

# ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**Direction de l'aménagement et de l'urbanisme**

15 septembre 2021

# Plan de présentation

**1** Projet de règlement SH-2021-510

**2** Problématique et dérogation

**3** Propositions et analyse

**4** Plan de localisation

**5** Photos du site

**6** Modification de zonage proposée

**7** Grille des usages C-175 actuelle

**8** Grille des usages C-175 proposée

# Projet de règlement SH-2021-510

RÈGLEMENT SH-2021-510 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 1406 AFIN D'AGRANDIR LA ZONE C-175 À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE P-111 ET DE MODIFIER LA GRILLE DES USAGES, DES NORMES ET DES DIMENSIONS DE TERRAIN DE LA ZONE C-175 AFIN D'AUTORISER LES CLASSES D'USAGES « SERVICE PROFESSIONNEL ET SPÉCIALISÉ (CLASSE 4) » ET « SERVICE PROFESSIONNEL COMPATIBLE AVEC L'INDUSTRIE (CLASSE 5) », AINSI QUE CERTAINS USAGES SPÉCIFIQUES COMMERCIAUX ET PUBLICS, DE MODIFIER CERTAINES NORMES SPÉCIFIQUES ET D'AJOUTER CERTAINES NOTES PARTICULIÈRES (DISTRICT DU VIEUX-SAINT-HUBERT-DE LA SAVANE)

# Problématique et dérogation

## Problématique

Le propriétaire des lots 2 874 260 et 3 086 852 (170444 CANADA INC.) et celui du lot 3 452 905 (9175-9373 QUEBEC INC.), ont mandaté la firme requérante afin de modifier le zonage de leurs lots dans le but de permettre plus de possibilités afin d'y développer les terrains vacants et d'assurer la mise en valeur du secteur et une continuité du cadre bâti environnant.

Les 3 lots bordent l'intersection de la rue De Tonnancour et du chemin de la Savane. Le lot 3 086 852 présente une superficie de 4 501,9 m<sup>2</sup>, le lot 2 874 260, une superficie de 6 278,5 m<sup>2</sup> et le lot 3 452 905 est d'une superficie de 15 342,9 m<sup>2</sup>, soit un total de 26 123,3 m<sup>2</sup> de terrains à développer.

Il est donc proposé de modifier le zonage actuel afin d'y proposer les nouvelles orientations et affectations qui sont prévues au futur Plan d'urbanisme de la Ville en cours d'adoption.

## Dérogation

Le lot 3 452 905 se retrouve dans la zone P-111 qui n'autorise que certains usages commerciaux et publics spécifiques.

# Propositions et analyse

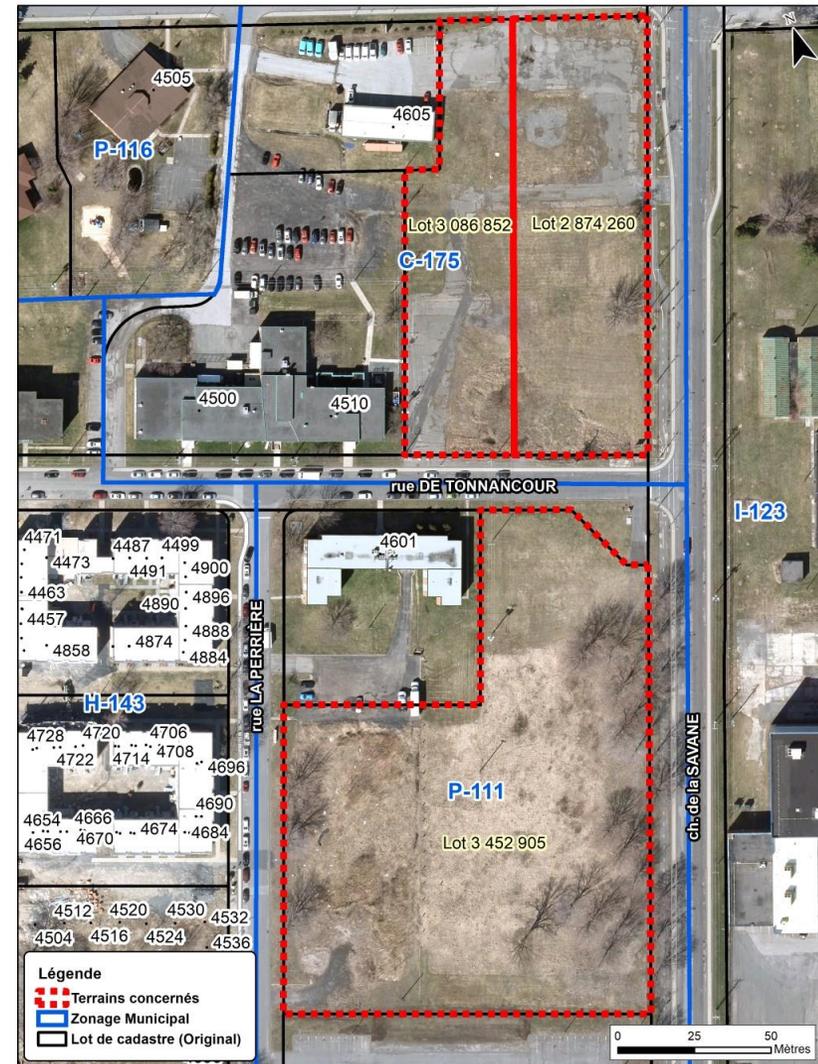
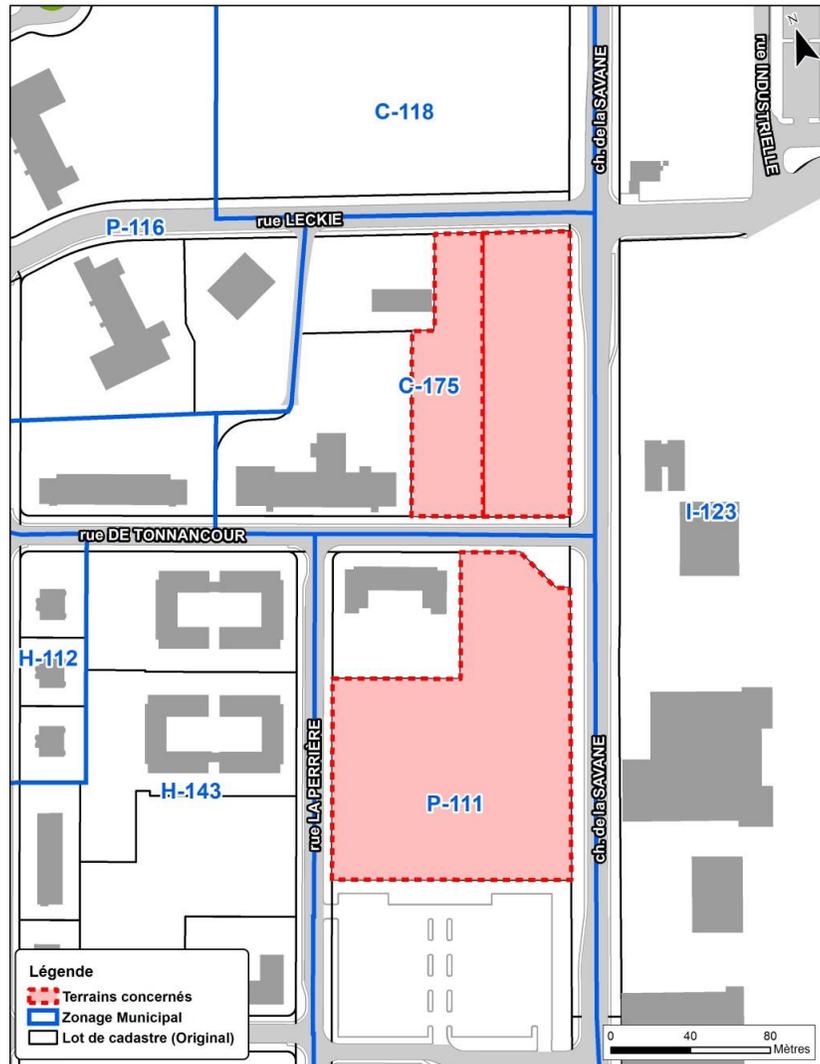
## Propositions de modifications réglementaires

1. Agrandir la zone C-175 à même une partie de la zone P-111 afin d'y inclure le lot 3 452 905;
2. Ajouter les classes d'usages « Service professionnel et spécialisé (classe 4) » et « Service professionnel compatible avec l'industrie (classe 5) » à la grille de la zone C-175;
3. Ajouter certains usages commerciaux et publics spécifiquement autorisés à la grille de la zone C-175;
4. Ajouter et/ou modifier certaines normes spécifiques et notes particulières à la grille de la zone C 175.

## Analyse

1. La modification de zonage proposée permettra d'assurer le développement des terrains vacants, qui se retrouvent à proximité de l'aéroport, de la gare de train de banlieue et des grands axes autoroutiers;
2. Dans le nouveau Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil 2021-2035 (en cours d'adoption par le Règlement CO-2021-1155) les terrains concernés se retrouveront dans une aire d'affectation « Mixte » qui prohibera les activités résidentielles, compte tenu de la proximité avec l'aéroport. Le plan d'urbanisme ne permet pas non plus des entreprises industrielles de fabrication. Ainsi, le nouveau plan d'urbanisme préconise la requalification des terrains de ce secteur à des fins économiques (bureaux, institutions et industries compatibles à la vocation résidentielle du secteur);
3. Les usages commerciaux et publics proposés permettront d'assurer une transition entre les activités de l'aéroport et les zones résidentielles dans les nouveaux projets d'habitations multifamiliales dans le secteur;
4. Les usages proposés comportent peu de nuisance et peuvent s'insérer près des usages variés localisés à proximité du site;
5. Le projet de construction sera assujéti à la procédure d'approbation de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
6. La modification de zonage permettra de faciliter les futurs développements dans cette zone et donnera plus de latitude au propriétaire et/ou au promoteur pour réaliser un projet.

# Plan de localisation



# Photos du site



Vue d'ensemble du site

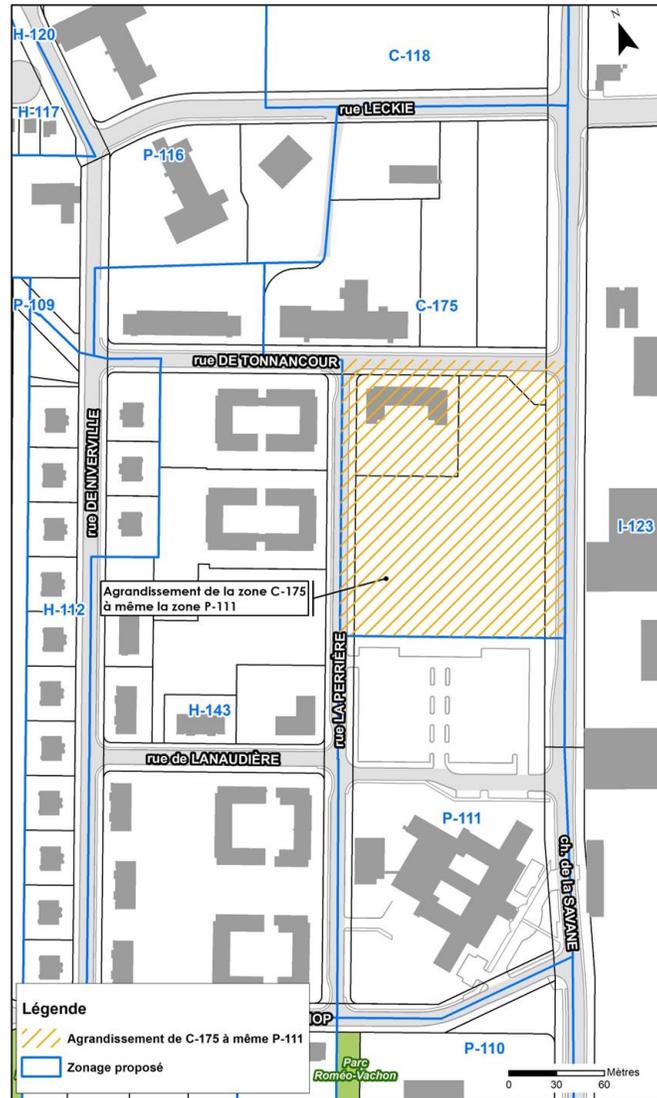


Site concerné, vue de l'intersection du chemin de la Savane et de la rue Leckie



Site concerné, vue de l'intersection du chemin de la Savane et de la rue De Tonnancour

# Modification de zonage proposée



# Grille des usages C-175 actuelle



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

## Zone C-175

Usages permis					
<b>Habitat</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	*	*		
<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: Industrie et services aéroportuaires				
	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)	9	9		
	Superficie de plancher minimale (m <sup>2</sup> )	250	250		
	Hauteur en étages minimale/maximale	2/	2/		
	Hauteur en mètres minimale/maximale				
<b>Densité d'occupation</b>	Nombre de logements min./max. par bâtiment				
	Rapport plancher/terrain minimale/maximale				
	Rapport espace bâti/terrain minimale/maximale	0,2/0,5	0,2/0,5		
<b>Marges</b>	Avant minimale (mètres)	3	3		
	Latérale 1 minimale (mètres)	5	0		
	Latérale 2 minimale (mètres)	5	5		
	Arrière minimale (mètres)	10	10		
Lotissement					
<b>Terrain</b>	Largeur minimale (mètres)				
	Profondeur minimale (mètres)				
	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )				
Divers					
	Notes particulières	*	*		
	P.I.A.	*	*		
	P.A.B.				
	Projet intégré				

### Notes particulières

Les usages suivants sont spécifiquement autorisés :

4792	Archives
5831	Hôtel
638	Service de secrétariat, de traduction et de traitement de textes
6391	Service de recherche, de développement et d'essais
6392	Service de consultation en administration et en affaires
6399	Autres services d'affaires
6591	Service d'architecture
6592	Service de génie
6593	Service éducationnel et de recherche scientifique
6594	Service de comptabilité, de vérification et de tenue de livres
6595	Service d'évaluation foncière
6596	Service d'arpenteurs-géomètres
6597	Service d'urbanisme et de l'environnement
6599	Autres services professionnels
6713	Administration publique municipale

Malgré toutes dispositions contradictoires, tous les réseaux et raccordement au bâtiment principal de ligne téléphonique, de câblodistribution, d'électricité ou tous autres services similaires doivent être souterrain.

Un minimum de 10% de la superficie totale du site doit être réservé aux fins d'espaces verts et paysagers. Les aires de plantations aménagées dans les stationnements ne doivent pas être comptabilisées dans cette superficie.

Abrogée  
SH-2016-407, a.1

Seuls les locaux occupés par un usage commercial de vente au détail ou de restauration doivent limiter leur superficie de plancher à 1 000 mètres carrés.  
SH-2016-407, a.1

Sur un même terrain, la superficie totale de plancher occupée par des usages commerciaux de vente au détail et de restauration ne peut excéder 2 000 mètres carrés.  
SH-2016-407, a.1

# Grille des usages C-175 proposée

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 étatiques			
	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 prestite 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 aéroportuaires			
	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. 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)	12		
	Superficie de plancher minimale (m <sup>2</sup> )	250		
	Hauteur en étages minimale/maximale	2/4		
	Hauteur en mètres minimale/maximale			
<b>Densité d'occupation</b>	Nombre de logements min./max. par bâtiment			
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal			
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	0,20,5		
<b>Marges</b>	Avant minimale (mètres)	4,5		
	Latérale 1 minimale (mètres)	5		
	Latérale 2 minimale (mètres)	5		
	Arrière minimale (mètres)	10		
Lotissement				
<b>Terrain</b>	Largeur minimale (mètres)			
	Profondeur minimale (mètres)			
	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )			
Divers				
	Notes particulières	*		
	P.I.I.A.	*		
	P.A.E.			
	Projet intégré			

## Notes particulières

Les usages suivants sont spécifiquement autorisés :

4792	Archives
5831	Hôtel
6001	Bureaux administratifs d'entreprises
638	Service de secrétariat, de traduction et de traitement de textes
6391	Service de recherche, de développement et d'essais
6392	Service de consultation en administration et en affaires
6399	Autres services d'affaires
654	Gardiennage
6591	Service d'architecture
6592	Service de génie
6593	Service éducatif et de recherche scientifique
6594	Service de comptabilité, de vérification et de tenue de livres
6595	Service d'évaluation foncière
6596	Service d'arpenteurs-géomètres
6597	Service d'urbanisme et de l'environnement
6599	Autres services professionnels
6713	Administration publique municipale
672	Fonction préventive et activités connexes (services de sécurité publique et de prévention des incendies)
679	Autres services gouvernementaux (hôtel de ville, atelier municipaux)
681	École, maternelle, enseignement primaire et secondaire
682	Université, école polyvalente et cégep
711	Activité culturelle (bibliothèque, musée, galerie d'art, salle d'exposition)

Les usages suivants sont spécifiquement prohibés :

477	Production cinématographique
6563.1	Salon d'esthétique (excluant salon de tatouage)

Malgré toutes dispositions contradictoires, la marge avant maximale est fixée à 6 mètres.

Malgré toutes dispositions contradictoires, tous les réseaux et raccordement au bâtiment principal de ligne téléphonique, de câblodistribution, d'électricité ou tous autres services similaires doivent être souterrain.

Un minimum de 10% de la superficie totale du site doit être réservé aux fins d'espaces verts et paysagers. Les aires de plantations aménagées dans les stationnements ne doivent pas être comptabilisées dans cette superficie.

Abrogée  
SH-2016-407, a.1

Seuls les locaux occupés par un usage commercial de vente au détail ou de restauration doivent limiter leur superficie de plancher à 1 000 mètres carrés.  
SH-2016-407, a.1

Sur un même terrain, la superficie totale de plancher occupée par des usages commerciaux de vente au détail et de restauration ne peut excéder 2 000 mètres carrés.  
SH-2016-407, a.1