

Résumé Projet de règlement 438-43

Amendement au règlement de zonage 438



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

RÈGLEMENT DE ZONAGE

Qu'est-ce qu'un règlement de zonage ?

Le règlement de zonage permet de diviser le territoire en zones, en vue de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments, ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions. Il comprend un **plan de zonage** et des **grilles de spécifications** qui font partie intégrante du règlement, soit les annexes A et B.

Le plan de zonage représente le découpage du territoire. La municipalité peut diviser le territoire en autant de zones qu'elle le juge nécessaire en fonction de critères sociaux, environnementaux ou économiques par exemple.

Les grilles des spécifications sont des tableaux où sont regroupées de façon schématique les exigences quant aux normes d'usage et d'implantation applicables pour chaque zone.

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

AMENDEMENT

Comment débute un amendement au règlement de zonage ?

Une modification réglementaire peut être nécessaire dans certains cas, par exemple, afin de tenir compte de l'évolution d'un secteur en particulier, permettre de moderniser la gestion de certains aspects réglementaires, ou afin de resserrer ou diminuer l'impact de certaines normes.

Une analyse préliminaire est faite afin de déterminer si la modification réglementaire proposée répond à la vision d'amélioration du territoire.

La procédure entourant une modification réglementaire est encadrée par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

Toute modification à un règlement de zonage débute donc par l'adoption, par le conseil municipal, d'un règlement appelé « Premier projet de règlement » sous forme d'une résolution.

Ceci enclenche la tenue d'une assemblée publique permettant d'expliquer la nature de la modification réglementaire proposée, ainsi que de recueillir les commentaires des citoyens.

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

NATURE DE L'AMENDEMENT 438-43

Le projet de règlement 438-43 vise à autoriser différents usages dans 6 zones. Ces zones représentent le quartier industriel au sud de l'autoroute 40.

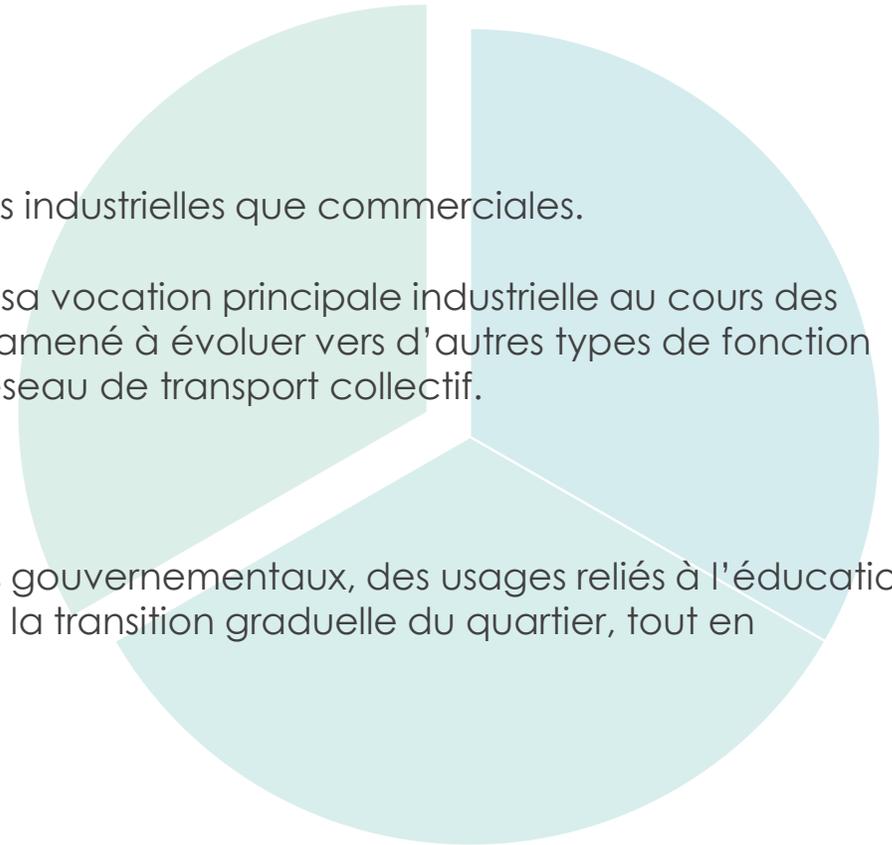
Contexte du secteur

Ce secteur est occupé autant par des entreprises industrielles que commerciales.

Le secteur industriel a tranquillement changé de sa vocation principale industrielle au cours des années vers des usages plus commerciaux. Il est amené à évoluer vers d'autres types de fonction étant donné son emplacement au coeur d'un réseau de transport collectif.

But de l'amendement 438-43

L'ajout de différents usages, tels que des services gouvernementaux, des usages reliés à l'éducation et des centres de recherches, permettra de faire la transition graduelle du quartier, tout en favorisant la mixité des usages.



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

LISTE DES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Les 6 zones suivantes seront modifiées afin d'y ajouter des usages autorisés :

- C5-109
- C3-184
- C3-189
- C3-191
- C3-227
- C3-229

Les pages suivantes montrent la grille des spécifications actuelle de chacune des zones, ainsi que les usages à ajouter comme étant des usages « spécifiquement permis » dans la zone.

Le code devant chacun des usages indique la référence au *Codes d'utilisation des biens-fonds*.

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

Modification proposée

Grilles des spécifications C5-109

Voici la grille des spécifications de la zone C5-109
présentement en vigueur.

Dans la section « Notes » les usages autorisés suivants seront
ajoutés :

- **636 : Centre de recherches**
- **65991 : Incubateur et accélérateur d'entreprises technologiques**
- **153 : Résidence et maison d'étudiants**
- **4611 : Garage de stationnement pour automobiles**

Les autres dispositions de la grille des spécifications C5-109
demeurent en vigueur.

Classes d'usages	Commerce régional	C3	•	•						
	Commerce de grande surface	C5	•							
	Éducationnel et récréatif de voisinage	P1	•							
	Communautaire	P2	•							
	USAGES SPÉCIFIQUES									
	Usages spécifiquement permis		(5) (7)	(5) (7)	(2)					
	Usages spécifiquement exclus									
	Usages conditionnels		(1)	(1)						
STRUCTURE	Isolée		•	•						
	Jumelée									
	En rangée									
	Ensemble intégré		•	•						
Bâtiment principal	MARGES									
	Avant (principale) (m)	min.	15	7,5						
	Avant secondaire (m)	min.	(3)	(3)						
	Latérales (m)	min.	5	3						
	Latérales (m)	total/min								
	Arrière (m)	min.	5	7,5						
	Entre les bâtiments (m)	min.								
DIMENSIONS ET SUPERFICIES	DIMENSIONS ET SUPERFICIES									
	Largeur (m)	min.								
	Superficie d'implantation (m2)	min.	2000	200						
	Superficie de bâtiment (m2)	max.		1500						
	Hauteur en étage	min.	1	1						
	Hauteur en étage	max.	3	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.	4000	1500						
	Superficie terrain donnant sur plus d'une rue (m2)	min.								
	Largeur (m)	min.	30	30						
	Largeur terrain donnant sur plus d'une rue (m2)	min.								
	Profondeur (m)	min.	60	40						
Dispositions spéciales	PIIA		•	•						
	PPCMOI		•	•						
	Zone inondable									
	Zone sujette à mouvements de terrain									
	Autres		(4) (6) (8)	(4) (6) (8)						
Notes	(1) Établissement où l'on sert à boire: 5821, 5822, 5823, Loterie et jeux de hasard: 7920 et 7921									
	(2) 4621: Terrain de stationnement pour automobiles									
	(3) Marge avant secondaire minimale fixée à 25 mètres lorsque le terrain est contigu à une rue qui est adjacente à une zone de type " H "									
	(4) Vente en gros doit être associée à un établissement de vente au détail									
	(5) 5991: Vente au détail ou de location de marchandise de nature érotique ou sexuelle									
	(6) L'exercice d'un usage de type 5991 est prohibé dans un centre commercial comportant un mail central intérieur. Un établissement exerçant l'usage 5991 doit être situé à plus de 250 m d'un établissement du groupe "communautaire", tel que défini au chapitre 3 du règlement de zonage 438, et ouvert au public en général. Le nombre maximal d'établissements exerçant cet usage est fixé à 2 pour l'ensemble de la zone.									
	(7) 5992: Vente au détail de cannabis à usage récréatif. 5999: Vente au détail d'accessoires destinés à la consommation de cannabis									
	(8) Un établissement exerçant l'usage 5992 doit être situé à plus de 250 m d'un établissement du groupe "Communautaire", tel que défini au chapitre 3 du règlement de zonage 438, et ouvert au public en général.									

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

Modification proposée

Grilles des spécifications C3-184

Voici la grille des spécifications de la zone C3-184
présentement en vigueur.

Dans la section « Notes » les usages autorisés suivants seront
ajoutés :

- **636 : Centre de recherches**
- **65991 : Incubateur et accélérateur d'entreprises technologiques**
- **67 : Services gouvernementaux**
- **6813 : École secondaire**
- **6816 : Commission scolaire**
- **6821 : Université**
- **6823 : Cégep**
- **153 : Résidence et maison d'étudiants**

Les autres dispositions de la grille des spécifications C3-184
demeurent en vigueur.

Classes d'usages		C3	*						
Commerce régional		C3	*						
Industriel léger		I1	*						
Éducationnel et récréatif de voisinage		P1	*						
USAGES SPÉCIFIQUES									
Usages spécifiquement permis			(1) (3)						
Usages spécifiquement exclus			(2)						
Usages conditionnels									
STRUCTURE									
Isolée			*						
Jumelée									
En rangée									
Ensemble intégré									
MARGES									
Avant (principale) (m)		min.	9						
Avant secondaire (m)		min.							
Latérales (m)		min.	3						
Latérales (m) total/min									
Arrière (m)		min.	4,5						
Entre les bâtiments (m)		min.							
DIMENSIONS ET SUPERFICIES									
Largeur (m)		min.							
Superficie d'implantation (m2)		min.	400						
Superficie de bâtiment (m2)		max.							
Hauteur en étage		min.	1						
Hauteur en étage		max.	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						
Superficie terrain donnant sur plus d'une rue (m2)		min.							
Largeur (m)		min.	20						
Largeur terrain donnant sur plus d'une rue (m2)		min.							
Profondeur (m)		min.	40						
Dispositions spéciales									
PIA			*						
PPCMOI									
Zone inondable									
Zone sujette à mouvements de terrain									
Autres									
Notes									
(1) services pour automobile (6411 à 6413, 6416, 6419, 6431), service de charité (6920), 582; Établissement où l'on sert à boire aux conditions des articles 194 et 195 du règlement de zonage 438									
(2) Vente de matériaux de construction, béton (521, 527), centre jardin avec entreposage extérieur (5361) et les services culturels, récréatifs et de loisirs associés au groupe C3 (tel que définis au chapitre 3, règlement 438), à l'exception des centres-sportifs (7222 et 7425)									
(3) Lieux de culte (6911). Le nombre maximal d'établissements exerçant l'usage 6911 est fixé à (2) pour l'ensemble de la zone.									

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

Modification proposée

Grilles des spécifications C3-189

Voici la grille des spécifications de la zone C3-189
présentement en vigueur.

Dans la section « Notes » les usages autorisés suivants seront
ajoutés :

- **636 : Centre de recherches**
- **65991 : Incubateur et accélérateur d'entreprises technologiques**
- **67 : Services gouvernementaux**
- **6813 : École secondaire**
- **6816 : Commission scolaire**
- **6821 : Université**
- **6823 : Cégep**
- **153 : Résidence et maison d'étudiants**

Les autres dispositions de la grille des spécifications C3-189
demeurent en vigueur.

Classes d'usages	Commerce régional	C3	*	*	*				
	Industriel léger	I1		*					
	Éducationnel et récréatif de voisinage	P1	*						
	USAGES SPÉCIFIQUES								
	Usages spécifiquement permis		(1) (4) (6)		(4) (6)	(4) (6)			
Usages spécifiquement exclus		(3)		(3)	(3)				
Usages conditionnels									

STRUCTURE	Isolée		*	*				
	Jumelée				*			
	En rangée							
	Ensemble intégré					*		

Bâtiment principal	MARGES								
	Avant (principale) (m)	min.	9	9	9				
	Avant secondaire (m)	min.							
	Latérales (m)	min.	3	3	0				
	Latérales (m) total/min				3				
Arrière (m)	min.	4,5	4,5	4,5					
Entre les bâtiments (m)	min.								

DIMENSIONS ET SUPERFICIES	DIMENSIONS ET SUPERFICIES								
	Largeur (m)	min.							
	Superficie d'implantation (m2)	min.	400	400	400				
	Superficie de bâtiment (m2)	max.							
	Hauteur en étage	min.	1	1	1				
Hauteur en étage	max.	2	2	2					
Hauteur (m)	min.								

Rappports	Logement/bâtiment	min.						
	Logement/bâtiment	max.						
	Coefficient d'occupation du sol	min.						
	Coefficient d'occupation du sol	max.						

Terrain	Superficie (m2)	min.	1000	1000	1000			
	Superficie terrain donnant sur plus d'une rue (m2)	min.						
	Largeur (m)	min.	20	30	30			
	Largeur terrain donnant sur plus d'une rue (m2)	min.						
	Profondeur (m)	min.	40	40	40			

Dispositions spéciales	PIIA		*	*	*	*		
	PPCMOI							
	Zone inondable							
	Zone sujette à mouvements de terrain							
	Autres		(2) (5) (7)	(2)	(2) (5) (7)	(2) (5) (7)		

Notes	(1) Vente au détail d'équipement de ferme (5252), maison préfabriquée (526), usage de nature érotique (5824), services pour automobile (6411, 6413, 6416, 6419, 6431) et vente en gros de pièces automobiles (5112), services de remorquage (4928)								
	(2) Assujéti aux dispositions section 5 du chapitre 11, Règlement zonage no. 438								
	(3) Les services culturels, récréatifs et de loisirs associés au groupe C3 (tel que définis au chapitre 3, règlement 438), à l'exception des centres-sportifs (7222, 7424 et 7425)								
	(4) 59991: Vente au détail ou de location de marchandise de nature érotique ou sexuel								
	(5) L'exercice d'un usage de type 59991 est prohibé dans un centre commercial comportant un mail central intérieur. Un établissement exerçant l'usage 59991 doit être situé à plus de 250 m d'un établissement du groupe "communautaire", tel que défini au chapitre 3 du règlement de zonage 438, et ouvert au public en général. Le nombre maximal d'établissements exerçant cet usage est fixé à 2 pour l'ensemble de la zone.								
(6) 59992: Vente au détail de cannabis à usage récréatif. 59993: Vente au détail d'accessoires destinés à la consommation de cannabis.									
(7) Un établissement exerçant l'usage 59992 doit être situé à plus de 250 m d'un établissement du groupe "Communautaire", tel que défini au chapitre 3 du règlement de zonage 438, et ouvert au public en général.									

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

Modification proposée

Grilles des spécifications C3-191

Voici la grille des spécifications de la zone C3-191
présentement en vigueur.

Dans la section « Notes » les usages autorisés suivants seront
ajoutés :

- **636 : Centre de recherches**
- **65991 : Incubateur et accélérateur d'entreprises technologiques**
- **67 : Services gouvernementaux**
- **6813 : École secondaire**
- **6816 : Commission scolaire**
- **6821 : Université**
- **6823 : Cégep**
- **153 : Résidence et maison d'étudiants**

Les autres dispositions de la grille des spécifications C3-191
demeurent en vigueur.

Classes d'usages	Commerce régional	C3	•						
	Industriel léger	I1	•						
	Éducationnel et récréatif de voisinage	P1	•						
	USAGES SPÉCIFIQUES								
	Usages spécifiquement permis								
	Usages spécifiquement exclus		(1)						
Usages conditionnels									

STRUCTURE								
Bâtiment principal	Isolée		•					
	Jumelée							
	En rangée							
	Ensemble intégré							

MARGES								
Bâtiment principal	Avant (principale) (m)	min.	9					
	Avant secondaire (m)	min.						
	Latérales (m)	min.	3					
	Latérales (m)	total/min						
	Arrière (m)	min.	4,5					
Entre les bâtiments (m)								

DIMENSIONS ET SUPERFICIES								
Bâtiment principal	Largeur (m)	min.						
	Superficie d'implantation (m ²)	min.	400					
	Superficie de bâtiment (m ²)	max.						
	Hauteur en étage	min.	1					
	Hauteur en étage	max.	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 (m ²)	min.	1000					
	Superficie terrain donnant sur plus d'une rue (m ²)	min.						
	Largeur (m)	min.	20					
	Largeur terrain donnant sur plus d'une rue (m ²)	min.						
	Profondeur (m)	min.	40					

Dispositions spéciales	PIIA		•					
	PPCMOI							
	Zone inondable							
	Zone sujette à mouvements de terrain							
	Autres		(2) (3)					

Notes	(1) 521, 527: Vente au détail matériaux de construction et produits de béton et 5361: centre jardin avec entreposage extérieur, les services culturels, récréatifs et de loisirs associés au groupe C3 (tel que définis au chapitre 3, règlement 438), à l'exception des centres-sportifs (7222 et 7425)								
	(2) Une marge de 9 m est exigée de l'emprise de A40								
	(3) Tout entreposage extérieur est prohibé								

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

Modification proposée Grilles des spécifications C3-227

Voici la grille des spécifications de la zone C3-227
présentement en vigueur.

Dans la section « Notes » les usages autorisés suivants seront
ajoutés :

- **636 : Centre de recherches**
- **65991 : Incubateur et accélérateur d'entreprises technologiques**
- **67 : Services gouvernementaux**
- **6813 : École secondaire**
- **6816 : Commission scolaire**
- **6821 : Université**
- **6823 : Cégep**
- **153 : Résidence et maison d'étudiants**

Les autres dispositions de la grille des spécifications C3-227
demeurent en vigueur.

Classes d'usages							
Commerce régional	C3	•					
Industriel léger	I1	•					
Éducationnel et récréatif de voisinage	P1	•					
USAGES SPÉCIFIQUES							
Usages spécifiquement permis		(1)					
Usages spécifiquement exclus		(2)					
Usages conditionnels							

STRUCTURE							
Isolée		•					
Jumelée							
En rangée							
Ensemble intégré							

MARGES							
Bâtiment principal	Avant (principale) (m)	min.	9				
	Avant secondaire (m)	min.					
	Latérales (m)	min.	3				
	Latérales (m)	total/min					
	Arrière (m)	min.	4,5				
	Entre les bâtiments (m)	min.					

DIMENSIONS ET SUPERFICIES							
Bâtiment principal	Largeur (m)	min.					
	Superficie d'implantation (m ²)	min.	400				
	Superficie de bâtiment (m ²)	max.					
	Hauteur en étage	min.	1				
	Hauteur en étage	max.	2				
	Hauteur (m)	min.					

Rapports							
Rapports	Logement/bâtiment	min.					
	Logement/bâtiment	max.					
	Coefficient d'occupation du sol	min.					
	Coefficient d'occupation du sol	max.					

Terrain							
Terrain	Superficie (m ²)	min.	1000				
	Superficie terrain donnant sur plus d'une rue (m ²)	min.					
	Largeur (m)	min.	20				
	Largeur terrain donnant sur plus d'une rue (m ²)	min.					
	Profondeur (m)	min.	40				

Dispositions spéciales							
Dispositions spéciales	PIIA		•				
	PPCMOI						
	Zone inondable						
	Zone sujette à mouvements de terrain						
	Autres		(3)				

Notes							
Notes	(1) services pour automobile (6411, 6413, 6416, 6419)						
	(2) Vente au détail matériaux de construction et produits de béton (521, 527) Centre jardin avec entreposage extérieur (5361), les services culturels, récréatifs et de loisirs associés au groupe C3 (tel que définis au chapitre 3, règlement 438), à l'exception des centres-sportifs (7222 et 7425)						
	(3) Tout entreposage extérieur est prohibé						

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

Modification proposée

Grilles des spécifications C3-229

Voici la grille des spécifications de la zone C3-229
présentement en vigueur.

Dans la section « Notes » les usages autorisés suivants seront
ajoutés :

- **636 : Centre de recherches**
- **65991 : Incubateur et accélérateur d'entreprises technologiques**
- **67 : Services gouvernementaux**
- **6813 : École secondaire**
- **6816 : Commission scolaire**
- **6821 : Université**
- **6823 : Cégep**
- **153 : Résidence et maison d'étudiants**

Les autres dispositions de la grille des spécifications C3-229
demeurent en vigueur.

Classes d'usages	Commerce régional	C3	•							
	Industriel léger	I1	•							
	Éducationnel et récréatif de voisinage	P1	•							
	USAGES SPÉCIFIQUES									
	Usages spécifiquement permis		(1) (2)							
Usages spécifiquement exclus		(3)								
Usages conditionnels										

Bâtiment principal	STRUCTURE									
	Isolée		•							
	Jumelée									
	En rangée									
	Ensemble intégré									

Bâtiment principal	MARGES									
	Avant (principale) (m)	min.	9							
	Avant secondaire (m)	min.								
	Latérales (m)	min.	3							
	Latérales (m)	total/min								
	Arrière (m)	min.	4,5							
Entre les bâtiments (m)	min.									

Bâtiment principal	DIMENSIONS ET SUPERFICIES									
	Largeur (m)	min.								
	Superficie d'implantation (m ²)	min.	400							
	Superficie de bâtiment (m ²)	max.								
	Hauteur en étage	min.	1							
	Hauteur en étage	max.	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 (m ²)	min.	1000						
	Superficie terrain donnant sur plus d'une rue (m ²)	min.							
	Largeur (m)	min.	20						
	Largeur terrain donnant sur plus d'une rue (m ²)	min.							
	Profondeur (m)	min.	40						

Dispositions spéciales	PIIA		•						
	PPCMOI								
	Zone inondable								
	Zone sujette à mouvements de terrain								
	Autres								

Notes	(1) Vente au détail d'équipement de ferme (5252), maison préfabriquée (526), services pour automobile (6411, 6413, 6416, 6419, 6431)									
	(2) Réparation et entretien d'embarcations (3480) aux conditions suivantes: Le nombre d'établissement est limité à un pour l'ensemble de la zone Seul le stationnement des embarcations en attente de réparation ou de prise de possession est autorisé, dans la cour arrière uniquement Le stationnement pour embarcations doit être délimité par une clôture opaque d'une hauteur de 3 mètres									
	(3) Les services culturels, récréatifs et de loisirs associés au groupe C3 (tel que définis au chapitre 438, règlement 438) à l'exception des centres-sportifs (7222 et 7425)									

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

**Processus
d'adoption**

PROCESSUS D'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Le projet de règlement 438-43 comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), certains objets des règlements de zonage sont susceptibles d'approbation référendaire, dont :

- la division du territoire en zones,
- les types de constructions et d'usages;
- la dimension des constructions;
- les marges de recul, etc.

L'approbation référendaire est un mécanisme qui donne aux citoyens concernés un pouvoir décisionnel sur certains projets de règlement d'urbanisme adoptés par le conseil municipal.

Le processus d'approbation référendaire comprend trois étapes :

- la demande de participation référendaire;
- la tenue du registre;
- le scrutin référendaire.

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

**Processus
d'adoption**

**Avis de motion +
Adoption 1er projet
règlement**



**Avis public de
consultation**



**Consultation
publique**



**Adoption 2e projet
règlement**



**Avis public de
participation
référendaire**

À la séance du conseil du 13 septembre 2022

Publié dans le journal local le 20 septembre 2022

Dans la salle du conseil de l'hôtel de ville, le 4 octobre 2022 à 19 h

Le projet de règlement est expliqué et les commentaires des citoyens sont recueillis.

À la séance du conseil du 11 octobre 2022*

Le projet de règlement peut comporter certaines modifications mineures afin de tenir compte des commentaires recueillis.

Publié dans le journal local le 18 octobre 2022*

** Il est possible que ces dates soient modifiées.*

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption



* Il est possible que ces dates soient modifiées.

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

Une demande de participation référendaire peut être signée par toute personne habile à voter des zones visées par la modification réglementaire (en jaune), ainsi que de toutes zones adjacentes à celles-ci (encadrés bleus).

