

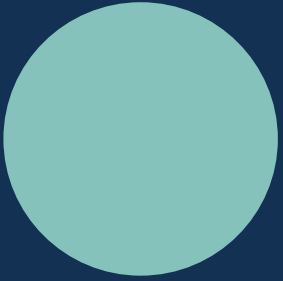
Consultation publique LAU

Règlements
de concordance

27 avril 2026

Votre ville évolue

Plan particulier d'urbanisme du Pôle régional
2025-2040



Ordre du jour

1. Mot de bienvenue
2. Mot de la mairesse
3. Le PPU en bref
4. Les étapes qui ont mené à aujourd'hui
5. Présentation des projets de règlements de concordance
6. Présentation des mémoires
7. Commentaires des citoyens
8. Prochaines étapes

1. Objectifs de la consultation publique

2. Le PPU en bref
3. Les étapes qui ont mené à aujourd'hui
4. Présentation des projets de règlements de concordance
5. Présentation des mémoires
6. Commentaires des citoyens
7. Prochaines étapes

Objectifs de la consultation publique

- Présenter les projets de règlements en lien avec le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du Pôle régional
- Obtenir l'opinion des citoyens
- Présenter les prochaines étapes

1. Objectifs de la consultation publique

2. Le PPU en bref

3. Les étapes qui ont mené à aujourd'hui

4. Présentation des projets de règlements de concordance

5. Présentation des mémoires

6. Commentaires des citoyens

7. Prochaines étapes

Le PPU en bref

Entré en vigueur le 16 décembre 2025

Un **outil de planification** détaillé :

- ✓ Portrait du milieu
- ✓ Vision
- ✓ Orientations et objectifs
- ✓ Mesures de mise en œuvre
- ✓ Plan d'action



Le PPU en bref

Rappel du PPU – Plan d'ensemble



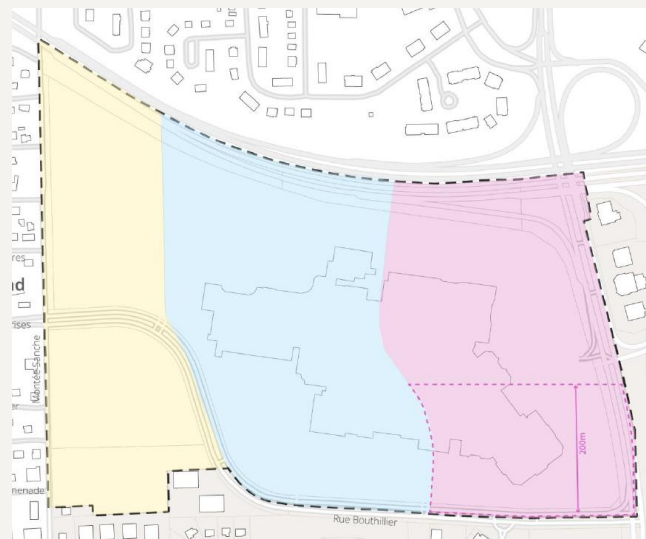
À titre indicatif seulement

Le PPU en bref

Un pôle, trois ambiances

1

Ambiance
urbaine



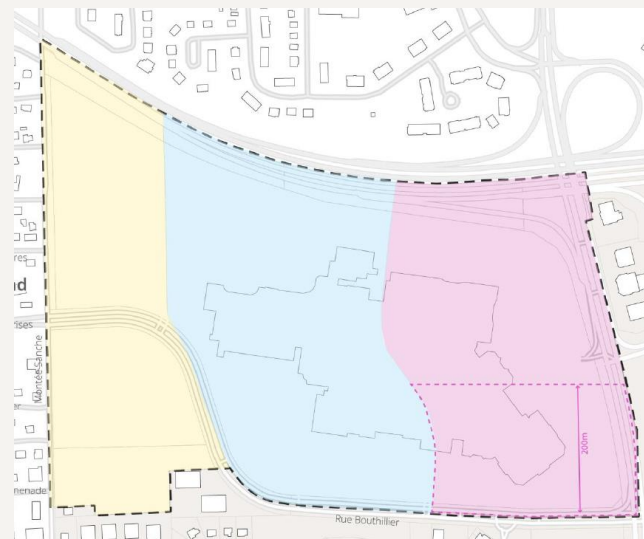
- Affectation urbaine (U)
- Affectation suburbaine (C)
- Affectation destination mixte (M)




Le PPU en bref

Un pôle, trois ambiances

2

Commerciale
suburbaine



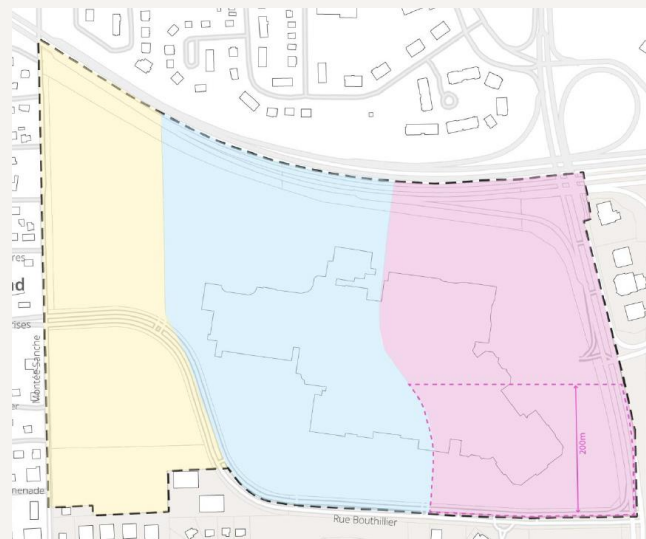
-  Affectation urbaine (U)
-  Affectation suburbaine (C)
-  Affectation destination mixte (M)




Le PPU en bref

Un pôle, trois ambiances

3

Ambiance de destination mixte



-  Affectation urbaine (U)
-  Affectation suburbaine (C)
-  Affectation destination mixte (M)

1. Objectifs de la consultation publique

2. Le PPU en bref

3. Les étapes qui ont mené à aujourd'hui

4. Présentation des projets de règlements de concordance

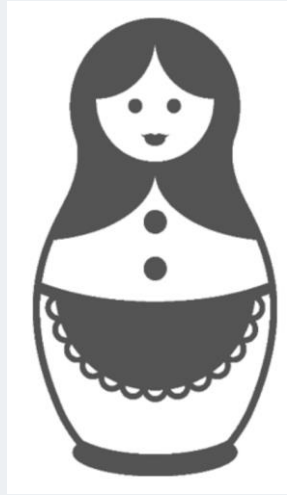
5. Présentation des mémoires

6. Commentaires des citoyens

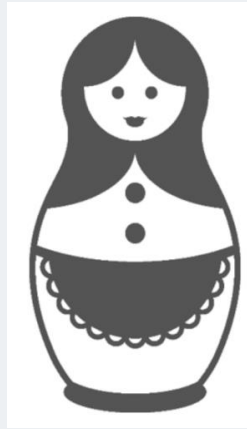
7. Prochaines étapes

Les étapes qui ont mené à aujourd'hui

Le processus légal d'une modification réglementaire



Orientations
gouvernementales
en aménagement
du territoire
(MAMH)



Plan
d'aménagement
et de
développement
(CMM)



Schéma
d'aménagement
et de
développement
(MRC)

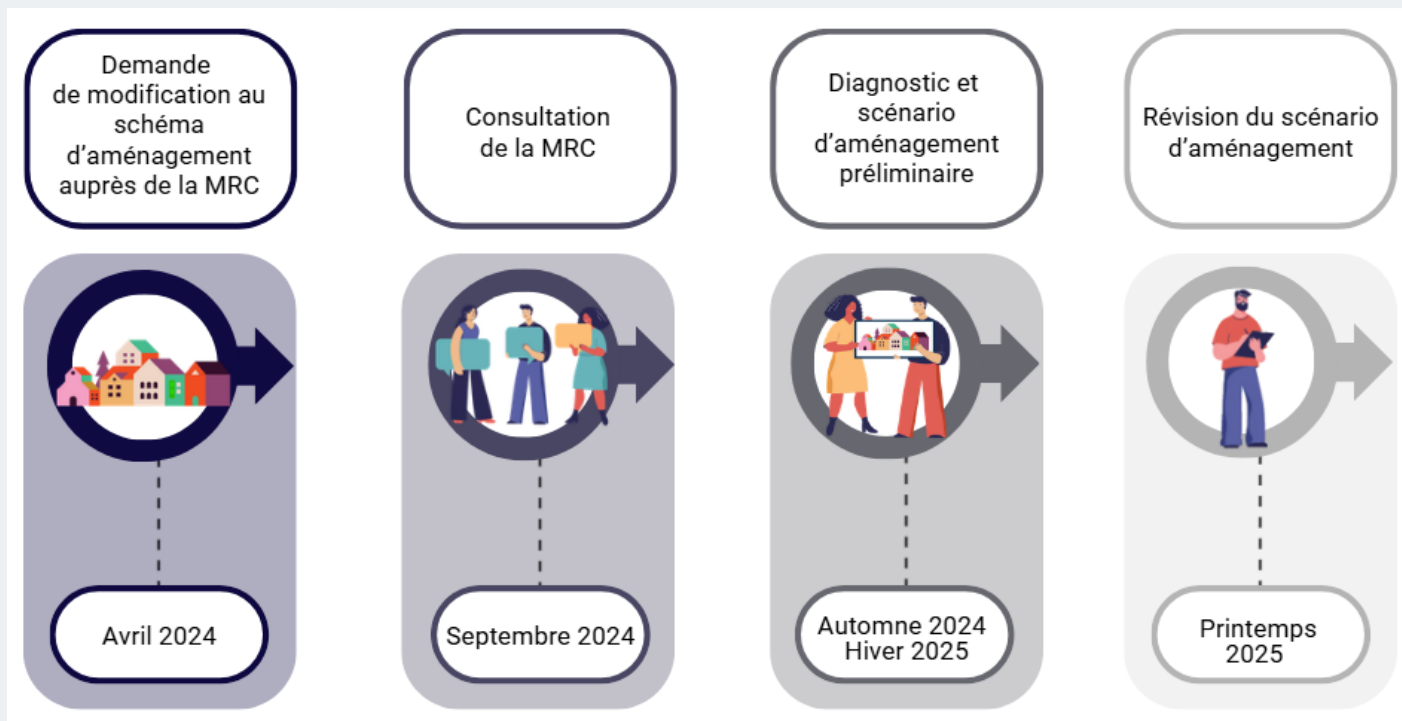


Plan
d'urbanisme
et PPU de
la Ville



Règlements
d'urbanisme
de la Ville

Les étapes qui ont mené à aujourd'hui



47
participations

Les étapes qui ont mené à aujourd'hui

Ateliers participatifs

Élaboration
du PPU

Adoption du projet PPU

Consultation publique
(Loi sur l'aménagement
et l'urbanisme)

Adoption finale du PPU



Printemps 2025

Printemps-Été 2025

18 août 2025

10 septembre 2025

1^{er} octobre 2025

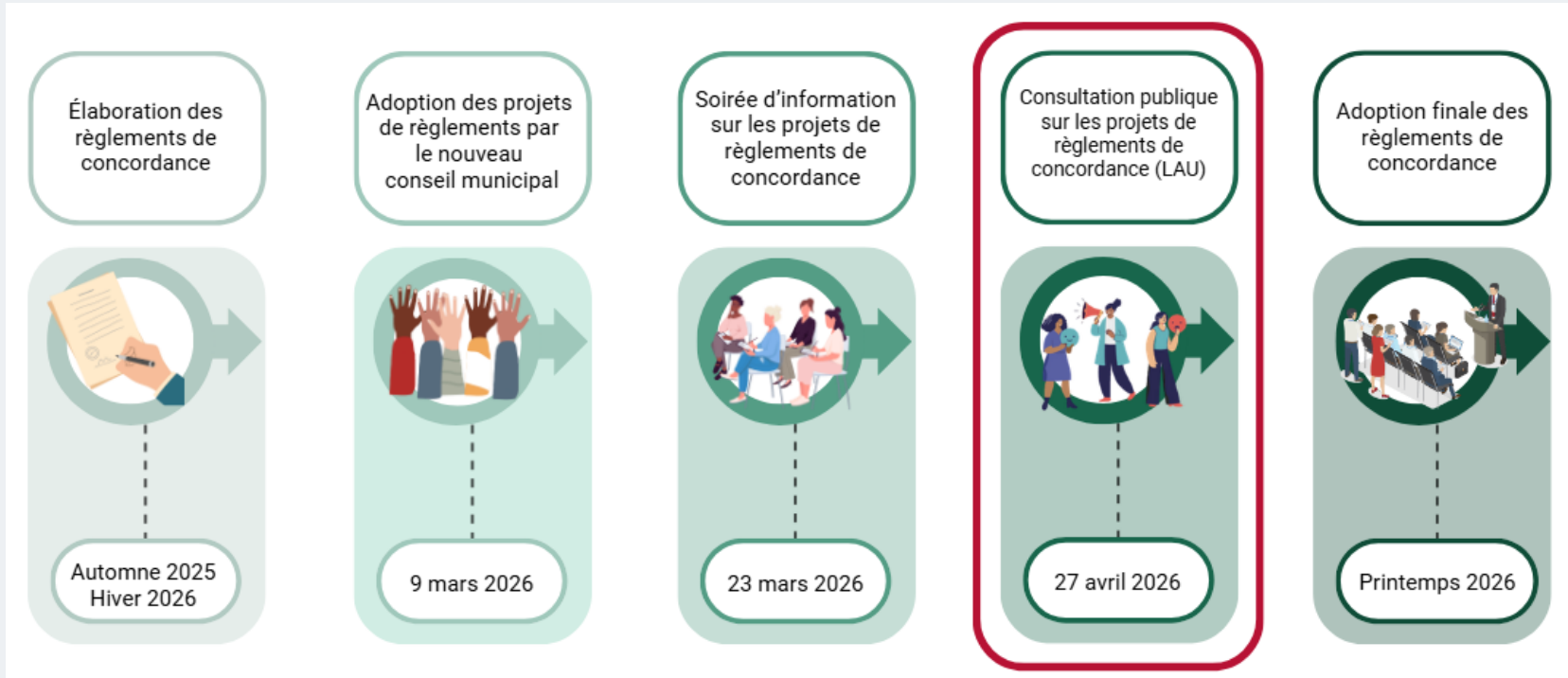
325

participations

101

participations

Les étapes qui ont mené à aujourd'hui



86

participations

1. Objectifs de la consultation publique

2. Le PPU en bref

3. Les étapes qui ont mené à aujourd'hui

4. Présentation des projets de règlements de concordance

5. Présentation des mémoires

6. Commentaires des citoyens

7. Prochaines étapes

Lexique

Usage principal

Ce qu'on peut faire sur le terrain (résidentiel, commercial, mixte)

Hauteur maximale

Le nombre d'étages permis en zonage incitatif

Marge de recul

Distance minimale entre le bâtiment et la rue ou les propriétés voisines

PIIA

Plans d'implantation et d'intégration architecturale

Présentation des projets de règlements de concordance

- **Projets de règlements modifiant le PPU (règlement n° 800-08)**

 - Quelques changements**

- **Modifications et nouveaux règlements d'urbanisme :**

 - Règlement de zonage (règlement n° 801-71)

 - Règlement de lotissement (règlement n° 803-11)

 - Règlements sur les permis et certificats (règlement n° 1006-01)

 - Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (règlement n° 1005-02)

 - Règlement sur les usages conditionnels (règlement n° 1019)

 - Règlement de zonage incitatif (règlement n° 1020)

 - Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial (règlement n° 1021)

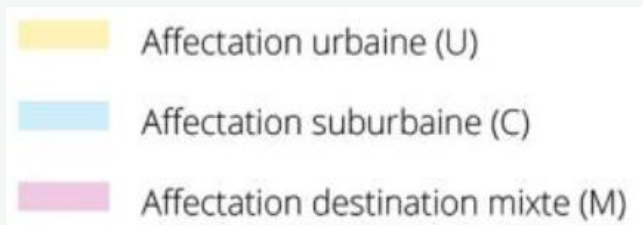
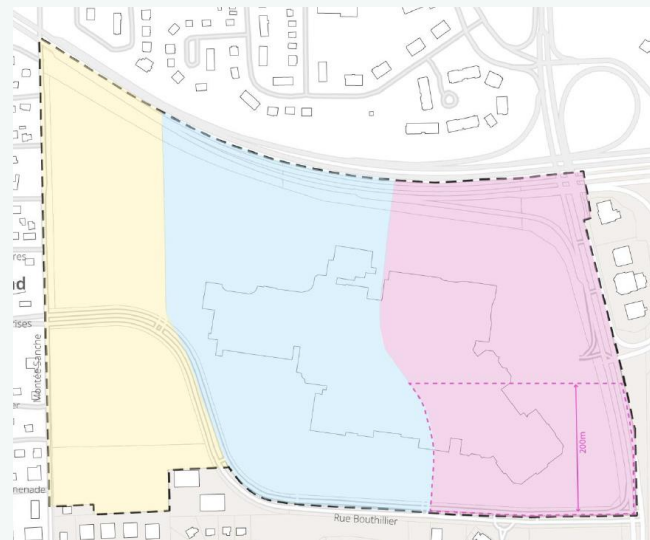
Présentation des projets de règlements de concordance

- **Projets de règlements modifiant le PPU (règlement n° 800-08)**
Quelques changements
- **Modifications et nouveaux règlements d'urbanisme :**
 - Règlement de zonage (règlement n° 801-71)
 - Règlement de lotissement (règlement n° 803-11)
 - Règlements sur les permis et certificats (règlement n° 1006-01)
 - Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (règlement n° 1005-02)
 - Règlement sur les usages conditionnels (règlement n° 1019)
 - Règlement de zonage incitatif (règlement n° 1020)
 - Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial (règlement n° 1021)

Projets de règlements modifiant le PPU - quelques changements

Clarification et hauteurs

- 1 Clarification du texte de règlement
- 2 9 étages au lieu de 8 (zonage incitatif) :
 - Ambiance urbaine
 - Dans les 200 m de la rue Bouthillier (ambiance mixte)



Projets de règlements modifiant le PPU - quelques changements

Logement abordable, social et familial

3

Clarification des exigences :

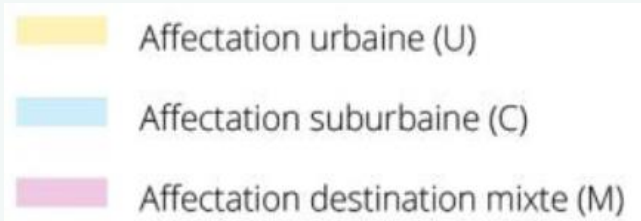
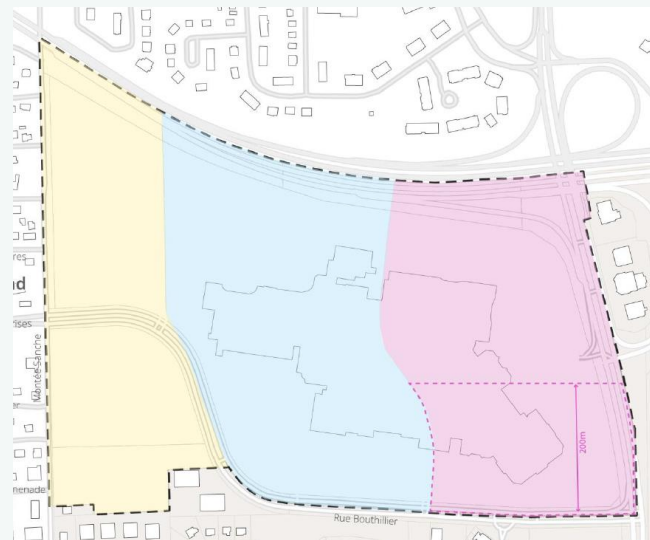
Applicable à tous projets pour améliorer l'offre

Ambiance urbaine

10 % de logements abordables et familiaux
(minimum 3 % chacun, en unités)

Ambiance mixte

10 % de logements abordables ou sociaux
(contribution financière, unités ou combinaison)



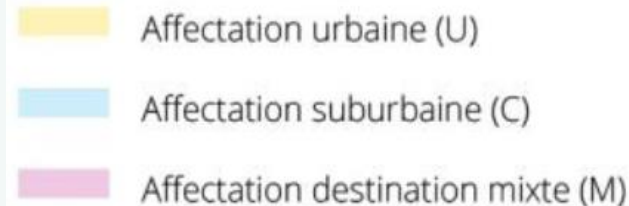
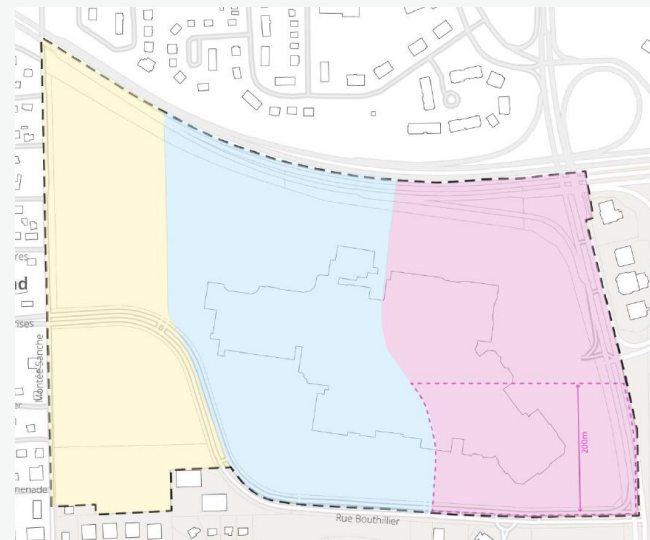
Projets de règlements modifiant le PPU - quelques changements

Usages au rez-de-chaussée

4

Ambiance mixte :

- Logements autorisés par usages conditionnels (cas par cas)
- Minimum 40 % de plancher commercial
- Retrait de l'obligation de façade commerciale minimale (encadré par le PIIA)



Gestion des usages

5

**Usages commercial régional lourd et récréatif régional :
une évaluation au cas par cas**

Plutôt que de limiter automatiquement leur nombre, ces usages seront autorisés selon des critères d'évaluation.

Mesures environnementales

6

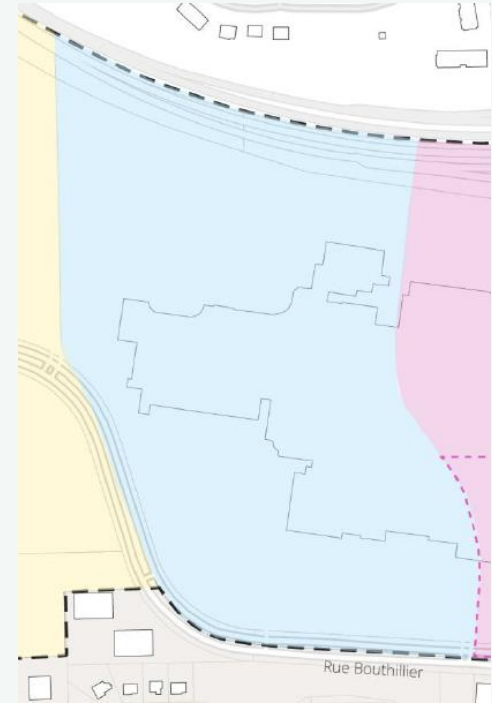
La mise en œuvre des mesures environnementales par évaluation selon les objectifs et critères du règlement sur les PIIA.

Projets de règlements modifiant le PPU - quelques changements

Stationnement étagé

7

Autorisation d'un stationnement étagé
dans le secteur commercial.



Présentation des projets de règlements de concordance

- Projets de règlements modifiant le PPU (règlement n° 800-08)

Quelques changements

- **Modifications et nouveaux règlements d'urbanisme :**

Règlement de zonage (règlement n° 801-71)

Règlement de lotissement (règlement n° 803-11)

Règlements sur les permis et certificats (règlement n° 1006-01)

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (règlement n° 1005-02)

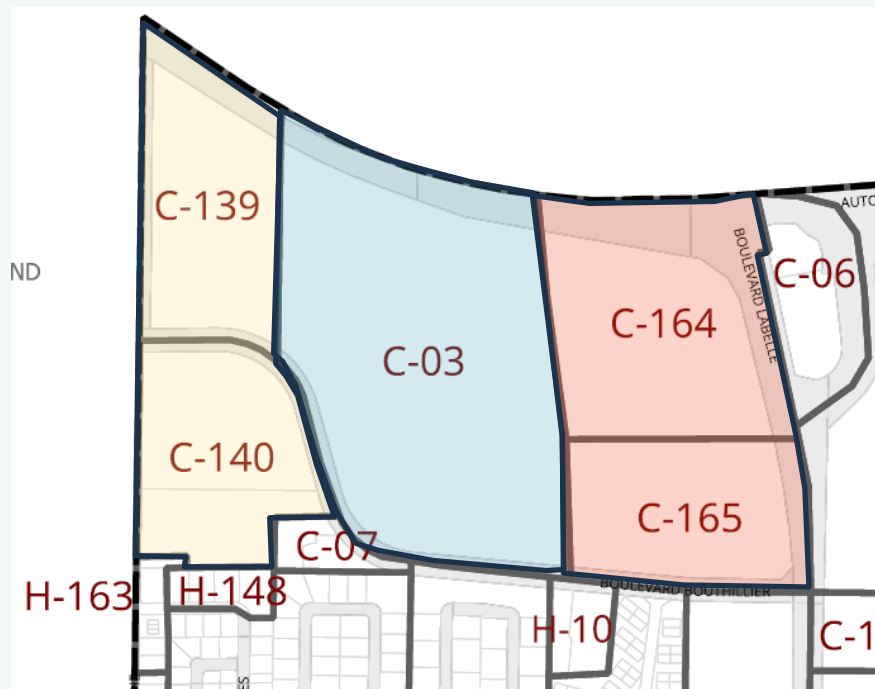
Règlement sur les usages conditionnels (règlement n° 1019)

Règlement de zonage incitatif (règlement n° 1020)

Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial (règlement n° 1021)

Modifications et nouveaux règlements d'urbanisme

Plan de zonage proposé



Ambiance urbaine : 2 zones (C-139 et C-140)

Ambiance commerciale suburbaine : zone C-03

Ambiance mixte : 2 zones (C-164 et C-165)

Modifications et nouveaux règlements d'urbanisme

La gestion par zone

Usages autorisés

- Zonage
- Usages conditionnels (évaluation par critères)

Implantation, densité, volumétrie et architecture

- Normes de zonage
- PIIA (évaluation par objectifs et critères)
- Zonage incitatif (étages additionnels en contrepartie d'une prestation)

Modifications et nouveaux règlements d'urbanisme

Ce qui s'applique où

Toutes les zones

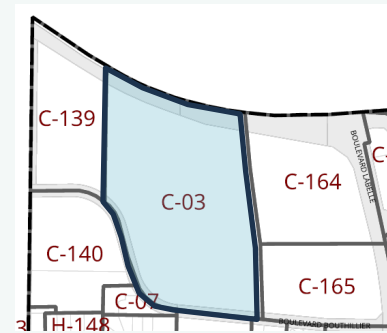
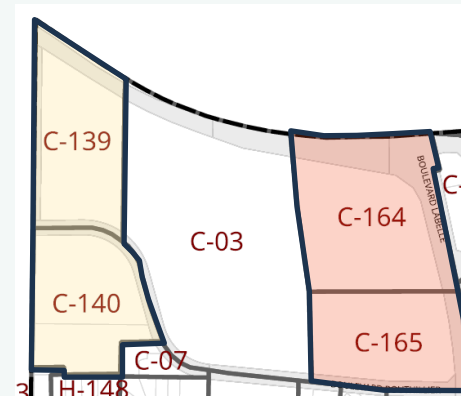
- Normes sur les niveaux sonores

Zones C-139 et C-140 (urbaine) et C-164 et C-165 (mixte)

- Mixité, opérations d'ensemble
- Implantation et architecture
- Toits, stationnement, accès, chargement
- Aménagement, accessoires et équipements

Zone C-03 (commerciale suburbaine)

- Stationnement étagé



Modifications et nouveaux règlements d'urbanisme

Ambiance commerciale suburbaine : zone C-03

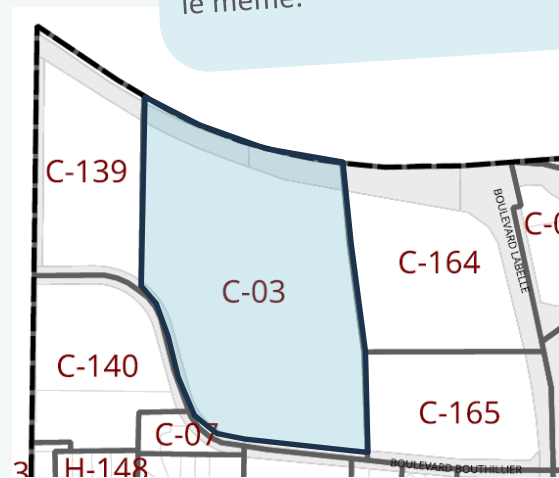
Usages nouvellement autorisés

- **Zonage** : parc, conservation et récréatif régional
- **Conditionnels** : salle de spectacle, microbrasserie, comptoir alimentaire, etc.

Normes

- Hauteur - stationnement étagé (près A-640) : 1 à 4 étages

Rappel : Le PPU prévoit le redéveloppement de C-03 dans les prochaines années. Pour l'instant, le cadre bâti demeure sensiblement le même.



Modifications et nouveaux règlements d'urbanisme

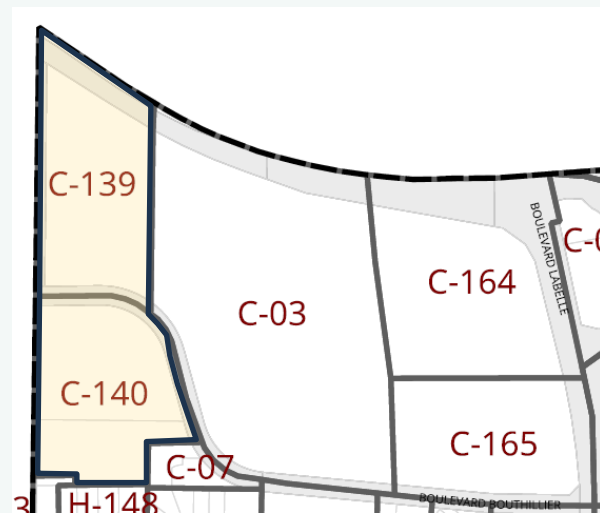
Ambiance urbaine : zones C-139 et C-140

Usages nouvellement autorisés

- **Zonage** : habitation : bi, tri, multifamiliale; publics : parc, culturel et culte, éducation et santé; conservation.
- **Conditionnels** : récréatif régional (ex. : salle de spectacle)

Normes

- 3 à 6 étages (selon usage)
(jusqu'à 9 étages en zonage incitatif)
- 10 % de logements abordables et familiaux
(minimum 3 % de chacun, contribution en unités)



Modifications et nouveaux règlements d'urbanisme

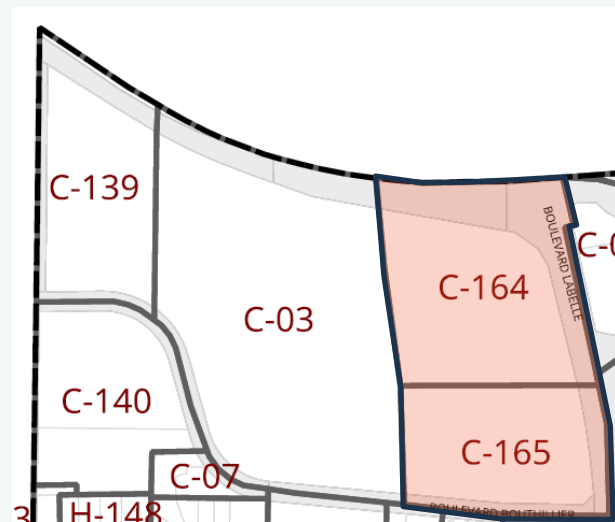
Ambiance mixte : zones C-164 et C-165

Usages nouvellement autorisés

- **Zonage** : Habitation : multifamiliale; publics : parc, culturel et culte, éducation, santé; conservation
- **Conditionnels** : logements au RDC, salle de spectacle, microbrasserie, comptoir alimentaire, etc.

Normes

- C-164 : 6 à 8 étages (jusqu'à 12 étages en zonage incitatif)
- C-165 : 4 à 6 étages (jusqu'à 9 étages en zonage incitatif)
- 10 % de logements abordables ou sociaux (contribution financière, unités ou combinaison)



L'approche réglementaire proposée

ÉTAPE 1:

Approbation de la planification du secteur

(Urbain ou Mixte :
à réaliser par le
demandeur)

ÉVALUATION

Objectif général

Milieu de vie inclusif, durable et de qualité (13 objectifs du PPU)

49 critères évalués selon 7 thèmes

- Mobilité
- Fonctions urbaines
- Densité et volumétrie
- Espaces libres
- Aménagement et verdissement
- Performance environnementale
- Sécurité et nuisances

L'approche réglementaire proposée

ÉTAPE 2:

Approbation des projets dans les secteurs Urbain et Mixte

(Rue, lot, bâtiment, aire
de stationnement,
enseigne et terrasse
commerciale)

Le permis est délivré
une fois toutes les
approbations
obtenues.



Bases de l'évaluation

- Planification approuvée (étape 1)
- Normes de zonage et de lotissement
- Usages conditionnels (ex. : logement au RDC)
- Étages additionnels via zonage incitatif

Conditions supplémentaires

- Contribution : 10 % logements abordables, sociaux ou familiaux
- Entente sur les travaux municipaux
- Plans approuvés via PIIA (9 thèmes : lotissement, implantation, architecture, stationnement, aménagement, performance environnementale, sécurité, affichage, terrasse)

1. Objectifs de la consultation publique
2. Le PPU en bref
3. Les étapes qui ont mené à aujourd'hui
4. **Présentation des projets de règlements de concordance**
5. **Présentation des mémoires**
6. Commentaires des citoyens
7. Prochaines étapes

1. Objectifs de la consultation publique
2. Le PPU en bref
3. Les étapes qui ont mené à aujourd'hui
4. **Présentation des projets de règlements de concordance**
5. **Présentation des mémoires**
6. **Commentaires des citoyens**
7. Prochaines étapes

1. Objectifs de la consultation publique
2. Le PPU en bref
3. Les étapes qui ont mené à aujourd'hui
4. **Présentation des projets de règlements de concordance**
5. **Prochaines étapes**
6. Commentaires des citoyens

7. Prochaines étapes

Les prochaines étapes



27 avril 2026 : Assemblée publique de consultation exigée par la loi



Mai 2026 : Ajustements des projets de règlement

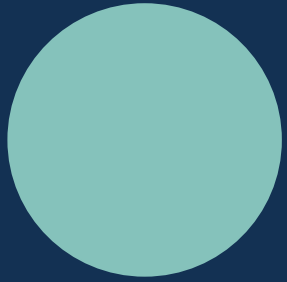


Printemps 2026 : Adoption des règlements (au plus tard)



Été 2026 : Validation par la MRC et entrée en vigueur

(dans les 120 jours suivant la transmission des règlements par la Ville)



**Merci pour votre
Participation!**

