



CONSULTATION PUBLIQUE

29 mai 2025



Projet de règlement 2025-U59-40

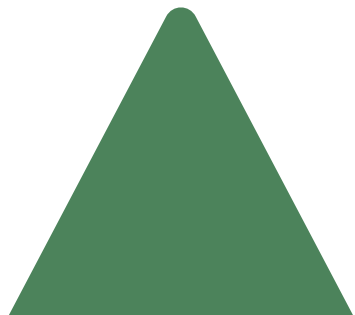
Projet de règlement 2025-U59-41

Projet de règlement 2025-U53-105

Projet de règlement 2025-M-366-1



Projet de règlement 2025-U59-40



PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

2) Dans la zone Cm-227, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0017 à l'égard de l'immeuble situé au 51-53, rue Saint-Antoine – Autoriser la catégorie d'usage Communautaire de voisinage (p2), des usages mixtes à l'immeuble et des particularités à l'aire de stationnement

Milieu d'insertion



PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

2) Dans la zone Cm-227, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0017 à l'égard de l'immeuble situé au 51-53, rue Saint-Antoine – Autoriser la catégorie d'usage Communautaire de voisinage (p2), des usages mixtes à l'immeuble et des particularités à l'aire de stationnement

Environnement



PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

2) Dans la zone Cm-227, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0017 à l'égard de l'immeuble situé au 51-53, rue Saint-Antoine – Autoriser la catégorie d'usage Communautaire de voisinage (p2), des usages mixtes à l'immeuble et des particularités à l'aire de stationnement

Description du projet :

Les usages projetés sont principalement à vocation résidentielle et le milieu d'insertion est principalement à vocations résidentielle;

Détails construction, nombre d'étages, hauteur totale, détails architecturaux permettant au projet de se distinguer, etc. :

- Un bâtiment mixte comprenant deux étages étant proposant une architecture permettant de donner un ton s'insérant quant à la tendance architecturale du secteur ;

Descriptif du cadre bâti à conserver ou démolir:

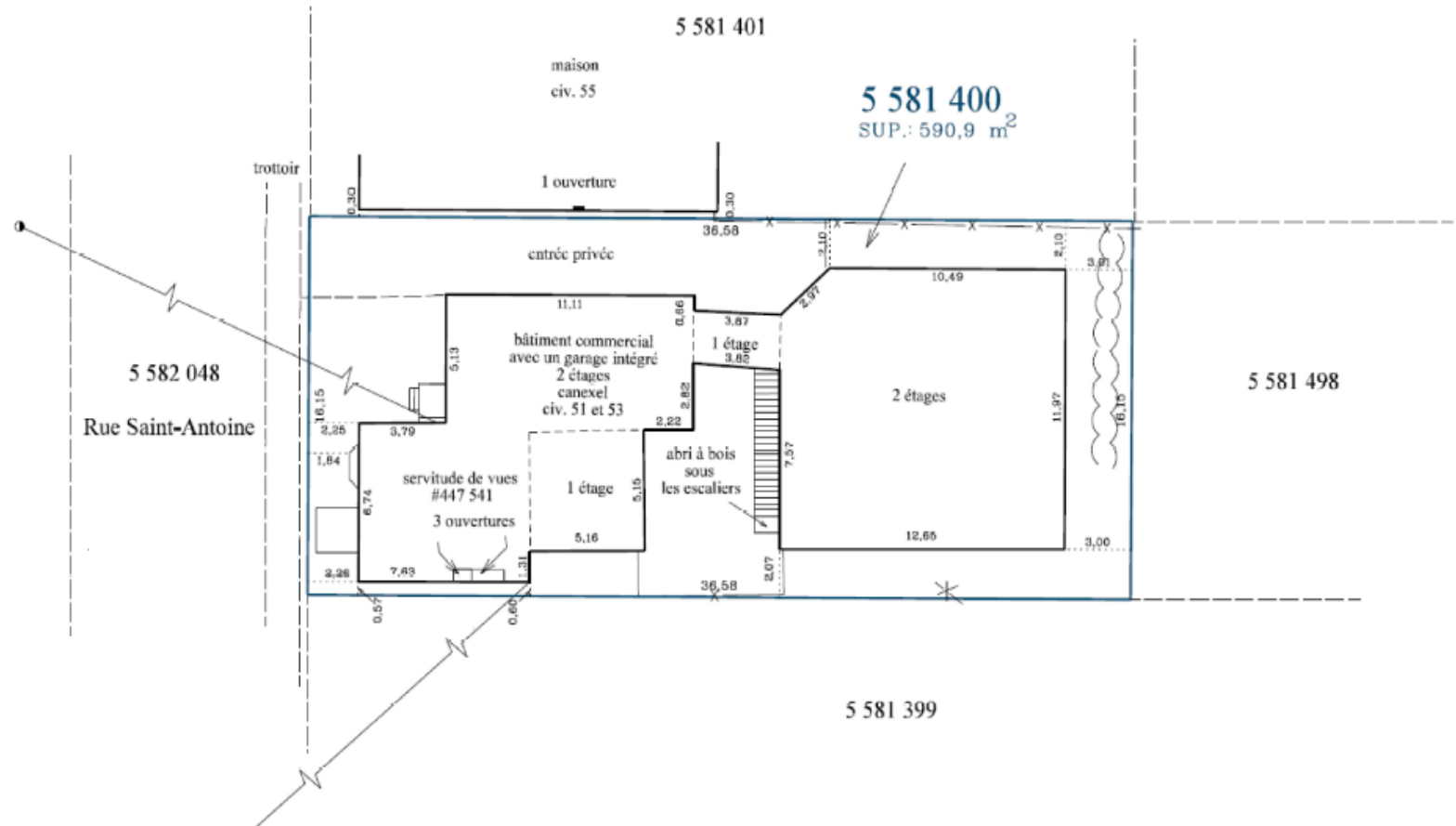
- L'intégrité du bâtiment existant est préservée;

Descriptif des aménagements relatifs aux stationnement, ouvrages de génie civil, gestion de l'eau et aménagements paysagers :

- Non applicable pour le PPCMOI;

Descriptif de l'espace naturel préservé et à conserver :

- Le plan d'aménagement paysager n'est pas défini pour le moment;



sont prises à partir du revêtement extérieur des bâtisses.
Inclues sur ce document sont en mètres (SI)
248m



PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

2) Dans la zone Cm-227, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0017 à l'égard de l'immeuble situé au 51-53, rue Saint-Antoine – Autoriser la catégorie d'usage Communautaire de voisinage (p2), des usages mixtes à l'immeuble et des particularités à l'aire de stationnement

Architecture:

Aucune alternation n'est prévue, conservation du bâtiment existant tel quel.

Description du projet (suite) :

Environnement (ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et impacts de la circulation générée par l'usage sur le territoire municipal) :

- Non applicable

Avantages économiques, culturels, sociaux et environnementaux du projet :

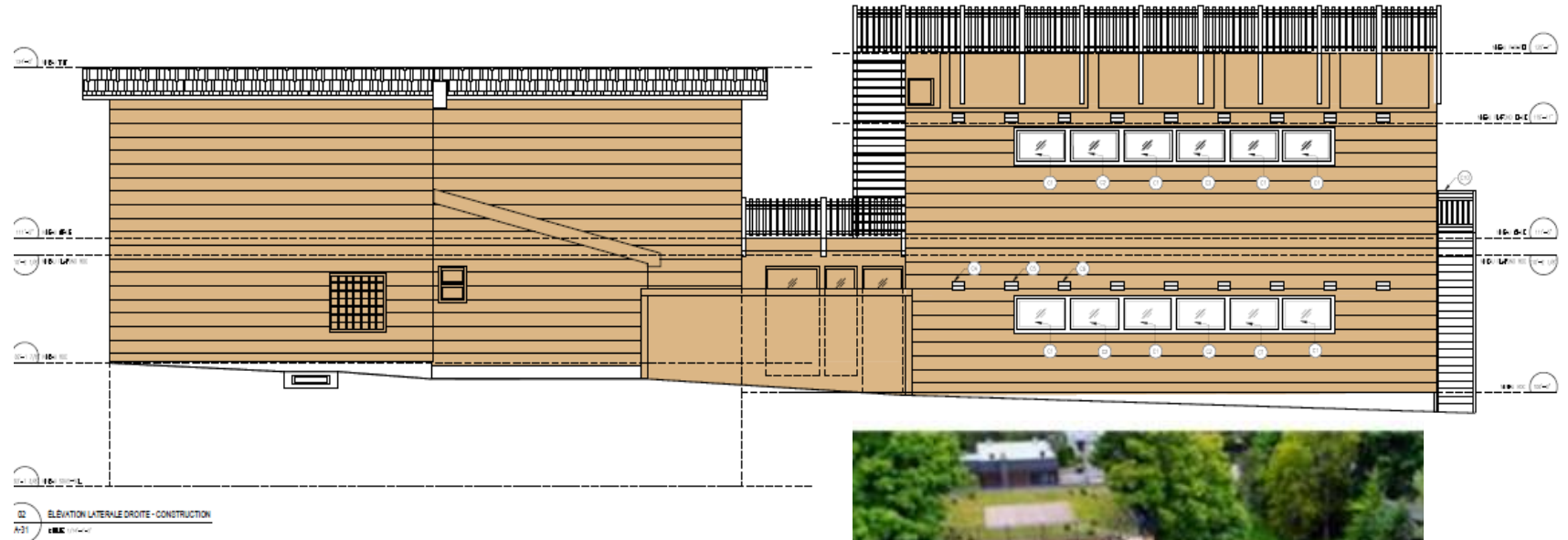
- Abordabilité à 100%

Organisation fonctionnelle des espaces extérieurs et sécurité (accès, sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons, collecte des matières résiduelles, neige, etc.) :

- Non applicable

Échéancier de réalisation du projet :

- Non applicable



PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

2) Dans la zone Cm-227, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0017 à l'égard de l'immeuble situé au 51-53, rue Saint-Antoine – Autoriser la catégorie d'usage Communautaire de voisinage (p2), des usages mixtes à l'immeuble et des particularités à l'aire de stationnement

Exigences :

Pour les six cases de stationnement manquantes :

- Le dépôt d'un engagement suivant l'entrée en vigueur du présent PPCMOI et confirmant la mise en place d'un service d'autopartage en libre-service au bénéfice des occupants de l'immeuble. Ce service d'autopartage devra avoir une capacité d'une voiture en compensation des 5 cases de stationnement manquantes, dans un délai de six mois suivant l'occupation des logements et devra être maintenu pendant toute la durée de l'usage. Advenant le non-respect de cet engagement ou l'arrêt volontaire du service d'autopartage, un montant additionnel de 5 000 \$ pour chaque case de stationnement manquante devra être versé à la Ville en guise de compensation pour un total de 25 000\$;
- Une compensation monétaire de 10 000 \$ au Fonds de stationnement pour la sixième case de stationnement manquante pour l'usage Communautaire de voisinage;
- La publication d'un acte de servitude réelle et perpétuelle par destination du propriétaire au registre foncier du lot 5 581 400 du cadastre du Québec, dans lequel la Ville devra intervenir afin de maintenir et protéger la servitude dans le temps et dans lequel une clause exige que les deux lots demeurent sous propriété ou contrôle commun pendant toute la durée de la servitude, suivant l'entrée en vigueur du PPCMOI, permettant l'utilisation de 4 cases de stationnement se localisant sur le terrain du lot construit 5 580 950 du cadastre du Québec et portant l'adresse civique 16, rue Saint-Joseph.



Pour garantir la conformité des travaux et le respect des exigences :

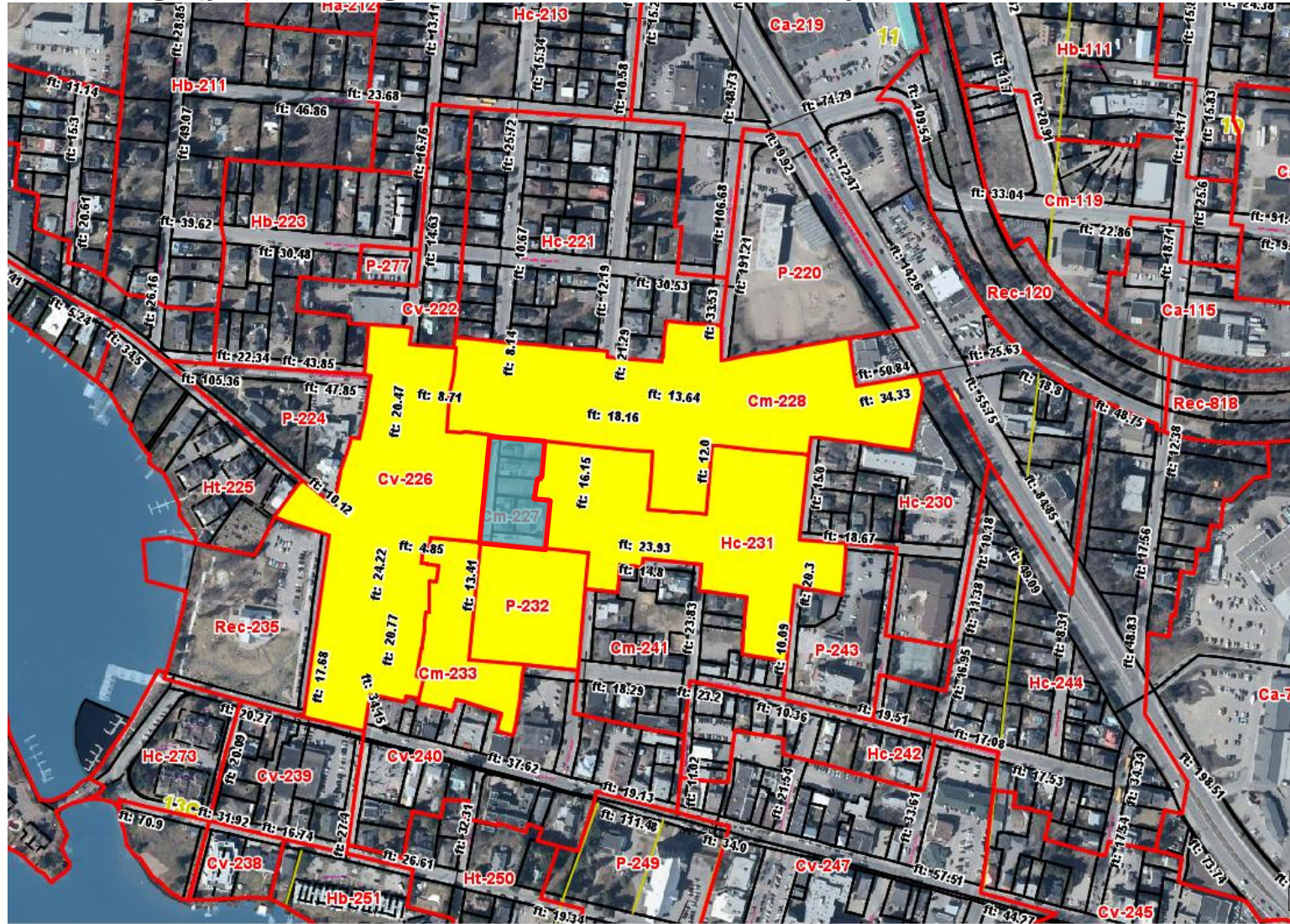
- Le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 10 000 \$ pour garantir la conformité des travaux et le respect des exigences.

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

2) Dans la zone Cm-227, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0017 à l'égard de l'immeuble situé au 51-53, rue Saint-Antoine – Autoriser la catégorie d'usage Communautaire de voisinage (p2), des usages mixtes à l'immeuble et des particularités à l'aire de stationnement

LÉGENDE:

-  Zone concernée (Cm-227)
-  Zones contiguës





Projet de règlement 2025-U59-41

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

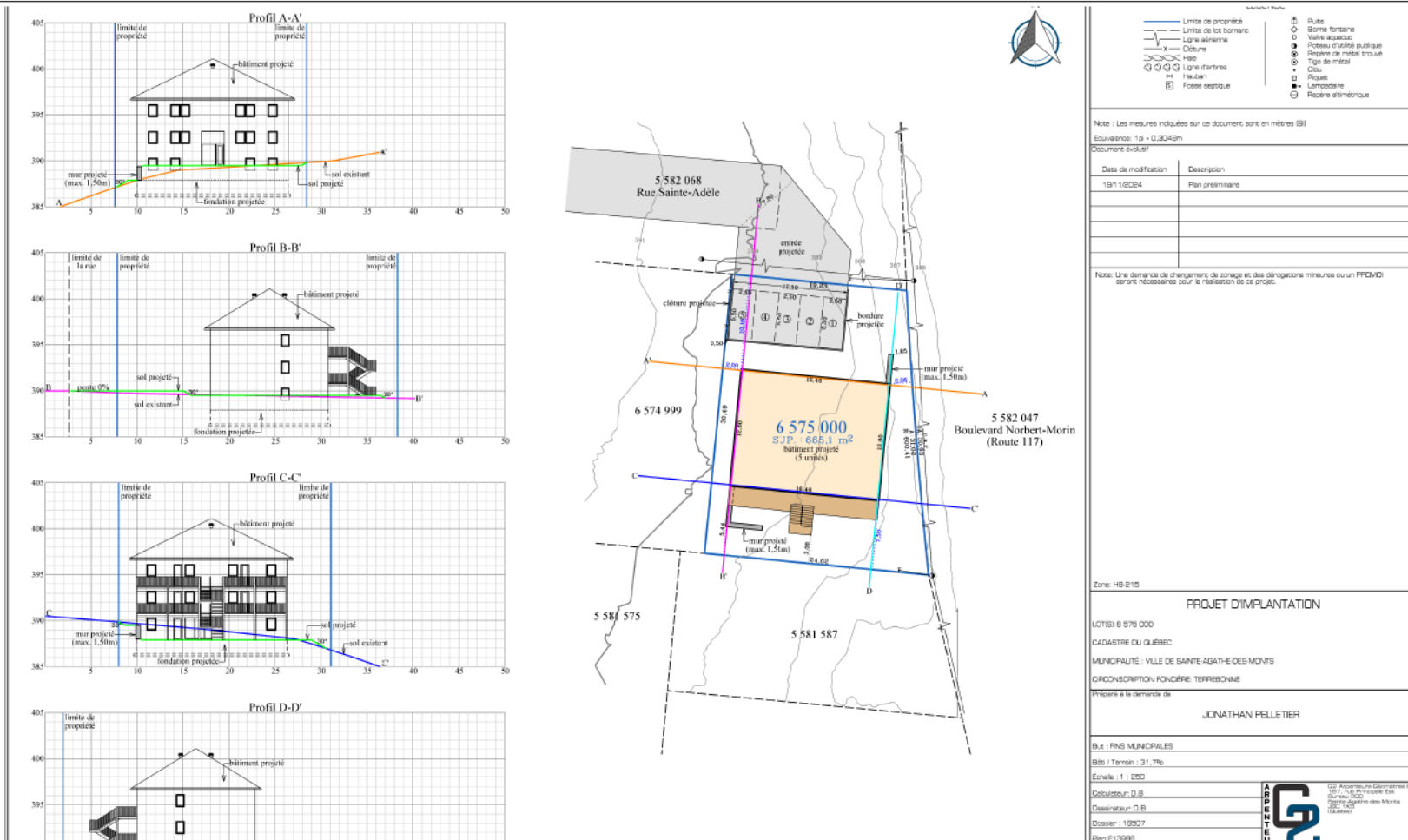
3) Dans la zone Hb-215, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0014 à l'égard de l'immeuble projeté sur le lot 6 575 000 du Cadastre du Québec – Nouvelle construction d'un bâtiment multifamilial de 5 logements

Milieu d'insertion



3) Dans la zone Hb-215, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0014 à l'égard de l'immeuble projeté sur le lot 6 575 000 du Cadastre du Québec – Nouvelle construction d'un bâtiment multifamilial de 5 logements

PRÉSENTATION DU PROJET - IMPLANTATION



PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

3) Dans la zone Hb-215, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0014 à l'égard de l'immeuble projeté sur le lot 6 575 000 du Cadastre du Québec – Nouvelle construction d'un bâtiment multifamilial de 5 logements

Environnement

PRÉSENTATION DU PROJET - CONTEXTE DU VOISINAGE

p. 11



Il est important de noter qu'il existe déjà des habitations de plus de trois unités dans la zone, comme le montrent les images présentées

3) Dans la zone Hb-215, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0014 à l'égard de l'immeuble projeté sur le lot 6 575 000 du Cadastre du Québec – Nouvelle construction d'un bâtiment multifamilial de 5 logements

Description du projet :

Les usages projetés sont principalement à vocation résidentielle et le milieu d'insertion est principalement à vocations résidentielle;

Détails construction, nombre d'étages, hauteur totale, détails architecturaux permettant au projet de se distinguer, etc. :

- Une habitation multifamiliale de 5 logements comprenant deux étages proposant une architecture permettant de donner un ton se démarquant quant à la tendance architecturale du secteur ;

Descriptif des aménagements relatifs aux stationnement, ouvrages de génie civil, gestion de l'eau et aménagements paysagers :

- Une aire de stationnement de 5 cases de stationnements est demandée par le requérant. Des aménagements paysagers sont à créer autour des de bâtiment et de l'espace de stationnement projetés;

Descriptif de l'espace naturel préservé et à conserver :

- Une plantation d'arbres et d'arbustes vient compléter l'aménagement paysager du site;

Pente existante du site et nivellement projeté:

- Le pourcentage de pente est négligeable sur la propriété en question. Cependant, aux limites de la propriété en bordure du boulevard Norbert-Morin, la pente devient abrupte;

PRÉSENTATION DU PROJET - VISUEL DU PROJET

p. 12



Le projet présenté concerne la construction d'un immeuble de 5 logements. Ce bâtiment, d'une architecture épurée et fonctionnelle, a été conçu pour assurer la pérennité de l'ouvrage. Une partie du volume est recouverte de bois (Canexcel) blanc, apportant une touche esthétique et naturelle. Un généreux débord de toiture permet un écoulement optimal de l'eau et de la neige, tout en enveloppant le bâtiment d'une note chaleureuse grâce au soffite en bois. Des lignes fines traversent l'édifice horizontalement, apportant un vocabulaire architectural moderne et raffiné.

À l'arrière, des balcons sont aménagés pour permettre aux résidents de profiter de l'extérieur. Les couleurs claires choisies pour l'ensemble du projet le distinguent des autres constructions similaires, souvent en bois brun et fausse pierre. Cela crée un environnement agréable, convivial et accueillant, où il fait bon vivre.

L'objectif principal de ce projet est de proposer des logements dans un secteur urbain, à proximité de l'hôpital, afin de répondre à un besoin croissant de logements dans cette zone.

Le choix de limiter le projet à 5 logements découle de la superficie restreinte du terrain, qui ne permettait pas d'intégrer de conteneurs de grande capacité. En optant pour cinq unités, nous pouvons installer des bacs de collecte conformes au règlement 2022-M-338 relatif à la collecte, au transport et à la gestion des matières résiduelles.

Enfin, l'aménagement des espaces autour des bacs a été pensé de manière à respecter l'article 9.7.4 du règlement d'urbanisme, garantissant ainsi la conformité du projet aux normes locales en matière de gestion des déchets.

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

3) Dans la zone Hb-215, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0014 à l'égard de l'immeuble projeté sur le lot 6 575 000 du Cadastre du Québec – Nouvelle construction d'un bâtiment multifamilial de 5 logements

PERSPECTIVE

Façade avant :

Description du projet (suite) :

Environnement (ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et impacts de la circulation générée par l'usage sur le territoire municipal) :

- Non applicable

Organisation fonctionnelle des espaces extérieurs et sécurité (accès, sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons, collecte des matières résiduelles, neige, etc.) :

- La collecte des matières résiduelles se fait par les services publics et les bacs seront entreposés le long du mur latéral du bâtiment;
- L'espace de stockage de neige est situés en bordure de l'aire de stationnement.

Revêtements utilisés:

- Revêtement de clin de vois couleur beige clair;
- Revêtement de bois couleur blanc
- Revêtement de tôle d'acier couleur gris foncé;
- Revêtement de tôle d'acier couleur blanc;
- Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte couleur noir (BR01)

Ouvertures: Portes et fenêtres couleur noir



3) Dans la zone Hb-215, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0014 à l'égard de l'immeuble projeté sur le lot 6 575 000 du Cadastre du Québec – Nouvelle construction d'un bâtiment multifamilial de 5 logements

Exigences :

- **Pour la gestion des eaux de surfaces :**

La gestion des eaux de surfaces devra être planifiée à l'intérieur des limites du site et sans impact supplémentaire sur les réseaux de la Ville;

- **Pour l'aménagement paysager :**

Le dépôt d'un plan d'aménagement paysager pour l'aménagement des cours et espaces libres du site en y intégrant des arbres matures ayant un calibre d'au moins 7 centimètres calculé au niveau de la souche au moment de sa plantation;

- **Pour les garde-corps :**

La modification du type de garde-corps sur la façade arrière du bâtiment pour la pose de garde-corps en verre trempé;

- **Pour la conformité du projet et le respect des exigences:**

Le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 10 000 \$ afin de garantir la conformité du projet et le respect des exigences;



- **Pour les quatre cases de stationnements manquantes :**

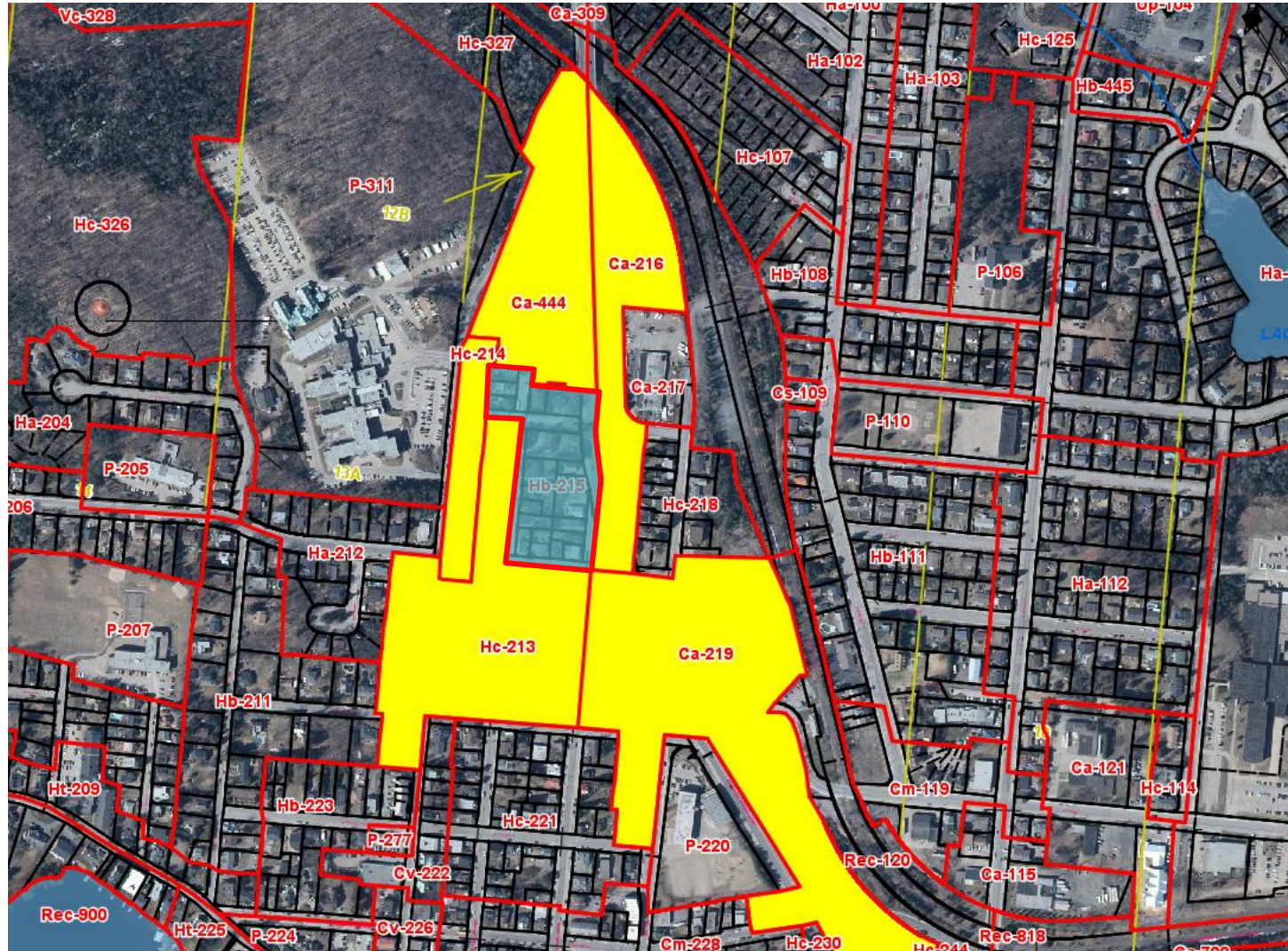
Le dépôt d'un engagement suivant l'entrée en vigueur du présent PPCMOI et confirmant la mise en place d'un service d'autopartage en libre-service au bénéfice des occupants de l'immeuble. Ce service d'autopartage devra avoir une capacité d'une voiture en compensation des quatre cases de stationnement manquantes, dans un délai de six mois suivant l'occupation des logements et devra être maintenu pendant toute la durée de l'usage. Advenant le non-respect de cet engagement ou l'arrêt volontaire du service d'autopartage, un montant additionnel de 5000\$ pour chaque case de stationnement manquante devra être versé à la Ville en guise de compensation pour un total de 20 000\$;

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

3) Dans la zone Hb-215, la demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble 2025-0014 à l'égard de l'immeuble projeté sur le lot 6 575 000 du Cadastre du Québec – Nouvelle construction d'un bâtiment multifamilial de 5 logements

LÉGENDE:

-  Zone concernée (Hb-215)
-  Zones contiguës





Projet de règlement 2025-U53-105

LOGEMENTS ACCESSOIRES

1. L'article 8.3.5 *Logement accessoire* du Règlement de zonage numéro 2009-U53 et ses amendements est modifié par le remplacement du paragraphe 8) du premier alinéa et se lit comme suit :

- « 8) Le logement accessoire ne peut avoir une superficie de plancher supérieure à 50 % de la superficie de plancher du logement principal, sans jamais être inférieure à 40 m². La superficie se calcule en excluant les murs extérieurs et les espaces communs. Par espaces communs, on entend les espaces qui peuvent être utilisés par les deux logements, sans être séparés par une division ; ».

2. L'article 8.3.6 - *Logement au sous-sol* du Règlement de zonage numéro 2009-U53 et ses amendements est modifié par le remplacement du paragraphe 1) du deuxième alinéa et se lit comme suit :

- « 1) Un seul logement au sous-sol est permis par habitation unifamiliale ; ».

3. L'article 9.2.4 - *Nombre et dimensions d'un bâtiment accessoire autre qu'un garage ou un abri d'auto* du Règlement de zonage numéro 2009-U53 et ses amendements est modifié par le remplacement du paragraphe 4) du 8^e alinéa comme suit :

- « 4) La distance minimum entre le bâtiment accessoire et le bâtiment principal est de 1,5 m. La distance entre un cabanon ou remise et le bâtiment principal peut être de 0 m. ».

Aménagement des espaces libres

L'article 11.1.3 - *Aménagement des espaces libres* du Règlement de zonage numéro 2009-U53 et ses amendements est remplacé par l'article suivant et se lit comme suit :

« 11.1.3 Aménagement des espaces libres

Tout espace libre sur un emplacement, c'est-à-dire un espace non occupé par un bâtiment, une construction, une entrée charretière, un stationnement, un espace naturel, une rive, une aire de service, une aire d'entreposage, un potager, etc. doit être paysagé, entretenu et couvert soit de gazon, haie, arbuste, arbres, fleur, rocaille, trottoir et allée.

L'utilisation des produits synthétiques ou artificiels tels que le gazon, la pelouse, l'herbe, les plantes, les fleurs ou autres végétaux est interdit.

Nonobstant l'interdiction mentionnée à l'alinéa précédent, l'installation de gazon synthétique est autorisée, sur une superficie maximale de 20 mètres carrés en cour arrière, sur un perron, un balcon, une galerie ou autour d'une piscine creusée.

L'installation de gazon synthétique est autorisée à l'égard des lieux suivants :

- 1) Un terrain de jeu public servant à des fins récréatives ou sportives ;
- 2) Une aire de jeux utilisée par un centre de la petite enfance ou une garderie;
- 3) La partie d'un lot où est exercé un événement d'une durée temporaire visé à l'article 3.7.1. ».

Enseigne

1. L'article 13.2 - *Disposition applicable sur l'ensemble du territoire du Règlement de zonage numéro 2009-U53* et ses amendements est modifié par l'ajout de l'article 13.2.11 à la suite de l'article 13.2.10 et se lit comme suit :

« 13.2.11 Relief pour les lettres et le logo d'une enseigne

Pour toute enseigne nécessitant un certificat d'autorisation, un relief d'une profondeur ou d'une épaisseur minimale de 10 mm doit être ajouté pour le nom de l'établissement et pour le sigle ou le logo de l'établissement, situés dans les zones pour lesquelles la disposition spéciale PIIA 005 n'apparaît pas à la grille des usages et des normes. ».

Règles générales

1. L'article 13.1 - Règles générales du Règlement de zonage numéro 2009-U53 et ses amendements est remplacé par l'article suivant et se lit comme suit :

« 13.1 Règles générales

Nul ne peut construire, installer, modifier, remplacer en tout ou en partie une enseigne sans au préalable s'être assuré de la conformité aux dispositions du présent règlement.

Toute enseigne, structure, système d'éclairage et élément porteur dérogatoires au présent règlement ne peuvent être utilisés lors de l'implantation d'un nouveau commerce.

Toute enseigne annonçant un service ou un commerce, à l'exception d'un panneau-réclame régi par le présent règlement, doit être implantée sur le terrain où le service est rendu et où s'exerce le commerce.

Toute enseigne annonçant une raison sociale, un lieu, une activité ou un produit qui n'existe plus, doit être enlevée dans les 60 jours suivant la fermeture ou la cessation de l'usage exercé. Tout support, poteau, attache retenant l'enseigne doit, s'ils sont dérogatoires, être également enlevés dans le même délai.

Tout établissement commercial, industriel ou communautaire doit, dans un délai maximal de 12 mois suivant l'obtention de son certificat d'occupation, voir à l'installation d'une enseigne d'identification conforme aux dispositions du chapitre 13 du présent règlement. »

Modification de la grille de zonage Hb-602 afin de permettre l'usage «Utilité publique de type «Traitement et production d'eau potable (u4)» et en y ajoutant un usage spécifiquement permis ou exclu applicable, soit «a) uniquement autorisé pour un réservoir d'eau potable»

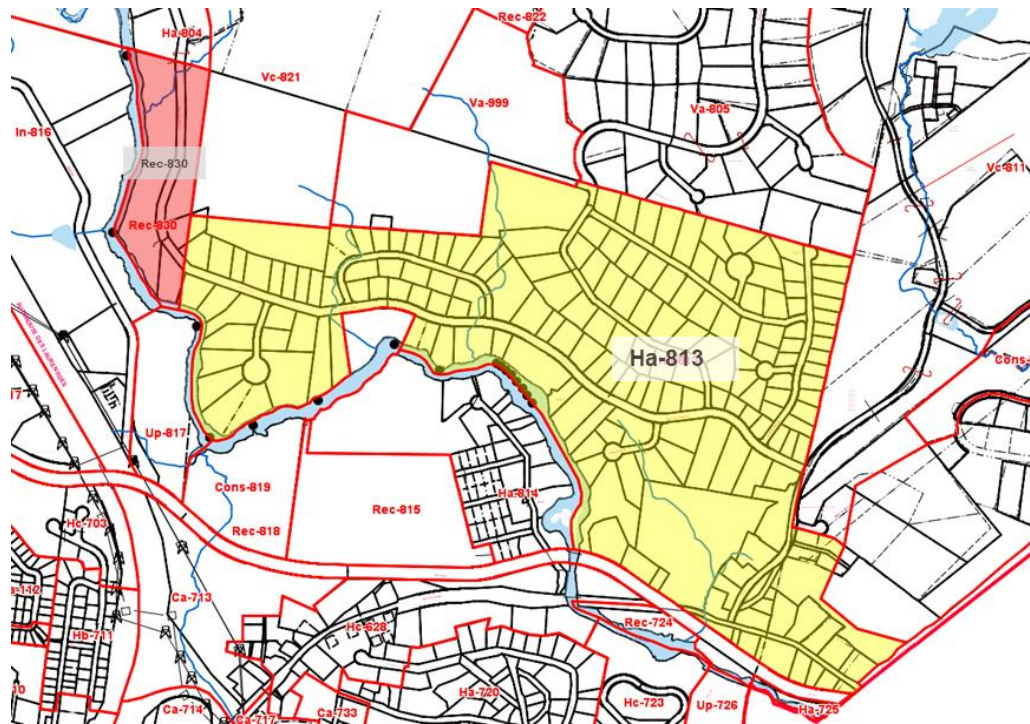
Modification de la grille de zonage Hb-628 afin de modifier la structure du bâtiment de la catégorie d'usage habitation de type «Projet intégré d'habitation (h5)» passant de «Jumelée» à «Isolée» et en retirant la catégorie d'usage habitation de type «habitation en commun (h4)» ainsi que les dispositions spécifiquement reliées à celle-ci, soit les mentions à une maison de retraite.

Modification de la grille des usages et des normes Vc-948 en y ajoutant la disposition spéciale (2) à la suite de la disposition spéciale (1), laquelle se lit comme suit:

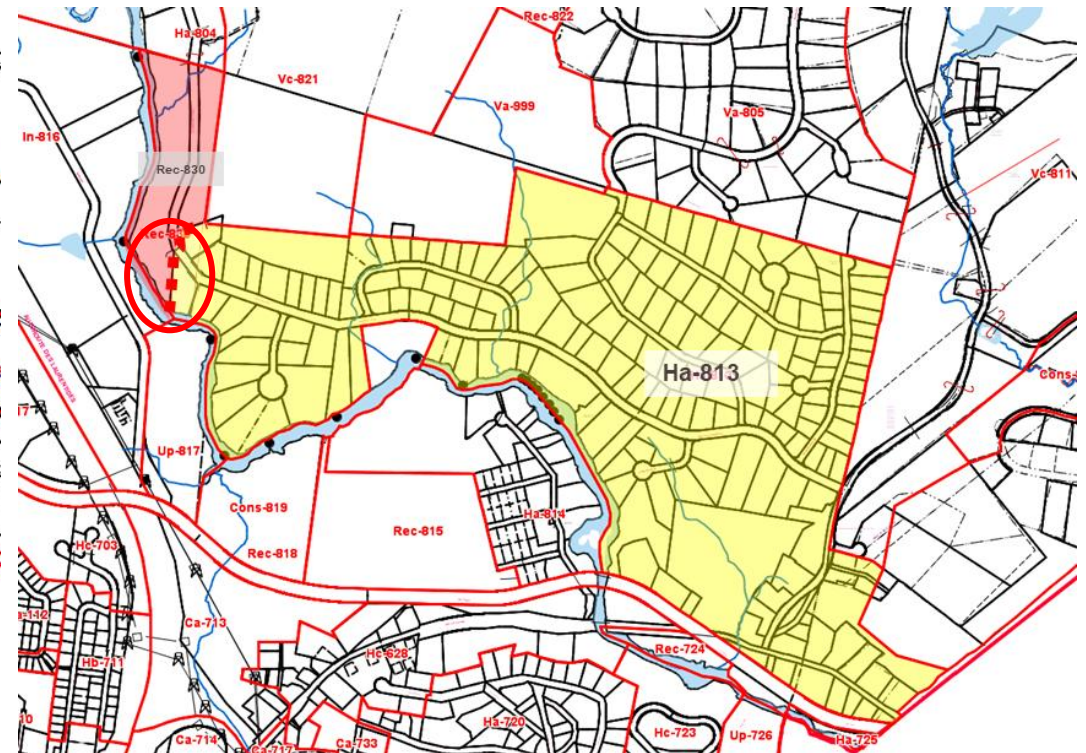
- (2) Art. 8.3.11 – Camionneur artisan

Agrandissement de la zone Ha-813 à même une partie de la zone Rec-830:

Situation actuelle:



Situation proposée:



Correction de la grille de zonage Vc-937 en y ajoutant la disposition spéciale (13) à la suite de la disposition spéciale (12), laquelle se lit comme suit:

- **(13) PIIA 019 – Objectifs et critères applicable à la conservation des peuplements forestiers rares**

Correction de la grille de zonage Vc-938 en y ajoutant la disposition spéciale (11) à la suite de la disposition spéciale (12), laquelle se lit comme suit:

- **(11) PIIA 019 – Objectifs et critères applicable à la conservation des peuplements forestiers rares**

Correction de la grille de zonage Vc-939 en y remplaçant la disposition spéciale (8), laquelle se lit comme suit:

- **(8) PIIA 019 – Objectifs et critères applicable à la conservation des peuplements forestiers rares**

Correction de la grille de zonage Vc-993 en y remplaçant la disposition spéciale (6), laquelle se lit comme suit:

- **(6) PIIA 019 – Objectifs et critères applicable à la conservation des peuplements forestiers rares**



Projet de règlement 2025-M-366-1

« ARTICLE 5 PROJETS ASSUJETTIS

La délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, tel que visé par les articles 3.8 et suivants du Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 2009-U51, est assujetti au paiement préalable, par le requérant, d'une contribution calculée en vertu du règlement pour chaque unité de logement créée ou ajoutée dans le cadre de la réalisation des interventions suivantes :

- 1° La construction d'au moins un nouveau bâtiment qui comprendra au moins une unité de logement;
- 2° L'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment existant qui, à terme, ajoutera au moins une unité de logement;
- 3° La construction d'un nouveau bâtiment en plusieurs phases, lequel comprendra au moins une unité de logement;
- 4° Le réaménagement d'un bâtiment en lien avec un changement d'usage, même partiel, consistant dans le passage vers l'usage « Habitation » et qui créera au moins une unité de logement. ».

L'article 7 du Règlement 2023-M-366 et ses amendements est remplacé par l'article ci-dessous et se lit comme suit :

« Aucun permis ou certificat d'autorisation visé à l'article 5 ne peut être délivré si le requérant ne s'est pas conformé aux obligations prévues au règlement. ».

Le deuxième alinéa de l'Article 8 – Travaux, équipements et infrastructures projetés du Règlement 2023-M-366 et ses amendements est remplacé par l'alinéa ci-dessous et se lit comme suit :

« La contribution versée au fonds peut servir à financer des infrastructures et des équipements, peu importe où ils se trouvent, s'ils sont requis pour desservir non seulement des immeubles visés par le permis ou le certificat d'autorisation visé à l'article 5, y compris les occupants ou les usagers d'un tel immeuble, mais également d'autres immeubles, y compris leurs occupants ou leurs usagers, sur le territoire de la Ville. ».

Le deuxième alinéa de l'Article 13 – Moment de calcul de la contribution du Règlement 2023-M-366 et ses amendements est remplacé par l'article ci-dessous et se lit comme suit :

« Le montant de la contribution est déterminé au jour du dépôt de la demande de de permis ou certificat d'autorisation visé à l'article 5. »

Le premier alinéa de l'Article 14 – Procédure de détermination des frais applicables du Règlement 2023-M-366 et ses amendements est remplacé par l'article ci-dessous et se lit comme suit :

« Le requérant est avisé du montant de sa contribution financière dans les 30 jours du dépôt de sa demande de permis ou de certificat d'autorisation visé à l'article 5 en fonction des informations fournies sur le projet immobilier visé et de la réduction de sa contribution financière de base applicable en fonction du nombre de cases de stationnement, le cas échéant. ».

L'article 15 – Paiement de la contribution financière du Règlement 2023-M-366 et ses amendements est remplacé par l'article ci-dessous et se lit comme suit :

« Le requérant doit payer sa contribution financière sur réception de l'avis de détermination de celle-ci et avant la délivrance du permis ou du certificat d'autorisation visé par le règlement.

Aucun permis ou certificat d'autorisation ne peut être émis pour un projet visé si le requérant n'a pas défrayé la contribution financière établie. ».

L'alinéa 1 de l'Article 17 – Annulation des travaux ou réduction du nombre d'unités de logement d'un projet du Règlement 2023-M-366 et ses amendements est remplacé par l'article ci-dessous et se lit comme suit :

« Tout demandeur d'un permis ou d'un certificat d'autorisation visé par le règlement doit verser, au moment de son émission, la contribution applicable en vertu du calcul du nombre d'unités. ».

Questions?