

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

18 février 2022

Plan de présentation

1 Projet de règlement SH-2022-513

2 Problématique

3 Dérogation et analyse

4 Plan de localisation

5 Photos du site

6 Grille des usages C-608 actuelle

7 Grille des usages C-608 proposée

8 Perspective des aménagements paysagers

9 Plan d'aménagement paysager

Projet de règlement SH-2022-513

RÈGLEMENT SH-2022-513 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 1406 AFIN DE MODIFIER LA GRILLE DES USAGES, DES NORMES ET DES DIMENSIONS DE TERRAIN DE LA ZONE C-608 AFIN DE PERMETTRE L'USAGE « 637 - ENTREPOSAGE ET SERVICE D'ENTREPOSAGE (ÉTABLISSEMENT UTILISÉ PAR LE PUBLIC) » ET DE MODIFIER CERTAINES DISPOSITIONS EN NOTES PARTICULIÈRES

Problématique

Le propriétaire du bâtiment désire convertir le bâtiment industriel en mini-entrepôt pour le public et désire ainsi ajouter l'usage « entreposage et service d'entreposage (établissement utilisé par le public) » dans la zone, et ce, afin que ce nouvel usage puisse éventuellement occuper l'ensemble de l'espace du bâtiment. L'occupant actuel est l'entreprise « RefPlus », qui est un manufacturier de produit de réfrigération. Une demande d'avis préliminaire fut présentée au CCU lors de la réunion du 26 mai 2021. À la suite de ces commentaires, le requérant a répondu aux différents commentaires des membres du CCU :

- 1) Il n'y aura pas de modification au bâtiment et aucune nouvelle porte de garage ne sera installée sur la façade avant donnant sur la Grande Allée ainsi que sur les murs donnant sur la route 116;
- 2) Les entrées et sorties des usagers s'effectueront uniquement par la Grande Allée;
- 3) Des conteneurs de matières résiduelles au nombre minimal de 4 seront ajoutés au centre du terrain afin de répondre à la demande des clients. Ces conteneurs seront dissimulés par le décroché du bâtiment et seront très éloignés de la voie publique;
- 4) La collecte des matières résiduelles s'effectuera uniquement par l'accès donnant par la Grande Allée et l'accès par la rue Wolfe est fermé par une clôture.

Dérogation et analyse

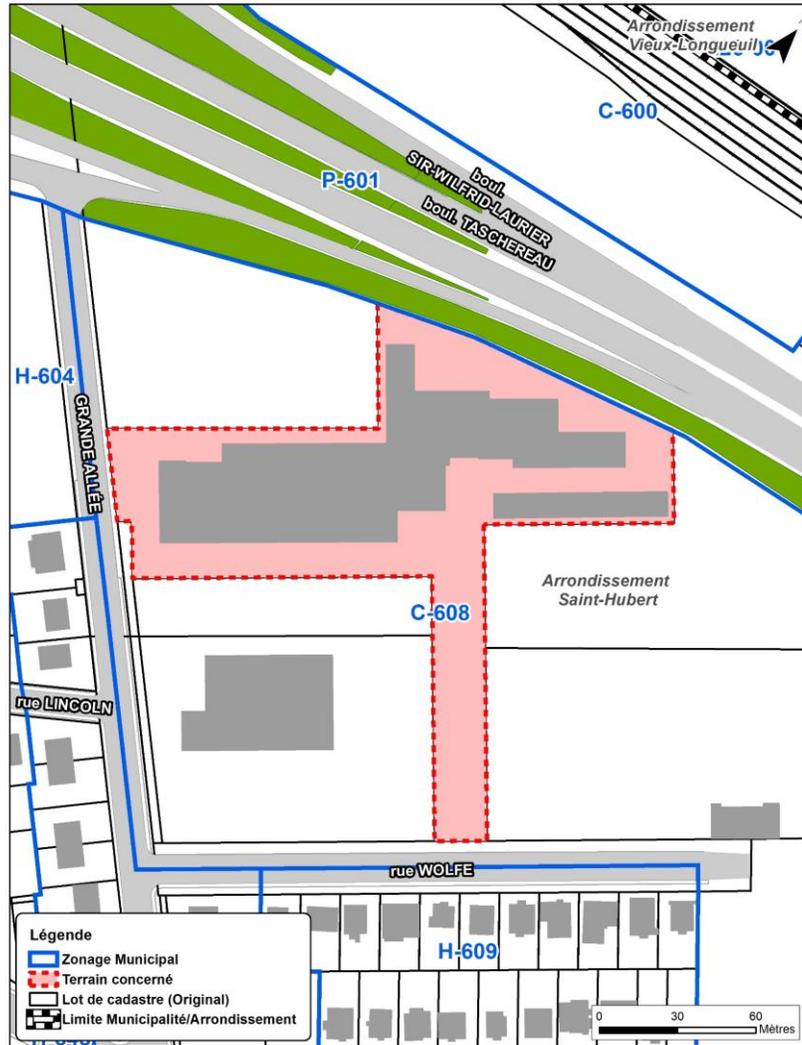
Dérogation

L'usage « 637 - Entreposage et service d'entreposage (établissement utilisé par le public) » de la classe d'usages « Commerce de forte nuisance (classe 13) » n'est pas autorisé dans la zone C-608.

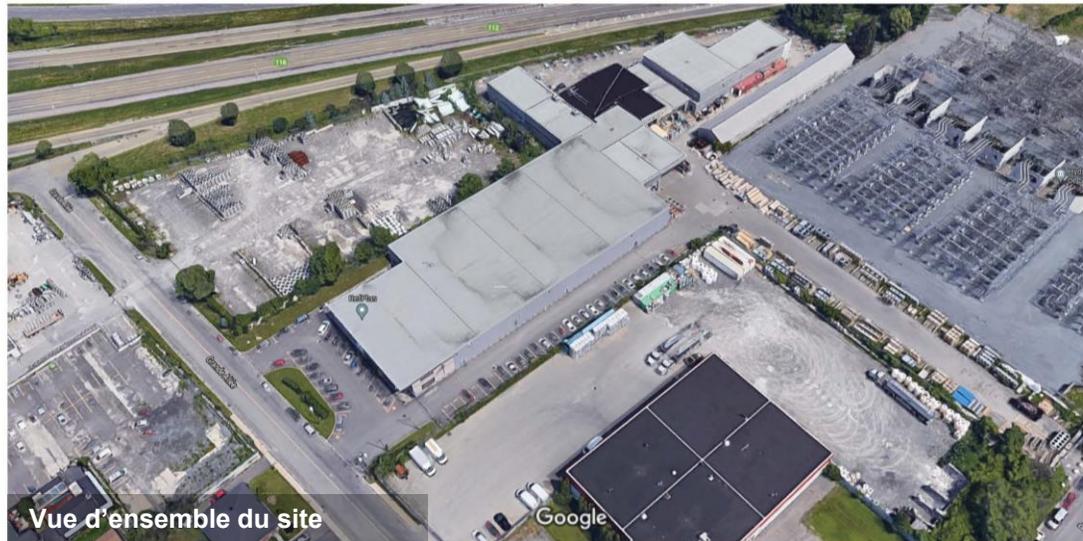
Analyse

1. Lors de la refonte du règlement de zonage, en concordance au nouveau Plan d'urbanisme, il est prévu d'autoriser l'usage demandé dans une nouvelle classification d'usages industriels;
2. La modification de zonage proposée permettra de répondre à une forte demande pour ce type d'usage dans ce secteur, d'assurer la viabilité du site et permettra une bonification d'aménagement paysager sur le site;
3. L'usage demandé cadre avec le type de bâtiment industriel qui se situe près des axes autoroutiers;
4. L'usage demandé ne crée pas de nuisance en regard aux odeurs ou du bruit pour le secteur avoisinant puisqu'il s'agit d'entreposage de biens du public.
5. Afin d'assurer la conformité de la grille de la zone C-608, qui se situe maintenant dans une aire d'affectation du sol « Industrielle » au nouveau Plan d'urbanisme, on se doit d'intégrer certaines dispositions et critères d'aménagement puisque des terrains dans la zone sont implantés en bordure du boul. Sir-Wilfrid-Laurier.

Plan de localisation



Photos du site



Vue d'ensemble du site



Vue d'ensemble du site



2777, Grande Allée

Grille des usages C-608 actuelle



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

Zone C-608

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	Largeur minimale (mètres)	9	9		
	Superficie de plancher minimale (m ²)	500	500		
	Hauteur en étages minimale/maximale	1/2	1/2		
	Hauteur en mètres minimale/maximale	3,0/7,5	3,0/7,		
Densité d'occupation	Nombre de logements min./max. par bâtiment	0/0	0/0	0/0	
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal	1,00	1,00		
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	0,1/0,5	0,1/0,5		
Marges	Avant minimale (mètres)	7,5	7,5	0	
	Latérale 1 minimale (mètres)	1,5	0	0	
	Latérale 2 minimale (mètres)	4	6	0	
	Arrière minimale (mètres)	9	9	0	
Lotissement					
Terrain	Largeur minimale (mètres)	40	40		
	Profondeur minimale (mètres)	40	40		
	Superficie minimale (m ²)	2500	2500		
Divers					
	Notes particulières	*	*	*	
	P.I.L.A.	*	*	*	
	P.A.E.				
	Projet intégré				



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

Zone C-608

Notes particulières	
<p>La superficie d'entreposage extérieur ne peut excéder 25% de la superficie totale de plancher de l'usage.</p> <p>Les usages autres que ceux relevant de la classe 3 du groupe commerces (Commerce de grande surface) existants en date du 25 février 1999 et toujours en opération peuvent être remplacés par les usages autorisés à la présente grille, si ces derniers respectent les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout nouvel usage doit respecter les quantités seuils de matières dangereuses et concentration de références toxicologiques retenues pour fins de gestion des risques d'accidents majeurs, tel que précisé à l'annexe «J» du présent règlement. - Tout nouvel usage doit respecter les dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 10% de la superficie du terrain doit être aménagée en espace vert lequel doit être planté d'arbres et d'arbustes. - Toute opération à l'exception du stationnement de véhicules, de l'entreposage extérieur et des activités de chargement sont faites à l'intérieur du bâtiment. - L'intensité du bruit calculé aux limites du terrain ne doit pas être supérieure à l'intensité moyenne du bruit observé sur la ou les rues(s) adjacente(s). - Aucune émission de poussière ou de cendre ou de fumée n'est autorisée au-delà des limites du terrain. - Aucune émanation d'odeurs, de vapeur ou de gaz n'est autorisée au-delà des limites du terrain. - Aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchie émanant d'un procédé industriel ne doit être visible hors des limites du terrain. - Aucune chaleur émanant d'un procédé industriel ne doit être ressentie hors des limites du terrain. - Aucune vibration ne doit être perceptible aux limites du terrain. <p>Aucune nouvelle construction principale pour un usage autre que ceux relevant de la classe 3 du groupe commerce (Commerce de grande surface) est autorisée.</p> <p>Malgré toutes dispositions contradictoires, la construction d'un nouveau bâtiment et la rénovation des équipements existants pour un usage relevant de la catégorie (481 – Service public et infrastructure – Électricité) sont autorisées. SH2007-79, a. 3</p>	

Grille des usages C-608 proposée

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	Largeur minimale (mètres)	9	9	
	Superficie de plancher minimale (m ²)	500	500	
	Hauteur en étages minimale/maximale	1/2	1/2	
	Hauteur en mètres minimale/maximale	3,0/7,5	3,0/7,5	
Densité d'occupation	Nombre de logements min./max. par bâtiment	0/0	0/0	0/0
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal			
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	0,2/	0,2/	
Marges	Avant minimale (mètres)	7,5	7,5	0
	Latérale 1 minimale (mètres)	1,5	0	0
	Latérale 2 minimale (mètres)	4	6	0
	Arrière minimale (mètres)	9	9	0
Lotissement				
Terrain	Largeur minimale (mètres)	40	40	
	Profondeur minimale (mètres)	40	40	
	Superficie minimale (m ²)	2500	2500	
Divers				
	Notes particulières	*	*	*
	P.I.T.A.	*	*	*
	P.A.E.			
	Projet intégré			

Notes particulières

L'usage suivant est spécifiquement autorisé :

- 637 Entreposage et service d'entreposage (établissement utilisé par le public).

La superficie d'entreposage extérieur ne peut excéder 25% de la superficie totale de plancher de l'usage.

Les usages autres que ceux relevant de la classe 3 du groupe commerce (Commerce de grande surface) existants en date du 25 février 1990 et toujours en opération peuvent être remplacés par les usages autorisés à la présente grille, si ces derniers respectent les dispositions suivantes :

Tout nouvel usage doit respecter les quantités seuils de matières dangereuses et concentration de références toxicologiques retenues pour fins de gestion des risques d'accidents majeurs, tel que précisé à l'annexe «A» du présent règlement.

Tout nouvel usage doit respecter les dispositions suivantes :

Au moins 10% de la superficie du terrain doit être aménagée en espace vert lequel doit être planté d'arbres et d'arbustes.

Toute opération à l'exception du stationnement de véhicules, de l'entreposage extérieur et des activités de chargement sont faites à l'intérieur du bâtiment.

L'intensité du bruit calculé aux limites du terrain ne doit pas être supérieure à l'intensité moyenne du bruit observé sur la ou les rues(s) adjacente(s).

Aucune émission de poussière ou de cendre ou de fumée n'est autorisée au-delà des limites du terrain.

Aucune émanation d'odeurs, de vapeur ou de gaz n'est autorisée au-delà des limites du terrain.

Aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchie émanant d'un procédé industriel ne doit être visible hors des limites du terrain.

Aucune chaleur émanant d'un procédé industriel ne doit être ressentie hors des limites du terrain.

Aucune vibration ne doit être perceptible aux limites du terrain.

Aucune nouvelle construction principale pour un usage autre que ceux relevant de la classe 3 du groupe commerce (Commerce de grande surface) est autorisée.

Malgré toutes dispositions contradictoires, la construction d'un nouveau bâtiment et la rénovation des équipements existants pour un usage relevant de la catégorie (481 – Service public et infrastructure – Electricité) sont autorisées.

SH2007-79, a.3

Tout nouvel usage principal doit respecter les dispositions suivantes :

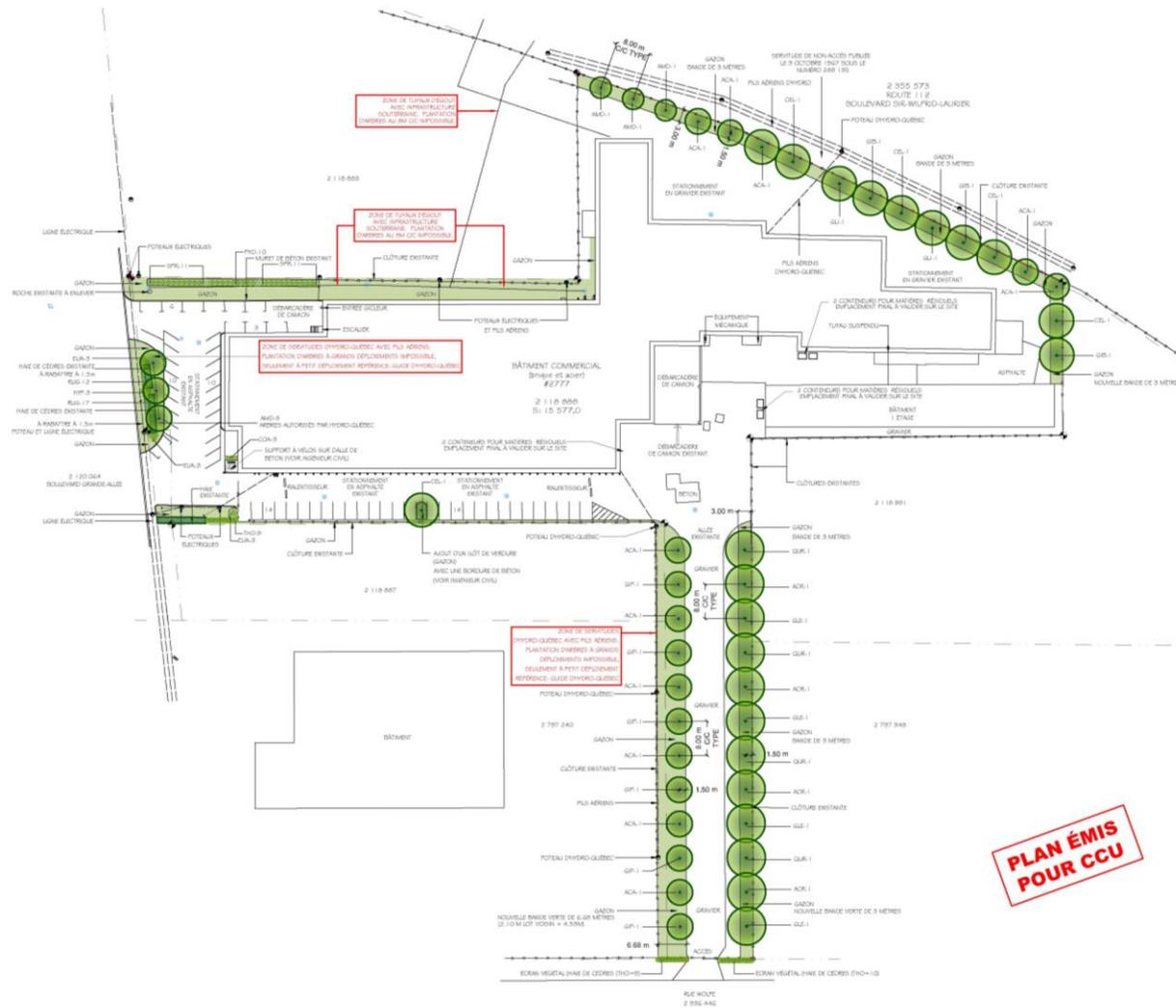
- Toute opération à l'exception du stationnement de véhicules, de l'entreposage extérieur et des activités de chargement et déchargement sont faites à l'intérieur du bâtiment ;
- L'entreposage extérieur de matières premières (brutes) est interdit.

Perspective des aménagements paysagers



Vue de la route 116

Plan d'aménagement paysager



CATÉGORIE	CODE	NOM BOTANIQUE	CALIBRE
ARBRES FEUILLUS			
CALIBRE MESURÉ À 1.4 M DU SOL			
INDIGÈNE	ACA	ACER RUBRUM ARMSTRONG	PB/CT 50
INDIGÈNE	ACR	ACER RUBRUM	PB/CT 50
INDIGÈNE	AMD	AMELANCHIER X GRANDIFLORA FRINCESS DIANA	PB/CT 50
INDIGÈNE	CEL	CELTIS OCCIDENTALIS	PB/CT 50
	GIB	GINKGO BILOBA	PB/CT 50
	GIP	GINKGO BILOBA LAKEVIEW	PB/CT 50
	GLE	GLEDITSIA TRIACANTHOS N. SUNBURST	PB/CT 50
	GLI	GLEDITSIA TRIACANTHOS N. IMPERIAL	PB/CT 50
INDIGÈNE	QUR	QUERCUS RUBRA (BOREALIS)	PB/CR 50
ARBRES CONIFÈRES			
ARBUSTES CONIFÈRES			
INDIGÈNE	THO	CÈDRES CULTIVÉS	150 cm
ARBUSTES FEUILLUS			
	COA	CORNUS ALBA 'MORY HALO	3 GAL
	EUA	EUNYMIUS ALATUS COMPACTUS	3 GAL
	HYP	HYDRANGEA PANICULATA UNIQUE	3 GAL
	PHD	PHYSOCARPUS OPULIFOLIUS DIABOLO	4 GAL
	SPR	SPRAEA X ARGUTA GRACIOSA	3 GAL
VIVACES			
	RUG	RUDEBECKIA FULGIDA GOLDSTRUM	2 GAL

VÉGÉTAUX PROPOSÉS POUR LE PROJET:

TOTAL DES NOUVEAUX ARBRES PROPOSÉS: 44 ARBRES
 TOTAL DES NOUVEAUX ARBUSTES PROPOSÉS: 75 ARBUSTES
 TOTAL DES NOUVELLES VIVACES PROPOSÉES: 29 VIVACES

QUANTITÉ DE SURFACES VERTES PROPOSÉE SUR LE SITE = 2 192.52 mca