

# ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

15 juin 2021

# Plan de présentation

- 1** Projet de règlement SH-2021-500
- 2** Problématique et dérogation
- 3** Proposition de modifications réglementaires et analyse
- 4** Localisation du site
- 5** Photos du site
- 6** Plan de modification de zonage
- 7** Grille des usage A-116
- 8** Grille des usages A-998 proposée

# Projet de règlement SH-2021-500

RÈGLEMENT SH-2021-500 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 1406 ET LE RÈGLEMENT 1412 RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) AFIN DE CRÉER LA ZONE A-998 À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE A-916 POUR AUTORISER CERTAINS USAGES AGRICOLES ET COMMERCIAUX ET DE PRÉVOIR DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LA ZONE A-998 ET D'ASSUJETTIR LA ZONE A-998 AU RÈGLEMENT RELATIF AUX PIIA

# Problématique et dérogation

## Problématique

Le requérant doit mettre à jour et remplacer certains de ses équipements pétroliers à la suite d'une inspection de ses installations d'équipements pétroliers. Par le fait même, il désire réaménager le site en déplaçant et en ajoutant des pompes à essence, en démolissant une partie du bâtiment et réaménageant le site afin d'améliorer la fluidité, la sécurité des automobilistes et de circonscrire les activités sur son terrain. Le bâtiment est localisé à cet endroit depuis le début des années cinquante, mais se retrouve actuellement en zone agricole, en situation de droit acquis, donc ce dernier ne peut que rénover les installations existantes sans les prolonger. Une demande de modification de zonage est donc demandée afin de permettre la réalisation des travaux qui devront faire l'objet d'une demande à venir d'approbation pour un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

## Dérogation

Le commerce opère l'usage « 5531 - Station-service (vente d'essence et réparation de véhicules automobiles) » en droit acquis et n'est pas autorisé dans la zone A-916.

# Proposition de modifications réglementaires et analyse

## Proposition de modifications réglementaires

Créer la zone A-998 pour le lot 4 640 961 du 8855, chemin de Chambly à même une partie de la zone A-916;

La nouvelle zone A-998 reprendra les usages actuellement autorisés à la grille A-916 en plus d'y autoriser les classes d'usages commerciales « Service relié à l'automobile, catégorie A (classe 10) » et « Service relié à l'automobile, catégorie B (classe 11) »;

Des notes particulières seront ajoutées à la grille de la zone A-998 afin de permettre les aménagements dérogatoires prévus pour le réaménagement de la station-service et afin de régulariser certains aménagements existants non conformes à la réglementation en vigueur;

La nouvelle zone sera assujettie aux dispositions applicables à l'axe champêtre du chemin de Chambly du *Règlement relatif aux PIIA*.

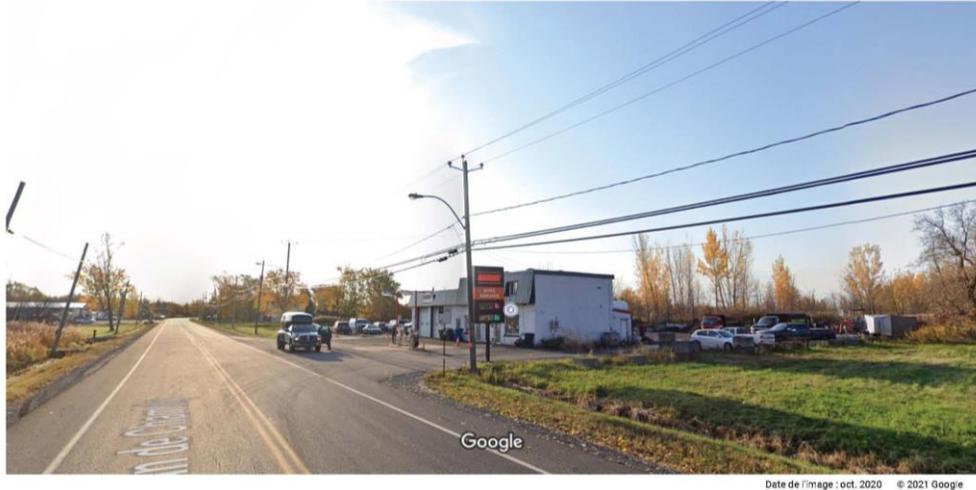
## Analyse

1. La future zone à créer sera assujettie au *Règlement relatif aux PIIA* et plus particulièrement aux dispositions de l'axe champêtre du chemin de Chambly. Par conséquent, un PIIA conditionnel à l'entrée en vigueur de la modification de zonage sera requis pour les travaux de réaménagement extérieur;
2. Le réaménagement du site et des pompes à essence permettra d'éloigner les pompes du chemin de Chambly et d'améliorer la circulation véhiculaire, la sécurité près du chemin de Chambly, ainsi que l'attente sur le site;
3. Le réaménagement du terrain sera une occasion d'ajouter des ilots de verdure avec des plantations et des bordures au pourtour du terrain afin de régulariser les empiètements et de concentrer les activités sur le terrain vers la vente d'essences et les services reliés à l'automobile;
4. La partie de bâtiment qui serait démolie est en mauvais état et n'a pas de fondation coulée en béton;
5. La station-service est la seule dans le secteur et les plus proches se retrouvent à plus de 2 km et par sa localisation à proximité des sentiers de motoneige, elle s'avère ainsi un service prisé lors de la période hivernale pour les motoneigistes.

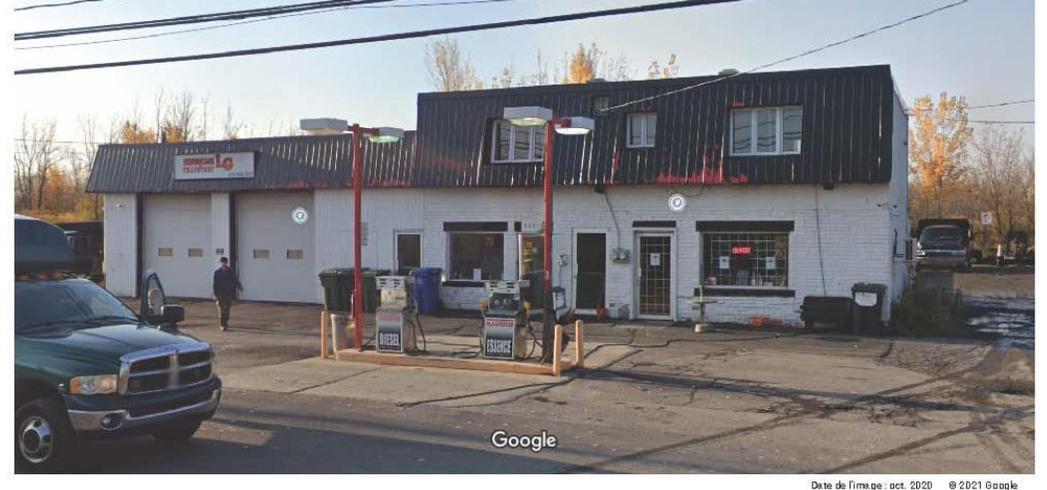
# Localisation du site



# Photos du site



8855, chemin de Chambly – Vue vers le mur latéral droit

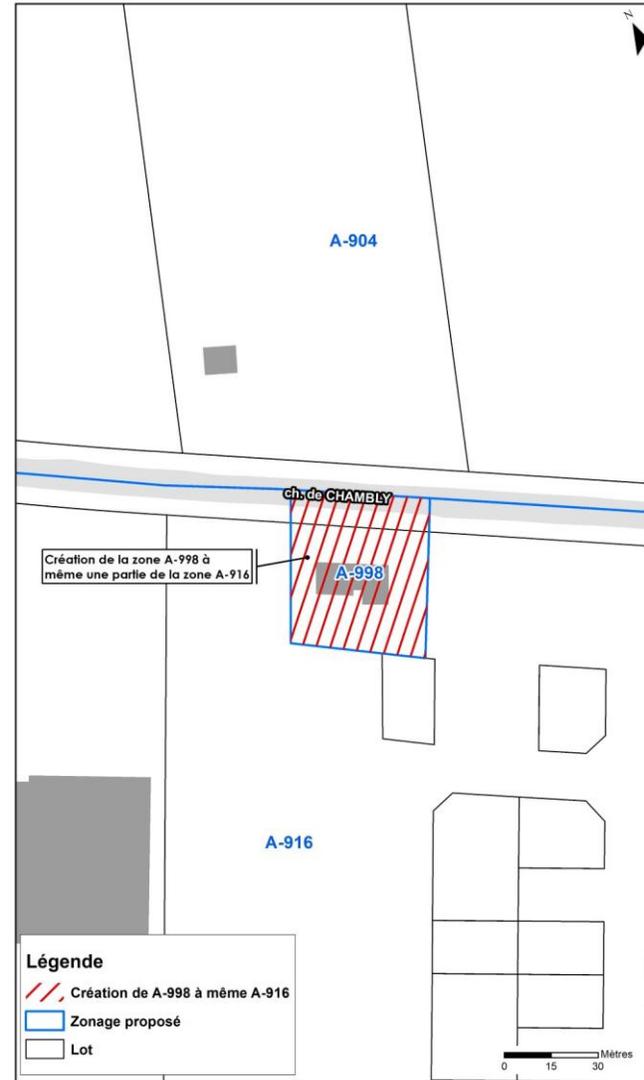
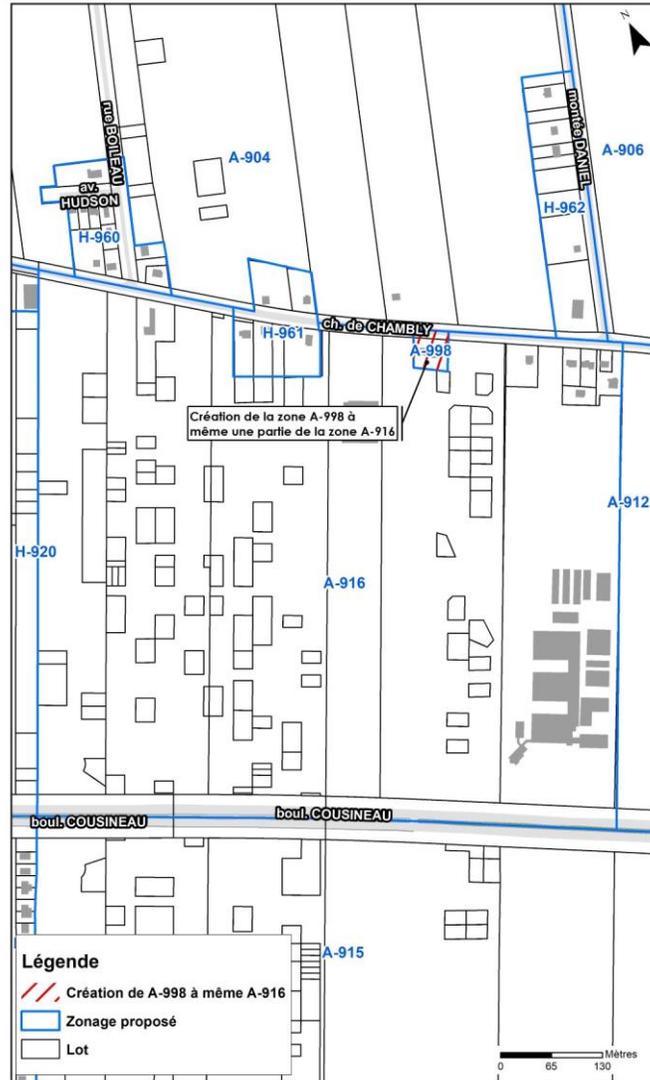


8855, chemin de Chambly – Façade avant



8855, chemin de Chambly – Vue vers le mur latéral gauche

# Plan de la modification de zonage



# Grille des usages A-116 en vigueur



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain  
Annexe "A" du règlement de zonage  
**Zone A-916**

Usages permis					
<b>Habitation</b>	1. Unifamiliale	*			
	2. Bifamiliale				
	3. Trifamiliale				
	4. Multifamiliale				
	5. Maison mobile				
<b>Commerce</b>	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				
<b>Industrie</b>	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				
<b>Public</b>	1. Parc, terrain de jeux et espace naturel	*	*		
	2. Service public				
	3. Infrastructure et équipement				
<b>Agricole</b>	1. Culture		*		
	2. Elevage		*		
	3. Elevage en réclusion		*		
<b>Usages spécifiques</b>	Permis		*		
	Exclus				
Normes spécifiques					
<b>Implantation du bâtiment</b>	Isolée	*	*		
	Jumelée				
	Contiguë				
<b>Dimensions du bâtiment</b>	Largeur minimale (mètres)	7,2			
	Superficie de plancher minimale (m <sup>2</sup> )	90			
	Hauteur en étages minimale/maximale	1/2			
	Hauteur en mètres minimale/maximale				
<b>Densité d'occupation</b>	Nombre de logements min./max. par bâtiment	1/1			
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal	0,30			
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	0,30			
<b>Marges</b>	Avant minimale (mètres)	7,5	7,5		
	Latérale 1 minimale (mètres)	1,5	1,5		
	Latérale 2 minimale (mètres)	5	5		
	Arrière minimale (mètres)	8	8		
Lotissement					
<b>Terrain</b>	Largeur minimale (mètres)	50	50		
	Profondeur minimale (mètres)	75	75		
	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	40000	40000		
Divers					
	Notes particulières	*	*		
	P.I.A.	*	*		
	P.A.E.				
	Projet intégré				
Amendement					
	Numéro du règlement	SH-2008-115, a.1	SH-2009-193	SH-2014-338	SH-2015-357
	Date	08/07/2008	2010-03-30	2014-07-24	2015-04-21



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain  
Annexe "A" du règlement de zonage  
**Zone A-916**

## Notes particulières

Pour être autorisé, l'usage habitation doit être relié à un usage de la classe 1 ou 2 du groupe agricole.

Les usages suivants sont spécifiquement autorisés :

- 5432 Marché public\* ;
- 7119 Centre d'interprétation ;
- 7416 Centre équestre ;
- 8221.2 Service vétérinaire pour animaux de ferme ;
- 8222.2 Service d'hôpital pour animaux de ferme ;
- 8291.1 Jardin communautaire ;
- 4719 antennes de transmission des communications.

Pour être autorisée, une utilisation à une fin autre que l'agriculture doit, préalablement, obtenir l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Aucune allée d'accès au boulevard Cousineau ne peut être aménagée sans le consentement écrit du Ministère des transports.

\* Les matières premières des produits vendus proviennent ou sont générées directement de la ferme ou d'une zone agricole où l'activité commerciale se produit dans le sens que, majoritairement, aucun produit vendu n'est acheté à l'extérieur de la ferme ou d'une zone agricole.

Malgré toutes dispositions contradictoires, la taille d'un bâtiment de vente de produits agricoles ne doit pas excéder 35 mètres carrés. Si le bâtiment contient une aire d'entreposage, sa superficie totale (aire de vente et aire d'entreposage) ne doit pas excéder 50 mètres carrés. Tout bâtiment de vente de produits agricoles doit être implanté le long du chemin de Chambly.  
SH-2014-338, a.1, par. 17<sup>o</sup>

La construction, la transformation, la rénovation, la modification et l'agrandissement d'un bâtiment de transformation de produits agricoles sont assujettis à la procédure de P.I.A. L'aménagement ou le réaménagement d'un terrain ou d'un stationnement où se trouve un bâtiment de transformation de produits agricoles est également assujéti à la procédure de P.I.A.  
SH-2014-338, a.1, par. 17<sup>o</sup>

# Grille des usages A-998 proposée

Usages à permettre dans la nouvelle zone:

- Service relié à l'automobile, catégorie A

- Service relié à l'automobile, catégorie B

Usages permis				
<b>Habitation</b>	1. Unifamiliale	*		
	2. Bifamiliale			
	3. Trifamiliale			
	4. Multifamiliale			
	5. Maison mobile			
<b>Commerce</b>	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			
	14. Commerce de services érotiques			
	15. Commerce de proximité			
	16. Commerce de cannabis et de produits dérivés			
<b>Industrie</b>	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. Activités liées à l'aéroport			
	7. Industries et services aéronautiques			
	8. Activités liées à l'hélicoptère			
<b>Public</b>	1. Parc, terrain de jeux et espace naturel	*	*	*
	2. Service public			
	3. Infrastructure et équipement			
<b>Agricole</b>	1. Culture		*	
	2. Élevage		*	
	3. Élevage en réclusion		*	
<b>Usages spécifiques</b>	Permis		*	
	Exclus			
Normes spécifiques				
<b>Implantation du bâtiment</b>	Isolée	*	*	*
	Jumelée			
	Contiguë			
<b>Dimensions du bâtiment</b>	Largeur minimale (mètres)	7,2		7,2
	Superficie de plancher minimale (m <sup>2</sup> )	90		
	Hauteur en étages minimale/maximale	1/2		1/2
	Hauteur en mètres minimale/maximale			
<b>Densité d'occupation</b>	Nombre de logements min./max. par bâtiment	1/1		0/0
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal	0,30		1,00
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	0,30		0,10,5
<b>Marges</b>	Avant minimale (mètres)	7,5	7,5	7,5
	Latérale 1 minimale (mètres)	1,5	1,5	1,5
	Latérale 2 minimale (mètres)	5	5	5
	Arrière minimale (mètres)	8	8	8
Lotissement				
<b>Terrain</b>	Largeur minimale (mètres)	50	50	
	Profondeur minimale (mètres)	75	75	
	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	40000	40000	
Divers				
	Notes particulières	*	*	*
	P.I.T.A.	*	*	*
	P.A.E.			
	Projet intégré			
Amendement				
	Numéro du règlement			
	Date			

## Notes particulières

Pour être autorisé, l'usage habitation doit être relié à un usage de la classe 1 ou 2 du groupe agricole.

Les usages suivants sont spécifiquement autorisés :

- 5432 Marché public\* ;
- 7119 Centre d'interprétation ;
- 7416 Centre équestre ;
- 8221.2 Service vétérinaire pour animaux de ferme ;
- 8222.2 Service d'hôpital pour animaux de ferme ;
- 8291.1 Jardin communautaire.

\* Les matières premières des produits vendus proviennent ou sont générées directement de la ferme ou d'une zone agricole où l'activité commerciale se produit dans le sens que, majoritairement, aucun produit vendu n'est acheté à l'extérieur de la ferme ou d'une zone agricole.

Pour être autorisé, une utilisation à une fin autre que l'agriculture doit, préalablement, obtenir l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Malgré toutes dispositions contradictoires, la taille d'un bâtiment de vente de produits agricoles ne doit pas excéder 35 mètres carrés. Si le bâtiment contient une aire d'entreposage, sa superficie totale (aire de vente et aire d'entreposage) ne doit pas excéder 50 mètres carrés. Tout bâtiment de vente de produits agricoles doit être implanté le long du chemin de Chambly.

Malgré toutes dispositions contradictoires, les articles 769.1 et 770 du chapitre 7 ne s'appliquent pas.

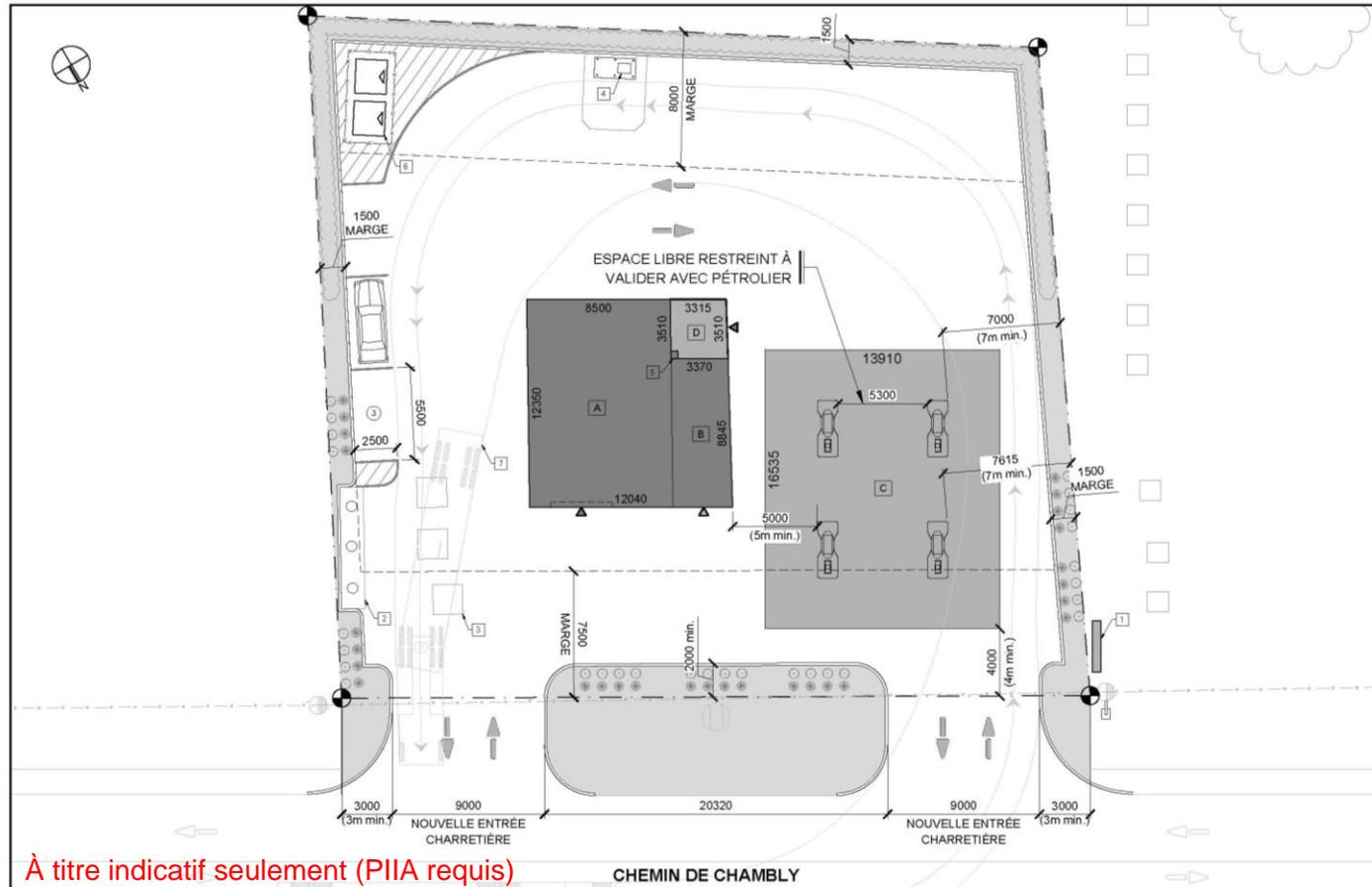
Malgré toutes dispositions contradictoires, un ilot pour pompes à essence, gaz naturel ou propane doit être situé à une distance minimale de 5 mètres de toute ligne d'un terrain.

Malgré toutes dispositions contradictoires, est autorisé au 8855, chemin de Chambly :

- Une aire de stationnement comportant un minimum de 3 cases de stationnement pour l'ensemble des établissements opérant des usages commerciaux sur le terrain ;
- L'absence d'une aire d'isolement aménagée entre le bâtiment principal et une aire de stationnement de plus de 5 cases ;
- L'absence d'une aire d'isolement aménagée au-dessus d'un réservoir souterrain contenant des matières dangereuses ;
- Une allée de circulation à double sens d'une largeur minimale de 5 mètres ;
- Des murs recouverts de matériaux de revêtement extérieur de classe « A », « B », « D » ou « E », sur chaque élévation de mur du bâtiment principal, et ce, sans proportion minimale ou maximale.

Notes permettant les aménagements dérogatoires prévus pour le réaménagement de la station-service et régularisant certains aménagements existants non conformes à la réglementation en vigueur

# Plan d'implantation proposé



À titre indicatif seulement (PIIA requis)

**LÉGENDE PLAN D'IMPLANTATION:**

ADRESSE: 8855 Chemin de Chamblay, Saint-Hubert.  
 LOT: 4 840 981.  
 SUPERFICIE DU TERRAIN: ± 1 729,2 m<sup>2</sup> (± 18 013 pl.ca)  
 ZONE: A-918  
 USAGES PERMIS: Station-service et Commerce (Droit exigible)  
 PIA: Requis

**SUPERFICIES BRUTES:**

- BÂTIMENT EXISTANT: (51% CONSERVÉ)
- A) COMMERCE DE REMORQUAGE ± 136,5 m<sup>2</sup> (± 1 459 pl.ca)
- B) COMPTOIR COMMISS: ± 38,5 m<sup>2</sup> (± 415 pl.ca)
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS:
- C) 4 NOUVELLES POMPES À ESSENCE AVEC MARQUISE: ± 233 m<sup>2</sup> (± 2 478 pl.ca)
- D) AGRANDISSEMENT (BLOC SANITAIRE): ± 11,5 m<sup>2</sup> (± 124 pl.ca)
- ESPACES VERTS: ± 194 m<sup>2</sup> (± 2 089 pl.ca)
- % DES ESPACES VERTS PROPOSÉ: ± 11,2 %

**NOTES SPÉCIFIQUES:**

1 ENSEIGNE CONSERVÉE	2 RÉSERVOIR DIESEL/CONSERVÉ
3 RÉSERVOIR D'ESSENCE CONSERVÉS	4 DISTRIBUTEUR DIESEL/LOCALISÉ
5 CHEMINÉE EXISTANTE CONSERVÉE	
6 CONTENEURS À DÉCHETS AVEC DALLE DE BÉTON ET CLOTURES	
7 TRACÉ CAMION (±20m)	

ENTRÉES PIÉTONS      ENTRÉES VÉHICULES

ARBRES EXISTANTS      NOUVEAUX ARBRES  
 NOUVELLES VIVACES      1 arbre / 8m isolaire  
 NOUVEAUX ARBUSTES      0,44m / 8m = 0 arbre requis

NOUVELLE HAIE DE CONIFÈRES

LUMINAIRES EXISTANT (À COORDONNER AVEC CIVIL)

**NOMBRE DE CASSES DE STATIONNEMENT:**

REQUIS:  
 Commerce: 3 cases  
 TOTAL DE 3 CASSES REQUISES

PROPOSÉ:  
 3 CASSES

**LÉGENDE ARSENTEUR:**

LES POINTS DE L'ARSENTEUR      POTEAU HYDRO-QUÉBÉC

LIMITES DE PROPRIÉTÉ

MARGE DE REÇUL DE CONSTRUCTION

FILS ÉLECTRIQUES HYDRO-QUÉBÉC

HAUBAN      BORNE FONTAINE  
 PUISARD      POTEAU DE SIGNALISATION

CE PLAN D'IMPLANTATION EST TRACÉ À PARTIR DE FICHES PDF ET D'IMAGES SATELITES GOOGLE. LE TRACÉ PEUT DONC VARIER DE LA RÉALITÉ. LE TOUT DEVRA ÊTRE VALIDÉ PAR L'ARSENTEUR.