

Modification du plan et des règlements d'urbanisme

Projets de règlement numéros
389-2025, 390-2025, 391-2025,
392-2025, 393-2025 et 394-2025

Assemblée publique de consultation

6 août 2025, 19 h



Déroulement de la consultation

Mise en contexte

1. Présentation des modifications concernant la zone M-04
2. Présentation des modifications concernant la zone R-01
3. Présentation des modifications concernant les zones R-04 et R-06
4. Présentation des modifications relatives à la desserte en aqueduc et égout

Prochaines étapes

Période de questions et commentaires

Mise en contexte

Le **7 juillet 2025**, le conseil municipal a adopté les projets de règlements numéros 389-2025 à 394-2025 modifiant les règlements sur le plan d'urbanisme, le zonage, le lotissement, les conditions d'émission du permis de construction et les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une assemblée publique doit être tenue.

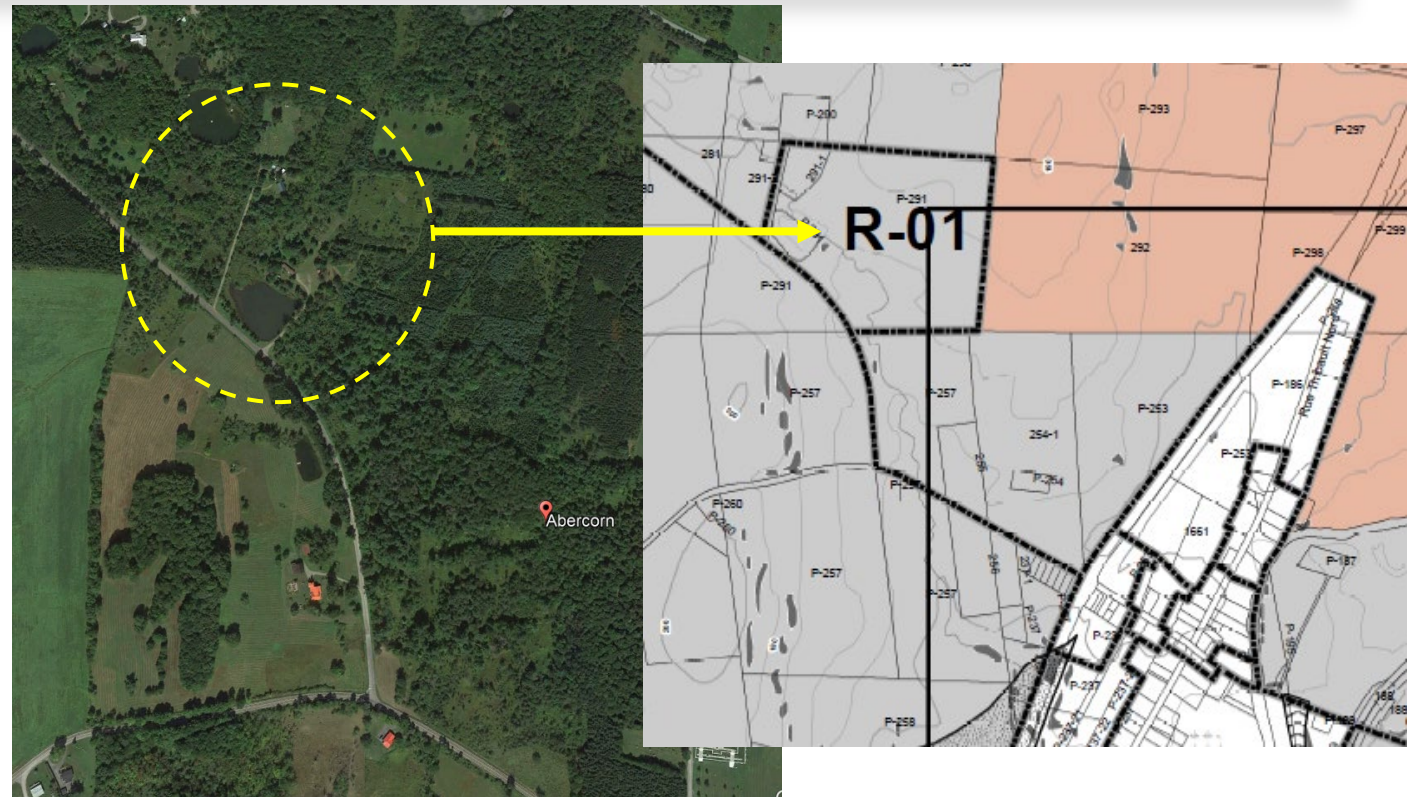
Mise en contexte

Les projets de règlement sont :

- Projet de règlement **numéro 389-2025** modifiant le Règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 233 afin de créer une affectation « Mixte » à même l'affectation « Industrielle » et d'autoriser les résidences unifamiliales dans l'affectation « Résidentielle – maison mobile »

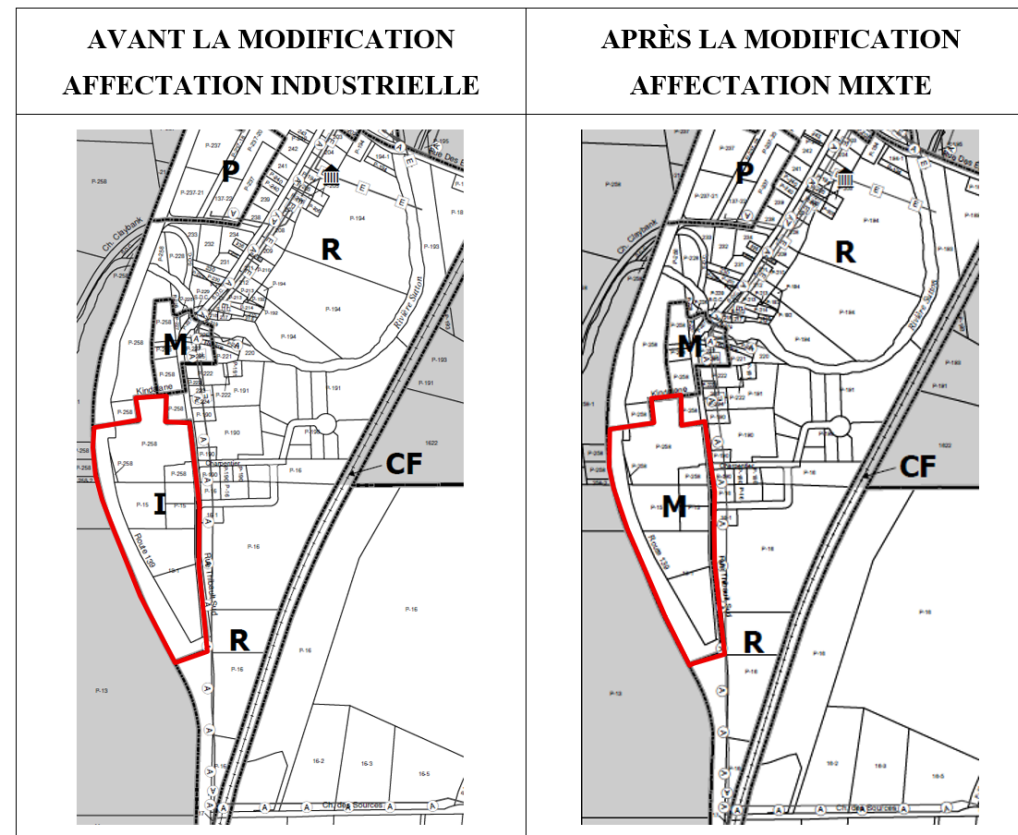
Mise en contexte

L'affectation « Résidentielle – maison mobile » (Rm) est située en zone agricole, soit à l'est du chemin Spencer et au nord du chemin des Églises Ouest. Elle correspond à la zone R-01 sur l'image.



Mise en contexte

L'affectation « Industrielle » est située entre la route 139, la rue Thibault Sud et la rue Kindalane.



Mise en contexte

Les projets de règlement sont (SUITE) :

- Projet de règlement **numéro 390-2025** modifiant le Règlement de zonage numéro 234 afin, notamment, d'autoriser les allées de circulation en commun, de prescrire des conditions particulières dans la zone M-04, de remplacer la zone I-01 par la zone M-04, d'autoriser des usages résidentiels et commerciaux dans la zone M-04 et d'autoriser l'usage résidentiel et agricole avec élevage dans la zone R-01 (règlement de concordance aux fins d'assurer la conformité au règlement 389-2025)

Mise en contexte

Les projets de règlement sont (SUITE) :

- Premier projet de règlement **numéro 391-2025** modifiant le Règlement de zonage numéro 234 afin de prescrire une superficie maximale de terrain pour un usage résidentiel unifamilial (R1) dans les zones R-04 et R-06
- Projet de règlement **numéro 392-2025** modifiant le Règlement de lotissement n°341 afin de prescrire des normes de lotissement pour la zone M-04

Mise en contexte

Les projets de règlement sont (SUITE) :

- Projet de règlement **numéro 393-2025** modifiant le Règlement de sur les conditions d'émission du permis de construction numéro 237 afin d'exiger la desserte en aqueduc et égout pour les terrains situés dans certaines zones à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
- Projet de règlement **numéro 394-2025** modifiant le Règlement n°232 portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'assujettir certaines interventions dans la zone M-04

1. Modifications – zone M-04

Ce secteur correspond à l'ancienne scierie et les terrains adjacents (ancienne zone industrielle), situés entre la route 139, la rue Thibault Sud et la rue Kindalane.

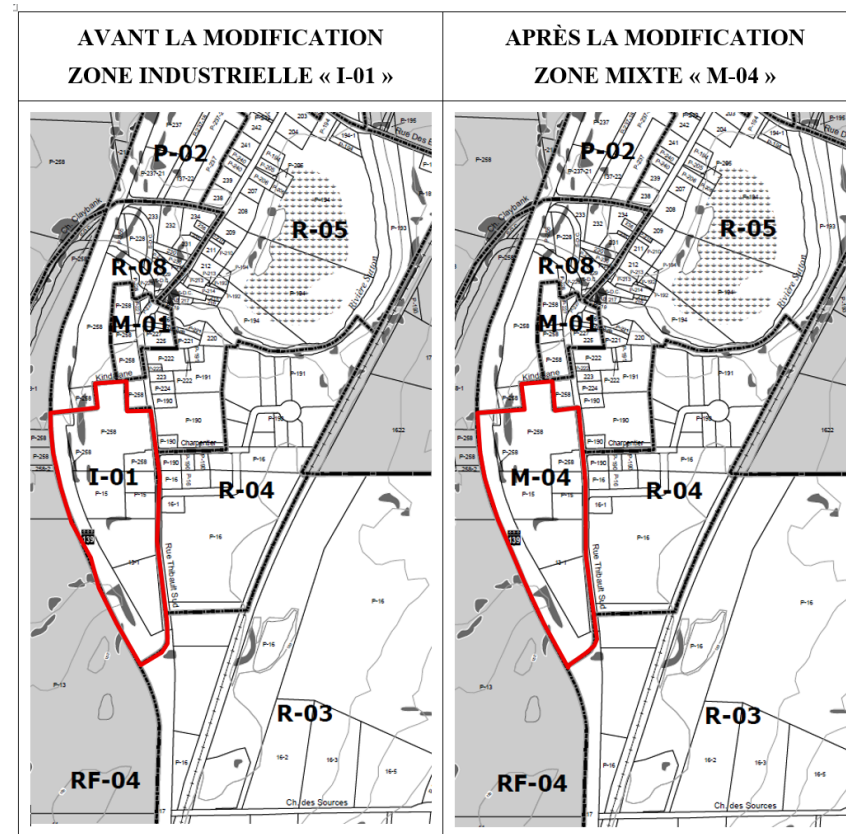
Les modifications visent notamment à encadrer un redéveloppement à des fins résidentielles et y autoriser certains commerces au rez-de-chaussée.



11

1. Modifications – zone M-04

B) Le **plan de zonage** est modifié pour le changement de la zone « I-01 » (Industrielle) par la zone « M-04 » (Mixte)



1. Modifications – zone M-04

C) Les **usages autorisés** sont :

- Résidentiel unifamilial (R1), en mode jumelé et contiguë (2 à 3 étages)
- Résidentiel bifamilial et trifamilial (R2), en mode isolé, jumelé et contiguë (2 à 3 étages)
- Résidentiel multifamilial (R3), en mode isolé (2 à 3 étages), maximum 12 logements
- Commerces de détail (C1-1 et C1-2)
- Services professionnels, personnels et d'affaires (C3-1 à C3-5)
- Restauration, consommation d'alcool et divertissement (C5-1)
- Services récréatifs, sportifs et culturels (C7-3)

1. Modifications – zone M-04

D) Les **dispositions particulières** :

- Pour les bâtiments de 3 étages : une distance minimale de 40 m de la rue Thibault Sud et de la rue Kindalane;
- Développement autorisé sous forme de projet intégré (plus d'un bâtiment sur un même lot);
- Autorisation des commerces au rez-de-chaussée d'un bâtiment résidentiel;
- Dans le cas d'un usage commercial ou industriel existant, un usage résidentiel unifamilial est autorisé à certaines conditions.
- Superficie maximale de terrain de 5 000 m² pour un usage résidentiel unifamilial.

1. Modifications – zone M-04

E) Aménagement de **stationnement** : autorisation de stationnement en commun

F) Encadrement du projet par **PIIA**

- Requiert un avis du comité consultatif d'urbanisme et une approbation du conseil municipal à partir des objectifs et critères énoncés
- Domaine d'application:
 - Opération cadastrale
 - Construction d'un bâtiment principal
 - Aménagement d'une aire de stationnement (incluant cases et allés)

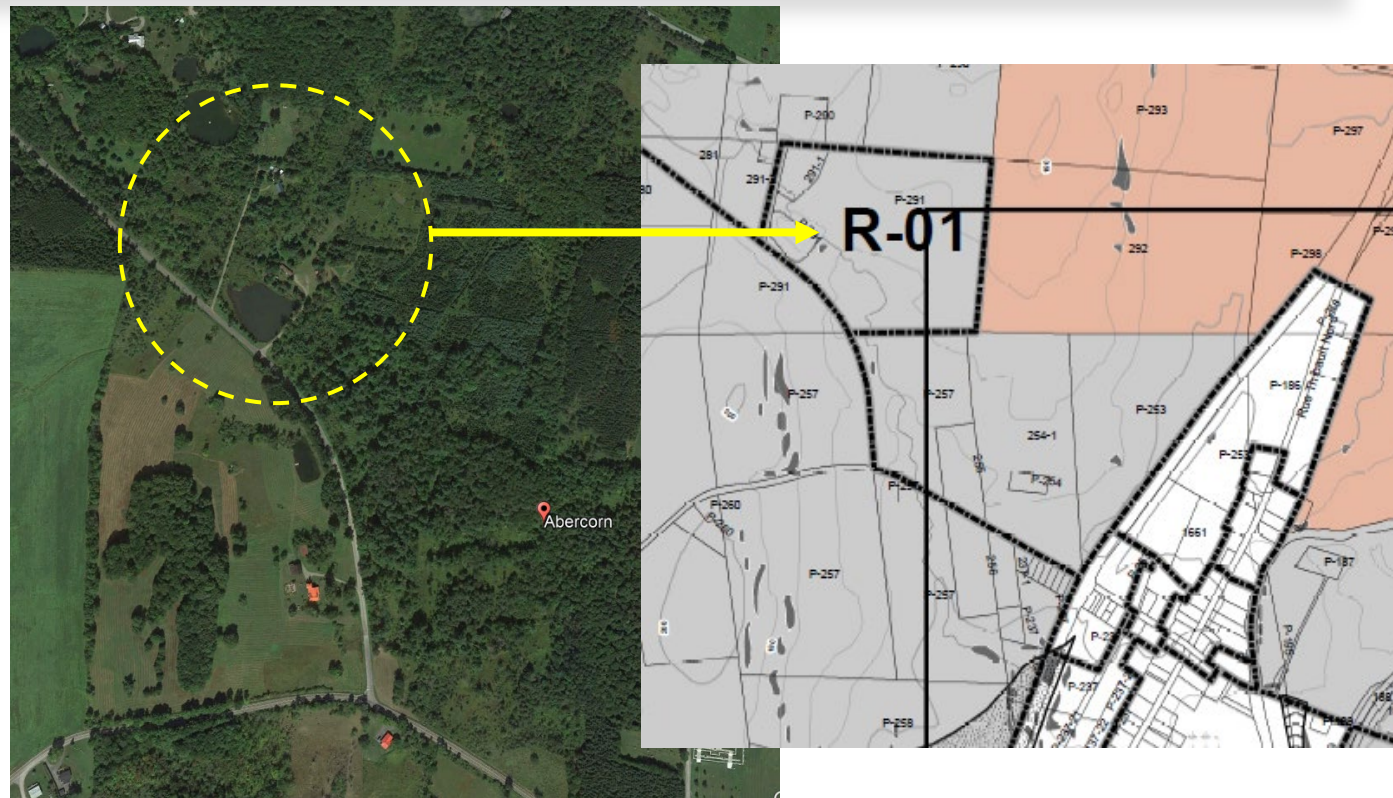
1. Modifications – zone M-04

- Objectifs poursuivis :
 - Créer un milieu de vie de qualité et durable
 - Assurer une intégration optimale des axes véhiculaires, bâtis et végétalisés
- Critères (exemples):
 - Les axes véhiculaires permettent le passage des véhicules d'urgence et de services (sécurité incendie, collectes des matières résiduelles, etc.), leur accès et leur virage
 - L'architecture proposée, tant au niveau de la composition architecturale que des matériaux de revêtement extérieur, est en continuité avec l'architecture du noyau villageois et ne crée pas de ruptures malgré la plus forte densité du projet

2. Modifications – zone R-01

Ce secteur est situé en zone agricole, soit à l'est du chemin Spencer et au nord du chemin des Églises Ouest.

Les modifications visent à autoriser l'usage résidentiel et agricole (zone R-01).



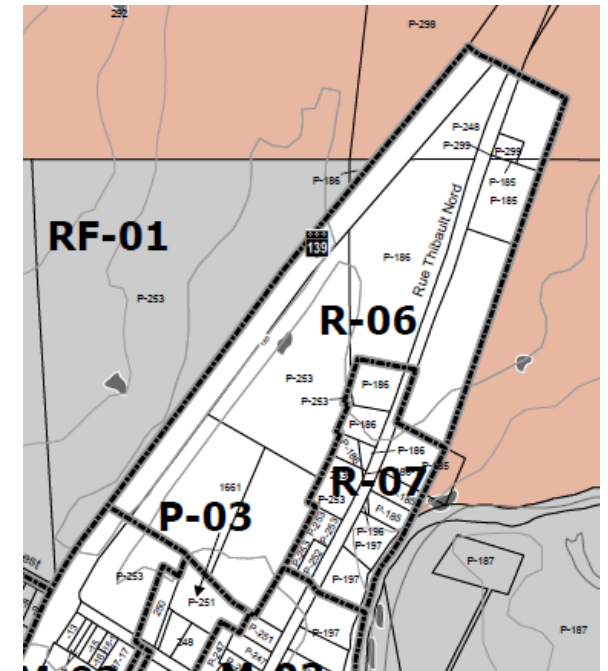
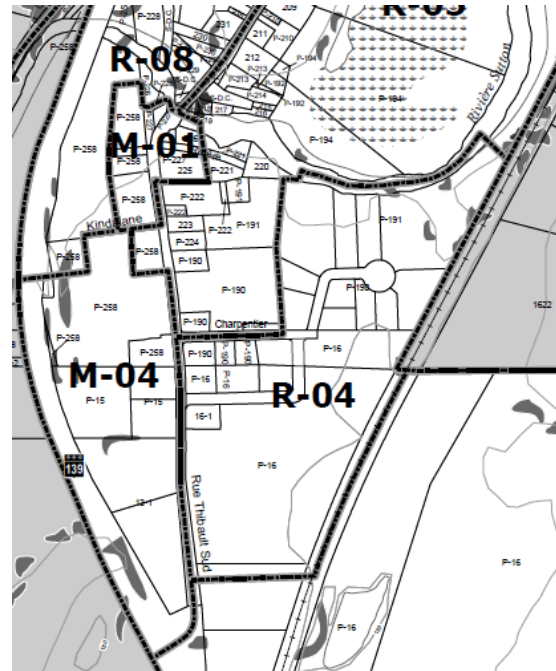
2. Modifications – zone R-01

- A) Au **plan d'urbanisme**, la modification vise à autoriser l'usage Résidentiel unifamilial dans l'affectation « Résidentielle – Maison mobile »;
- B) Au **zonage** – zone RM-01, la modification vise à autoriser l'usage Résidentiel unifamilial (R1) (1 à 2 étages) et l'usage Agricole sans élevage (A2) avec un maximum de 6 unités animales.

3. Modification – zones R-04 et R-06

La zone **R-04** se situe à l'est de la rue Thibault Sud, au sud de la rue Champlain et de la rivière Sutton et à l'ouest de la voie ferrée.

La zone **R-06** est située à l'entrée du village, soit à l'est de la route 139, à l'ouest de la rue Thibault Nord et au nord de la rue des Églises Est.

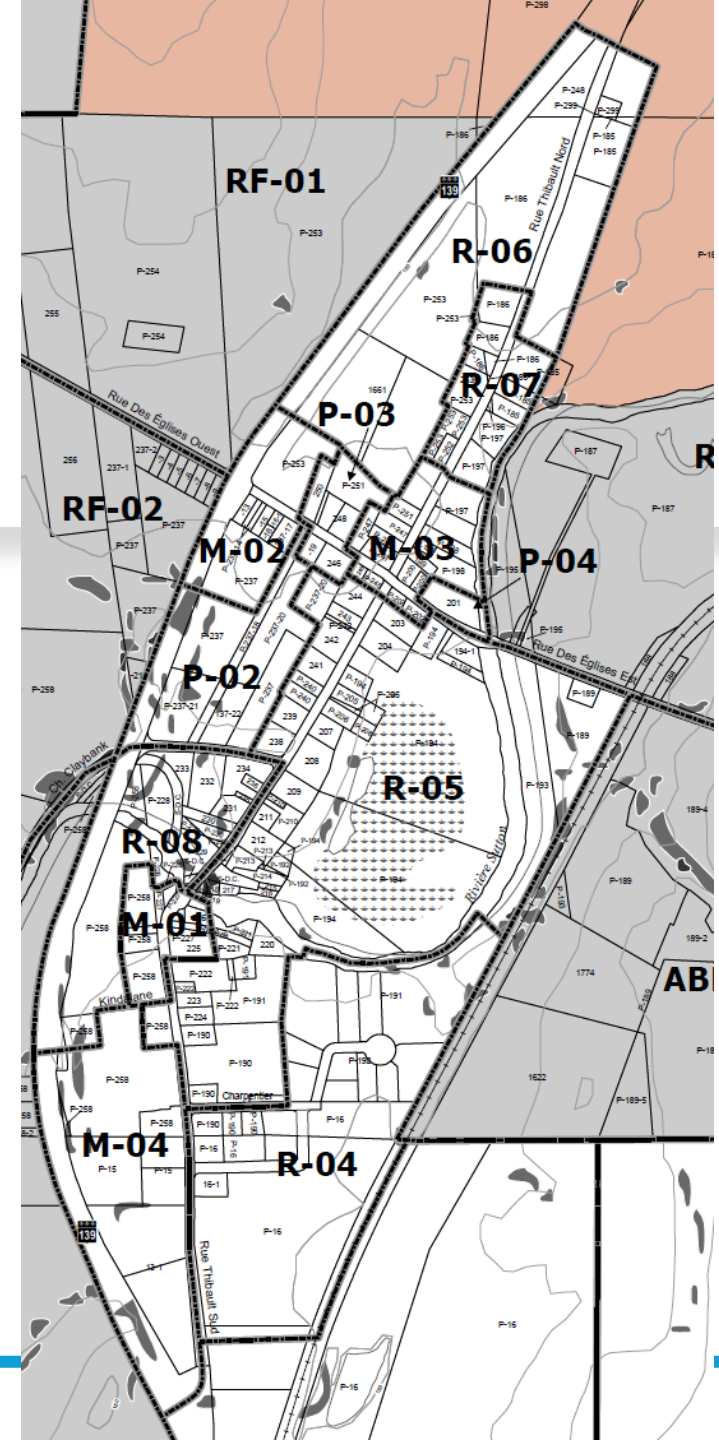


3. Modification – zones R-04 et R-06

La modification vise à prescrire une **superficie maximale de terrain** pour la construction d'un bâtiment accueillant un usage Résidentiel unifamilial (R1) dans les zones R-04 et R-6, soit de 5 000 m².

4. Modifications – desserte en aqueduc et égout

Cette modification à exiger la desserte en aqueduc et égout pour les zones R-04, R-07, R-08, M-01, M-02, M-03, M-04, P-02, P-03 et P-04 et d'une partie des zones R-05 et R-06 situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, sauf pour la partie de la zone R-05 située à l'est de la rivière Sutton et la partie de la zone R-06 située à l'est de la rue Thibault Nord.



Prochaines étapes

Projets de règlement n°389-2025 (plan d'urbanisme), 390-2025 (zonage), 392-2025 (lotissement), 393-2025 (conditions permis de construction) et 394-2024 (PIIA) :

- À la suite de la consultation publique, le conseil adoptera les règlements, avec ou sans changement.
- Les règlements entreront en vigueur à la date de délivrance du certificat de conformité de la MRC.

Prochaines étapes

Premier projet de règlement numéro 391-2025 (zonage – concernant les zones R-04 et R-06 :

- À la suite de la consultation publique, le conseil adoptera un second projet de règlement, avec ou sans changement.
- Ce second projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire devant être approuvé par les personnes habiles à voter des zones visées et des zones contiguës. Un avis public sera publié à cette fin. Un document explicatif est disponible à l'entrée.

Prochaines étapes

Premier projet de règlement numéro 391-2025 (zonage – concernant les zones R-04 et R-06 – SUITE :

- Si le second projet est approuvé (aucune demande valide), il sera adopté. Dans le cas contraire, le règlement sera soumis à un registre.
- S'il est par la suite approuvé par les personnes habiles à voter, le règlement entrera en vigueur à la date de délivrance du certificat de conformité de la MRC.

**Merci de votre
attention !**

**Période de
questions et
commentaires**

