

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

19 mai 2021

Plan de présentation

1 Projet de règlement SH-2021-496

2 Problématique et dérogation

3 Analyse

4 Localisation du site

5 Photo aérienne

6 Photos du site

7 Listes des usages autorisés actuels et proposés

8 Grille des usages I-311 actuelle et proposée

Projet de règlement SH-2021-496

RÈGLEMENT SH-2021-496 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 1406, AFIN DE PERMETTRE CERTAINS USAGES DE LA CLASSE D'USAGE « INDUSTRIE LÉGÈRE (I3) » ET L'USAGE « ENTREPOSAGE EN GÉNÉRAL » DANS LA ZONE I-311 (DISTRICT DU VIEUX-SAINT-HUBERT-DE LA SAVANE)

Problématique et dérogation

Problématique

Le requérant désire ajouter certains usages industriels et un usage de commerce nuisible, toutefois le Règlement de zonage 1406 ne les permet pas dans cette zone. Une modification du règlement est requise pour autoriser ces usages.

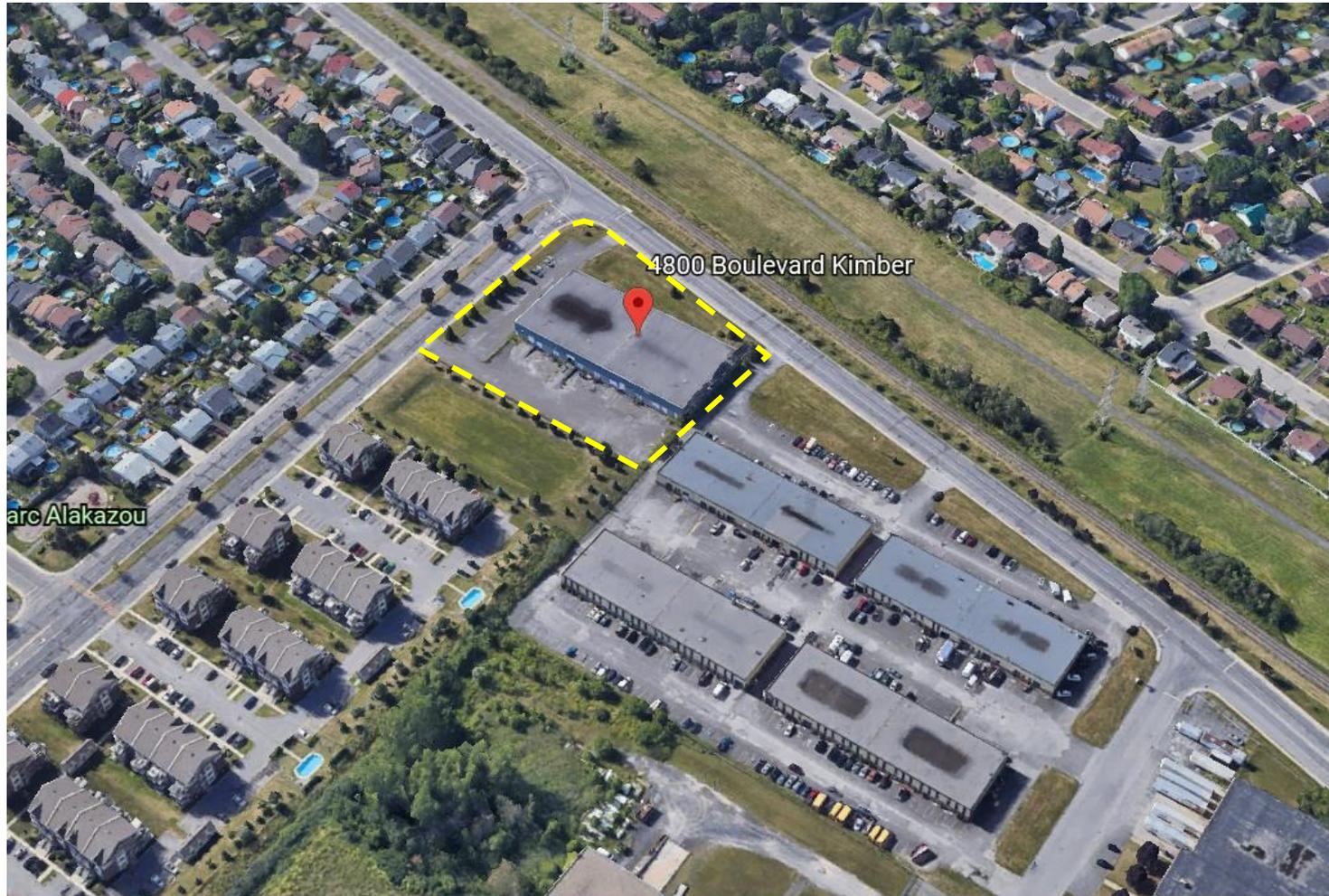
Dérogation

Les usages demandés ne sont pas autorisés dans la zone I-311. (Voir la liste des usages autorisés et ceux proposés)

Analyse

1. Le terrain de ce bâtiment représente l'ensemble de la zone concernée;
2. Actuellement, seuls les usages « Industrie de prestige et de haute technologie », ainsi que les « Services professionnels compatibles avec l'industrie », sont autorisés dans cette zone;
3. Depuis plusieurs années, cet édifice se loue difficilement;
4. Dans l'harmonisation de ces règlements, la direction de l'aménagement et l'urbanisme prévoyait déjà inclure tous les nouveaux usages industriels proposés, soit de l'industrie légère;
5. Le seul usage demandé par le requérant qui n'était pas prévu dans l'harmonisation réglementaire de la DAU est l'usage Garage de stationnement automobile. Cependant, un usage de nature similaire était prévu par la DAU soit, Entreposage et emmagasinage de biens domestiques (sauf stockage en libre-service), sans camionnage local;
6. L'usage entreposage d'automobiles est demandé spécifiquement pour un futur locataire, soit un concessionnaire automobile dont le commerce est situé ailleurs sur le territoire de la Ville et qui aimerait entreposer ces véhicules en stock à l'intérieur du bâtiment. Il n'y aurait aucune vente, aucune mécanique effectuée sur place, mais uniquement de l'entreposage intérieur de véhicules automobiles. Cet usage ne causerait aucune nuisance au voisinage;
7. Le terrain situé à l'arrière du bâtiment est un parc qui crée une zone tampon entre la zone industrielle et les habitations multifamiliales sur le boulevard Gareau;
8. Le projet est conforme au Plan d'urbanisme et au Schéma d'aménagement actuels et à venir.

Photo aérienne



Photos du site



4800, boulevard Kimber / vue du boulevard Kimber (Façade principale)



4800, boulevard Kimber / vue du boulevard Gareau
(Façade arrière ainsi que le parc et les habitations multifamiliales)

Liste des usages actuellement autorisés

SERVICE PROFESSIONNEL COMPATIBLE AVEC L'INDUSTRIE (C5)

- 473 Diffusion radiophonique;
- 474 Centre et réseau de télévision;
- 475 Centre et réseau de radiodiffusion et de télévision;
- 476 Studio d'enregistrement du son;
- 477 Production cinématographique;
- 611 Banque et activité bancaire;
- 612 Service de crédit;
- 613 Maison de courtiers et de négociants en valeurs mobilières et marchandes; bourse et activités connexes;
- 614 Assurance, agent, courtier d'assurance et service;
- 615 Immeuble et services connexes;
- 616 Service de holding et d'investissement;
- 619 Autres services immobiliers, financiers et d'assurance;
- 638 Service de secrétariat, de traduction et de traitement de textes;
- 6392 Service de consultation en administration et en affaires;
- 655 Service informatique;
- 659 Autres services professionnels.

INDUSTRIE DE PRESTIGE ET DE HAUTE TECHNOLOGIE (I2)

- 305 Industrie du progiciel;
- 351 Industrie des petits appareils électroménagers;
- 354 Industrie du matériel électronique ménager;
- 355 Industrie du matériel électronique professionnel;
- 356 Industrie du matériel électrique d'usage industriel;
- 357 Industrie de machine pour bureaux, magasins, commerces et usage personnel;
- 358 Industrie de fils et de câbles électriques;
- 359 Autres industries de produits électriques répondant aux généralités et particularités de la classe;
- 384 Industrie de produits pharmaceutiques et de médicaments (excluant la culture et la transformation de cannabis);
- 391 Industrie du matériel scientifique et professionnel;
- 392 Industrie de la bijouterie et de l'orfèvrerie;
- 399 Autres industries de produits manufacturés répondant aux généralités et aux particularités de la classe (excluant la culture et la transformation de cannabis);
- 6001 Bureaux administratifs d'entreprises.

Liste des usages à ajouter (proposés)

COMMERCE DE NUISANCE (C12)

Seul usage permis :

- 461 Garage de stationnement pour automobiles (aucune activité ou aucun entreposage à l'extérieur n'est autorisé)

INDUSTRIE LÉGÈRE (CLASSE 3)

GÉNÉRALITÉS

Cette classe comprend les usages industriels, manufacturiers ou d'entreposage causant peu de nuisance à l'environnement immédiat du terrain. Les activités s'effectuent à l'intérieur de bâtiments entièrement fermés. L'entreposage extérieur est autorisé. L'activité ne cause aucun éclat de lumière, fumée, poussière, odeur, gaz, chaleur, vibration, ni nul autre inconfort perceptible à l'extérieur des limites du terrain.

USAGES

- 203 Industrie de la préparation des fruits et légumes;
- 204 Industrie des produits laitiers;
- 205 Industrie de la farine et de céréales de table préparées ;
- 207 Industrie de produits de boulangerie et de pâtisserie;
- 208 Autres industries de produits alimentaires, répondant aux généralités et particularités de la classe d'usages;
- 209 Industrie des boissons, seulement les boissons non alcoolisées;
- 22 Industrie des produits en plastique;
- 23 Industrie du cuir et des produits connexes;

- 26 Industrie de l'habillement;
- 273 Industrie de portes, de châssis et d'autres bois travaillés;
- 274 Industrie de boîtes et de palettes en bois;
- 275 Industrie du cercueil;
- 279 Autres industries du bois répondant aux généralités et aux particularités de la classe;
- 28 Industrie du meuble et d'articles d'ameublement;
- 293 Industrie de boîtes en carton et de sacs en papier;
- 299 Autres industries de produits en papier transformé;
- 301 Industrie de l'impression commerciale;
- 302 Industrie du clichage, de la composition et de la reliure;
- 303 Industrie de l'édition;
- 304 Industrie de l'impression et de l'édition (combinées);
- 3231 Industrie de portes et fenêtres en métal;
- 326 Industrie d'articles de quincaillerie, d'outillage et de coutellerie;
- 328 Industrie d'usinage;
- 353 Industrie d'appareils d'éclairage;
- 393 Industrie d'article de sport et de jouets;
- 394 Industrie des stores vénitiens;
- 397 Industrie d'enseignes, d'étalages et de tableaux d'affichage;
- 399 Autres industries de produits manufacturés répondant aux généralités et aux particularités de la classe (excluant la culture et la transformation de cannabis);

Liste des usages à ajouter (proposés) - suite

USAGES EXCLUS, CAR CES USAGES SERONT DANS UNE AUTRE CATÉGORIE LORS DE L'HARMONISATION DES RÈGLEMENTS

- 2213 Industrie de pneus et de chambres à air
- 2215 Industrie de tuyaux souples et de courroies en caoutchouc et en plastique
- 2216 Recyclage des produits en caoutchouc
- 2217 Recyclage de produits de tout matériau pour transformation primaire
- 2219 Industrie d'autres produits en caoutchouc
- 2262 Industrie du recyclage des bouteilles en plastique
- 2731 Industrie de portes et de fenêtres en bois (incluant cadres)
- 2732 Industrie de parquets en bois dur
- 2733 Industrie de la préfabrication de maisons mobiles et autres bâtiments mobiles
- 2734 Industrie de la préfabrication de maisons
- 2735 Industrie de bâtiments préfabriqués à charpente de bois
- 2737 Fabrication d'escaliers en bois
- 2738 Fabrication de boiseries décoratives et de moulures en bois
- 2739 Industrie de tous les autres produits divers en bois
- 2740 Industrie de contenants en bois et de palettes en bois
- 2791 Industrie de la préservation du bois
- 2792 Industrie du bois tourné et façonné
- 2793 Industrie de panneaux de particules et de fibres
- 2794 Industrie de panneaux de copeaux (agglomérés)
- 2799 Autres industries du bois
- 2994 Industrie du papier recyclé
- 4221 Entrepôt pour le transport par camion
- 5111 Vente en gros d'automobiles et autres véhicules automobiles, neufs ou d'occasion
- 5151 Vente en gros du grain
- 5155 Vente en gros d'animaux de ferme (incluant les encans)
- 5157 Vente en gros de produits chimiques pour l'agriculture
- 5159 Vente en gros d'autres produits de la ferme
- 5181 Vente en gros d'équipements et de pièces de machinerie commerciale, industrielle ou agricole (incluant la machinerie lourde)
- 5192 Vente en gros de combustible (incluant le bois de chauffage)

Grille des usages I-311 actuelle



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain
Annexe "A" du règlement de zonage
Zone I-311



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain
Annexe "A" du règlement de zonage
Zone I-311

Usages permis					
Habitation	1. Unifamiliale				
	2. Bifamiliale				
	3. Trifamiliale				
	4. Multifamiliale				
	5. Maison mobile				
Commerce	1. Commerce local				
	2. Commerce régional				
	3. Commerce de grande surface				
	4. Service professionnel et spécialisé				
	5. Service profess. compatible avec l'industrie	*	*		
	6. Entrepreneur de faible nuisance				
	7. Entrepreneur de forte nuisance				
	8. Commerce de divertissement				
	9. Commerce de divertissement à nuisance				
	10. Service relié à l'automobile, catégorie A				
	11. Service relié à l'automobile, catégorie B				
	12. Commerce de nuisance				
	13. Commerce de forte nuisance				
Industrie	1. Industrie de recherche et de développement		*	*	
	2. Industrie de prestige et de haute technologie		*	*	
	3. Industrie légère				
	4. Industrie lourde				
	5. Indust. des déchets et des matières recyclables				
	6. Industrie et services aéroportuaires				
Public	1. Parc, terrain de jeux et espace naturel		*	*	
	2. Service public				
	3. Infrastructure et équipement				
Agricole	1. Culture				
	2. Élevage				
	3. Élevage en réclusion				
Usages spécifiques	Permis		*	*	
	Exclus				
Normes spécifiques					
Implantation du bâtiment	Isolé		*	*	
	Jumelé				
	Contiguë				
Dimensions du bâtiment	Largeur minimale (mètres)		9	9	
	Surface de plancher minimale (m ²)		225	225	
	Hauteur en étages minimale/maximale				
	Hauteur en mètres minimale/maximale		3,7,5	3,7,5	
Densité d'occupation	Nombre de logements min./max. par bâtiment		0,0	0,0	
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal		1,20	1,20	
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal		15,50	15,50	
Marges	Avant minimale (mètres)		7,5	7,5	
	Latérale 1 minimale (mètres)		2	0	
	Latérale 2 minimale (mètres)		4	6	
	Arrière minimale (mètres)		9	9	
Lotissement					
Terrain	Largeur minimale (mètres)		30	30	
	Profondeur minimale (mètres)		30	30	
	Superficie minimale (m ²)		1500	1500	
Divers					
	Notes particulières		*	*	
	P.I.T.A.		*	*	
	P.A.E.				
	Projet intégré				
Amendement					
	Numéro du règlement		SH2005-61, a. 14	SH-2009-194	
	Date		01-11-2005	2010-03-30	

Usages actuellement permis:

- Commerce: Service professionnel compatible avec l'industrie
- Industrie de prestige et de haute technologie
- Public: Parc, terrain de jeux et espace naturel

Notes particulières

L'usage 4221 Entrepôt pour le transport par camion, est spécifiquement autorisé.

L'entreposage extérieur est interdit.

La superficie de plancher totale d'un bâtiment doit être inférieure à 3000 mètres carrés lorsqu'il est utilisé par des usages commerciaux de classe 5 (service professionnel compatible avec l'industrie).

Grille des usages I-311 proposée



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain
Annexe "A" du règlement de zonage

Zone I-311

Usages permis					
Habitation	1: Unifamiliale				
	2: Bifamiliale				
	3: Trifamiliale				
	4: Multifamiliale				
	5: Maison mobile				
Commerce	1: Commerce local				
	2: Commerce régional				
	3: Commerce de grande surface				
	4: Service professionnel et spécialisé				
	5: Service profess. compatible avec l'industrie	*	*		
	6: Entrepreneur de faible nuisance				
	7: Entrepreneur de forte nuisance				
	8: Commerce de divertissement				
	9: Commerce de divertissement à nuisance				
	10: Service relié à l'automobile, catégorie A				
	11: Service relié à l'automobile, catégorie B				
	12: Commerce de nuisance				
	13: Commerce de forte nuisance				
Industrie	1: Industrie de recherche et de développement				
	2: Industrie de prestige et de haute technologie	*	*	*	*
	3: Industrie légère	*	*	*	*
	4: Industrie lourde				
	5: Indust. des déchets et des matières recyclables				
	6: Industrie et services aéroportuaires				
Public	1: Parc, terrain de jeux et espace naturel	*	*		
	2: Service public				
	3: Infrastructure et équipement				
Agricole	1: Culture				
	2: Elevage				
	3: Elevage en réclusion				
Usages spécifiques	Permis	*	*	*	*
	Exclus			*	*
Normes spécifiques					
Implantation du bâtiment	Isolée	*	*	*	*
	Jumelée		*		*
	Contiguë				
Dimensions du bâtiment	Largueur minimale (mètres)	9	9	9	9
	Superficie de plancher minimale (m ²)	225	225	225	225
	Hauteur en étages minimale/maximale				
	Hauteur en mètres minimale/maximale	3/7,5	3/7,5	3/7,5	3/7,5
Densité d'occupation	Nombre de logements min./max. par bâtiment	0,0	0,0	0,0	0,0
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal	/1,20	/1,20	/1,20	/1,20
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	15,50	15,50	15,50	15,50
Marges	Avant minimale (mètres)	7,5	7,5	7,5	7,5
	Latérale 1 minimale (mètres)	2	0	2	0
	Latérale 2 minimale (mètres)	4	6	4	6
	Arrière minimale (mètres)	9	9	9	9
Lotissement					
Terrain	Largueur minimale (mètres)	30	30	30	30
	Profondeur minimale (mètres)	30	30	30	30
	Superficie minimale (m ²)	1500	1500	1500	1500
Divers					
	Notes particulières	*	*	*	*
	P.I.I.A.	*	*	*	*
	P.A.E.				
	Projet intégré				
Amendement					
	Numéro du règlement	SH2005-61, a. 14	SH-2009-194		
	Date	01-11-2005	2010-03-30		

Usages ajoutés:
- Industrie légère



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain
Annexe "A" du règlement de zonage

Zone I-311

Notes particulières	
L'entreposage extérieur est interdit.	
La superficie de plancher totale d'un bâtiment doit être inférieure à 3000 mètres carrés lorsqu'il est utilisé par des usages commerciaux de classe 5 (service professionnel compatible avec l'industrie).	
Usages spécifiquement permis :	
4221	Entrepôt pour le transport par camion;
6376	Entreposage en général (à court et moyen terme, ex. : marchandises renouvelées régulièrement) est spécifiquement autorisé.
Usages spécifiquement exclus :	
203	Industrie de la préparation des fruits et légumes;
204	Industrie des produits laitiers;
205	Industrie de la farine et de céréales de table préparées ;
207	Industrie de produits de boulangerie et de pâtisserie;
208	Autres industries de produits alimentaires, répondant aux généralités et particularités de la classe d'usages;
209	Industrie des boissons;
2213	Industrie de pneus et de chambres à air;
2215	Industrie de tuyaux souples et de courroies en caoutchouc et en plastique;
2216	Recyclage des produits en caoutchouc;
2217	Recyclage de produits de tout matériau pour transformation primaire;
2219	Industrie d'autres produits en caoutchouc;
2262	Industrie du recyclage des bouteilles en plastique;
2310	Tannerie;
273	Industrie de portes, de châssis et d'autres bois travaillés;
2739	Industrie de tous les autres produits divers en bois;
274	Industrie de boîtes et de palettes en bois;
279	Autres industries du bois répondant aux généralités et aux particularités de la classe;
2994	Industrie du papier recyclé;
3922	Industrie de l'affinage secondaire de métaux précieux;
5111	Vente en gros d'automobiles et autres véhicules automobiles, neufs ou d'occasion;
5151	Vente en gros du grain;
5155	Vente en gros d'animaux de ferme (incluant les encans).

Notes particulières ajoutées:
- Ajout usages : Entreposage
- Liste d'usages exclus