comprise facilement, rapidement et avec la même signification pour tous les intéressés, qu'ils soient élus, membres du comité consultatif, fonctionnaires ou citoyens. Ce n'est qu'à cette condition que les responsables municipaux seront en mesure d'optimiser leur efficacité, de prendre des décisions éclairées et d'établir des relations saines avec les citoyens.

### **Une révision obligatoire**

Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), les municipalités locales doivent planifier et réglementer leur territoire de façon cohérente avec la planification régionale exprimée par les schémas d'aménagement et de développement de leur MRC. Par conséquent, lorsqu'un tel schéma de MRC est révisé, chacune des municipalités locales concernées doit ensuite réviser son propre plan d'urbanisme et les règlements afférents afin qu'ils soient conformes au nouveau schéma de la MRC. En outre, cette révision des documents d'urbanisme est l'occasion idéale d'actualiser leur contenu en tenant compte de l'évolution territoriale récente et des nouveaux objectifs d'aménagement de la municipalité. La révision doit aussi améliorer significativement la clarté et la compréhension de la structure de la réglementation et des libellés de ses articles. En somme, l'objectif ultime de la révision des documents de planification est de maximiser la pertinence et l'efficacité de l'urbanisme municipal en considérant simultanément ses dimensions administratives, opérationnelles et politiques.

La révision des plans et de la réglementation d'urbanisme est un exercice qui peut être d'une envergure très variable, d'une municipalité à l'autre, selon l'état des documents en vigueur, l'évolution du territoire et les perspectives éventuelles de développement. Cette révision peut ainsi simplement consister à modifier les documents en vigueur ou, si nécessaire, à les remplacer complètement. Dans le cas de Lorraine, conformément aux articles 110.3.1, 110.10.1 et 136.0.1 de la LAU, cette révision consiste en un remplacement complet des documents actuels, et non pas une simple modification. Ainsi, la municipalité s'implique activement dans l'amélioration du milieu de vie des citoyens.

Le présent plan d'urbanisme remplace donc celui qui était en vigueur à Lorraine depuis 1990. Quant à la réglementation qui l'accompagne, elle fait l'objet d'un document distinct et remplace l'ancienne réglementation d'urbanisme qui était en vigueur depuis 1991. Ces nouveaux documents d'urbanisme sont conformes aux dispositions du schéma d'aménagement et de développement en vigueur depuis 2005 sur le territoire de la MRC Thérèse-De Blainville.

Le texte du présent plan d'urbanisme est divisé en trois parties :

La partie **A**, intitulée « **Profil municipal** », décrit, analyse succinctement et dresse le bilan des principales caractéristiques de la municipalité.

La partie **B**, intitulée « **Parti d'aménagement** », expose brièvement le diagnostic des potentiels et des contraintes, les objectifs à atteindre et les orientations d'aménagement à poursuivre.

La partie **C**, intitulée « **Cadre d'intervention** », présente les principes d'aménagement visant à encadrer les interventions sur le territoire. Ces principes touchent les affectations du sol, les densités d'occupation, les voies de circulation. Quelques projets d'aménagement sont également énoncés.

Ce texte est accompagné d'une carte, intitulée « **Plan d'urbanisme** », qui localise certaines propositions d'aménagement sur le territoire municipal.

Rappelons que ce plan d'urbanisme est également accompagné d'un deuxième document, intitulé « **Réglementation d'urbanisme** », comprenant les règlements qui assureront, sur le domaine privé, l'atteinte des objectifs et la réalisation des principes du plan d'urbanisme qui reposent sur l'exercice du droit de propriété des citoyens.

## **PARTIE A – PROFIL MUNICIPAL**

L'objectif de cette partie A, intitulée « *Profil municipal* », est d'établir un portrait général des principales caractéristiques de la population et du territoire de Lorraine. L'accent est placé sur les aspects socio-économiques, le milieu bâti, l'esthétique et l'environnement biophysique. Cet examen permettra ensuite de diagnostiquer les potentiels et les contraintes à l'aménagement et d'établir les objectifs à poursuivre.

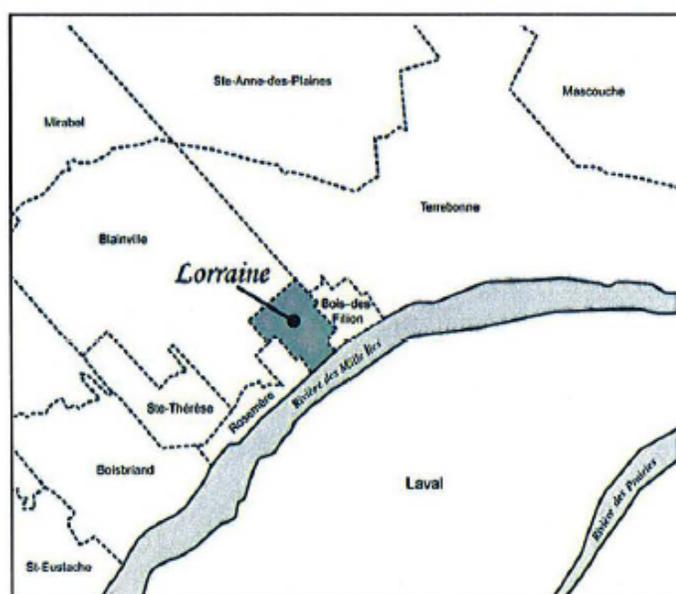
### **A.1 CONTEXTE**

Située au centre de la couronne nord de la région montréalaise, la ville de Lorraine fait partie de la Région métropolitaine de Montréal (RMR), de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), de la région administrative des Laurentides (#15) et de la Municipalité régionale de comté (MRC) Thérèse-De Blainville.

Son territoire couvre une superficie de 596 hectares sur la rive nord-ouest de la rivière des Mille-Îles. Il est délimité...

- ... au Sud-Est par la rivière des Mille-Îles;
- ... à l'Ouest par les villes de Rosemère et de Blainville;
- ... au Nord par la ville de Blainville;
- ... à l'Est par les villes de Bois-des-Filion et de Terrebonne.

**FIGURE 1**  
**Carte de localisation de la ville de Lorraine**



Le premier regroupement d'habitations à prendre pied sur le territoire de Lorraine était situé sur le Domaine Garth, à même les berges de la rivière des Mille-Îles. La ville de Lorraine que nous connaissons aujourd'hui fut fondée très récemment, en 1960, à même une partie des territoires des municipalités voisines de Bois-des-Filion, Rosemère et Sainte-Thérèse. Lorraine ne constituait alors qu'une petite entité rurale de 55 résidences, abritant moins de 200 habitants.

Planifiée dès son origine dans le cadre d'un programme fédéral de création de "*Villes nouvelles*", Lorraine devait exprimer un urbanisme exemplaire et écologique. La Ville a reçu en 1988 le premier prix de la Fondation internationale pour la défense et l'illustration de l'Art de Vivre, de Paris, qui lui fut décerné en raison de l'absence d'industrie, la hiérarchisation du réseau routier, le développement du réseau vert, l'absence de fils aériens et la morphologie composée de maisons individuelles de belle qualité. C'était la toute première fois que ce prix était décerné hors de l'Europe.

Lorraine accueille aujourd'hui près de 10 000 citoyens très impliqués dans l'aménagement de leur cadre de vie, tant en ce qui concerne les espaces privés que les lieux publics.

## **A.2 MILIEU SOCIO-ÉCONOMIQUE**

### **A.2.1 Démographie**

#### **A.2.2.1 Population**

La grande qualité du milieu bâti, conjuguée à des aménagements paysagers et à un milieu naturel attrayant, a stimulé une croissance démographique spectaculaire, particulièrement au cours des années 1960 -1970. Ainsi, entre les recensements de 1961 et 1966, sa population passait de 197 à 1 627 personnes, ce qui a représenté une hausse quinquennale de 725 %! Comme on peut le voir au tableau 1, ce spectaculaire taux de croissance a ensuite ralenti progressivement, mais la croissance s'est néanmoins poursuivie à un rythme accéléré, la population doublant entre 1966 et 1971 et doublant de nouveau entre 1971 et 1981. Pour la dernière période, on constate cependant une diminution de la population, passant de 9 613 en 2006 à 9 479 en 2011 (diminution de 1,4 %) :

**TABLEAU 1**  
Évolution démographique, 1961 à 2011

	Population totale	Variation (%)
1961	197	-
1966	1 627	725,9 %
1971	3 145	93,3 %
1976	5 388	71,3 %
1981	6 881	27,7 %
1986	7 334	6,6 %
1991	8 410	14,7 %
1996	8 876	5,5 %
2001	9 476	6,8 %
2006	9 613	1,4 %
2011	9 479	- 1,4 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 1961 à 2011.

Toutefois, à partir de 1981, l'espace disponible a commencé à se faire un peu plus rare et coûteux. La population de Lorraine augmenta alors à un rythme beaucoup moins marqué que celle de l'ensemble de la MRC Thérèse-De Blainville et de la couronne nord, bien que Lorraine affichait néanmoins une démographie plus dynamique que le reste de la région métropolitaine (RMR). Entre 1991 et 1996, la croissance de Lorraine ralentit à un taux légèrement inférieur (5,5 %) à celui de la RMR (6,4 %). Le tableau 2 montre que Lorraine a repris beaucoup de vigueur démographique entre 1996 et 2001, affichant pendant cette période une croissance deux fois plus forte (6,8 %) que celle de la RMR (3,0 %). Mais entre 2001 et 2006, Lorraine n'a enregistré qu'une très faible augmentation de la population (1,4 %), pour atteindre 9 613 résidents. La population de Lorraine a même régressé au cours des 5 dernières par une diminution de 152 citoyens, atteignant 9 479 citoyens en 2011.

**TABLEAU 2**  
 Croissance démographique, 1981 à 2011

	1981-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011
Lorraine	22,22 %	5,5 %	6,8 %	1,4 %	- 1,4 %
MRC Thérèse-De Blainville	40,6 %	13,9 %	9,5 %	9,8 %	7,5 %
Région métropolitaine	10,6 %	6,4 %	3,0 %	5,6 %	5,2 %

Source : Compilation réalisée à partir des données des recensements de Statistique Canada.

Tant par sa superficie que par sa population, Lorraine est l'une des plus petites villes de la MRC Thérèse-De Blainville. Seule Bois-des-Filion est légèrement plus petite. Les Lorrains représentent 6,6 % de la population totale de la MRC en 2011, mais ils occupent un territoire de 5,96 kilomètres carrés qui ne représente que 2,9 % de la superficie totale de la MRC (202,54 kilomètres carrés).

Au niveau des projections démographiques 2011 à 2031, les compilations réalisées par la MRC Thérèse-De Blainville démontrent que la population de Lorraine devrait continuer à décroître d'ici 2031, soit de 2,4 % (diminution de 210 citoyens). Au niveau régional, la croissance de la population devrait se poursuivre, pour une augmentation de 16,6 % de la population totale de la MRC. Considérant la quasi-absence des espaces développables, l'un des moyens pour maintenir le nombre de citoyens est la promotion de la Ville envers les familles avec enfants ou, le cas échéant, la densification de certains secteurs.

*URB-01-01, a.1, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

### **A.2.1.2 Groupes d'âge**

Le tableau 3 et la pyramide des âges de la figure 2 illustrent l'évolution des groupes d'âge. Ils indiquent une diminution constante, entre 1981 et 2006, de l'importance relative des jeunes de 0 à 14 ans et des personnes âgées de 25 à 44 ans. Les effectifs absolus ont diminué de 140 personnes chez les 0 à 14 ans et de 760 personnes chez les 25 à 44 ans.

Quant aux personnes âgées de 45 ans et plus, leur importance relative s'est multipliée par 3,5 entre 1981 et 2006. Leurs effectifs absolus ont également presque triplé entre 1986 et 2006 : ceux de 45 à 64 ans sont passés de 1 005 à 3120 personnes, alors que ceux de 65 ans et plus ont augmenté de 160 à 735 personnes.

Règlement URB-01 et ses amendements  
**CODIFICATION ADMINISTRATIVE**

Cependant, les données de 2011, uniquement compilées au tableau 3, démontrent une légère diminution des 14 ans et moins (19 %) et, conséquemment, une augmentation dans les autres groupes d'âge. La répartition des groupes d'âge de Lorraine se rapproche davantage de celle de la MRC au niveau des jeunes. Toutefois, on constate, comparativement à la MRC, que les 45 à 64 ans sont plus nombreux en proportion à Lorraine que dans l'ensemble de la région.

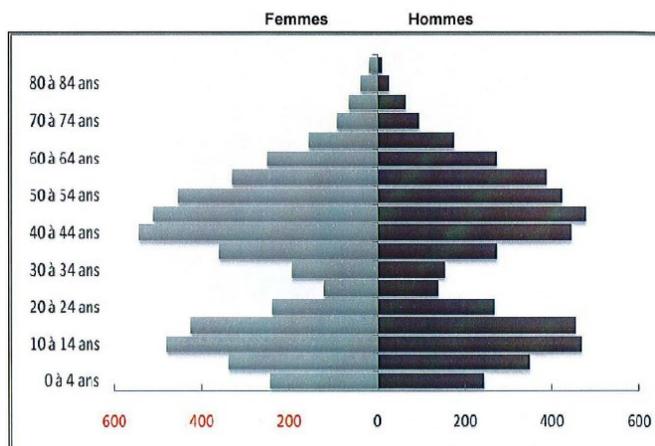
**TABLEAU 3**  
**Groupes d'âge, 1981 à 2011**

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	MRC 2011
14 ans et -	32,9 %	29,9 %	28,6 %	25,4 %	24,0 %	22,2 %	19,0 %	19,1 %
15 à 24 ans	11,7 %	12,8 %	12,8 %	14,9 %	14,3 %	14,5 %	16,3 %	14,7 %
25 à 44 ans	43,5 %	41,4 %	36,5 %	30,8 %	28,2 %	23,2 %	19,1 %	25,2 %
45 à 64 ans	10,0 %	13,7 %	18,9 %	24,9 %	28,3 %	32,5 %	34,9 %	29,6 %
65 ans et +	1,8 %	2,2 %	3,1 %	4,0 %	4,9 %	7,6 %	10,7 %	11,4 %

Source: Statistique Canada, Recensements de 1981 à 2011.

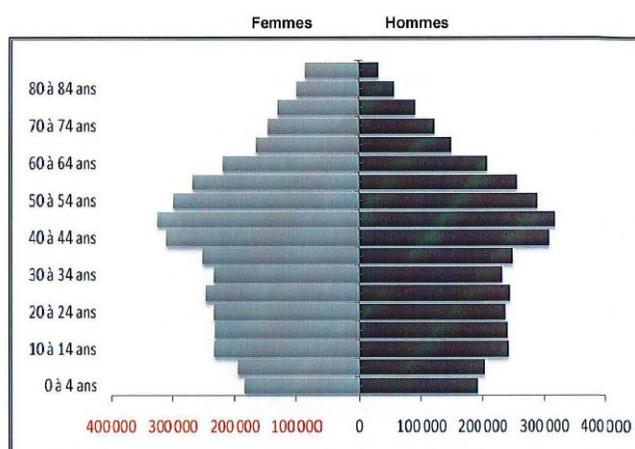
La pyramide des âges de la figure 2 présente une forme élargie à sa base où l'on peut constater l'importance relative des personnes âgées de 5 à 20 ans. Elle se creuse ensuite chez les 20 à 35 ans, pour s'élargir à nouveau pour le groupe des 35 à 55 ans, qui forme l'essentiel de la population active.

**FIGURE 2**  
 Pyramide des âges, Lorraine, 2006



En comparaison, la pyramide des âges de la population du Québec (figure 3) ne s'élargit qu'à partir du groupe des 30 ans et perd ensuite son aspect pyramidal au profit d'une distribution de plus en plus uniforme de la population entre les différents groupes d'âge. En la comparant à l'ensemble du Québec, Lorraine est donc une ville qui conserve une proportion élevée de jeunes et dont la population de personnes âgées est relativement modeste.

**FIGURE 3**  
 Pyramide des âges, Québec, 2006



### A.2.1.3 Structure des ménages

En 2011, on dénombrait 3 260 ménages à Lorraine. Contrairement à la diminution de la population totale entre 2006 et 2011, le nombre de ménages a légèrement augmenté de 1,4 % (45 nouveaux ménages). L'augmentation a toutefois été de l'ordre de 8,7% entre 2001 et 2011.

Au niveau de la taille des ménages, plus de 53% de ceux-ci compte 3 personnes et plus. Cependant, lorsque l'on observe les données depuis 1981, on constate une diminution du nombre de personnes par ménage. À titre d'exemple, les ménages de 3 personnes et plus ont diminué de plus de 23 points de pourcentage depuis 1981. Cela étant, il importe de souligner la tendance générale à la diminution de la taille des ménages au Québec. Plus récemment, soit en 2006 et 2011, on dénote une diminution de 8,4% le nombre de ménages composé de 3 personnes et plus. Malgré cela, Lorraine demeure une municipalité à vocation familiale.

**TABLEAU 4**  
**Nombre et taille des ménages, 1981 à 2011**

Nb de personnes/ménage	1981	1986	1991	2001	2006	2011
1	55 (2,8 %)	100 (4,7 %)	135 (5,4 %)	235 (7,8 %)	335 (10,4 %)	365 (11,2 %)
2	380 (19,6 %)	445 (20,8 %)	570 (22,6 %)	860 (28,6 %)	970 (30,2 %)	1 145 (35,2 %)
3 et +	1 500 (77,5 %)	1 595 (74,5 %)	1 815 (72,0 %)	1 910 (63,6 %)	1 910 (59,4 %)	1 750 (53,7 %)
Total	1 940	2 145	2 520	3 005	3 215	3 260

*Source: Statistique Canada, Recensements de 1981 à 2011.*

Au niveau des projections du nombre de ménages entre 2011 et 2031, à l'instar des projections de la population pour la même période, le nombre de ménages devait diminuer d'environ 3,7% d'ici 2031. Cependant, une prudence est requise à l'analyse de cette donnée : en effet, considérant que la majorité du territoire est construit et qu'il est essentiellement composé d'habitations unifamiliales, il apparaît plus réaliste de conclure au maintien du nombre actuel qu'à une diminution.

*URB-01-01, a.3, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

### A.2.2 Scolarité et emploi

La population de Lorraine est fortement scolarisée. Ainsi, parmi les Lorrains de 15 ans et plus, on compte une proportion presque deux fois plus élevée de gens ayant complété des études de niveau universitaire que dans l'ensemble de la MRC Thérèse-De Blainville (35,4 % comparativement à 17,5 %). Plus des deux tiers des Lorrains de 15 ans et plus ont complété des études postsecondaires.

Les principaux domaines d'étude des Lorrains sont le commerce, la gestion et l'administration publique (1 480 personnes); l'architecture, le génie, ou les services connexes (770 personnes), la santé et les domaines connexes (680 personnes) et les sciences humaines, sociales et le droit (625 personnes).

**TABLEAU 5**  
**Niveau de scolarité, 2011**

Niveau atteint	Lorraine	MRC
Aucun certificat, diplôme ou grade	10,2 %	19,2 %
Diplôme d'études secondaire ou équivalent	22,2 %	24 %
Certificat/diplôme d'apprenti ou d'école des métiers	6,6 %	16,2 %
Cégep	19,9 %	18,4 %
Certificat/diplôme inférieur au baccalauréat	5,7 %	4,7 %
Université	35,4 %	17,5 %

Source : Statistique Canada, Recensement de 2011.

Les trois quarts des Lorrains (5 275 personnes) sont actifs sur le marché du travail. Parmi eux, 5 225 sont en emploi et seulement 200 sont en chômage. Le tableau 6 montre d'ailleurs que le taux d'activité est beaucoup plus élevé à Lorraine que dans l'ensemble de la MRC.

**TABLEAU 6**  
**Taux de chômage et d'activité, 2006 et 2011**

	Taux de chômage		Taux d'activité	
	2006	2011	2006	2011
Lorraine	3,4 %	3,8 %	72,4 %	68,9 %
MRC	4,6 %	5,4 %	72,8 %	70,8 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 2006 et 2011.

Les professions les plus populaires chez les Lorrains sont dans le domaine de la gestion (21,6 %), des ventes et services (21,4 %), et dans les affaires, finance et administration (20,6 %).

Comme en témoigne le tableau 7, les ménages de Lorraine bénéficient d'un revenu annuel médian qui est deux fois plus élevé que celui de l'ensemble des ménages de la MRC. Cet écart important s'explique évidemment par une combinaison de facteurs ayant une forte incidence sur les revenus : taux d'activité élevé, forte scolarisation, taille des ménages et secteurs professionnels occupés.

**TABLEAU 7**  
**Revenu médian des ménages, 2005 et 2010**

	Lorraine	MRC
2005	93 038 \$	64 428 \$
2010	110 493 \$	81 449 \$

Source : Statistique Canada, Recensements de 2006 et 2011.

*URB-01-01, a.4, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

## **A.3 MILIEU BÂTI**

### **A.3.1 Habitations**

Rappelons encore que Lorraine fut planifiée dès son origine comme une ville nouvelle à vocation résidentielle, dont les unités de voisinage devaient s'inscrire dans un écrin d'espaces verts reliés en réseau. L'habitation unifamiliale occupe donc la presque totalité d'un espace qui fut urbanisé en développement continu, chaque nouveau quartier s'inscrivant en continuité avec les secteurs existants. Le milieu bâti se caractérise ainsi par une grande homogénéité morphologique et fonctionnelle, ainsi qu'un tissu architectural à la fois diversifié et harmonieux.

Règlement URB-01 et ses amendements  
**CODIFICATION ADMINISTRATIVE**

Comme le montre le tableau 8, la construction résidentielle a débuté en Lorraine dès la fondation de la Ville. Plus de 20 % des logements ont été construits entre 1960 et 1970. Plus de 40 % l'ont été au cours des années 1970. Entre 1981 et 2001, on remarque la construction d'environ 565 nouvelles unités de logement par décennie. Entre 2001 et 2006, 210 nouvelles constructions ont vu le jour et seulement 50 entre 2006 et 2011, pour un total de 3 260 logements recensés en 2011.

**TABLEAU 8**  
Période de construction des bâtiments

	Nombre d'unités	Variation (%)
1946-1950	90	2,8 %
<b>Fondation de la Ville de Lorraine (1960)</b>		
1961-1980	1 740	53,4 %
1981-1990	660	20,2 %
1991-2000	505	15,5 %
2001-2005	215	6,6 %
2006-2011	50	1,5 %
<b>Total :</b>	<b>3 260</b>	<b>100 %</b>

Source : Statistique Canada, Recensement 2011.

Le parc de logements est donc jeune et, par conséquent, en bonne condition. Selon les propriétaires interrogés par Statistique Canada, seulement 4,1 % des habitations de Lorraine nécessitaient des rénovations majeures en 2011. Le tableau 9 indique néanmoins que cette proportion a diminué entre 2001 et 2011 ce qui permet de dire que les citoyens ont entrepris des projets de rénovation d'importance depuis les dernières années. À la fin de l'année 2014, les rénovations résidentielles représentaient près de 32 % des permis de construction émis par la Ville.

**TABLEAU 9**  
Entretien requis, 2001 et 2011

	2001	2011
Entretien régulier/réparations mineures	2 815 (93,5 %)	3 125 (95,9 %)
Réparations majeures	195 (6,5 %)	135 (4,1 %)
<b>Total</b>	<b>3 010</b>	<b>3 260</b>

Source : Statistique Canada, Recensements de 2001 et 2011.

Des réparations majeures sont requises lorsque la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être refaite, etc. Les réparations mineures sont nécessaires dans le cas de carreaux de plancher détachés ou manquants, de briques descellées, de bardeaux arrachés, de rampe ou de revêtement extérieur défectueux, etc.

Ces chiffres doivent cependant être interprétés avec une grande prudence, car ils ne permettent pas à eux seuls de conclure à une détérioration marquée du parc de logement. En effet, rappelons que les statistiques sur l'état des résidences découlent de l'évaluation subjective qu'en font les propriétaires eux-mêmes. Or, ces derniers estiment souvent la nécessité des réparations en fonction de l'évolution de leurs propres besoins en matière d'habitat. Par exemple, les ménages maintenant plus âgés ont aujourd'hui des besoins différents en matière d'habitation, et peuvent souhaiter réaménager leur bungalow de manière à ce qu'il convienne mieux à leur nouveau style de vie. Quant aux jeunes familles qui emménagent à Lorraine, dans une maison construite dans les années 1960-1970, elles auront souvent le désir de la rénover au goût du jour, même si elle est en très bonne condition. Néanmoins, il est possible que les effets du temps commencent peut-être à se faire sentir sur les plus anciennes maisons. Une évaluation plus précise pourrait éventuellement être effectuée pour vérifier, le cas échéant, l'existence d'un véritable problème, surtout pour les résidences construites lors de la première vague de construction, dans les années 1960-1970.

En 2011, 90,6 % des 3 260 logements de Lorraine sont des résidences unifamiliales isolées, souvent de très grande qualité. À cela s'ajoutent les habitations jumelées (2,6 %), les habitations en rangée (4,3 %) et les immeubles résidentiels composés de 2 logements et plus (2,4 %). Cette dernière catégorie correspond notamment aux unités résidentielles (type condominium) récemment construites à proximité du Domaine Garth. Leur valeur moyenne était de 3 457 35 \$ en 2011, comparativement à 296 645 \$ pour la MRC. D'ailleurs, les nouvelles résidences récemment construites dans le secteur nord-ouest de la Ville atteignent facilement une valeur hautement supérieure à 500 000 \$.

Soulignons que 97,8 % des ménages de Lorraine sont propriétaires du logement qu'ils occupent.

Le tableau 10 montre l'évolution du nombre de permis de construction (mises en chantier résidentielles), entre 2000 et 2010. En 10 années, 271 nouvelles constructions résidentielles ont été réalisées, pour une moyenne annuelle de 25 unités.

**TABLEAU 10**  
**Permis de construction d'un bâtiment principal, 2000 à 2010**

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
28	37	101	34	11	11	7	12	11	7	12

*Source: Schéma d'aménagement et de développement révisé, MRC Thérèse-De Blainville.*

De plus en plus, la construction résidentielle s'oriente à Lorraine vers le créneau de la maison de grand prestige. Parallèlement, le vieillissement des résidents fait apparaître de nouveaux besoins, notamment en matière d'accessibilité physique aux services et de réduction des tâches d'entretien et des coûts d'habitat. Une partie de ces besoins peut être comblée par le partage d'une résidence unifamiliale par les différentes générations d'une même famille, dans la mesure où la faible densité et l'architecture unifamiliale est préservée.

Dans le cadre de l'exercice de concordance du schéma d'aménagement et de développement de la MRC aux nouvelles orientations métropolitaines, un exercice d'identification des espaces vacants et à redéveloppé a été réalisé en 2014. Pour le territoire municipal, 7,57 ha ont été identifiés comme étant vacants (aucun terrain n'a été identifié à des fins de redéveloppement). Ces espaces vacants sont essentiellement situés dans le secteur du chemin Brisach et le secteur du chemin Longuyon, soit deux secteurs de résidences unifamiliales isolées. Au total, il s'agit d'une trentaine de terrains disponibles au développement.

*URB-01-01, a.5, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

### **A.3.2 Commerces**

En conséquence de la vocation essentiellement résidentielle planifiée pour Lorraine, les activités économiques n'occupent qu'une très faible proportion du territoire.

Les quelques commerces de Lorraine sont donc exclusivement destinés à desservir la population locale. Ces commerces de proximité sont regroupés dans le petit centre commercial « *Place Lorraine* », situé au centre géographique de la municipalité, au nord-ouest de l'intersection du boulevard de Gaulle et de l'autoroute 640. L'offre commerciale se limite à la vente de biens et de services de première nécessité (supermarché, SAQ, banque, dépanneur, nettoyeur, etc.). Des soins de santé sont également offerts par une clinique médicale adjacente à la *Place Lorraine*.



Place Lorraine

Les Lorrains peuvent s'approvisionner très facilement dans les proches établissements commerciaux des villes voisines, notamment à Rosemère, où d'importants centres commerciaux d'envergure régionale sont implantés. Une multitude de services sociaux et communautaires sont également offerts à Sainte-Thérèse.

En 2013, le propriétaire de la Place Lorraine annonçait les travaux de modernisation et de réaménagement du pôle commercial, dont les travaux ont débuté en 2015 par l'ajout d'un nouveau bâtiment accueillant la SAQ. À terme, le projet prévoit un nouvel aménagement paysager, l'ajout d'espaces piétonniers et de nouveaux éléments de mobilier urbain. Ces travaux de revitalisation permettront aux citoyens d'avoir accès à un pôle commercial de proximité plus moderne, fonctionnel et convivial.

La quiétude des secteurs résidentiels est très chère aux Lorrains. Les activités complémentaires qui sont autorisées dans les résidences sont donc limitées à certains services professionnels.

*URB-01-01, a.6, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

### **A.3.3 Institutions**

Malgré sa taille relativement petite, Lorraine est dotée structure institutionnelle passablement développée. En effet, s'y trouvent trois écoles primaires (Le Carrefour, Le Tournesol, Le Ruisselet), trois établissements de garderie du Centre de la petite enfance "Les Amis de Lorraine" (auquel il est prévu d'ajouter l'ancienne école du "P'tit Bonheur"), le Centre culturel multidisciplinaire Louis-Saint-Laurent, ainsi qu'un édifice de culte. Bien répartis sur le territoire, ces établissements fournissent des services de proximité particulièrement accessibles aux résidents.

Depuis 1996, l'hôtel de Ville, la bibliothèque et le poste de police sont regroupés et forment le complexe administratif que nous connaissons aujourd'hui. Bien défini dans l'espace et montrant une architecture publique distinctive, ce pôle de décision possède une valeur symbolique bien affirmée.

L'ancienne mairie de la Maison Garth a également repris du service pour la tenue de diverses réunions et activités administratives de la Ville.

Les Lorrains bénéficient également de l'éventail complet de services institutionnels disponibles dans les villes voisines, particulièrement à Sainte-Thérèse, dont c'est la vocation première.

*URB-01-01, a.7, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

### **A.3.4 Infrastructures et équipements**

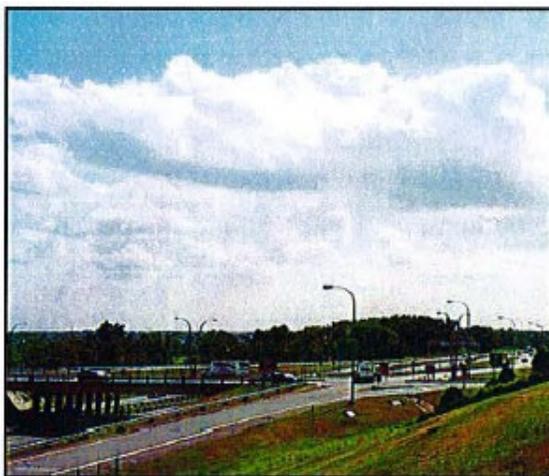
#### **A.3.4.1 Réseau routier**

Le réseau routier de Lorraine est très bien hiérarchisé et a fait l'objet d'une planification particulièrement soignée et rigoureuse.

L'autoroute 640, qui traverse le centre géographique de la ville dans l'axe est-ouest, est de loin le principal accès de Lorraine. Le chemin de la Grande Côte (route 344), qui fait partie du réseau provincial de niveau tertiaire, donne accès au territoire municipal dans sa partie sud, alors que le rang Saint-François donne accès à l'extrémité nord du territoire. Enfin, le boulevard de Vignory relie le nord-est de la ville à la Montée Gagnon, dans Bois-des-Filion.

Ces 4 voies d'accès à Lorraine conduisent au boulevard de Gaulle, qui constitue la seule artère traversant la ville dans l'axe nord-sud, entre le chemin de la Grande Côte et, à l'extrémité nord, le rang Saint-François.

Ce réseau majeur canalise et répartit adéquatement les flux véhiculaires. Le nombre limité d'accès optimise la sécurité publique et minimise la circulation de transit régionale.



Autoroute 640



Boulevard de Gaulle

Quant au réseau routier local, qui donne accès aux différentes unités de voisinage, il s'articule entièrement au boulevard de Gaulle, par l'Est ou par l'Ouest. Il est composé de plusieurs boulevards collecteurs, chacun étant assigné à la desserte de l'unité de voisinage qu'il ceinture. Ainsi, au nord de l'autoroute 640, les boulevards René-d'Anjou, Val d'AJol, de Montbéliard, de Reims, de Vignory, de Bourbonne et les chemins de Lachalade et de Rambervillers desservent les 7 unités de voisinage qui composent cette partie de la ville.

Au sud de l'autoroute 640, les boulevards de Nancy, de Chambord, d'Orléans, Prince-Val et le chemin de Saverne desservent les 4 petites unités de voisinage du secteur. Un nombre généralement similaire de rues locales se greffe à chacun de ces boulevards collecteurs.

Dans les quartiers plus anciens, qui jouxtent le côté est du boulevard de Gaulle, les rues locales adoptent le tracé curvilinéaire privilégié dans les années 1960-1970 pour décourager la circulation de transit et diversifier la morphologie urbaine. Cette configuration rompt la monotonie et offre une desserte sécuritaire et efficace aux usagers. Dans les secteurs plus récents, situés du côté ouest du boulevard de Gaulle et le long de la limite avec Bois-des-Filion, de part et d'autre de l'autoroute 640, plusieurs rues ont été conçues en tournebride (cul-de-sac). Ceci permet de réduire considérablement les superficies occupées par les rues, d'augmenter en contrepartie celles qui sont consacrées aux espaces verts, de protéger les boisés existants, de réduire au minimum la circulation et de maximiser la quiétude des résidents. Entre 1987 et 2000, la municipalité a ainsi été en mesure d'aménager près d'un demi-hectare d'espaces verts pour chaque hectare d'habitations<sup>1</sup>, ce qui est de loin la meilleure performance de toutes les villes de la MRC.

Afin d'optimiser la fluidité et la sécurité du réseau, tout en évitant l'emploi de feux, aucune intersection n'adopte une géométrie en croix. Elles ont toutes été dessinées en forme de « T ».

#### **A.3.4.2 Réseau cyclable**

La ville est dotée d'un réseau cyclable qui totalise environ 14 kilomètres. Ce réseau parcourt les principaux boulevards de la ville, soit la majeure partie du boulevard de Gaulle, la totalité des boulevards de Vignory et de Nancy, une portion des boulevards d'Orléans et Val d'Ajol, ainsi que le chemin de la Grande Côte. Il s'agit dans tous les cas d'une piste aménagée sur chaussée partagée. Ce réseau cyclable s'articule également à l'ensemble du réseau vert du territoire, formé des nombreux parcs et des sentiers pédestres, ainsi qu'à la Route verte du Québec, qui traverse le Domaine Garth.

#### **A.3.4.3 Équipements récréatifs**

Les Lorrains démontrent un très grand intérêt pour la culture et les loisirs. La ville comprend donc un magnifique terrain de golf et un grand nombre d'espaces récréatifs. Ils sont interreliés dans un réseau vert constitué de 18 parcs urbains, dont les principaux sont les parcs Lorraine et Albert-Clément. Les parcs servent comme lieux de détente ou à la pratique de différents sports comme le tennis, le skateboard, la bicyclette, la randonnée pédestre, etc.



Réseau vert

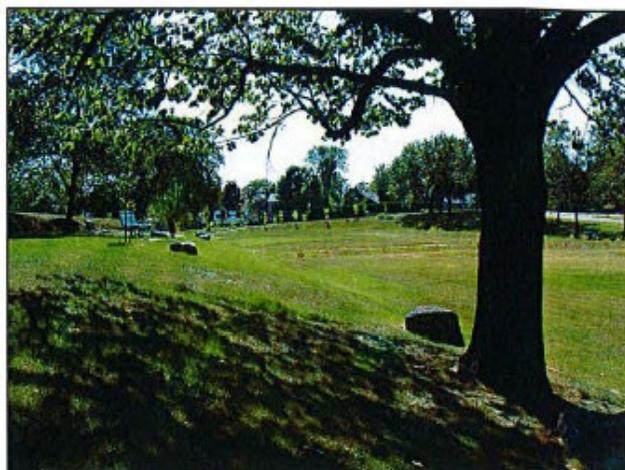
<sup>1</sup> Tableau 32 du schéma d'aménagement et de développement 2005 de la MRC Thérèse-De Blainville

Situé au nord de l'autoroute 640, le parc Lorraine est le cœur de l'activité récréative, en raison de l'envergure de ses équipements actuels, de la proximité des écoles Le Tournesol et Le Carrefour, ainsi que de ses possibilités d'expansion. Outre des terrains de balle-molle et des terrains de soccer, ce parc comporte 4 courts de tennis et une surface de jeux pour enfants. Une garderie, un édifice de culte et la place publique Fondia s'ajoutent à ces installations et contribuent à faire du parc Lorraine le véritable noyau communautaire de la ville. D'autres installations pourraient renforcer ce rôle.

En surplomb du talus nord de l'autoroute 640, le Centre culturel multidisciplinaire Louis-Saint-Laurent est splendidement situé et aménagé, permettant à la ville d'afficher sa personnalité et son identité architecturale.

Le parc Albert-Clément, situé au sud de l'autoroute 640, comporte 4 terrains de tennis, en plus d'une piscine extérieure.

Plusieurs autres parcs urbains, plus modestes, desservent les différentes unités de voisinage. Ils comprennent généralement des aires de détente et de jeux pour enfants. Plusieurs sont reliés entre eux par des sentiers.



Parc de quartier

Il s'agit des parcs André-Rufiange, des Bouleaux, des Cèdres, des Chênes, des Épinettes, des Érables, des Lilas, des Mélèzes, des Merisiers, des Pins, des Pruches, des Sapins, des Saules, des Sorbiers, Hombourg, des Noisetiers et Diane-Hébert. Un espace vert sans dénomination est situé à l'intersection des boulevards de Gaulle et de Reims. Le parc des Hêtres s'ajoutera bientôt à cette nomenclature.

Pourvu de sentiers, l'escarpement du Grand Coteau est utilisé à des fins de détente et de randonnée. Le seul paysage accidenté de la ville est ainsi valorisé à des fins récréatives, tout en soustrayant à l'urbanisation ce secteur à risque de mouvement de terrain.

À moyen terme, la Ville de Lorraine souhaite rafraîchir et moderniser l'ensemble de son réseau de parcs urbains.

Le prestigieux club de golf de Lorraine, qui représente une valeur inestimable pour les Lorrains, occupe un très vaste espace boisé au sud-ouest de la municipalité. Le club de golf est également propriétaire de l'aréna qui le jouxte, mais qui ne répond malheureusement plus aux besoins.

#### **A.3.4.4 Autres équipements et infrastructures**

Les autres équipements à caractère public qui n'ont pas été encore mentionnés sont le foyer d'hébergement Pavillon Lorraine, la place publique du Souvenir, adjacente au terrain de golf, ainsi que la place commémorative du jardin des Générations. L'atelier municipal et une station de suppression complètent l'actuel patrimoine immobilier municipal.



Golf de Lorraine

Au chapitre des transports collectifs, les Lorrains ont facilement accès au train de banlieue qui effectue la navette quotidienne entre Saint-Jérôme et Montréal, en passant par Sainte-Thérèse et Rosemère. Ce service de train de banlieue est extrêmement populaire, mais des améliorations pourraient encore lui être apportées afin de maximiser sa fréquentation.

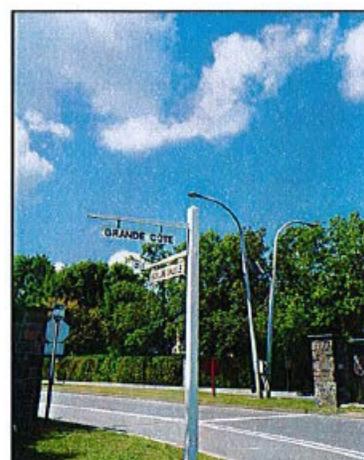
La totalité du territoire urbanisé de Lorraine est desservie par un réseau municipal d'aqueduc et d'égout sanitaire. L'approvisionnement et l'épuration des eaux font l'objet d'une entente avec la ville voisine de Rosemère. Il va de soi que le développement de tout nouveau projet domiciliaire est conditionnel au prolongement de ce réseau. Lorraine n'a pas de réseau souterrain d'égout pluvial et les pluies sont drainées par le réseau de surface.

### **A.4 ESTHÉTIQUE URBAINE ET PAYSAGÈRE**

#### **A.4.1 Enfouissement des fils et mobilier urbain**

La planification originale de Lorraine a prévu que l'ensemble des infrastructures de communication téléphonique, de transmission d'électricité et de câblodistribution soit souterrain. Cette approche, dont se félicitent les Lorrains et qui suscite l'envie des citoyens d'autres villes, permet d'embellir considérablement le milieu bâti et d'offrir la sécurité d'approvisionnement maximale.

Le mobilier urbain est généralement uniforme, original et de bon goût. C'est notamment le cas des chics murets de maçonnerie qui identifient les entrées de la ville et certains bâtiments publics, de la signalisation champêtre des noms des rues et des parcs, marqués sur bois, ainsi que des très grands lampadaires en « V » du boulevard de Gaulle.



Les qualités esthétiques de chacun de ces éléments peuvent évidemment être remises en cause à la lumière des tendances esthétiques d'aujourd'hui et des modes en matière de mobilier urbain, mais l'ensemble est néanmoins harmonieux, élégant et bien agencé, en plus de jouer un rôle identitaire important pour les citoyens.

#### **A.4.2 Couverture arborescente**

La caractéristique esthétique la plus importante de Lorraine est incontestablement l'omniprésence d'une végétation ligneuse et floristique très riche, tant sur les terrains privés que sur le domaine public. Une grande partie de cette végétation prend place dans les parcs, les sentiers qui les relient et les autres espaces verts, qu'ils soient aménagés ou à l'état naturel. Ce réseau vert forme les zones tampons qui ceinturent les différents noyaux résidentiels et bonifient l'intimité et le caractère verdoyant des unités de voisinage. À l'échelle de la ville, les espaces verts forment d'ailleurs le deuxième usage en importance par la superficie qu'ils occupent.

Cette couverture végétale a une valeur esthétique inestimable, car c'est essentiellement grâce à elle que le tissu urbain de Lorraine possède cette unité paysagère qui le personnalise tant. Sans toute cette végétation, les bâtiments, malgré leur belle apparence, offriraient une vue d'ensemble beaucoup moins homogène.



Rivière des Mille-Îles

La rivière des Mille-Îles et plusieurs grands espaces verts, dont trois très grands bois, bonifient considérablement le paysage de Lorraine.

Le Domaine Garth, pour sa part, offre 13 hectares de verdure dans la partie sud de la ville, entre le chemin de la Grande Côte et la rivière des Mille-Îles. Il permet de belles vues sur les rivières aux Chiens et des Mille-Îles, dont il constitue d'ailleurs le seul accès possible pour les Lorrains. La valorisation et la protection du site sont une priorité municipale.

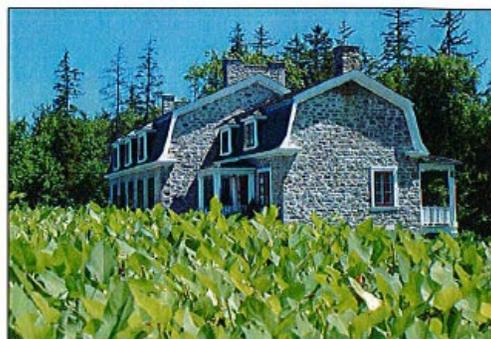
Le terrain de golf, qui occupe une superficie de 55 hectares au sud-ouest de la ville, compose également un paysage aux qualités esthétiques indéniables. Situé le long du boulevard de Gaulle, qu'il longe sur plus de 500 mètres, il présente la première image forte qui s'offre au visiteur qui accède à Lorraine par son entrée sud. Les nombreuses percées visuelles à partir du boulevard de Gaulle sont dignes d'intérêt.

#### **A.4.3 Patrimoine urbain**

Localisée légèrement en retrait du chemin de la Grande Côte, sur un vaste terrain situé à mi-chemin entre la rivière aux Chiens et la rivière des Mille-Îles, le Domaine Garth est un legs important de l'ère agricole de Lorraine, au XIX<sup>ème</sup> siècle. Le domaine constitue ainsi la plus ancienne partie de la ville et un site archéologique fort intéressant.

Le domaine est composé de la maison Garth et de sa grange-étable. La construction du premier établissement a débuté vers 1810, mais il fut achevé sous sa forme actuelle en 1890. Lors de la rébellion des Patriotes en 1837, le domaine était occupé par l'armée britannique.

La résidence est en pierres, formée d'un corps rectangulaire à deux étages. Elle comporte aussi une annexe, plus petite, construite en 1861.



La grange-étable, qui est l'un des plus grands bâtiments agricoles québécois fait de pierres, a été construite par étapes.

Considérant l'intérêt manifeste que les Lorrains attribuent à cet ensemble architectural, le Domaine Garth est littéralement un joyau patrimonial qui mérite bien la protection qui lui est accordée par la Loi sur les biens culturels, en vertu de laquelle le domaine fut classé "site historique" en janvier 1975.



La maison Garth

En septembre 2014, la Ville a annoncé la signature d'une importante entente avec le ministère de la Culture et des Communications pour la réhabilitation complète de la maison et de la grange-étable du domaine. Cette entente prévoit un investissement de plus de 2 millions \$. Les travaux ont débuté au printemps 2015.

\*\*\*

Les qualités esthétiques du paysage urbain de Lorraine sont le résultat d'une évolution rapide vers une image de plus en plus soignée. Les abords du chemin de la Grande Côte sont certainement perfectibles et quelques bâtiments, comme certaines anciennes écoles primaires, l'aréna et le centre commercial, témoignent d'une époque architecturale plutôt impersonnelle. En revanche, le Centre culturel Louis-Saint-Laurent et le complexe administratif municipal sont de bons exemples d'une architecture publique témoignant d'un souci évident d'intégration à l'environnement urbain.

*URB-01-01, a.8, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

## **A.5 MILIEU BIOPHYSIQUE**

Malgré qu'elle soit une ville moderne, Lorraine a protégé et valorisé un patrimoine naturel particulièrement significatif.

### **A.5.1 Foresterie urbaine**

Rappelons qu'il existe à Lorraine trois vastes forêts urbaines.

Le premier bois, la forêt du Grand Coteau, occupe la partie nord-ouest de Lorraine. Des études de caractérisation environnementale et biologique, réalisées en 2008, établissent la valeur écologique exceptionnelle de l'écosystème composé des milieux physique, terrestre, hydrique, floristique et faunique de la forêt du Grand Coteau. Cette forêt est l'un des milieux naturels les mieux préservés de la couronne nord de Montréal. Sa taille importante, la maturité de ses arbres, l'intégrité biologique et la diversité de ses habitats fauniques et floristiques, ainsi que la grande beauté de ses paysages, font de la forêt du Grand Coteau un joyau du patrimoine naturel en pleine région urbanisée. Dans le but de la protéger et de la valoriser, la Ville en a placé la majeure partie sous réserve foncière.

En 2014, la forêt du Grand Coteau a été acquise par la Ville de Lorraine à la suite d'un référendum tenu sur la question en 2010. Un comité a été formé suite à cette acquisition, en partenariat avec la Communauté métropolitaine de Montréal dans le cadre du *Programme métropolitain de protection et de conservation d'espaces boisés* (Fonds vert) contribue à l'objectif régional et métropolitain d'augmenter la superficie des aires protégées à 17 % pour le Grand Montréal. Soulignons qu'en 2015, la Ville a reçu le prix de Villes et Villages pour la gestion écologique de la forêt du Grand Coteau.

Le second bois couvre une vingtaine d'hectares dans la partie est de la ville, au nord de l'autoroute 640. Il comporte un mélange d'érables de grande taille et de feuillus sans grande valeur de conservation.

Le troisième bois est celui du Domaine Garth. Il se compose presque essentiellement de feuillus, parmi lesquels on compte des arbres centenaires de plus de 20 mètres mélangés à des spécimens de moins de 40 ans. Sa localisation, à la rencontre de la rivière aux Chiens et de la rivière des Mille-Îles, en fait le boisé offrant le plus de possibilités de mise en valeur à des fins de récréation légère, d'activités socioculturelles et artistiques.

---

*URB-01-01, a.9, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

### **A.5.2 Topographie et hydrographie**

Le territoire de Lorraine présente une topographie généralement peu accidentée. Du rang Saint-François, au nord, jusqu'à la rivière des Mille-Îles, au sud, la dénivellation est tout de même d'une quarantaine de mètres. Cependant, la plupart des pentes ne dépassent pas 10 %, ce qui facilite l'aménagement du territoire.

Une importante cassure s'observe néanmoins à la hauteur de l'autoroute 640 et, de là, vers le nord dans l'axe du tributaire de la rivière aux Chiens. Le long de cet axe, qui correspond à l'escarpement du Grand Coteau, certaines pentes sont assez fortes.



Rivière aux Chiens

Le territoire à la construction de résidences unifamiliales et à l'aménagement d'espaces verts.

Les dépôts meubles rencontrés à Lorraine sont des matériaux sablonneux et argileux qui reposent sur des roches sédimentaires datant de l'âge paléozoïque. La composition du sol varie de part et d'autre de l'escarpement du Grand Coteau. Au sud de celui-ci, le till occupe presque toute la place, seul ou en superposition avec de l'argile et quelquefois du sable. Au nord du coteau, le sol se compose principalement de sable, même si l'argile est présente. Le sable y constitue donc le matériau de surface. Dans l'ensemble, la capacité portante du territoire est faible, mais elle bénéficie en revanche d'une topographie peu accidentée. Ces caractéristiques prédestinaient le

Le relief généralement plat de Lorraine contribue à réduire substantiellement le nombre de sites exposés à des mouvements de terrain, malgré le caractère sablonneux et argileux des dépôts meubles.

Mais en dépit de ce facteur d'atténuation, l'escarpement du Grand Coteau est sujet à des mouvements de terrain en raison des fortes pentes exceptionnelles qu'on y retrouve. Celles-ci excèdent généralement 15 % et atteignent même 30 % à plusieurs endroits.

Certaines rives de la rivière aux Chiens sont également sujettes à des mouvements de terrain en raison de l'érosion causée par les inondations. Le secteur à risque s'étend de la limite municipale de Rosemère jusqu'à l'endroit où la rivière bifurque en direction de la rivière des Mille-Îles.

En 2016, le gouvernement a adopté une orientation gouvernementale visant à assurer la sécurité des personnes et des biens par une meilleure gestion des risques dans les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain dans les dépôts meubles. Le gouvernement a demandé aux MRC d'introduire la nouvelle cartographie produite par le gouvernement et le cadre normatif inclus à l'orientation gouvernementale pour des fins de sécurité publique. La MRC a ainsi modifié son schéma d'aménagement et de développement en 2020. En conséquence, les cartes et le cadre normatif des zones de contraintes relatives à la prévention des glissements de terrain ont été introduits à la réglementation d'urbanisme de la Ville de Lorraine en 2020.

Les mesures prises par la municipalité, qui a fait l'acquisition des ravins et a doté le secteur riverain de la rivière aux Chiens d'une vocation communautaire et récréative, améliorent la protection de ces territoires particuliers.

Au chapitre de l'hydrographie, Lorraine fait partie du grand bassin de drainage de la rivière des Mille-Îles. À l'ouest du boulevard de Gaulle, les eaux de ruissellement de Lorraine sont drainées par la rivière aux Chiens. À l'est du boulevard, des petits cours d'eau à faible débit et des fossés de drainage assument cette fonction.

Les rivières aux Chiens et des Mille-Îles présentent un potentiel de grand intérêt sur le plan écologique. Ces deux cours d'eau sont toutefois susceptibles de sortir de leur lit et d'inonder les terrains environnants.



Rivière des Mille-Îles

Lorraine compte ainsi deux zones inondables qui ont été définies par la Convention de 1978 (révisée en 1987), convenue entre les gouvernements fédéral et provincial.

La première zone correspond à l'ensemble du Domaine Garth, au sud du chemin de la Grande Côte, et la seconde aux rives de la rivière aux Chiens. Dans les deux cas, il s'agit de zones d'inondation de grand courant (réurrence de 0 à 20 ans). Toutefois, dans le Domaine Garth, la présence d'infrastructures d'aqueduc et d'égout a pour effet de soustraire le Domaine à l'interdiction absolue d'y ériger des ouvrages. La propriété municipale du site et sa vocation communautaire assurent la protection du milieu sensible.

Les sites de Lorraine qui sont les plus susceptibles d'abriter une faune intéressante sont les suivants : les environs de la rivière aux Chiens, le Domaine Garth, l'île qui lui fait face, les berges de la rivière des Mille-Îles et la forêt du Grand Coteau.



Boisé du Domaine Garth

Les rives boisées de la rivière aux Chiens, par exemple, sont des endroits recherchés par les petits mammifères terrestres et

propices à la nidification de la faune ailée, laquelle trouve d'ailleurs refuge au Domaine Garth. L'embouchure de la rivière aux Chiens possède les attributs d'une frayère potentielle pour le doré jaune.

Des sections de berges de la rivière des Mille-Îles forment un environnement favorable pour le rat musqué. Les rives des rivières seront protégées par des normes réglementaires adéquates.

---

*URB-01-02, a.1, entrée en vigueur 26 août 2020*

## **PARTIE B – PARTI D'AMÉNAGEMENT**

Les constats exposés dans la partie A précédente permettent maintenant d'établir un diagnostic général des potentiels et des contraintes à l'aménagement. La présente partie B, intitulée « *Parti d'aménagement* », expose donc brièvement ce diagnostic et les orientations d'aménagement à poursuivre.

### **B.1 DIAGNOSTIC**

Le chapitre précédent, esquissant le profil municipal, a mis en relief les principales caractéristiques du territoire de Lorraine, ses potentiels et ses contraintes. Résumons-les afin d'identifier ensuite les différentes orientations d'aménagement du territoire.

La ville de Lorraine constitue un véritable havre de paix au sein de l'une des régions économiques les plus dynamiques du Canada. Lorraine a connu une croissance démographique spectaculaire et abrite aujourd'hui une population plutôt jeune, très scolarisée, professionnelle, propriétaire, à l'aise économiquement et très impliquée dans son milieu de vie. Le milieu bâti, presque exclusivement composé de grandes résidences unifamiliales, attire de nombreuses familles avec enfants. Les aînés, qui sont également de plus en plus nombreux, se sont attachés à ce milieu de vie qu'ils apprécient et où ils souhaitent vivre le plus longtemps possible, malgré les difficultés que représente pour eux l'entretien d'une vaste demeure, conjugué à l'éloignement de leurs enfants et aux longues distances à parcourir pour obtenir plusieurs services de proximité indispensables.

Pour l'avenir, la raréfaction de l'espace constructible ne permet pas d'envisager la poursuite d'une croissance démographique significative, malgré la forte demande qui s'exprime dans toute la région immédiate. La poussée démographique qu'enregistre présentement la couronne nord comblera rapidement les quelques espaces encore disponibles, principalement au nord du territoire. Faute d'espace, la dynamique démographique devrait se stabiliser, voire décroître légèrement d'ici 2031 considérant la diminution de la taille des ménages.

La compression de l'offre foncière nous permet donc d'anticiper une forte inflation des valeurs immobilières de Lorraine, dont le parc immobilier sera de plus en plus orienté vers une clientèle fortunée.

À Lorraine, l'esthétisme et l'élégance des différents quartiers témoignent bien d'un souci constant pour la qualité de la vie urbaine. La ville se démarque par la qualité exceptionnelle de ses bâtiments résidentiels. Ainsi, malgré quelques signes mineurs de vieillissement, la plupart des résidences ont été soigneusement entretenues et sont encore d'une qualité architecturale exemplaire. Les plus récentes constructions sont généralement venues s'intégrer harmonieusement au tissu urbain développé au fil des années. Le secteur de la Grande Côte est, quant à lui, en voie d'embellissement.

De manière générale, la rénovation du parc résidentiel continuera de s'accélérer au cours des prochaines années. Après quatre ou cinq décennies, les résidences de la première génération requièrent évidemment de plus en plus de réparations. Souvent, elles doivent être transformées pour mieux convenir aux nouveaux besoins des occupants et des ménages plus jeunes. Il sera donc important de bien intégrer ces modifications au tissu architectural environnant, afin de préserver l'harmonie caractéristique de la ville.

La desserte commerciale, industrielle et institutionnelle des Lorrains est assurée par l'insertion géographique de leur ville entre Rosemère, Sainte-Thérèse, Bois-des-Filion, Boisbriand et Blainville. Cette complémentarité régionale permet aux citoyens de bénéficier d'un milieu de vie très paisible, tout en ayant un accès facile aux commerces, aux services et aux emplois disponibles dans la région.

En matière de services de proximité, la seule *Place Lorraine* suffit encore à combler les besoins quotidiens de la plupart des familles. En revanche, les distances à parcourir sont un peu longues pour les aînés qui n'ont plus la possibilité de se déplacer en automobile. Cette cohorte augmentera fortement au cours des prochaines années et de nombreux aînés souhaiteront un accès plus facile aux établissements de proximité.

De nombreux équipements sportifs et communautaires sont mis à la disposition des citoyens, au sein de pôles récréatifs et institutionnels facilement accessibles par le boulevard de Gaulle. L'inscription de ces pôles dans le réseau d'espaces verts, conjugué au réseau cyclable, est un modèle d'harmonisation entre les fonctions résidentielles et récréatives. Néanmoins, la modernisation des parcs urbains et l'optimisation de leur intégration dans le réseau vert sont souhaitables. L'aréna est devenu désuet et ne suffit plus à satisfaire les besoins des Lorrains.

Il est également prioritaire de protéger le patrimoine arborescent et écologique de Lorraine, particulièrement la forêt du Grand Coteau, à qui la ville doit une grande partie de sa personnalité et de la qualité de vie qu'elle offre aux résidents. L'acquisition de la forêt par la Ville permettra d'assurer sa pérennité à long terme.

La vie socioculturelle est un créneau en développement à Lorraine. Actuellement, les Lorrains bénéficient de la bibliothèque municipale, du Centre culturel et de la maison Garth, alors que plusieurs autres équipements culturels sont facilement disponibles dans les villes voisines. À cet égard, le Domaine Garth offre de belles opportunités de mise en valeur à des fins socioculturelles, artistiques, éducatives et environnementales.

Au chapitre du transport, les rues de Lorraines sont exemplaires, tant par leur tracé que par leur hiérarchisation. La circulation intermunicipale est limitée par le nombre réduit d'accès au territoire municipal. L'accessibilité au train de banlieue est particulièrement appréciée des citoyens, qui souhaiteraient l'utiliser davantage si la fréquence du service était bonifiée.

\*\*\*

Indéniablement, Lorraine est une belle ville qui fut méticuleusement planifiée. Au début des années 1960, ce type d'urbanisme faisait école. On souhaitait alors planifier des *Villes nouvelles*, à mi-chemin entre la ville et le village, qui favoriseraient l'épanouissement social et communautaire des citoyens, dans un milieu qui serait protégé des « problèmes urbains » alors décriés : congestion routière, insécurité, promiscuité, proximité d'usages incompatibles, rareté des espaces verts et de détente, mauvaise qualité d'habitation, laideur architecturale, hétérogénéité morphologique, etc.

La planification des banlieues de cette époque a été largement inspirée par cette approche des *Villes nouvelles*. Toutefois, plusieurs de ces banlieues-champignons ont été construites à grands coups de compromis douteux, concédés à des développeurs et des consommateurs peu habitués à une planification si exigeante et, au premier chef, désireux de réduire au minimum les coûts privés et publics qu'impose l'investissement dans la qualité de vie.

Aujourd'hui, le continent est rempli de ces banlieues monotones et grises, composées d'alignements rectilignes de bungalows identiques, parsemées de grandes surfaces commerciales anonymes, dépourvues de verdure, dont les rues principales n'offrent que des façades hétéroclites, encombrées par une jungle d'enseignes criardes et de stationnements. Ces « machines urbaines » désolent la plupart de leurs résidents qui, à l'échelle du continent, en déménagent en moyenne tous les 4 ans. Elles n'ont rien à voir avec les *villes nouvelles* qu'elles devaient pourtant devenir.

À ce chapitre, Lorraine est une très rare exception. Ici, les citoyens ont eu le courage et le bon sens d'investir dans leur milieu de vie et de s'en tenir, pour l'essentiel, à la planification originale de la ville. Les Lorrains n'ont pas seulement investi dans la qualité de leurs propres résidences, mais également dans le paysagement élaboré des terrains privés et publics, dans le mobilier urbain, dans l'ornementation identitaire et, surtout, dans les vastes superficies qu'ils ont consacrées aux espaces verts plutôt que de maximiser l'assiette fiscale en y construisant des édifices. Les Lorrains ont aussi résisté à la tentation de construire des égouts pluviaux souterrains et des trottoirs. L'argent ainsi épargné a pu être investi dans la qualité des lieux publics. Les abords des rues ont ainsi un bel aspect champêtre.

Le résultat de cet investissement est un milieu de vie magnifique, paisible, sécuritaire et très élégant. Cette ville a une personnalité, une âme et un cœur auxquels ses citoyens s'attachent. Lorraine ne ressemble à aucune autre ville. Son authenticité en fait un exemple éloquent du courant urbanistique des *Villes nouvelles*, au même titre que le Vieux-Québec témoigne des villes-fortresses du Moyen-Âge, que Montréal témoigne des villes industrielles du début du 20<sup>e</sup> siècle, ou que Senneville témoigne des villages riverains bien nantis de la Nouvelle-Angleterre. À ce titre, Lorraine fait partie du patrimoine urbain québécois. Si elle n'est certainement pas une panacée, elle est en revanche l'exemple parfait de ce que l'approche des *Villes nouvelles* est parvenue à faire de mieux!

---

*URB-01-01, a.10, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

## **B.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Le souci d'une planification urbaine cohérente fait partie des préoccupations municipales depuis la fondation de la ville. Bien entendu, Lorraine a tout avantage à perpétuer cette tradition et à planifier son avenir sur les solides fondations que constituent ses acquis en matière d'urbanisme.

La Ville poursuivra donc prioritairement les grandes orientations d'aménagement suivantes :

1. Consolider la vocation résidentielle de la ville.
2. Améliorer l'accessibilité aux services de proximité et réduire les déplacements motorisés.
3. Faciliter le maintien des personnes de tous âges dans leur milieu de vie en prévoyant des modes variés d'habitation, notamment des résidences pour personnes retraitées, des maisons bi-générationnelles qui respecteront les caractéristiques architecturales propres aux habitations unifamiliales, ainsi que des services appropriés destinés aux jeunes familles.
4. Appliquer rigoureusement des critères de qualité de d'intégration au milieu bâti dans le traitement architectural des nouveaux bâtiments.
5. Veiller à l'harmonisation architecturale des rénovations aux résidences existantes afin de protéger le patrimoine bâti.
6. Embellir les abords du chemin patrimonial de la Grande-Côte, en partenariat avec les instances gouvernementales concernées.
7. Continuer l'enfouissement des infrastructures aériennes pour les nouveaux quartiers.
8. Préserver la quiétude du milieu en limitant la circulation de transit par un contrôle serré des voies d'accès à la ville.
9. Préserver la vocation de tout le réseau d'espaces verts actuels, qu'ils soient publics ou privés, et tout particulièrement les ravins et les sentiers qui les accompagnent.
10. Protéger les écosystèmes et les zones sensibles que sont les milieux aquatiques, les berges, les zones de contraintes relatives à la prévention des glissements de terrain, les boisés et la forêt du Grand Coteau.
11. Valoriser le site naturel et patrimonial du Domaine Garth à des fins patrimoniales, communautaires, socioculturelles et environnementales.
12. Revitaliser et embellir les parcs urbains afin d'améliorer leur potentiel récréatif et leur valeur esthétique, tout en considérant la diversité des besoins exprimés par les personnes de différents groupes d'âges.
13. Améliorer l'intégration du réseau des espaces verts et des sentiers, et les munir d'une signalisation appropriée.
14. Stimuler la desserte en activités culturelles et artistiques dans les espaces publics.
15. Appuyer les interventions visant l'amélioration des services de transport collectif.

16. Optimiser les équipements, les infrastructures et les ententes intermunicipales afin d'offrir aux citoyens les meilleurs services possibles au coût le plus bas, dans une perspective de développement durable.
17. À l'intérieur des secteurs résidentiels ciblés au règlement de zonage (habitations en rangée et multifamiliales), appliquer la densité minimale prescrite afin de contribuer aux objectifs régionaux et métropolitains et les mesures d'exception.
18. Faire le suivi, auprès de la MRC, des mesures de densité pour les espaces vacants à toutes les années, au 1<sup>er</sup> janvier (le premier rapport doit tenir compte de densification à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011).
19. Dans le cas de réaménagements des espaces publics, introduire des aménagements particuliers afin poursuivre la promotion de la mobilité active et, à cet effet, prévoir les équipements et infrastructures en conséquence.
20. Élaborer un plan de conservation des milieux humides pour l'ensemble du territoire, lequel respecte la démarche proposée par le ministère exprimée dans le *Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides*.
21. Travailler, en collaboration avec les intervenants concernés, au projet du Parc de la Rivière-des-Mille-Îles (dans le cadre du concept de la Trame verte et bleue du Grand Montréal).
22. Participer à la mise en œuvre de la Politique culturelle de la MRC Thérèse-De Blainville.
23. Introduire à la réglementation d'urbanisme les mesures de mitigation applicables pour un usage sensible en bordure de l'A-640.

---

*URB-01-01, a.11, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

---

*URB-01-02, a.2, entrée en vigueur 26 août 2020*

## **PARTIE C – CADRE D'INTERVENTION**

Cette partie C, intitulée « *Cadre d'intervention* », présente une série de mesures générales destinées à encadrer les interventions publiques et privées sur le territoire, afin qu'elles soient cohérentes entre elles et qu'elles participent à la réalisation des orientations d'aménagement énumérées dans la partie B précédente. Ces mesures concernent notamment les affectations du sol, les densités d'occupation, les voies de circulation, ainsi que certains projets particuliers d'aménagement.

### **C.1 AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION**

La carte du plan d'urbanisme, en annexe, présente le découpage du territoire municipal selon un ensemble « d'aires d'affectation ». Pour chacune de ces aires, la carte indique les affectations les plus souhaitables et la densité d'occupation maximale à atteindre. Les règlements d'urbanisme respecteront ces indications générales afin de prescrire avec précision les usages qui seront autorisés dans chacune de ces zones.

Cette répartition des affectations tient compte des orientations d'aménagement énoncées précédemment, des potentiels et des contraintes du territoire, ainsi que des grandes affectations déterminées par le schéma d'aménagement et de développement (2005) de la MRC Thérèse-De-Blainville. Notons que ce dernier détermine pour Lorraine un périmètre d'urbanisation qui s'étend à tout le territoire municipal, exception faite d'une courte section de 300 mètres des berges de la rivière aux Chiens, au nord de l'embouchure de la rivière des Mille-Îles.

En tenant compte des nouvelles exigences régionales et métropolitaines, une densité minimale brute moyenne doit être prescrite pour les espaces vacants. Considérant les caractéristiques particulières de Lorraine, seules les zones où sont présentes habitations unifamiliales en rangée ou multifamiliales seront visées par les mesures de densité. En effet, tous les autres secteurs de la Ville se sont développés sous forme pavillonnaire et jumelée et les caractéristiques de la forme urbaine ne permettent pas d'y appliquer la densité. Enfin, l'analyse du territoire a permis de conclure que les rares cas où un espace vacant serait disponible, ce dernier est à l'intérieur d'un secteur homogène unifamilial. Ainsi, les mesures d'exception relatives aux terrains intercalaires s'appliqueraient.

La densité minimale brute moyenne est progressive et est établie comme suit pour une densité nette, on doit multiplier par 1,25) :

2011 à 2016: 21 logements à l'hectare  
2017 à 2021 : 23 logements à l'hectare  
2022 à 2026 : 25 logements à l'hectare  
2027 à 2031 : 27 logements à l'hectare

---

*URB-01-01, a.12, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

### **C.1.1 L'affectation « Habitation unifamiliale isolée »**

L'habitation unifamiliale isolée constituera toujours la fonction urbaine très largement dominante à Lorraine. Cette affectation couvre donc la presque totalité du milieu bâti, incluant les quelques espaces constructibles qui restent sur le territoire. La densité d'occupation y sera donc généralement faible.

### **C.1.2 L'affectation « Habitation unifamiliale jumelée et en rangée »**

L'affectation « Habitation unifamiliale jumelée et en rangée » ne concerne que de rares noyaux résidentiels adoptant la structure de la maison jumelée ou en rangée. On les retrouve essentiellement au nord-est de la ville. Leur densité d'occupation est moyenne. Les mesures de densité prescrites à C.1 s'appliquent aux habitations en rangée.

---

*URB-01-01, a.13, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

### **C.1.3 L'affectation « Habitation multifamiliale »**

Cette affectation concerne le secteur situé dans l'aire de protection du Domaine Garth. Étant donné sa localisation particulièrement stratégique et le potentiel qu'il présente, la Ville a rigoureusement encadré le développement d'un ensemble intégré de 84 logements en copropriété indivise destinés, entre autres, aux retraités et préretraités lorrains. Une résidence pour retraités sera éventuellement construite de l'autre côté du chemin de la Grande Côte. Le traitement architectural et paysager des immeubles respecte le caractère patrimonial des lieux et s'harmonise avec la maison Garth et son environnement paysager, conformément aux exigences du ministère de la Culture.

La densité d'occupation du sol y est élevée. Les mesures de densité prescrites à C.1 s'appliquent.

*URB-01-01, a.13, entrée en vigueur 7 octobre 2015*

### **C.1.4 L'affectation « Commerce et service »**

Cette affectation ne concerne que les terrains du centre commercial *Place Lorraine* et de la clinique médicale adjacente.

Le règlement de zonage continuera à circonscrire cet espace en le consacrant aux commerces et les services à desserte locale.

### **C.1.5 L'affectation « Institution »**

L'affectation « Institution » couvre ponctuellement tous les espaces destinés aux institutions d'éducation, de culture, de culte et d'administration publique, ainsi que le Domaine Garth.

Les parcs urbains équipés, les aires de détente, les espaces verts linéaires, les sentiers pédestres et les pistes cyclables, les espaces naturels et les zones tampons en font également partie.

Deuxième en importance après l'habitation unifamiliale, l'affectation « Institution » concerne donc tout le réseau vert de la ville ainsi que son prolongement à l'intérieur des quelques espaces à construire.

### **C.1.6 L'affectation « Récréation et conservation »**

L'affectation « Récréation et conservation » ne permettra que la récréation extensive et les activités d'observation de la nature. Elle protège le milieu biophysique de l'île de Grandmont, située en face du Domaine Garth, ainsi que la forêt du Grand Coteau, située au nord-ouest de la ville.

Cette affectation protège aussi le terrain de golf urbain de Lorraine, en le préservant de toute réaffectation. Outre les parcs, les espaces verts et certains services destinés à la clientèle du centre sportif, aucun autre usage n'y sera autorisé.

Dans une perspective de développement durable à long terme, la Ville de Lorraine désire créer un parc de conservation sur une partie importante de la forêt du Grand Coteau.

## **C.2 VOIES DE CIRCULATION**

La carte du plan d'urbanisme montre le réseau de routes et de rues sur le territoire municipal.

Le seul projet de rue concerne le court prolongement de la Place de Liverdun. Éventuellement, la Ville examinera la meilleure manière d'assurer le bouclage du chemin de Brisach.

Le chemin de la Grande Côte fait l'objet d'un programme d'embellissement, en partenariat avec Transport-Québec et Hydro-Québec. Il comprend diverses interventions, notamment l'enfouissement des fils aériens, des corrections géométriques, des mesures d'apaisement de la circulation, la valorisation patrimoniale et l'amélioration des liens avec le Domaine Garth.

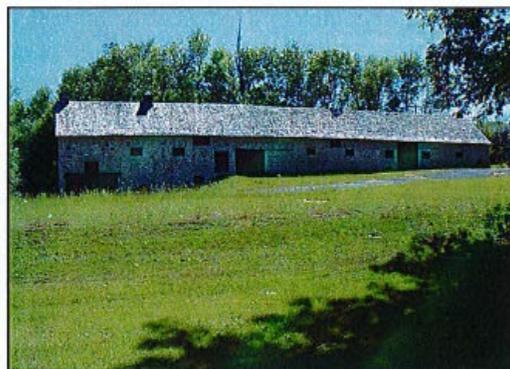
Dans le but de minimiser la circulation de transit intermunicipale et d'optimiser la sécurité publique, aucune autre voie d'accès au territoire municipal n'est prévue.

## **C.3 PROJETS D'AMÉNAGEMENT**

### **C.3.1 Le Domaine Garth**

Le très beau Domaine Garth offre un potentiel remarquable de développement culturel et de valorisation du milieu naturel. La maison Garth et sa grange-étable, qui trônent à l'entrée du domaine, peuvent être considérées comme des joyaux du patrimoine régional et il importe de leur fournir un écrin qui les mettra en valeur.

Le domaine est de propriété municipale et fait l'objet depuis 1994 d'un plan d'aménagement de site (révisé en 2001) destiné à valoriser cet espace à des fins communautaires, essentiellement orientées vers la détente, la récréation extensive, les activités socioculturelles et artistiques, ainsi que l'observation de la nature. La réalisation éventuelle de ce plan d'aménagement



Grange-étable du Domaine Garth

hisserait le Domaine Garth au rang de principal pôle culturel de l'est de la MRC Thérèse-De Blainville, tout en affirmant la vivacité de la vie sociale et culturelle de Lorraine et des environs.

Le plan propose la création de percées visuelles sur la rivière des Mille-Îles et prévoit des aménagements légers qui s'inscriront harmonieusement dans le paysage tout en favorisant le contact des citoyens avec leur rivière. Parmi les interventions proposées, notons l'aménagement d'une petite place publique, de sentiers écologiques conduisant à la rivière, d'écrans de verdure, de jardins, etc.

L'aménagement du Domaine Garth, ainsi que la préservation des espaces verts, permettra d'assurer la pérennité des écosystèmes au sein d'une région fortement urbanisée. L'aménagement du domaine doit aussi rehausser le caractère champêtre et patrimonial du secteur du chemin de la Grande Côte.

Le Domaine Garth viendra compléter un réseau d'espaces verts déjà très bien développé en inscrivant les espaces résidentiels dans un cadre naturel d'une grande valeur.

### **C.3.2 Les espaces verts et récréatifs**

Les espaces verts et récréatifs s'intègrent au milieu bâti pour former un environnement champêtre propice à la détente. Cependant, ces espaces sont parfois peu utilisés et plusieurs d'entre eux pourraient être rafraîchis et revitalisés.

La Ville de Lorraine a déjà mis en œuvre un programme de revitalisation des nombreux parcs municipaux. Ce programme fait partie par référence du présent plan d'urbanisme comme s'il était ici au long reproduit. S'échelonnant sur plusieurs années, le programme rajeunira les équipements récréatifs, bonifiera l'aménagement paysager et complétera les activités offertes.

Le parc Lorraine, par exemple, sera complété par l'addition d'équipements complémentaires.

Le parc des Chênes a fait l'objet d'une série d'interventions : amélioration du drainage, reconfiguration des plantations d'arbres, réfection des sentiers piétonniers, relocalisation et ajout d'équipements de jeux, nouveau terrain de soccer, nouvelles aires de détente et d'activités, renouvellement du mobilier.



Rivière aux Chiens

Quant au parc Albert-Clément, il est devenu, avec son pavillon d'accueil et la nouvelle école primaire, un nouveau pôle communautaire pour la partie sud de la ville.

Récemment aménagé, le parc des Noisetiers relie les places Strasbourg et d'Harques, ainsi que le boulevard de Gaulle. L'aménagement du parc des Hêtres est prévu au cœur du secteur Brisach. De plus, les éventuelles opérations cadastrales qui pourraient être réalisées à l'ouest du secteur Brisach permettront peut-être l'ajout subséquent d'un autre parc de voisinage.

Afin d'accroître le bénéfice que les Lorrains peuvent retirer de leur magnifique réseau vert, la Ville souhaite lui associer une vocation culturelle en y intégrant des activités ou des œuvres artistiques originales.

Enfin, un nouveau tronçon du réseau national de la Route Verte du Québec fut ajouté au réseau existant. Il traverse la partie sud de Lorraine, notamment le Domaine Garth, et est relié aux tronçons prévus ou déjà aménagés dans les villes de Rosemère et de Bois-des-Filion. Ainsi, les berges de la rivière des Mille-Îles seront dorénavant plus facilement accessibles aux cyclistes.

### **C.3.3 Plans d'implantation et d'intégration architecturale**

Afin d'assurer un traitement architectural de qualité à tous les bâtiments résidentiels et de préserver l'harmonie du milieu bâti et des unités de paysage, tous les travaux ayant un effet sur l'apparence des bâtiments continueront à être assujettis aux critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

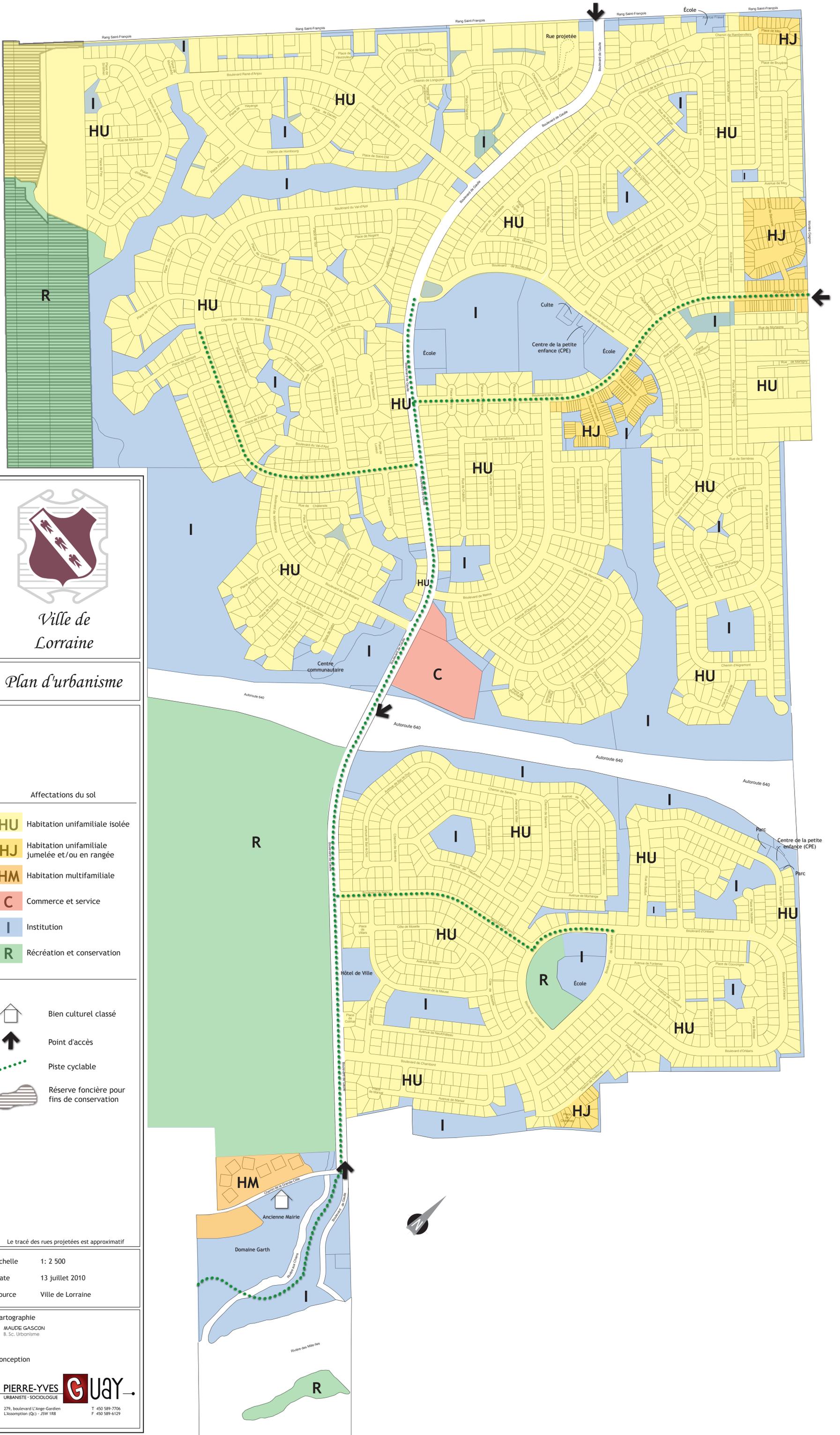
## **Conclusion**

Depuis sa constitution en 1960, un vaste effort collectif a fait de Lorraine un milieu de vie agréable et d'une rare élégance. Les Lorrains souhaitent poursuivre sur cette voie, tout en bonifiant encore le réseau vert, en créant des lieux d'art et de culture, ainsi qu'en privilégiant encore l'esthétique urbaine.

Élaboré dans une perspective de continuité et de sauvegarde des acquis exemplaires de Lorraine en matière d'aménagement urbain, le plan d'urbanisme de Lorraine constitue le guide de ceux qui voudront bien continuer à se façonner un milieu de vie convenant à leurs aspirations.

\*\*\*

Un des rôles fondamentaux d'un plan d'urbanisme est d'énoncer les principes sur lesquels se fonderont les différents règlements d'urbanisme. Entre autres, cette réglementation régira l'émission des permis et certificats, prescrira les usages autorisés et les normes d'implantation qui s'appliqueront dans chacune des zones de la municipalité et contribuera à la protection de l'environnement visuel et biophysique. Cette réglementation sera conforme aux principes énoncés dans le présent texte et au schéma d'aménagement et de développement de la MRC Thérèse-De Blainville.



Ville de  
Lorraine

Plan d'urbanisme

Affectations du sol

- HU** Habitation unifamiliale isolée
- HJ** Habitation unifamiliale jumelée et/ou en rangée
- HM** Habitation multifamiliale
- C** Commerce et service
- I** Institution
- R** Récréation et conservation

-  Bien culturel classé
-  Point d'accès
-  Piste cyclable
-  Réserve foncière pour fins de conservation

Le tracé des rues projetées est approximatif

Échelle 1: 2 500  
Date 13 juillet 2010  
Source Ville de Lorraine

Cartographie  
MAUDE GASCON  
B. Sc. Urbanisme

Conception

PIERRE-YVES **GUAY**  
URBANISTE - SOCIOLOGUE  
279, boulevard L'Ange-Gardienn  
L'Assomption (Qc) - J5W 1R8  
T 450 589-7706  
F 450 589-6129