

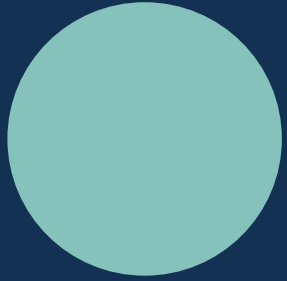
# Soirée d'information sur les projets de règlements de concordance

23 mars 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 nous ont mené jusqu'à aujourd'hui
5. Présentation des projets de règlements de concordance
6. Prochaines étapes
7. Questions des citoyens

# 1. Objectifs de la rencontre d'information

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

# Objectifs de la rencontre d'information

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

1. Objectifs de la rencontre d'information

## 2. Le PPU en bref

3. Les étapes qui nous ont mené jusqu'à aujourd'hui

4. Présentation des projets de règlements de concordance

5. Prochaines étapes

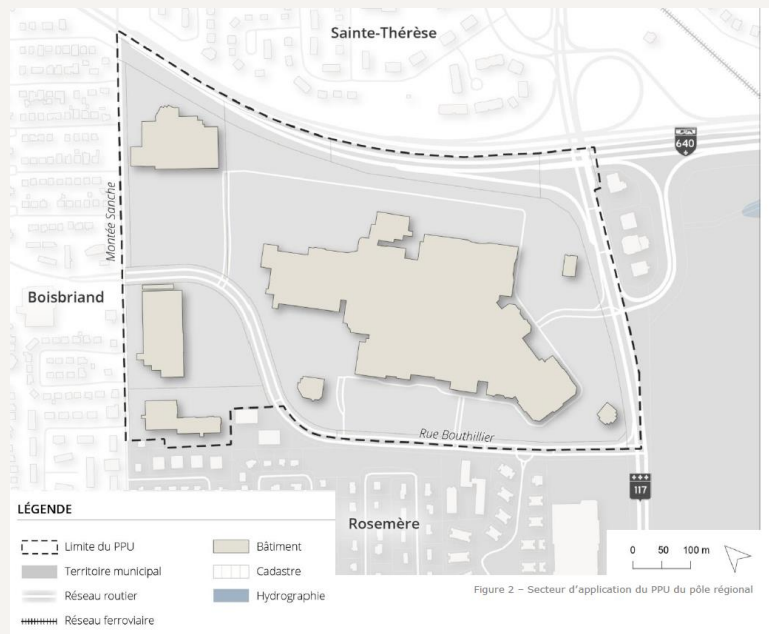
6. Questions des citoyens

# 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



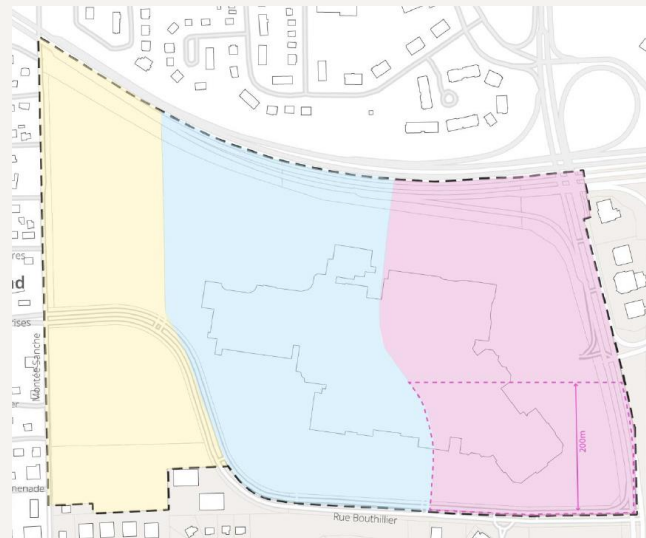
À titre indicatif seulement

# Le PPU en bref

## Un pôle, trois ambiances

1

Ambiance  
urbaine



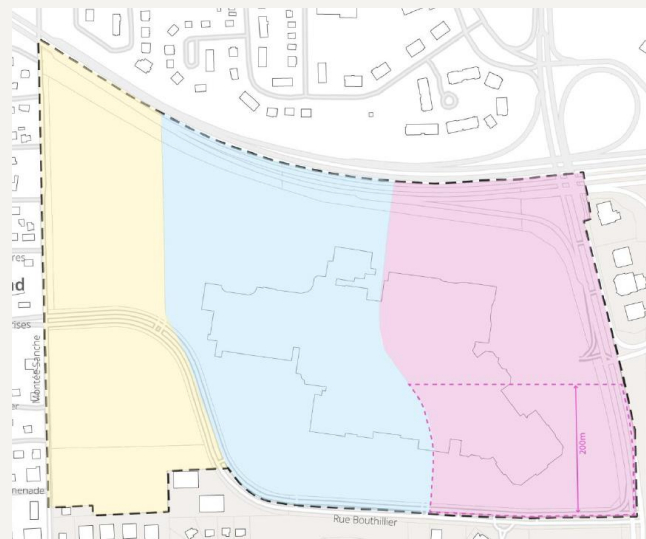
- Affectation urbaine (U)
- Affectation suburbaine (C)
- Affectation destination mixte (M)




# Le PPU en bref

## Un pôle, trois ambiances

2

Commerciale  
suburbaine



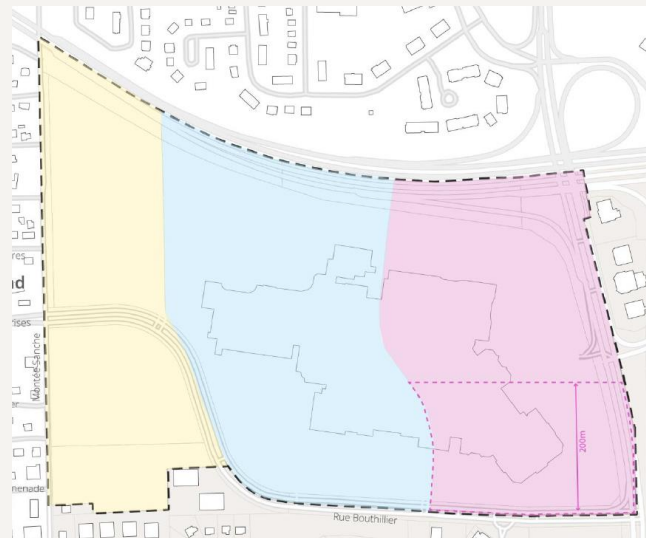
-  Affectation urbaine (U)
-  Affectation suburbaine (C)
-  Affectation destination mixte (M)




# 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 rencontre d'information

2. Le PPU en bref

### **3. Les étapes qui nous ont mené jusqu'à aujourd'hui**

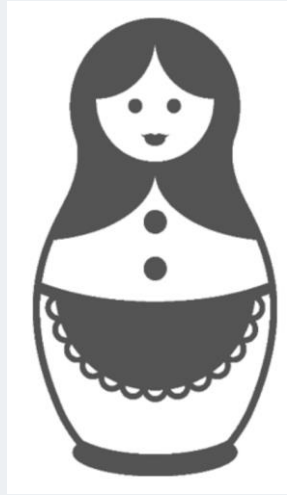
4. Présentation des projets de règlements de concordance

5. Prochaines étapes

6. Questions des citoyens

# Les étapes qui nous ont mené jusqu'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)

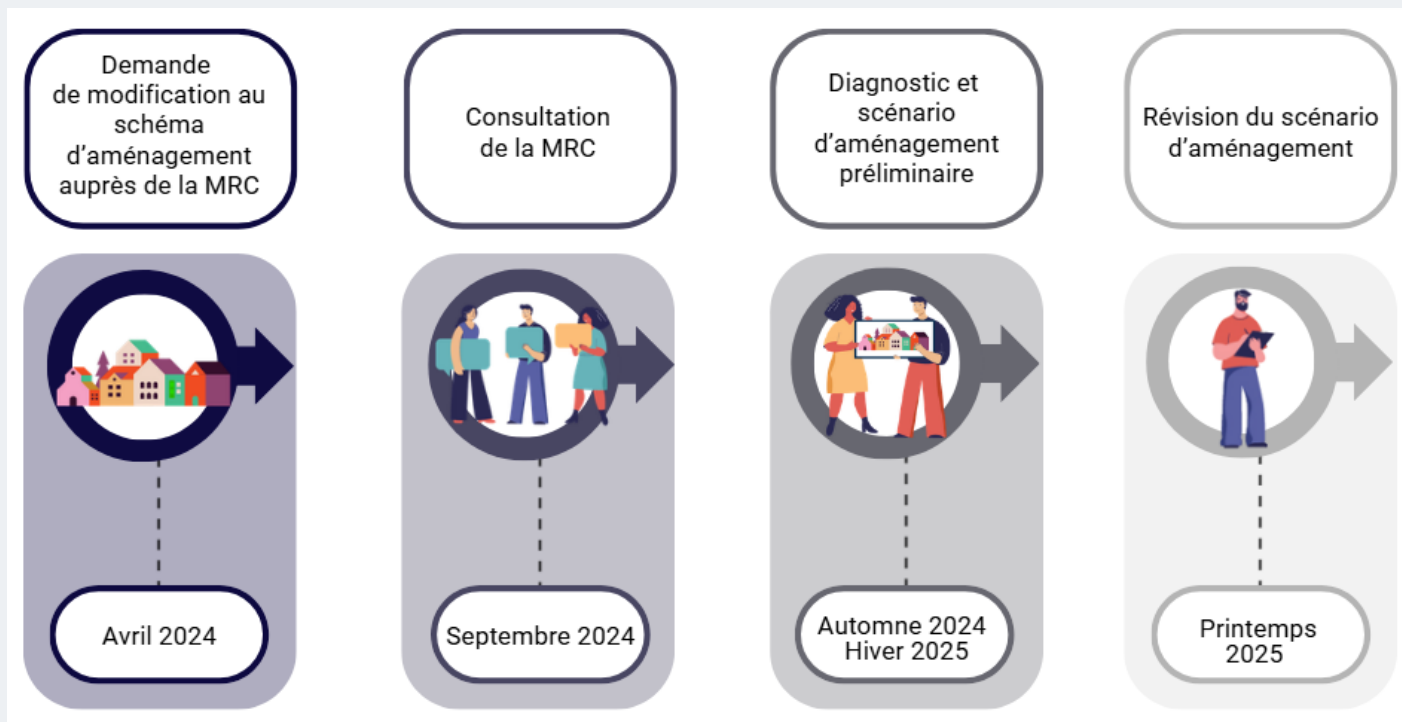


Plan  
d'urbanisme  
et PPU de  
la Ville



Règlements  
d'urbanisme  
de la Ville

# Les étapes qui nous ont mené jusqu'à aujourd'hui



**47**  
participants

# Les étapes qui nous ont mené jusqu'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<sup>er</sup> octobre 2025

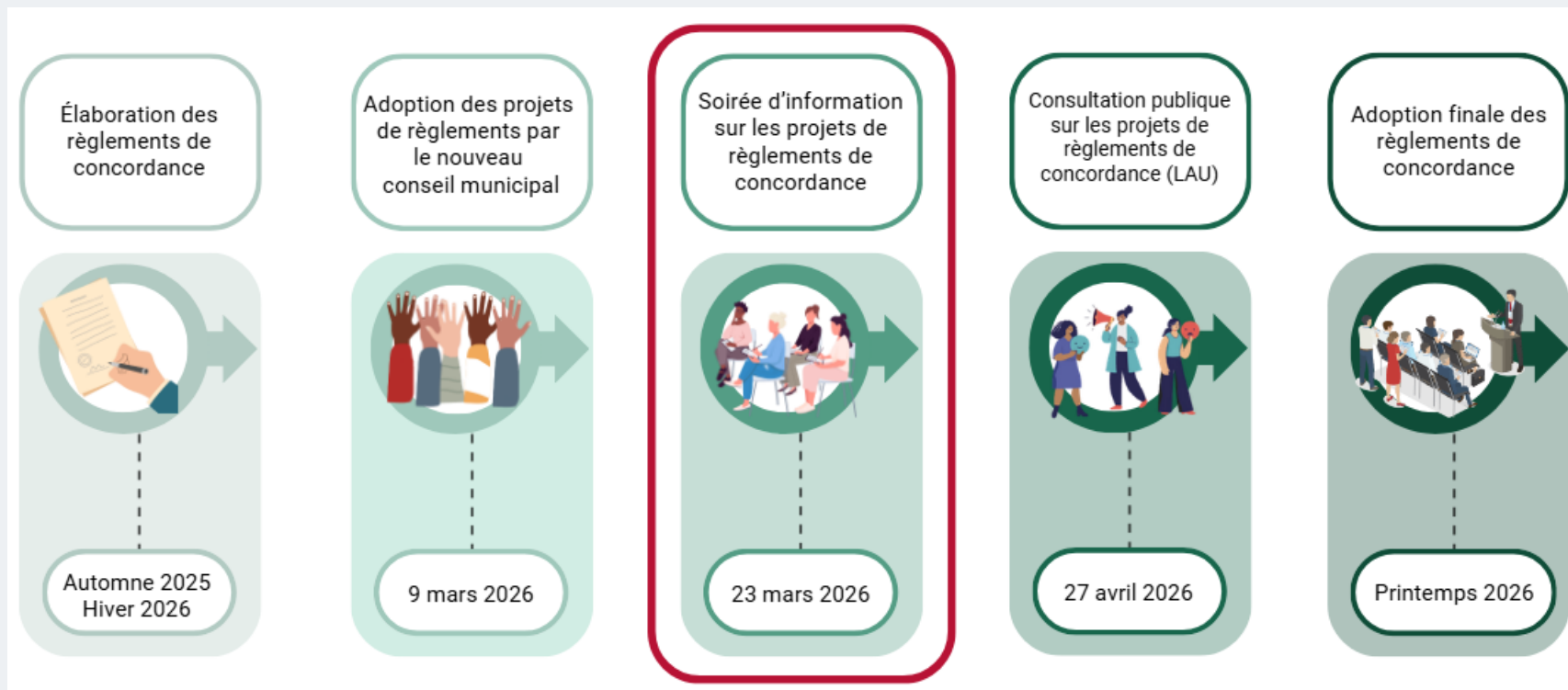
**325**

participations

**101**

participants

# Les étapes qui nous ont mené jusqu'à aujourd'hui



1. Objectifs de la rencontre d'information
2. Le PPU en bref
3. Les étapes qui nous ont mené jusqu'à aujourd'hui

## **4. Présentation des projets de règlements de concordance**

5. Prochaines étapes
6. Questions des citoyens

# 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)

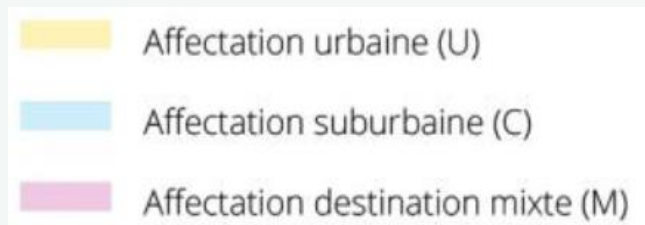
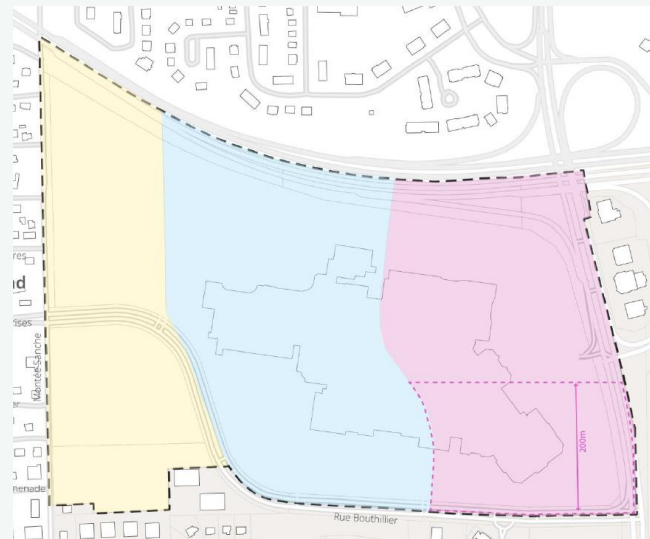
# Présentation des projets de règlements de concordance

- **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 :

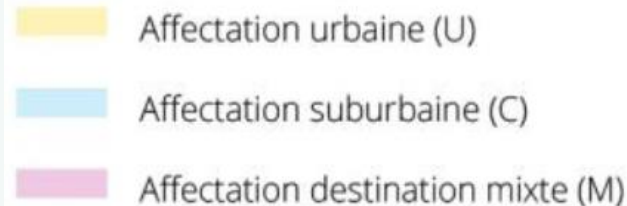
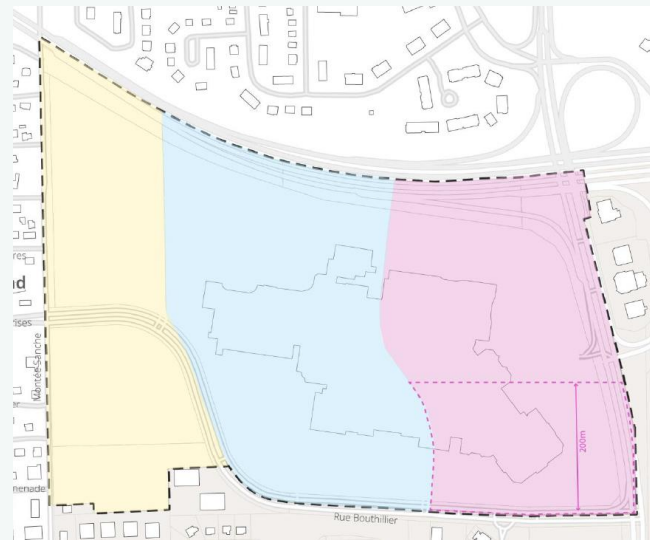
Applicable à tous projets pour améliorer l'offre

#### 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)



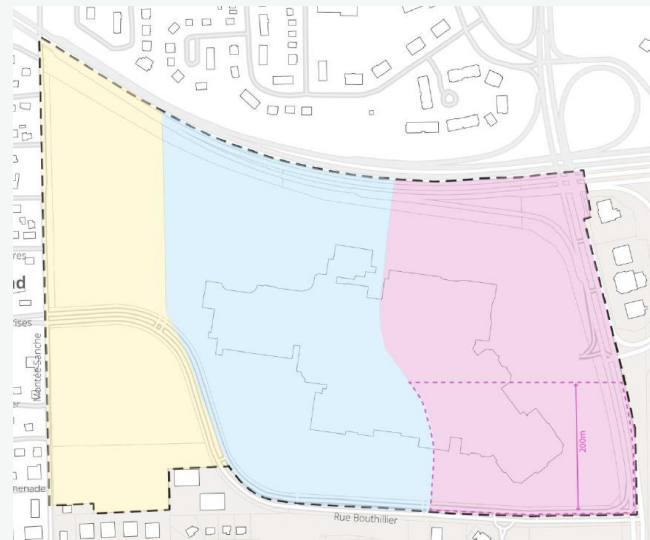
# Projets de règlements modifiant le PPU - quelques changements




## 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)



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

## 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

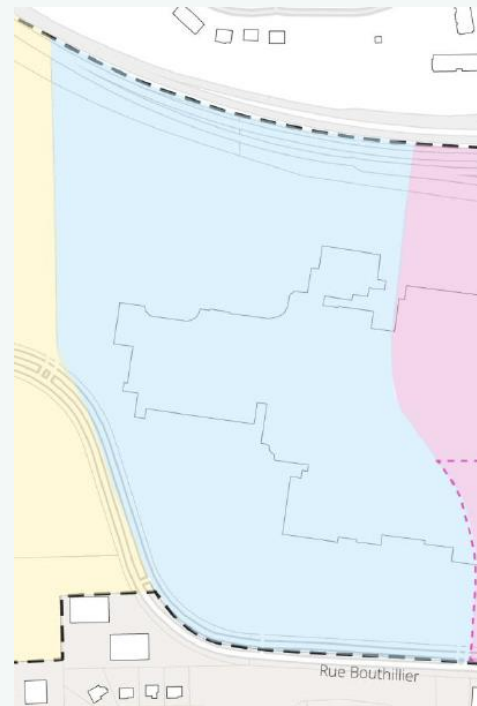
**La mise en œuvre des mesures environnementales** par évaluation selon les objectifs et critères du règlement sur les PIIA.

# 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)

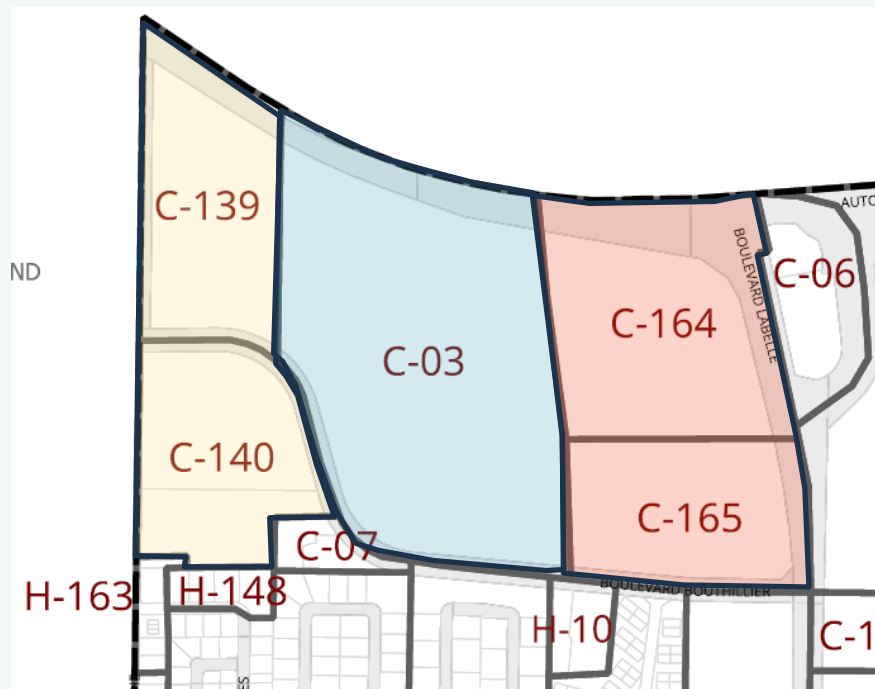
Règlement sur les usages conditionnels (règlement n° 1019)

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

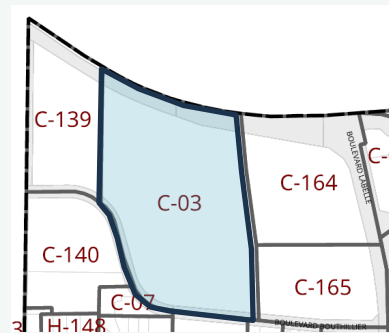
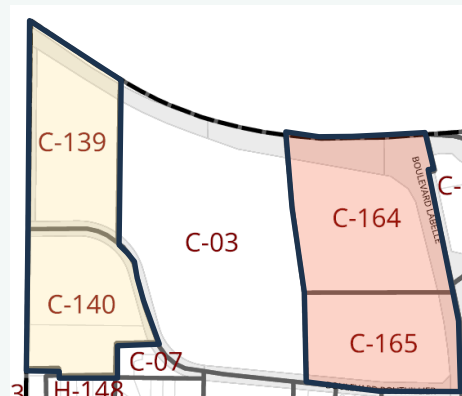
- Normes sur les niveaux sonores

### 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

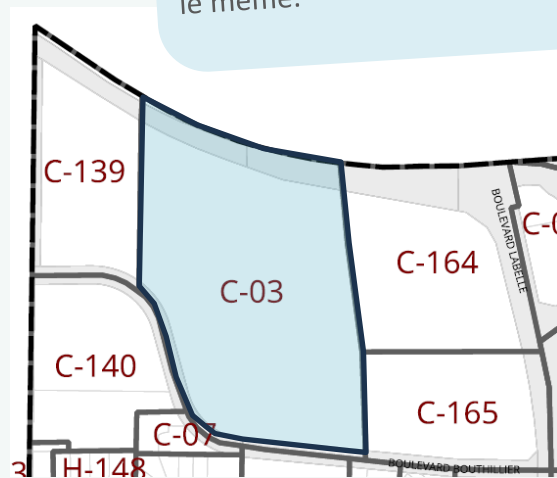
### Usages nouvellement autorisés

- **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

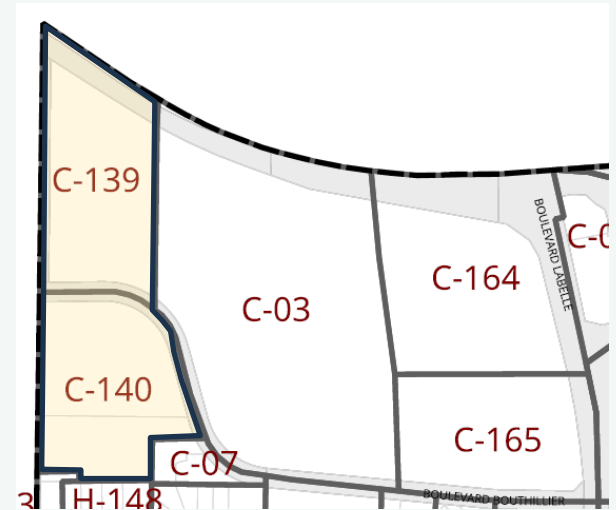
## Ambiance urbaine : zones C-139 et C-140

### 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

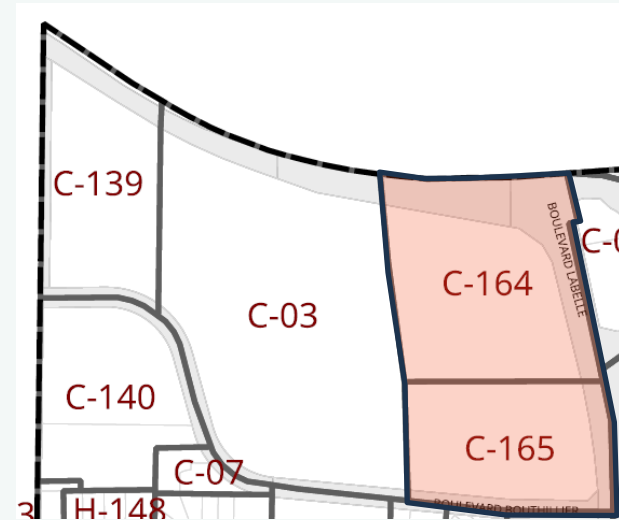
## Ambiance mixte : zones C-164 et C-165

### 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 rencontre d'information
2. Le PPU en bref
3. Les étapes qui nous ont mené jusqu'à aujourd'hui
4. **Présentation des projets de règlements de concordance**

## **5. Prochaines étapes**

6. Questions des citoyens

# Les prochaines étapes



**17 avril 2026** : Date limite pour soumettre un mémoire écrit



**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)



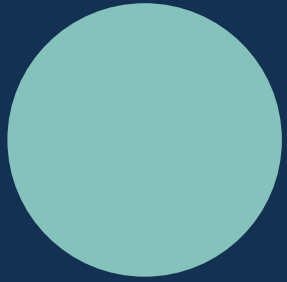
**Été 2026** : Validation par la MRC et entrée en vigueur

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

1. Objectifs de la rencontre d'information
2. Le PPU en bref
3. Les étapes qui nous ont mené jusqu'à aujourd'hui
4. **Présentation des projets de règlements de concordance**
5. **Prochaines étapes**

## 6. Questions des citoyens





**Merci pour votre  
Participation!**

