

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

26 juin 2024
Salle du conseil
71, rue Principale

Ordre du jour

01.

Modification du règlement de zonage visant à agrandir la zone C-225 à même les zones C-504, P-508 et P-618 et à modifier des normes dans la grille de la zone C-225 dans le secteur du boulevard D'Anjou

Z-3001-131-24

02.

Modification du règlement de zonage visant à ajouter le code numérique de l'usage « 5999 Autres activités de vente au détail » à la grille de classification des usages

Z-3001-132-24

03.

Modification du règlement de zonage visant à ajouter des normes au chapitre 10 et à la grille des usages et des normes de la zone I-424 dans le secteur du boulevard Industriel

Z-3001-136-24

04.

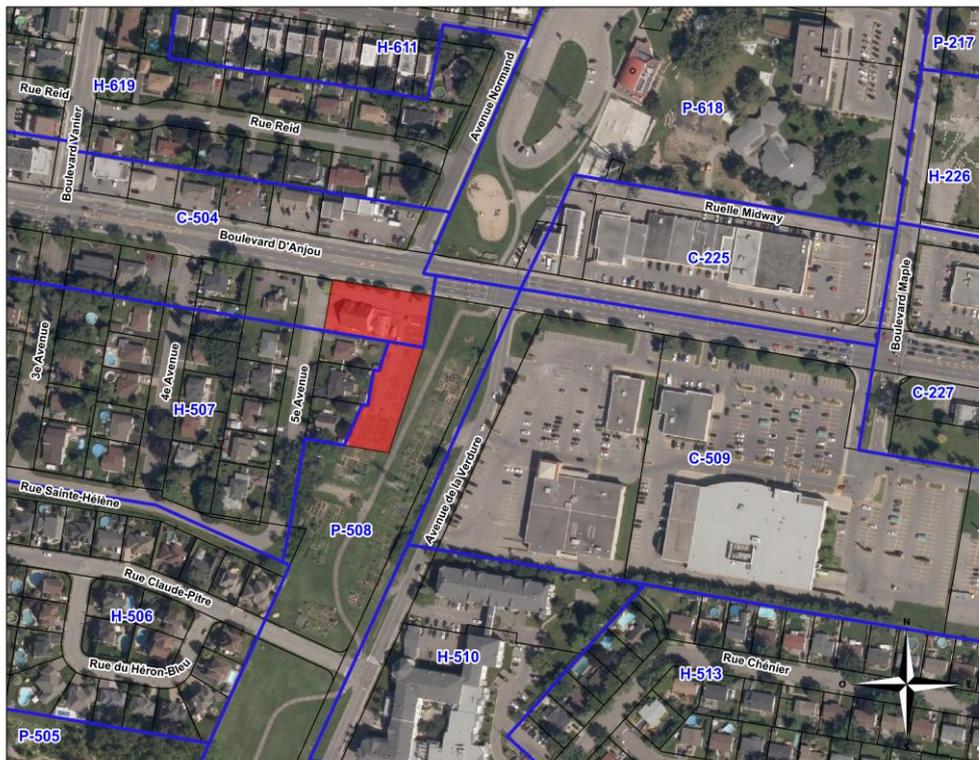
Modification du règlement relatif aux permis et certificats visant à modifier les délais de travaux et le respect des permis et certificats

Z-3400-34-24

**Modification du règlement de zonage
visant à agrandir la zone C-225 à
même les zones C-504, P-508 et P-618
et à modifier des normes dans la grille
de la zone C-225 dans le secteur du
boulevard D'Anjou**

Explicatif des modifications apportées

Secteur du boulevard D'Anjou



- Projet proposé pour la propriété située au 66, boulevard D'Anjou (ancienne pépinière).
 - Immeuble mixte de 4 étages
 - 3 commerces au rez-de-chaussée
 - 21 logements aux étages supérieurs
- Le lot est situé dans 2 zones : C-504 et P-508.
- La réglementation actuelle permet un maximum de 2 étages dans la zone C-504 et la zone P-508 permet l'usage « Parcs et espaces verts ».
- La zone C-225 permet un maximum de 4 étages.
- Après avoir analysé plusieurs scénarios, il est proposé d'agrandir la zone C-225 afin d'y inclure la propriété située au 66, boulevard D'Anjou.

Projet proposé

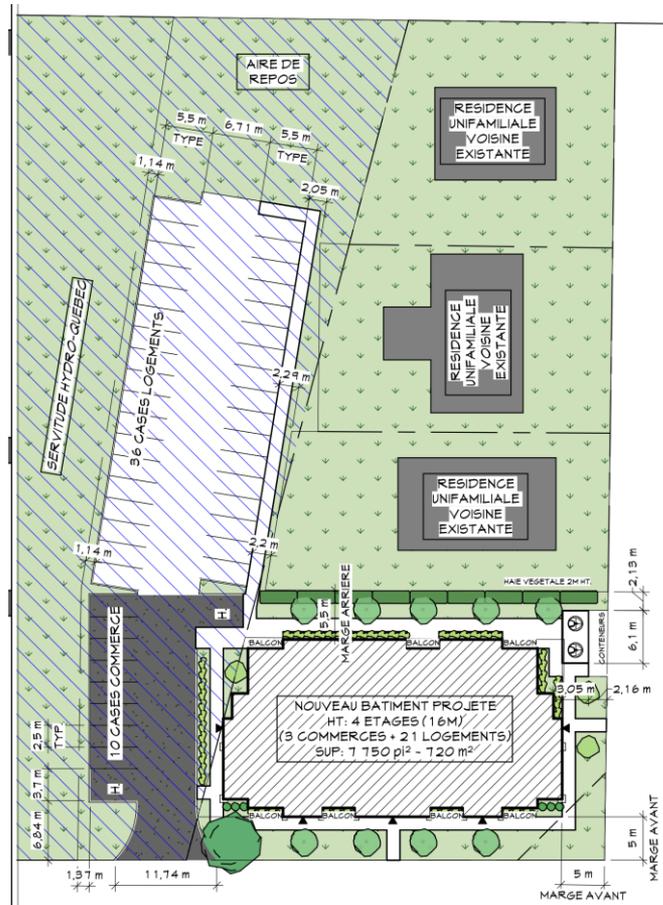
66, boulevard D'Anjou



Élévation principale



Élévation arrière



Plan d'implantation

Projet proposé

66, boulevard D'Anjou



Élévation droite

Élévation gauche

Modifications apportées - Plan de zonage

Agrandissement de la zone C-225 à même les zones C-504, P-508 et P-618

Nouvelles limites



Modifications apportées

Grille des usages et des normes C-225

Principaux changements :

- Hauteur maximale de 16 mètres au lieu de 8 mètres
- Bâtiments de structure isolée, nouvelles marges :
 - Marge avant minimale : 4,5 mètres au lieu de 0 mètre
 - Marge avant maximale : 5,5 mètres au lieu de 1 mètre
 - Marges latérales totales : 8 mètres au lieu de 0 mètre
 - Marge arrière minimale : 5,5 mètres au lieu de 0 mètre

Réglementation actuelle - Zone C-504

Ancienne zone du 66, boulevard D'Anjou

Commerce artériel avec logements à l'étage de structure isolée :

Hauteur maximale de 7,6 m (2 étages)

Marge avant minimale : 7,6 m

Marge avant maximale : 8,6 m

Marges latérales totales : 2 m

Marge arrière minimale : 2 m

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES				
1	CLASSES D'USAGES PERMIS			
2	HABITATION	H		
3	Unifamiliale	H1		
4	Bifamiliale	H2		
5	Trifamiliale	H3		
6	Multifamiliale	H4		
7	Logement à l'étage		•	•
8	COMMERCES	C		
9	Voisinage	C1		
10	Artériel	C2	•	•
11	Semi-industriel	C3		
12	Spécial	C4		
13	INDUSTRIE	I		
14	Légère	I1		
15	Lourde	I2		
16	COMMUNAUTAIRE	P		
17	Institution	P1		
18	Conservation	P2		
19	Par cet espace vert	P3		
20	UTILITÉ PUBLIQUE	U		
21	Utilité publique	U1		
22	AGRICULTURE	A		
23	Agriculture	A1		
24	USAGES SPÉCIFIQUES PERMIS			
25	USAGES SPÉCIFIQUES EXCLUS			
26	NORMES PRESCRITES			
27	STRUCTURES			
28	Isolée		•	
29	Jumelée		•	
30	Contiguë		•	
31	MARGES (MÈTRES)			
32	Avant	Min.	4,5	4,5
33	Avant	Max.	5,5	5,5
34	Latérale	Min.	0	4
35	Latérales totales	Min.	0	8
36	Arrière	Min.	5,5	5,5
37	BÂTIMENTS			
38	Hauteur (étage)	Min.	2	2
39	Hauteur (étage)	Max.	4	4
40	Hauteur (m)	Max.	16	16
41	Superficie d'implantation (m ²)	Min.		
42	Langueur (m)	Min.		
43	RAPPORTS			
44	Logement/bâtiment	Max.		
45	Espace plancher/terrain (C.O.S)	Min.	0,8	0,4
46	Espace bâti/terrain (C.E.S)	Min.	0,4	0,2
47	LOTISSEMENT (MÈTRES)			
48	Superficie	Min.		
49	Profondeur	Min.		
50	Langueur de façade	Min.		
51	DISPOSITIONS SPÉCIALES			
52	PIA		•	•
53	PAE			
54	PLAINE INONDABLE			
55	ZONE PRIORITAIRE D'AMÉNAGEMENT		•	•
56	AUTRES		(1)(2)(3) (4)(5)	(1)(2)(3) (4)(5)



Notes

PIA Centre-Ville s'applique à cette zone

(1)

L'article 10.7.1 aménagement d'une aire tampon ne s'applique pas à cette zone.

(2)

La superficie de plancher brute totale maximale d'un bâtiment occupé exclusivement par les usages du groupe «Commerce» est fixée à 3 500 mètres carrés.

(3)

Le seuil de densité visé pour les terrains à requalifier ou à redévelopper est fixé à 30 logements/hectare pour l'ensemble de la zone.

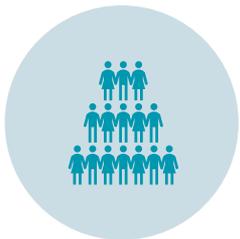
(4)

L'article 3.3.2.5 Mixité des usages des groupes «Commerce» et «Habitation» s'applique.

(5)

La superficie maximale de plancher autorisée pour la partie utilisée à des fins de production de bière artisanale est fixée à 200 mètres carrés.

Demande de participation référendaire



Un minimum de 12 personnes provenant d'une même zone, visée ou contiguë, doit faire une demande de participation à un référendum afin qu'un registre soit ouvert.



Lors de la tenue du registre, le nombre de personnes habiles à voter est établi selon le calcul suivant :

Calcul

25 personnes habiles à voter ou moins :

Un nombre équivalent à 50 % du nombre de personnes habiles à voter, arrondi à l'unité supérieure :

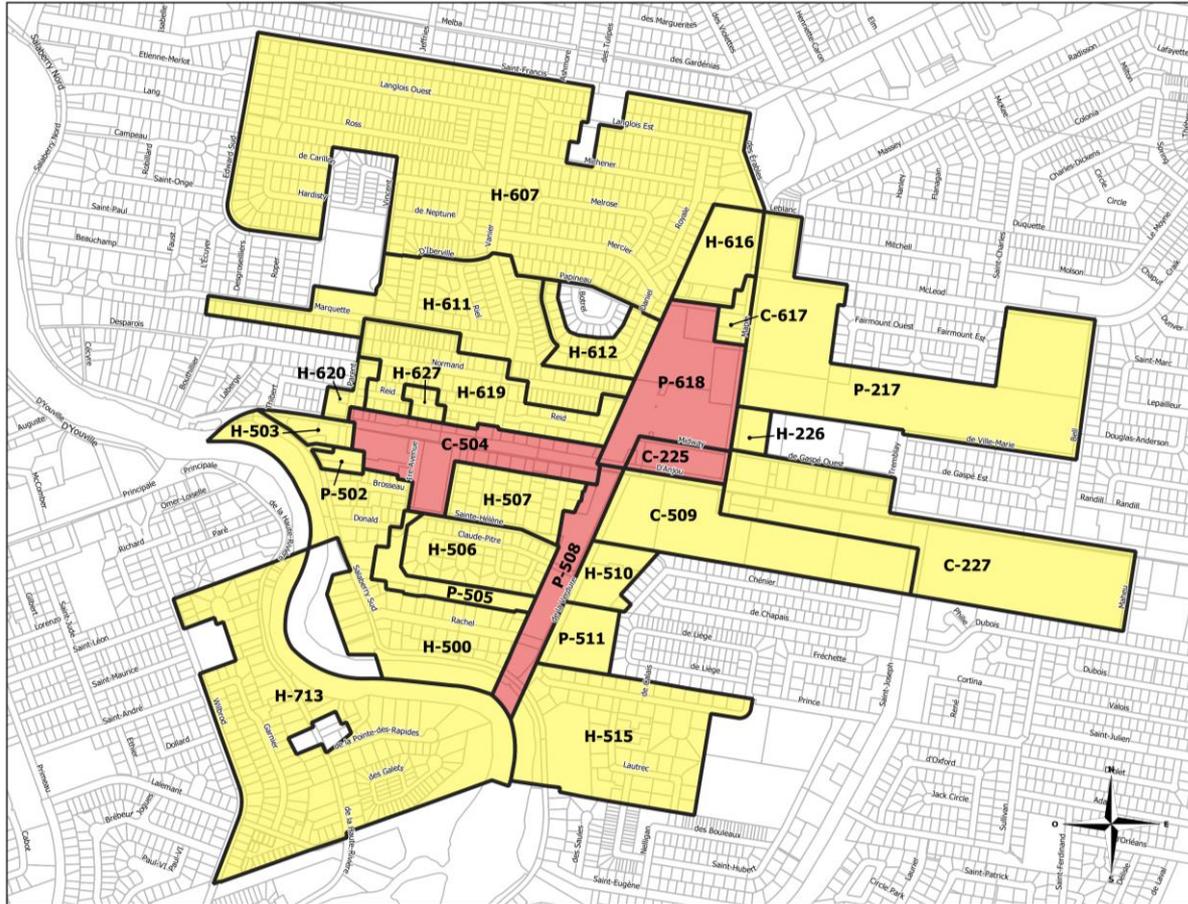
Pour 16 personnes : $50 \% \times 16 = 8$
Résultat = 8 signatures requises

Plus de 25 personnes habiles à voter :

$(n^{\text{bre}} \text{ de personnes habiles à voter} - 25) \times 10 \% + 13 = X$

Pour 100 personnes : $(100-25) \times 10 \% + 13 = 20,5$.
Résultat = 21 signatures requises

Zones visées et zones contiguës



LÉGENDE :



Zone visée

C-225, C-504, P-508, P-618



Zones contiguës

P-217, H-226, C-227, H-500,
P-502, H-503, P-505, H-506,
H-507, C-509, H-510, P-511,
H-515, H-607, H-611, H-612,
H-616, C-617, H-619, H-620,
H-627, H-713

Calendrier d'adoption

Z-3001-131-24

ÉTAPES	DATES
Premier projet de règlement	10 juin 2024
Assemblée publique	26 juin 2024
Second projet de règlement	2 juillet 2024
Avis public - Demande de registre	3 juillet 2024
Date limite de réception – Demande de registre	11 juillet 2024
Adoption (Ville)	26 août 2024
Adoption finale (MRC)	25 septembre 2024
Entrée en vigueur	Début octobre 2024

Modification du règlement de zonage visant à ajouter le code numérique de l'usage « 5999 Autres activités de vente au détail » à la grille de classification des usages

Explicatif des modifications apportées

- Une anomalie a été découverte au règlement de zonage. À l'annexe D intitulée « Liste numérique de l'utilisation des biens-fonds », le code d'usage « 5999 Autres activités de vente au détail » existe. Toutefois, ce code d'usage n'est pas listé à l'annexe B intitulée « Grille de classification des usages ».
- Ce règlement vise donc uniquement à régulariser la situation en incluant l'usage « 5999 Autres activités de vente au détail » à l'intérieur de la grille de classification des usages du règlement de zonage.

Modifications apportées

Grille de classification des usages

Ajout de l'usage « 5999 – Autres activités de vente au détail

GRILLE DE CLASSIFICATION DES USAGES												
Code numérique des usages (voir note 1)	Usages associés	Classes d'usages										
		Commerce de voisinage	Commerce artériel	Commerce semi-industriel	Commerce spécial	Industrie légère	Industrie lourde	Institution	Conservation	Parc et espace vert	Utilité publique	Agriculture
		C1	C2	C3	C4	I1	I2	P1	P2	P3	U1	A1
599 sauf 5992 et 5999	Autres activités de la vente au détail	●	●									
5992	Vente au détail de monuments funéraires et de pierres tombales			●								
5999	Autres activités de vente au détail		●									

Demande de participation référendaire

Ce projet concerne l'ensemble de la Ville.



Pour permettre une demande de tenue de registre, un minimum de 12 personnes provenant d'une même zone, située sur le territoire de la Ville, doit faire une demande de participation.



Lors de la tenue du registre, le nombre de personnes habiles à voter nécessaires pour l'ensemble de la Ville afin de permettre la tenue d'un scrutin référendaire est de 3 792 signatures.

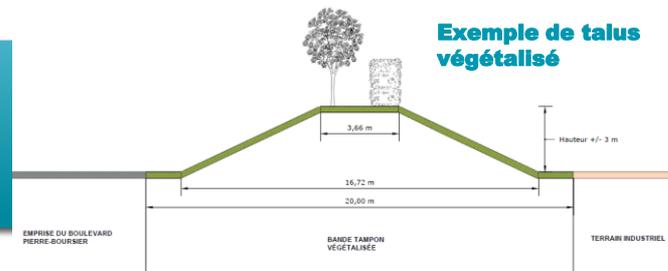
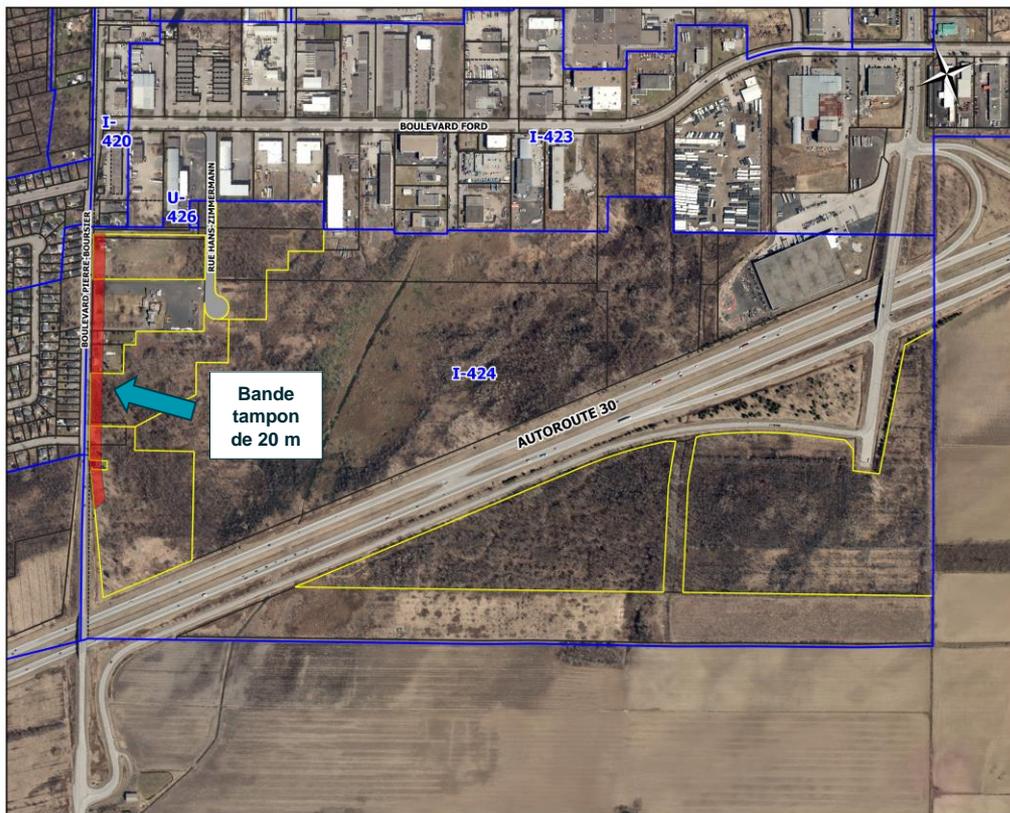
Calendrier d'adoption

Z-3001-132-24

ÉTAPES	DATES
Premier projet de règlement	10 juin 2024
Assemblée publique	26 juin 2024
Second projet de règlement	2 juillet 2024
Avis public - Demande de registre	3 juillet 2024
Date limite de réception – Demande de registre	11 juillet 2024
Adoption (Ville)	26 août 2024
Adoption finale (MRC)	25 septembre 2024
Entrée en vigueur	Début octobre 2024

Modification du règlement de zonage visant à ajouter des normes au chapitre 10 et à la grille des usages et des normes de la zone I-424 dans le secteur du boulevard Industriel

Explicatif des modifications apportées Secteur du boulevard Pierre-Boursier



- Le projet de règlement vise à exiger une bande de 20 mètres de profondeur pour les terrains situés dans la zone I-424 qui longent le boulevard Pierre-Boursier.
- Cette bande sera destinée à l'aménagement d'un talus végétalisé.
- Cette disposition se trouvait dans le règlement sur les PIIA, mais elle est renforcée en l'insérant dans la grille des spécifications.
- Aussi, le règlement vise à augmenter la superficie de lotissement minimale d'un terrain situé dans la zone I-424 à 6500 mètres carrés alors que la réglementation actuelle permettait 1800 mètres carrés.

Modifications apportées

Grille des usages et des normes I-424

- Ajout de l'aire tampon de 20 m
- Augmentation de la superficie minimale de lotissement à 6500 m²

Ajout de l'article 10.7.1.3

Dispositions spécifiques applicables à la zone I-424

Pour un nouvel usage implanté sur un lot adjacent au boulevard Pierre-Boursier, les normes suivantes s'appliquent :

- Aucune entrée charretière ou allée d'accès ne pourra se faire via le boulevard Pierre-Boursier à l'exception d'un terrain adjacent à l'autoroute 30;
- Une aire tampon de 20 mètres de profondeur devra être conservée, à partir de la ligne de terrain longeant le boulevard Pierre-Boursier, afin d'aménager un talus végétalisé.

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES				
1 CLASSES D'USAGES PERMISES				
2	HABITATION	H		
3	Unifamiliale	H1		
4	Bi et trifamiliale	H2		
5	Multifamiliale	H3		
6	Logement à l'étage			
7	COMMERCE	C		
8	Voisinage	C1		
9	Artériel	C2		
10	Semi-industriel	C3		
11	Spécial	C4		
12	INDUSTRIE	I		
13	Légère	I1	•	•
14	Lourde	I2		
15	COMMUNAUTAIRE	P		
16	Institution	P1		•
17	Conservation	P2		
18	Parc et espace vert	P3		
19	UTILITE PUBLIQUE	U		
20	Utilité publique	U1		
21	AGRICULTURE	A		
22	Agriculture	A1		
23	USAGES SPECIFIQUES PERMIS			(4)
24	USAGES SPECIFIQUES EXCLUS		(1)	(1)
25 NORMES PRESCRITES				
26 STRUCTURES				
27	Isolée		•	•
28	Jumelée		•	
29	Cotique			
30 MARGES (METRES)				
31	Avant	Min	10,6	10,6
32	Avant	Max		8
33	Latérale	Min	7,6	0
34	Latérales totales	Min	15,2	15,2
35	Arrière	Min	10,6	10,6
36 BÂTIMENTS				
37	Hauteur (étage)	Min	1	1
38	Hauteur (étage)	Max	2	2
39	Hauteur (m)	Max	12,2	12,2
40	Superficie d'implantation (m ²)	Min	100	100
41	Largeur (m)	Min	12,2	12,2
42 RAPPORTS				
43	Logement/bâtiment	Max		
44	Espace plancher/terrain (C.G.S)	Max	1	1
45	Espace bâti/terrain (C.E.S)	Min	0,20	0,20
46 LOTISSEMENT (METRES)				
47	Superficie	Min	6 500	6 500
48	Profondeur	Min	60	60
49	Largeur de façade	Min	45	35
50 DISPOSITIONS SPECIALES				
51	PIA			
52	PAE			
53 PLAINE INONDABLE				
54	ZPA-ZPR Art. 3.7 rég. Z-3001			
55	AUTRES		(2)(5)	(2)(5)



Notes

(1)

2111 Industrie du cannabis. 274 Industrie de boîtes et de palettes en bois. 4871 Récupération et triage du papier. 4872 Récupération et triage du verre. 4873 Récupération et triage du plastique. 5395 Vente au détail de matériaux de récupération (démolition). 661.2 Service de construction et d'estimation de bâtiments en général (avec matériaux, machines, équipements, véhicules lourds, activités extérieures). 662 Service de construction (ouvrage de génie civil). 663.2 Service de la construction en général (avec matériaux, machines, équipements, véhicules lourds, activités extérieures). 664 Service de la construction spécialisée. 679.2 Autres services gouvernementaux (avec matériaux, machines, équipements, véhicules lourds, activités extérieures)

(2)

Dans le corridor de 100 mètres de part et d'autre des limites de l'emprise de l'autoroute 30, les dispositions suivantes s'appliquent. L'aménagement d'espaces de chargement ainsi que d'aires d'empiètement extérieur dans une cour adjacente à l'emprise de l'autoroute est interdit. Tout espace de chargement et toute aire d'empiètement extérieure situés dans la cour latérale visible depuis l'autoroute doivent être dissimulés par des aménagements paysagers. Des aménagements paysagers sur une bande de 5 mètres et conformes aux exigences du présent règlement doivent être prévus en frontage de l'autoroute. Tout affichage sur poteau ne peut excéder une hauteur de 10 mètres, lorsque situé dans la cour adjacente à l'autoroute. Un contrôle architectural des façades doit être approuvé par le Conseil municipal.

(3)

Abrogé

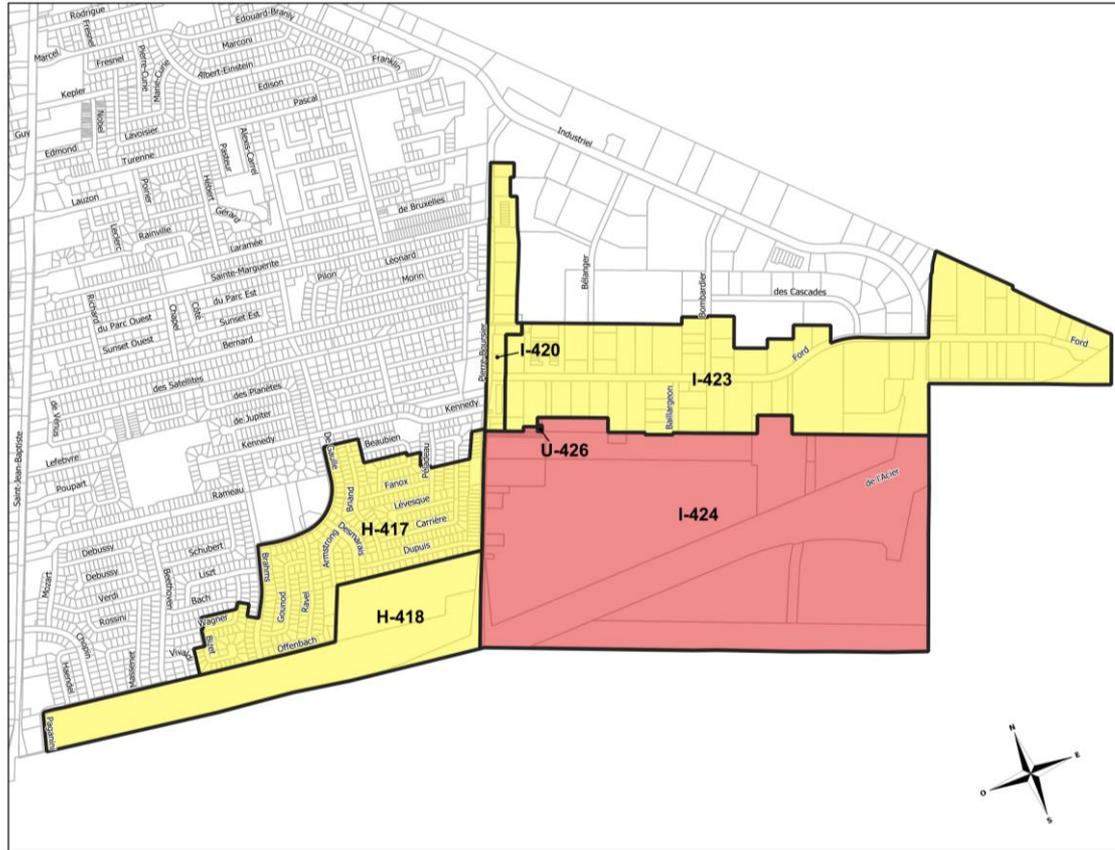
(4)

Centre de formation professionnelle (6824)

(5)

L'article 10.7.1.3 s'applique.

Zone visée et zones contiguës



LÉGENDE :

 **Zone visée**
I-424

 **Zones contiguës**
H-417, H-418, I-420, I-423,
U-426.

Calendrier d'adoption

Z-3001-136-24

ÉTAPES	DATES
Premier projet de règlement	10 juin 2024
Assemblée publique	26 juin 2024
Second projet de règlement	2 juillet 2024
Avis public - Demande de registre	3 juillet 2024
Date limite de réception – Demande de registre	11 juillet 2024
Adoption (Ville)	26 août 2024
Adoption finale (MRC)	25 septembre 2024
Entrée en vigueur	Début octobre 2024

Modification du règlement relatif aux permis et certificats visant à modifier les délais de travaux et le respect des permis et certificats

Explicatif des modifications apportées

- Il vise ensuite à apporter une modification à l'article 5.1.1 quant au délai de validité du permis de construction et du certificat d'autorisation.
- Ce projet de règlement vise d'abord à corriger une anomalie au règlement sur les permis et certificats. Lors d'un amendement précédent, nous avons abrogé tous les tarifs de ce règlement afin de les retrouver uniquement dans le règlement général sur la tarification. Or, il restait des vestiges des anciens tarifs à l'article 5.1.2.
- Enfin, l'article 5.1.4 du règlement Z-3400 n'a jamais été modifié suite à l'entrée en vigueur de notre nouveau règlement sur la démolition des immeubles (Z-4100). Il est donc proposé de reformuler une portion de l'article 5.1.4 afin d'éliminer toute ambiguïté.

Modifications apportées

Remplacement de l'article 5.1.1

Délai de validité du permis de construction et certificat d'autorisation

Tout permis de construction ou certificat d'autorisation est valable pour une période de 12 mois consécutifs à partir de sa date d'émission. **Tous les travaux doivent être terminés à l'intérieur de cette période de 12 mois.**

La durée de validité d'un certificat d'autorisation pour un usage temporaire peut varier en fonction de la nature de la demande. La période de validité est alors fixée **par la Division inspection et permis.**

Tous travaux ne nécessitant pas de permis de construction ou de certificat d'autorisation doivent être réalisés et terminés dans un délai maximum de 12 mois suivant le début de ceux-ci.

Modification de l'article 5.1.2

Cas de nullité d'un permis ou d'un certificat d'autorisation

Si un permis ou certificat devient nul et non avenue, une nouvelle demande doit être déposée **et les tarifs identifiés à la section 6.1 du présent règlement s'appliquent** et les tarifs identifiés au règlement établissant la tarification pour l'utilisation des biens, des services et des activités de la Ville s'appliquent. Tout permis ou certificat émis à la suite d'un permis ou certificat devenu nul et non avenue pour l'une des raisons énoncées aux articles qui précèdent, ne constitue pas l'attribution par l'autorité compétente d'un délai additionnel pour réaliser les travaux visés par le permis ou certificat. Dans la mesure où l'immeuble visé par le nouveau permis ou certificat ne respecte pas les exigences de la réglementation municipale applicable, le propriétaire doit se conformer aux normes sans délai. **De ce fait, ce nouveau permis ou certificat n'octroie aucun délai supplémentaire pour compléter la réalisation des travaux et ceux-ci doivent être terminés sur-le-champ.**

Modification de l'article 5.1.4

Délai de validité du certificat de démolition

À moins que le Comité de démolition de la Ville en impose autrement, un certificat pour la démolition d'un immeuble est valide pour la durée inscrite sur le certificat, sans toutefois excéder 6 mois et sans excéder un délai maximum d'un an à partir de la date du sinistre.

Calendrier d'adoption

Z-3400-34-24

ÉTAPES	DATES
Premier projet de règlement	10 juin 2024
Assemblée publique	26 juin 2024
Adoption (Ville)	2 juillet 2024
Adoption finale (MRC)	28 août 2024
Entrée en vigueur	Début septembre 2024



QUESTIONS ?

MERCI !