

CONSULTATION PUBLIQUE

Refonte réglementaire d'urbanisme



9 FÉVRIER 2017

Exporail

18 h 30 à 21 h 30

110, rue Saint-Pierre, Saint-Constant J5A 1G7

Halte-garderie sur place





MOT DE BIENVENUE



Jean-Claude Boyer

Déroulement de la soirée



- 19h00 Présentation magistrale

PAUSE 5 minutes

- 20H00 Fin de la présentation et début de la période des questions
Pour les questions d'ordre général
 - Utilisation des micros
 - Identification (prénom, nom et adresse)
- 20h30 Consultations individuelles avec les experts
Pour les questions individuelles
 - Inscrire vos questions sur le formulaire à cet effet et le remettre à l'expert.
- Utilisez la plateforme de consultation publique
batir.saintconstant.ca/refonteurbanisme

Date limite pour recevoir vos commentaires/questions – 23 février 2017

Ordre du jour



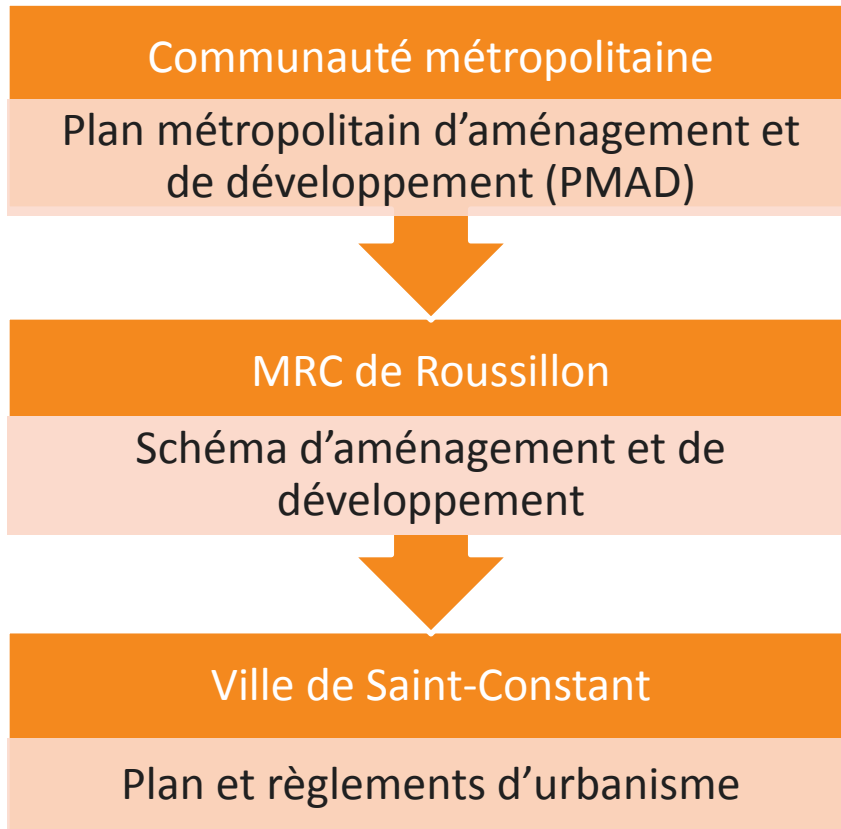
- Contexte
 - Conformité PMAD+SAR
 - Séance d'information mai 2016
- Plan d'urbanisme
 - Organisation spatiale
 - Grandes affectations
- Règlements d'urbanisme
 - Règlement de zonage
 - Règlement de lotissement
 - Règlement de construction
 - Règlement sur les permis et certificats
 - Règlement sur les PIIA
 - Règlement de dérogations mineures
 - Règlement sur usages conditionnels
 - Règlement sur les PPCMOI
 - Règlement sur les PAE
- Commentaires et questions



CONTEXTE

SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE – 9 février 2017





- Exercice de conformité à chaque étape de la planification



Orientations du Ministère (MAMOT)



SAR (MRC)



Plan d'urbanisme



Règlements d'urbanisme

Communauté métropolitaine

Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)



MRC de Roussillon

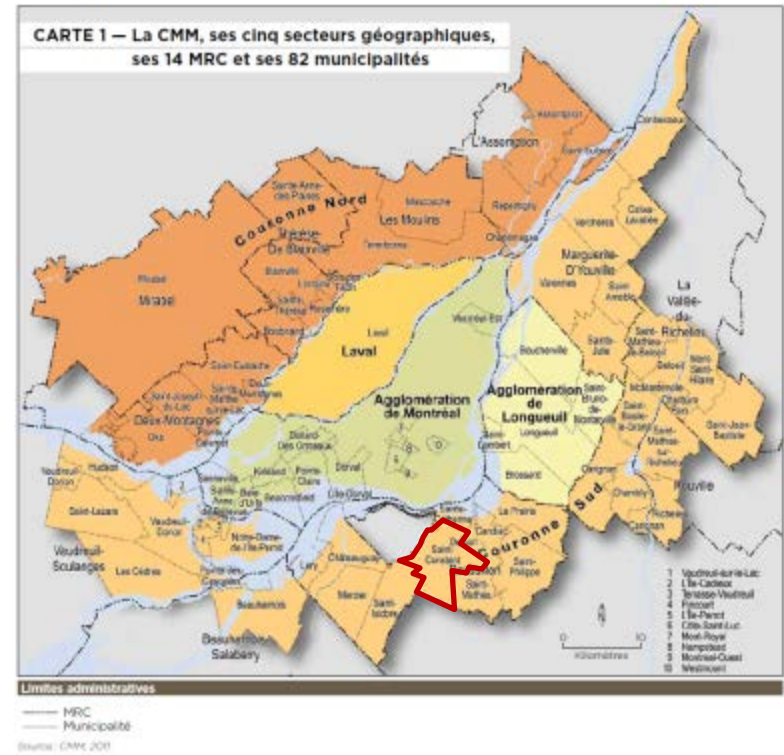
Schéma d'aménagement et de développement

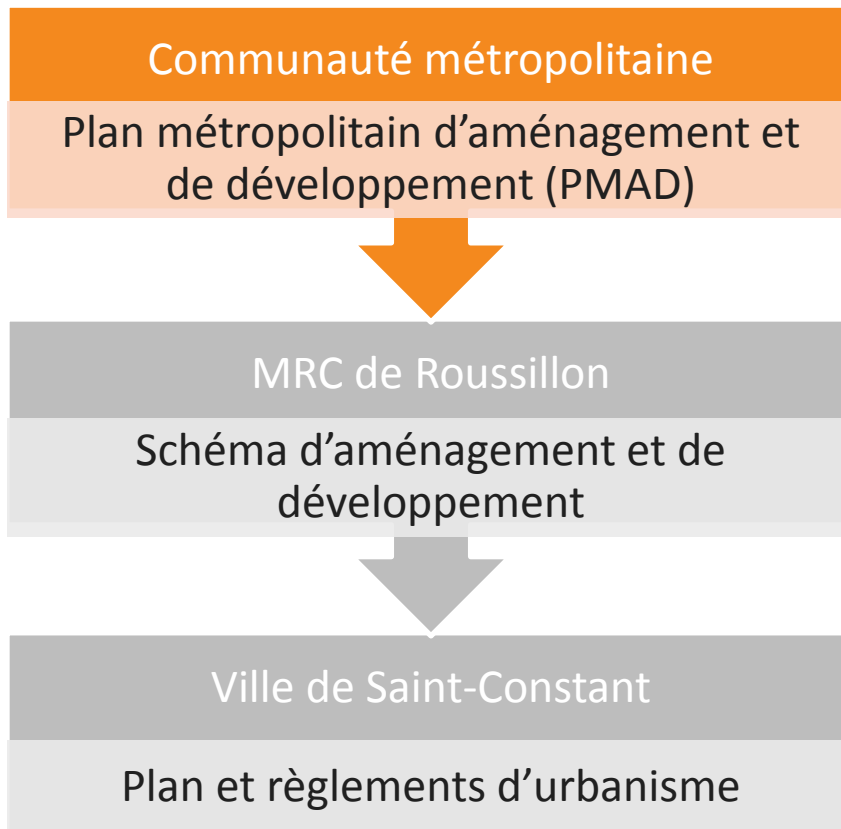


Ville de Saint-Constant

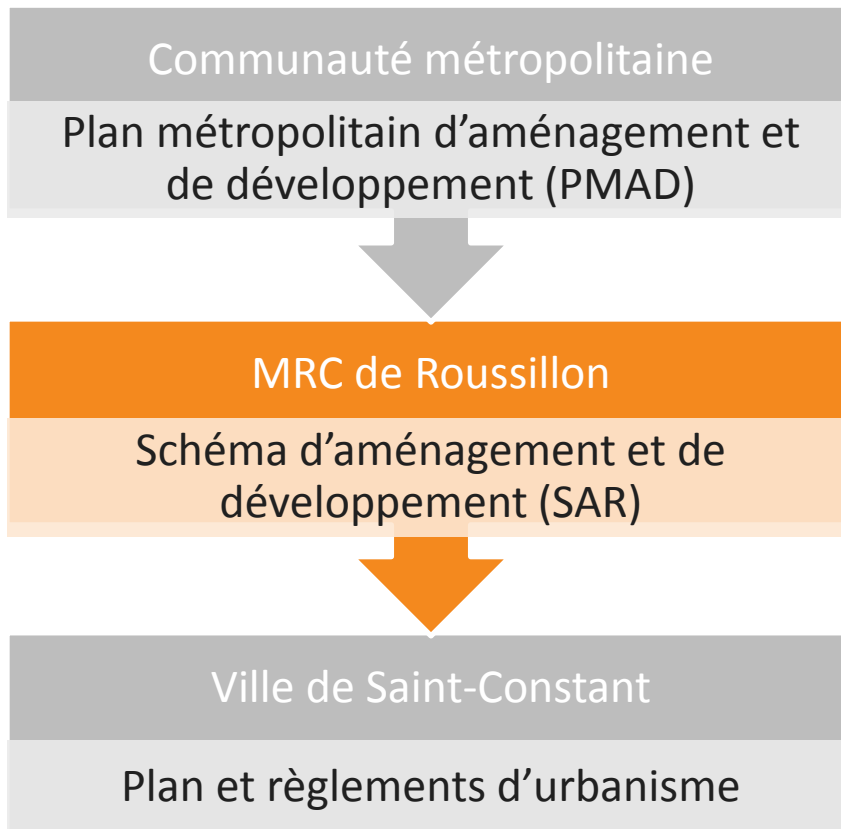
Plan et règlements d'urbanisme

- Adopté en 2011
- 82 municipalités, 14 MRC

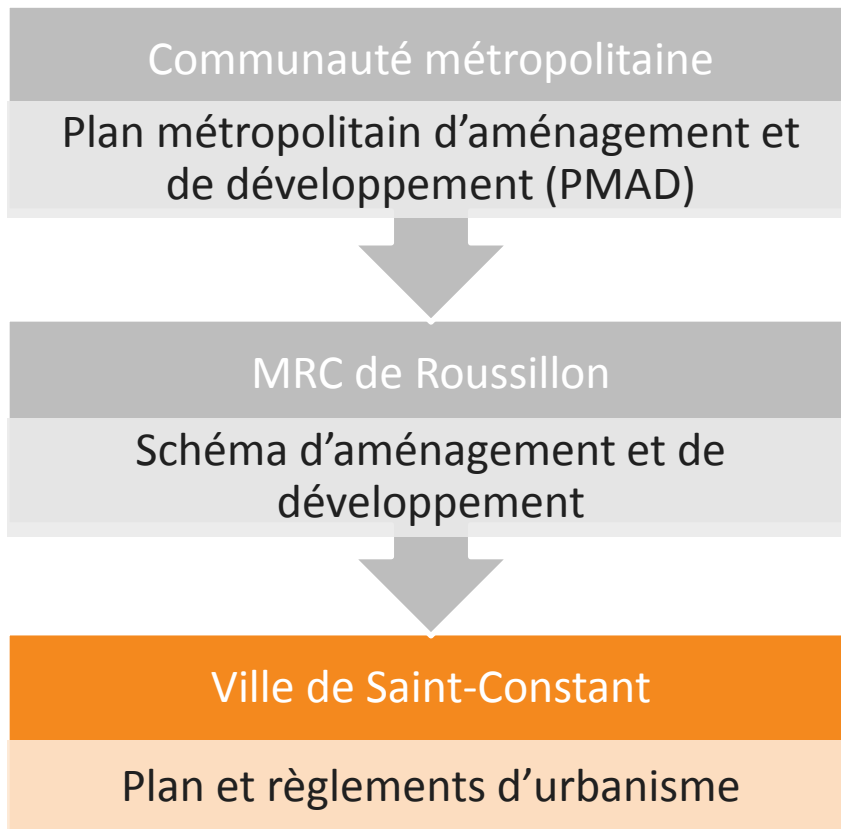




- Orientations
 - Aménagement
 - Transport
 - Environnement
- Cible de 40% de la croissance des ménages dans les aires TOD
- Seuils minimaux de densité
- Transfert modal
- Conservation des milieux naturels



- Modification du SAR, adopté en août 2014
- Concordance avec le PMAD
- Identification de zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement



- Modifications requises pour la conformité avec le SAR de la MRC
- Opportunité de mettre à jour la planification urbaine
- Avis de motion des nouveaux règlements / obligation d'une double conformité

Procédure d'adoption

Séance
d'information
24 mai 2016

Préparation du
Plan et des
règlements
d'urbanisme

Consultation
publique

Conformité
avec le schéma
de la M.R.C.

Entrée en
vigueur

Buts de la consultation :

- Communiquer le contexte ainsi que les buts et objectifs de la révision du plan et des règlements d'urbanisme
- Informer la population quant aux buts, objectifs et contenu des projets de plan et de règlements d'urbanisme
- Recevoir vos commentaires



PLAN D'URBANISME

SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE – 9 février 2017

Utilité

- **Vision d'ensemble** pour le développement du territoire
- Document principal de **planification** en matière d'urbanisme
- Outil de **gestion** et d'aide à la **prise de décision**
- Assurer la **conformité** du développement local avec le Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Roussillon et le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM.

Distinction

PLAN D'URBANISME

La vision et les intentions
d'aménagement



RÈGLEMENTS D'URBANISME

Outils de contrôle du
développement du territoire
permettant la mise en œuvre
du plan d'urbanisme

Contenu

1. Historique de planification
2. Lecture du territoire
3. Évolution socio-économique
4. Vision d'aménagement et développement
5. Grandes orientations d'aménagement et de développement
6. Cadre de gestion
7. Dispositions particulières et outils réglementaires
8. Programme de mise en œuvre

Vision d'aménagement

Saint-Constant, vers une collectivité viable et durable!

Une forme physique et économique
plus étoffée et plus stratégique.

Grandes orientations

ORIENTATION 1	Requalifier le parcours significatif de la rue Saint-Pierre
ORIENTATION 2	Identifier les infrastructures de transport, leurs contraintes et leurs valorisations
ORIENTATION 3	Établir un pôle « style de vie » intégré et contemporain
ORIENTATION 4	Optimiser le développement résidentiel
ORIENTATION 5	Consolider les milieux de vie bien établis
ORIENTATION 6	Planifier, préserver et mettre en valeur les composantes environnementales
ORIENTATION 7	Valoriser la zone agricole dynamique
ORIENTATION 8	Donner à Saint-Constant une signature
ORIENTATION 9	Penser en termes de développement durable

ZONES PRIORITAIRES DE (RE)DÉVELOPPEMENT

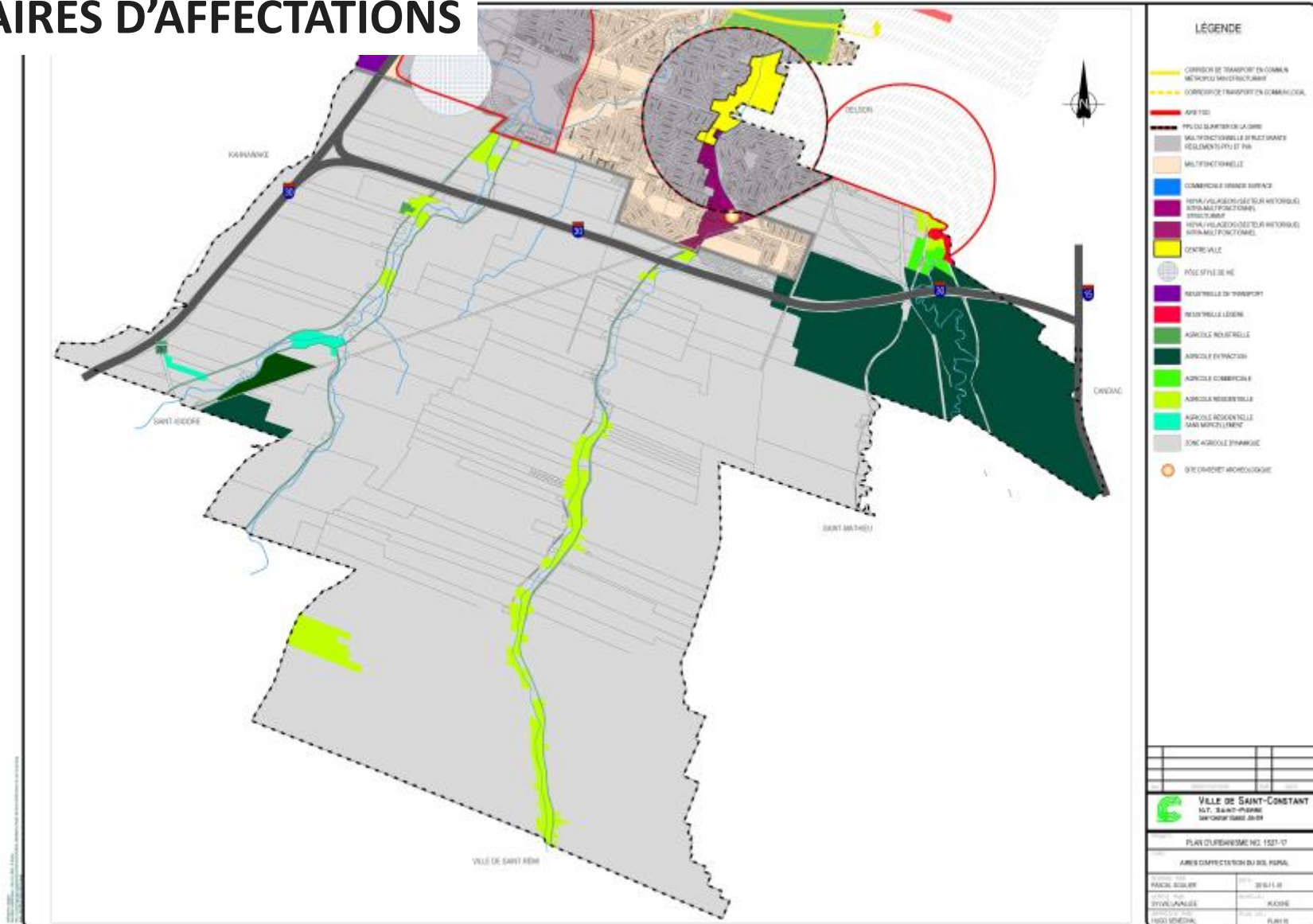
- Corridor de transport
— Route 132
— Saint-Pierre
- TOD-Gare Saint-Constant
- TOD-Gare Sainte-Catherine

Seuil minimal de densité pour terrains vacants et à redévelopper / requalifier : 40 log/ha

Seuil minimal hors TOD : 23 log/ha

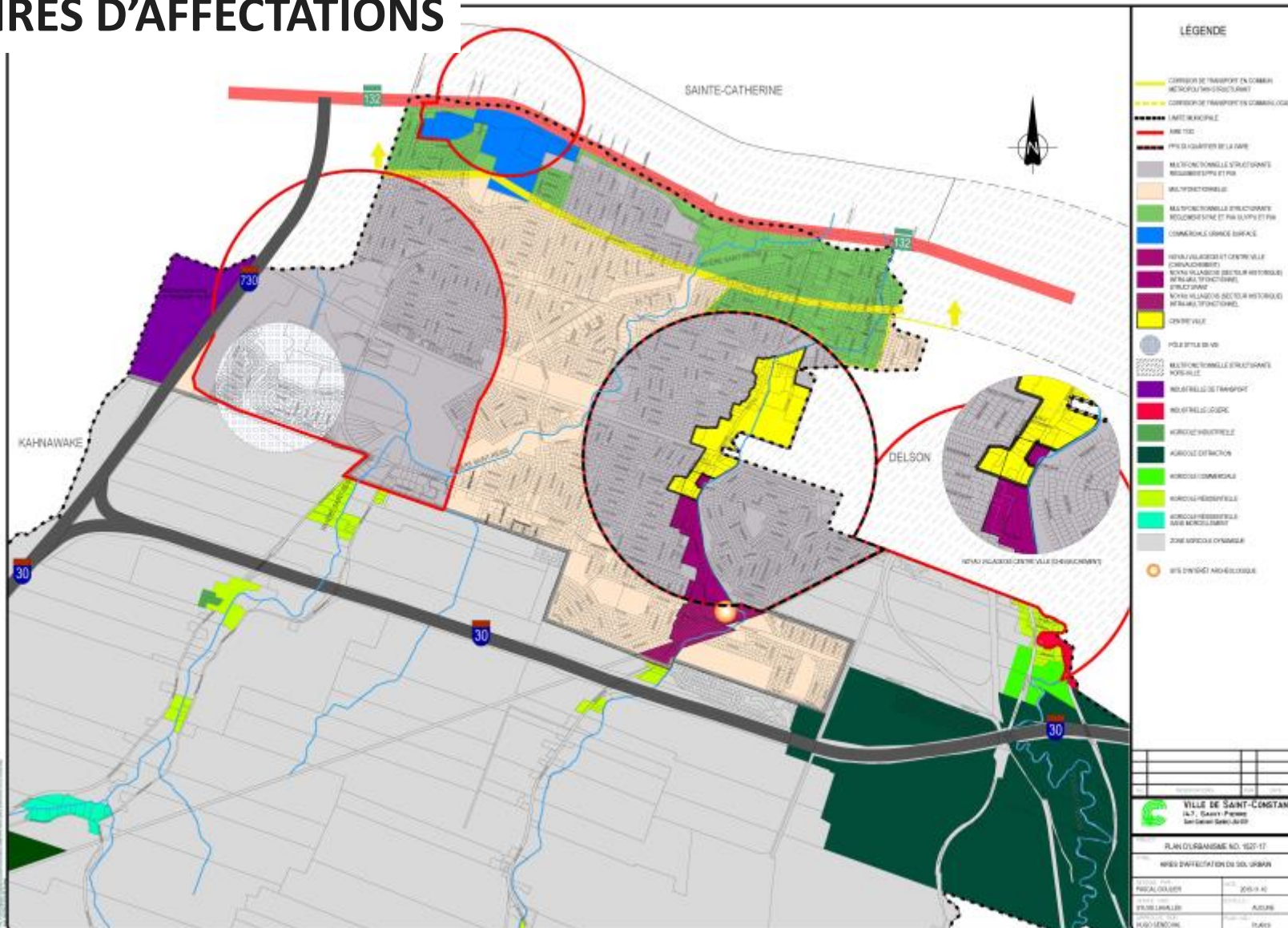


AIRES D'AFFECTATIONS



Plan d'urbanisme

AIRES D'AFFECTATIONS



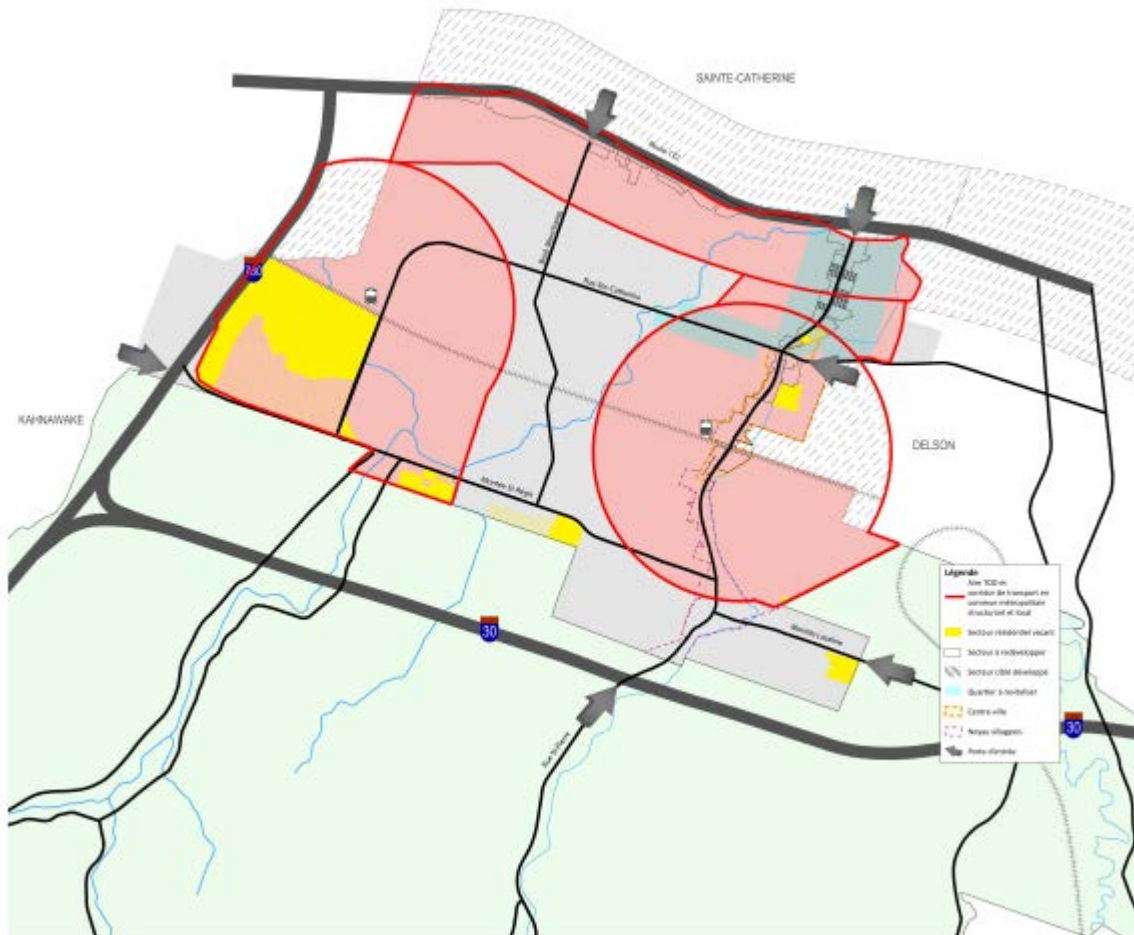
Plan d'urbanisme



RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT

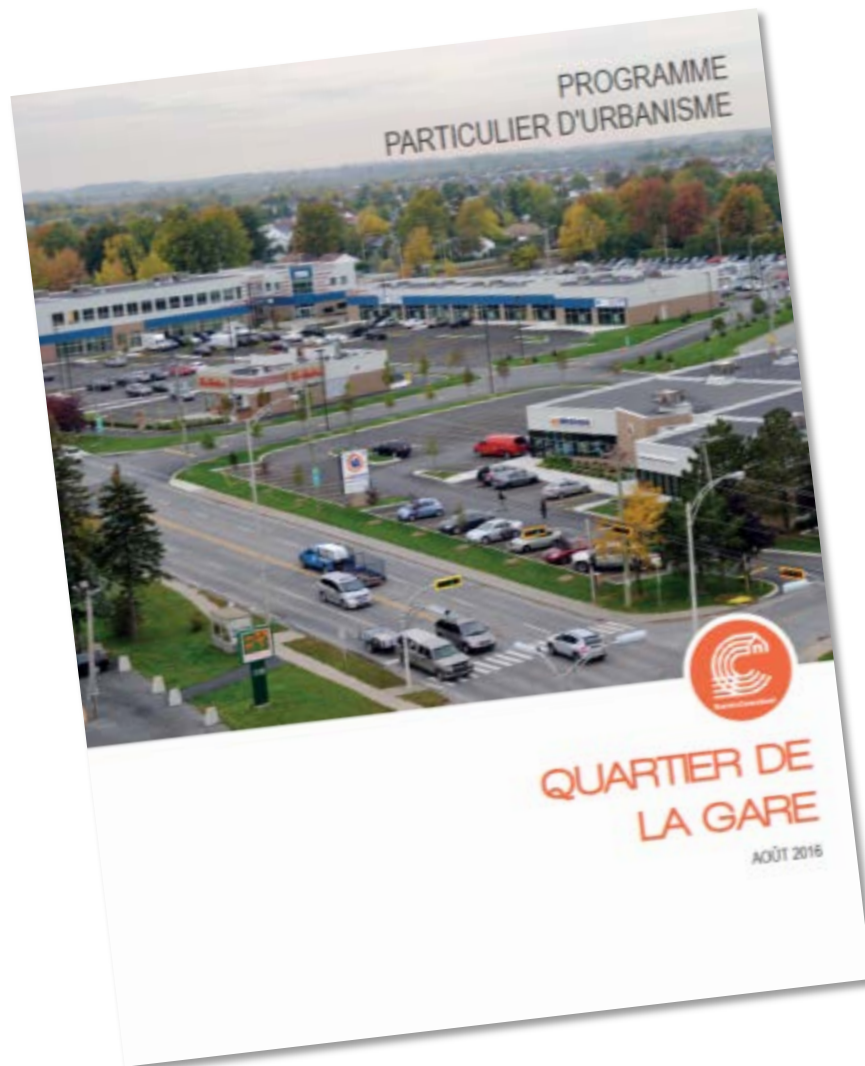


PLANIFICATION DÉTAILLÉE (PROGRAMME PARTICULIER D'URB.)



- Corridor de transport
— Route 132
— Saint-Pierre
- TOD — Gare Saint-Constant
- TOD — Gare Sainte-Catherine

PLANIFICATION DÉTAILLÉE



- Corridor de transport
— Route 132
— Saint-Pierre
- **TOD — Gare Saint-Constant**
- TOD — Gare Sainte-Catherine



RÈGLEMENTS D'URBANISME

SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE – 9 février 2017

La réglementation d'urbanisme découle du Plan d'urbanisme pour s'assurer que les gestes posés soient en adéquation avec la vision et les orientations de la Ville.

Il y a deux types de règlements :

Les règlements **normatifs** :

(normes: distances, superficies, hauteurs)

- Le règlement de zonage
- Le règlement de lotissement
- Le règlement de construction
- Le règlement sur les permis et certificats

Les règlements **discrétionnaires** :

(Objectifs et critères)

- PIIA (plans d'implantation et d'intégration architecturale)
- Dérogations mineures
- Usages conditionnels
- PPCMOI (projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble)
- PAE (plans d'aménagement d'ensemble)



RÈGLEMENTS D'URBANISME NORMATIFS

SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE – 9 février 2017

Règlements d'urbanisme normatifs



Zonage, Lotissement, Construction, Permis et certificats

Permet de fixer des balises permettant de rencontrer les objectifs du Plan d'urbanisme

Procédure :

- Dépôt d'une demande
- Analyse par le Service de l'urbanisme
- Lorsque le projet est conforme et n'est pas soumis aux règlements discrétionnaires, le permis est délivré.

Règlement de zonage

Permet de déterminer la vocation du territoire afin d'y contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions. (MAMOT)

Composé de trois principales parties :

- Texte réglementaire
- Plan de zonage
- Grilles des spécifications

Règlement de zonage

Texte réglementaire

- CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES
- CHAPITRE 2 TERMINOLOGIE
- CHAPITRE 3 CLASSIFICATION DES USAGES
- CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES
- CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES DU GROUPE HABITATION
- CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES COMMERCIAUX
- CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES INDUSTRIELS
- CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES PUBLICS
- CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES DU GROUPE AGRICOLE
- CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AFFICHAGE
- CHAPITRE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AU GROUPE CONSERVATION
- CHAPITRE 12 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
- CHAPITRE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA PROTECTION ET À LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, ET AUX CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES
- CHAPITRE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AUX CONSTRUCTIONS, AUX ENSEIGNES ET AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

Règlement de zonage

Contenu :

CHAPITRE 3 CLASSIFICATION DES USAGES

- Groupe d'usages
 - Classe d'usages
 - Usage

ARTICLE 38 GROUPE HABITATION (H)

Les classes d'usages suivantes font partie du groupe « HABITATION (H) » :

Classe 1 : *Habitation unifamiliale*

Classe 2 : *Habitation bifamiliale et trifamiliale*

Classe 3 : *Habitation multifamiliale de 4 à 8 logements*

Classe 4 : *Habitation multifamiliale de 9 logements et plus*

Classe 5 : *Maison mobile*

Classe 6 : *Habitation collective*

ARTICLE 49 HABITATION COLLECTIVE (H-6)

La classe 6 du groupe HABITATION comprend les habitations collectives suivantes :

1510 *Maison de chambres et pension*

153 *Résidence et maison d'étudiants*

154 *Maison de retraite et orphelinat*

Règlement de zonage

Contenu :

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

- Prohibitions et restrictions relatives à des contraintes pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général
- Les usages prohibés
- Dispositions relatives aux dimensions et aux marges des bâtiments
- Architecture des bâtiments (revêtements, toiture, ouvertures, etc.)
 - Matériaux nobles requis sur certains bâtiments
- Usages et constructions temporaires sur chantier de construction
- Aménagement de terrain
- Clôture, haie et murets ornementaux
- Stationnement hors rue

Chapitre 4 – toutes les zones

Proportions minimales de matériaux nobles

1. Habitation unifamiliale et bifamiliale:
 - a) 60% façade donnant sur rue;
 - b) 80% du coté latéral donnant sur une rue.

2. Habitation trifamiliale, 4 à 8 logements, 9 logements et plus et habitation collective:
 - a) 80% de tous les murs du bâtiment.

3. Commercial:
 - a) 80% mur donnant sur une rue;
 - b) 60% pour un mur ne donnant pas sur une rue.

4. Industriel
 - a) 80% mur donnant sur une rue;
 - b) 40% pour un mur ne donnant pas sur une rue.

Règlement de zonage

Contenu :

CHAPITRES 5 À 9 ET 11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES

- Usages, bâtiments, constructions et équipements accessoires autorisés dans les marges et cours
- Dispositions relatives aux éléments du bâtiment principal
- Les constructions et les équipements accessoires
- Les autres équipements accessoires
- Les usages, constructions et équipements temporaires ou saisonniers
- Les usages additionnels
- Le stationnement hors rue et les entrées charretières
- L'aménagement de terrain
- L'affichage
- L'entreposage
- Etc.

Chapitre 5 – habitation

Usages additionnels

- Les bureaux d'affaires à domicile
- Les logements additionnels
 - restriction sur la proportion du logement au sous-sol;
 - exigences quant à l'aménagement intérieur des lieux;
 - le logement additionnel ne peut posséder de numéro civique et d'entrée électrique distinctes
- Résidences d'accueil et familles d'accueil.

Constructions et équipements accessoires

- Gazébo ou pergolas
 - Aucune distance du bâtiment principal, lorsqu'installé sur un perron, balcon ou galerie;
- Garage isolé, attenant ou intégré
 - 60 mètres carrés max.
 - 60% de la superficie de plancher habitable d'un bâtiment principal d'un seul étage, d'un étage et demi ou de deux étages.

(la superficie la plus restrictive s'applique)

Chapitre 6 – commercial

Stationnement

- Groupes d'usages plus détaillés;
- Révision des ratios.

Stationnement pour vélo

NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS DE STATIONNEMENT POUR VÉLO

Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo exigé pour un centre commercial est fixé à 5% du nombre minimal de cases de stationnement requis, jusqu'à concurrence de 30 unités.

Tableau 1 Nombre minimal de cases requises

Groupe d'usage	Type d'usage principal, additionnel ou dépendant	Nombre minimal de cases
Centre commerciaux	Pour les premiers 0 à 2000 m ²	1 case par 30 m ²
	De 2000 à 5000 m ²	1 case par 21 m ²
	5000 m ² et plus * Superficie excédentaire	1 case par 21 m ²
Commerce de détail et de services de proximité (C-1)	Commerce de vente au détail et de services de proximité	1 case par 30 m ²
Commerce de détail et de services de proximité (C-1)	Divertissement commercial	1 case par 4 sièges pour un espace comprenant des sièges fixes et 1 case par 10 m ² pour un espace accessible au public ne comprenant pas de sièges fixes
	Intensif	
Commerce de détail local (C-2)	Commerce de détail local (excluant les usages mentionnés ci-après) Vente au détail de produits d'épicerie (avec boucherie) Vente au détail de produits d'épicerie (sans boucherie) Dépanneur (sans vente d'essence) Vente au détail de la viande Vente au détail de poissons et de fruits de mer Vente au détail de fruits et de légumes Vente au détail de bonbons, d'amandes et de confiseries Vente au détail de produits de la boulangerie et de pâtisserie (non manufacturés) (avec production sur place)	1 case par 30 m ²

Règlement de zonage

Contenu :

CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AFFICHAGE

- Autorisations et prohibitions générales
- Dispositions relatives aux différents types d'enseignes
- Dispositions particulières applicables par zone
- Etc.

CHAPITRE 12 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Implantation d'éoliennes
- Dispositions spécifiques applicables en bordure de certaines routes à l'extérieur du périmètre d'urbanisation
- Dispositions particulières applicables à un marché public agricole
- Dispositions particulières applicables à diverses zones résidentielles, commerciales et industrielles
- Dispositions particulières concernant les aires TOD, corridors métropolitains de transport
- Etc.

Chapitre 10 – Affichage

1. Enseigne boîtier et le plexiglas (éclairage interne avec des néons) - interdit;
2. L'affichage sur vitrage autorisé sous certaines conditions – NOUVEAU;
3. Enseigne détachée – sur un seul poteau central - interdit ;
4. Révision des dimensions autorisées - enseignes attachées et détachées



Enseigne
sur potence



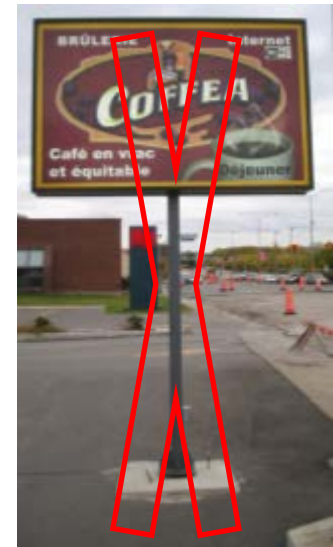
Enseigne
sur bipode



Enseigne sur socle
ou sur muret



Enseigne
directionnelle



Suite chapitre 10

Superficies et hauteur autorisées des enseignes détachées selon la localisation du bâtiment

Secteurs		Superficie en mètres carrés			Hauteur en mètres
		Bâtiments de moins de 1000 m ²	Bâtiments de 1000 à 2000 m ²	Bâtiments de 2000 m ² et plus	
CORRIDOR ROUTE 132	Poteaux (bipode) ¹	NON AUTORISÉE	NON AUTORISÉE	NON AUTORISÉE	NON APPLICABLE
	Muret ou socle	4	6	8	5
ZONE SMARTCENTRES DE LA ROUTE 132	Poteaux (bipode) ¹	NON AUTORISÉE	NON AUTORISÉE	NON AUTORISÉE	NON APPLICABLE
	Muret ou socle ¹	4	4	8	7
ZONE TRANSITOIRE ROUTE 132 (rue St-Pierre montée des Bouleaux/ Route 132)	Poteaux (bipode) ¹	4	7		3
	Muret ou socle	3	6		2,5
	Potence	3	3		3
NOYAU VILLAGEOIS ²	Poteaux (bipode) ¹	1,5	2	2	2,2
	Muret ou socle	NON AUTORISÉE	NON AUTORISÉE	NON AUTORISÉE	
	Potence	2	2	2	
AUTRES ZONES	Poteaux (bipode) ¹	4	6	6	5
	Muret ou socle	3	5	6	2,5

Règlement de zonage

Contenu :

CHAPITRE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA PROTECTION ET À LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, ET AUX CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES

- Protection en bordure des cours d'eau et la plaine inondable
- Zones de risques d'érosion et de glissement de terrain et aux terrains de fortes pentes
- Terrains contaminés
- Lieux de transfert, de recyclage, de traitement et d'élimination des déchets dangereux
- Zones de niveau sonore élevé
- Carrières, sablières et glaisières
- Zone « Conservation (CO) »
- Protection des arbres
- Etc.

CHAPITRE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AUX CONSTRUCTIONS, AUX ENSEIGNES ET AUX LOTS DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

- Affichage – Pas de délai, mais obligation de conformité lors d'une intervention sur l'enseigne

Règlement de zonage

Contenu :

CHAPITRE 13 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE NIVEAU SONORE ÉLEVÉ

Contraintes de nature anthropique:

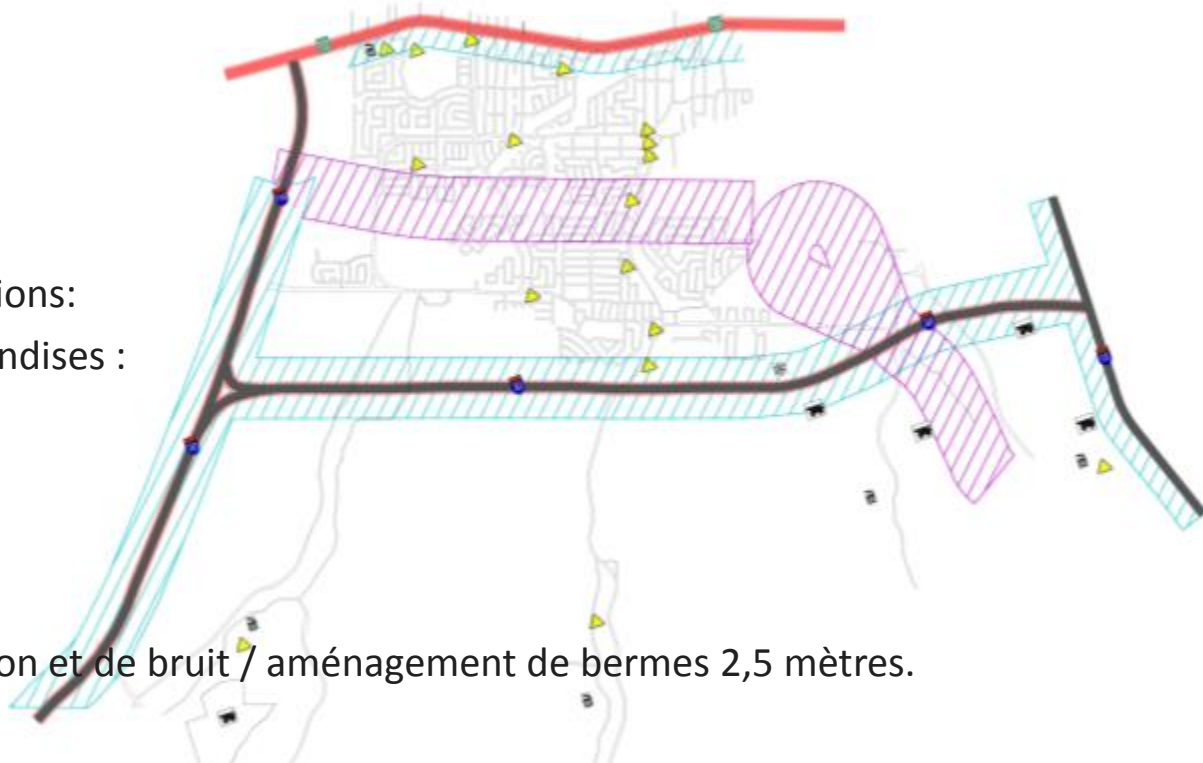
- Chemin de fer
- Zone de triage (Stella Jones)
- Autoroutes 30 et 730
- Route 132

Mesures:

- Éloigner les usages sensibles
- Marges et mesures d'atténuations:
 - Triage ferroviaire de marchandises :
Marge de recul de 300 m
 - Ligne ferroviaire principale :
Marge de recul de 30 m

Ferroviaire: étude de vibration et de bruit / aménagement de bermes 2,5 mètres.

Routes : étude acoustique



Règlement de zonage

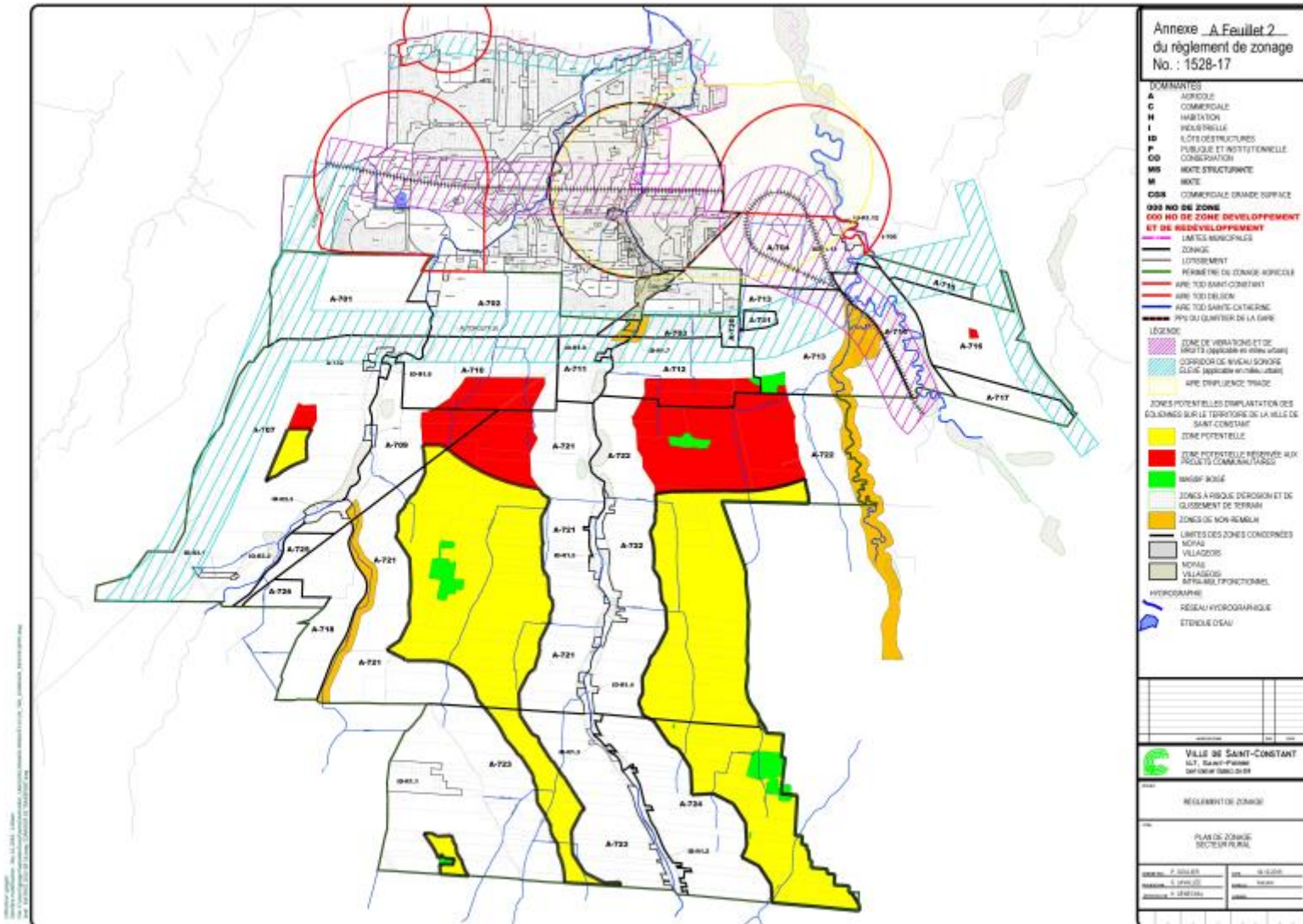
Plan de zonage :

- Divise en zones distinctes l'ensemble du territoire afin de permettre des dispositions spécifiques en fonction de leurs caractéristiques particulières
- Conforme au plan des affectations du plan d'urbanisme
- Chaque zone possède un identifiant unique lié à une grille des spécifications

Règlements d'urbanisme normatifs

Règlement de zonage

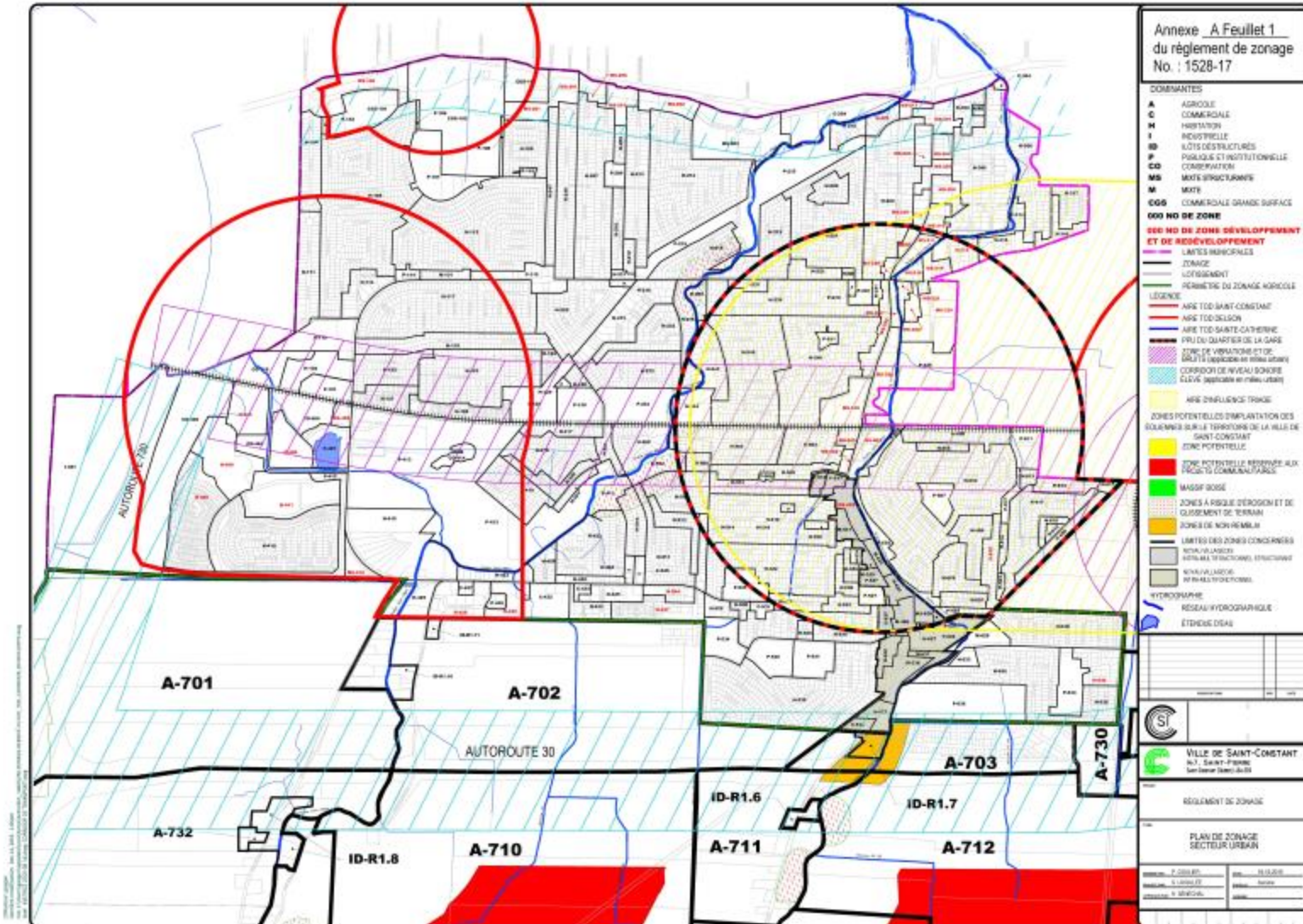
Plan de zonage



Règlements d'urbanisme normatifs

Règlement de zonage

Plan de zonage



Règlements d'urbanisme normatifs



Règlement de zonage

Grille des spécifications

- Indique les usages autorisés
- Identifie les normes spécifiques applicables aux usages autorisés :
 - Les dimensions et à la superficie du terrain
 - L'implantation et les dimensions du bâtiment principal
 - Les rapports de densité et d'utilisation du sol
 - Densité brute minimum 4 ou 2,3 log / 1 000 m²
 - Rapport bâti/terrain, minimum 25 %
 - Rapport plancher(s)/terrain,(COS) minimal 45%
 - Conditions: Aire TOD + terrain à développer / redévelopper
 - Les différentes autres normes spécifiques à la zone

Grille des spécifications		Numéro de zone										
		M - 621										
		Dominance d'usage										
		H										
USAGES	HABITATION	unifamiliale	H1	X								
	bi et trifamiliale	H2		X								
	multifamiliale de 4 à 9 logements	H3										
	multifamiliale de 9 logements et plus	H4										
	maison mobile	H5										
	collective	H6										
	Commerce	détail et services de proximité	C-1			X						
	détail local	C-2			X							
	services professionnels spécialisés	C-3			X							
	hôtellerie et restauration	C-4					X					
	développement et activités récréotouristiques	C-5						X				
	détail et services complémentaires	C-6										
	détail d'affaires	C-7										
	vente et services reliés à l'automobile	C-8										
	artisanal	C-9										
gros	C-10											
lourd et activité para-industrielle	C-11											
Industrie	prestige	I-1										
légère	I-2											
lourde	I-3											
extractive	I-4											
Institutionnel	parc, terrain de jeux et espace naturel	P-1										
institutionnel et administratif	P-2				X							
communautaire	P-3				X							
infrastructure et équipement	P-4											
Agricole	culture du sol	A-1										
élevage	A-2											
élevage en réclusion	A-3											
Com. Conservation	conservation	CO-1										
révocation	CO-2											
Particuliers	usages spécialement permis				(1)							
usages spécialement exclus						(2)	(3)					
BÂTIMENT	Structure	boisée		X	X	X	X	X				
	permette											
	verrière											
	Marge	avant (m)	min.	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5				
	latérale (m)	min.	1,5	1,5	2	2	2					
	latérales totales (m)	min.	5	5	4	4	4					
	arrière (m)	min.	10	9	10	10	10					
	Dimension	largeur (m)	min.	7,9	7,4	10	10	10				
	hauteur (étages)	min.	2	1	1	1	1					
	hauteur (étages)	max.	2	2	2	2	2					
hauteur (m)	min.	6	6	6	6	6						
hauteur (m)	max.	10	8	10	10	10						
superficie totale de plancher (m ²)	min.	65	65	100 (4)	100 (4)	100 (4)						
nombre d'unités de logement / bâtiment	max.											
TERRAIN	catégorie d'entreposage extérieur autorisé											
projet intégré												
DIVERS	largeur (m)	min.	10	14	30	30	30					
profondeur (m)	min.	27	27	27	27	27						
superficie (m ²)	min.	603	420	810 (1)	810 (1)	810 (1)						
Dispositions particulières		(5,9,10)	(5,9,10)	(5,9,9,10)	(5,9,9)	(5,7,9)						
P.P.U.		X	X	X	X	X						
P.A.E.												
P.I.A.		X	X	X	X	X						
Numéro du règlement												
Émise en vigueur (date)												

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

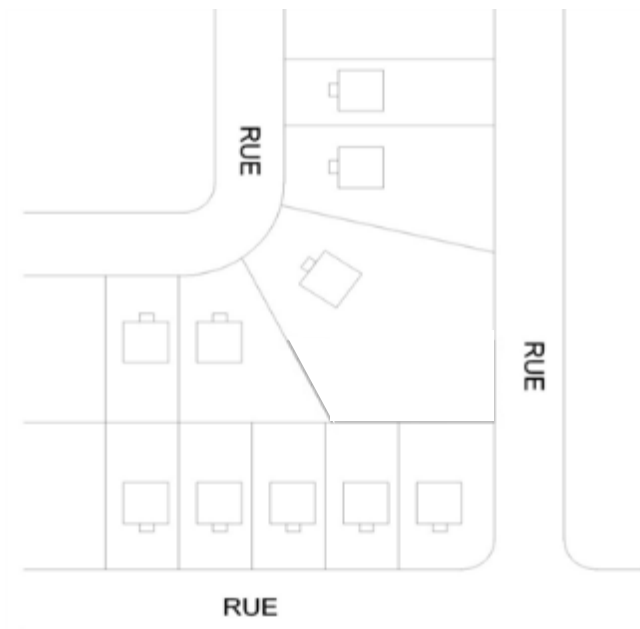
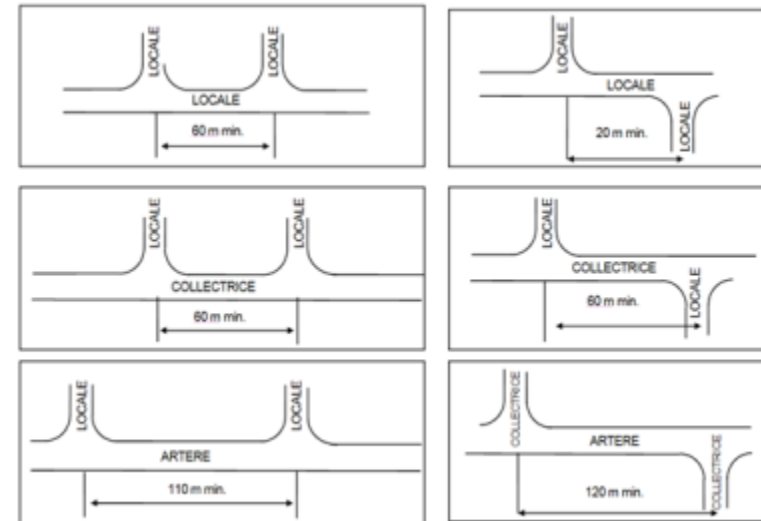
- L'usage résidentiel (2 logements et plus) à légitime est autorisé en occupation mixte avec les usages commerciaux de classe C-1, C-2 et C-3 ainsi qu'avec les usages publics de classe P-2 et P-3.
- Établissements où font sert à boire (Boissons alcoolisées) et activités diverses (S2).
- Salle de billard (7.36). Autres lieux d'amusement (7.36).
- Les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales sont assujettis à une superficie brute de plancher maximale de 3500 mètres carrés. Article 1354 du présent règlement.
- Vois les dispositions particulières prévues au Chapitre 12 du présent règlement, Sous Section 12.13.2, applicables à la présente zone.
- Vois la Section 12.0 du présent règlement, Dispositions particulières concernant les normes et les superficies maximales applicables aux zones TOD, Sous-section 12.0.1, Dispositions applicables aux usages suivants :
 - Marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 2500 et 5000 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'article 1351 du présent règlement.
 - Hôtels dont la superficie de plancher brute totale est supérieure à 3500 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'article 1352 du présent règlement.
- Vois l'article 60 du présent règlement, article spécifique aux particuliers des installations dirigées métropolitain.
- Vois l'article 99 du présent règlement, article spécifique aux particuliers des installations dirigées métropolitain.
- Dans les limites du secteur historique (noyau villageois), la Ville de Saint-Constant devra informer le ministre de la Culture et des Communications du Québec et ce, avant d'autoriser tout travaux de construction ou d'excavation sur le ou les sites d'intérêt archéologique.
- Vois le Chapitre 13, Section 13.7. Des dispositions relatives aux zones de niveau sonore élevé aux abords du réseau ferroviaire, Article 1424, alinéa 1) Triaxe ferroviaire 1000 mètres.

Règlement de lotissement

Permet de définir les normes ainsi que les conditions à respecter lors du découpage et de l'identification des lots. (MAMOT)

Contenu

- Modalités relatives à la cession pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels
- Dispositions applicables à la conception d'un projet de lotissement ou d'opération cadastrale
 - Voies de circulation
 - Dimensions minimales des îlots
 - Dispositions applicables aux terrains
- Terrains dérogatoires protégés par droits acquis
- Ajustements des frais de parc



Règlement de construction

Permet de régir le domaine du bâtiment pour adopter des normes supérieures ou portant sur des bâtiments ou des éléments non visés par le code de construction du Québec. (MAMOT)

Contenu

- Dispositions applicables aux fondations, raccordements d'aqueduc, éléments de fortification, guérites, luminaires, etc.
- Entretien et salubrité des constructions
- Dispositions relatives aux maisons mobiles
- Dispositions applicables aux constructions dangereuses, inachevées, abandonnées, incendiées, démolies ou déplacées;
- NOUVEAU – CNB 2010 + règlement modificateur CNB 2010 (articles particuliers pour Saint-Constant.



Règlement sur les permis et certificats

Permet d'établir les modalités administratives qui les encadrent et qui autorisent la réalisation des projets visés par les règlements d'urbanisme. (MAMOT)

Contenu

- Dispositions administratives, pénalités, contraventions
- Dispositions relatives aux permis de lotissement et de construction
- Dispositions relatives aux certificats d'autorisation de démolition, de transport de bâtiments, d'occupation temporaire, d'affichage et d'aménagement extérieur





RÈGLEMENTS D'URBANISME DISCRÉTIONNAIRES

SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE – 9 février 2017

PIIA, Dérogations mineures, Usages conditionnels, PPCMOI, PAE

Permet de juger un projet selon sa qualité et son apport pour l'environnement urbain

Permet d'autoriser, entre autre, les projets qui ne cadrent pas dans la réglementation normative, mais qui sont conformes à la vision et aux objectifs du plan d'urbanisme.

Procédure :

- Dépôt d'une demande
- Analyse par le Service d'urbanisme
- Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour recommandation
- Présentation au conseil local du patrimoine (CLP) pour recommandation
- Avis public
- Décision du Conseil municipal
- Si la résolution est positive, le permis est délivré

Règlement relatif au comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Permet à la Ville de constituer un CCU et d'en définir les règles de fonctionnement.

Le CCU a pour mandat de guider, orienter et soutenir l'action du Conseil municipal en matière d'urbanisme.

Il formule des recommandations au Conseil municipal (aucun pouvoir décisionnel).

Contenu :

- Constitution du comité
- Rôle et mandat
- Nomination des membres
 - Le Maire
 - 2 membres du Conseil municipal
 - 5 personnes résidant sur le territoire municipal et qui ne sont pas membres du Conseil
 - Le directeur du Service d'urbanisme ou son représentant qui agit comme secrétaire du Comité
 - Le directeur général, ou son remplaçant, s'il le désire
- Fonctionnement

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Permet à la Ville d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation.

Nouveautés :

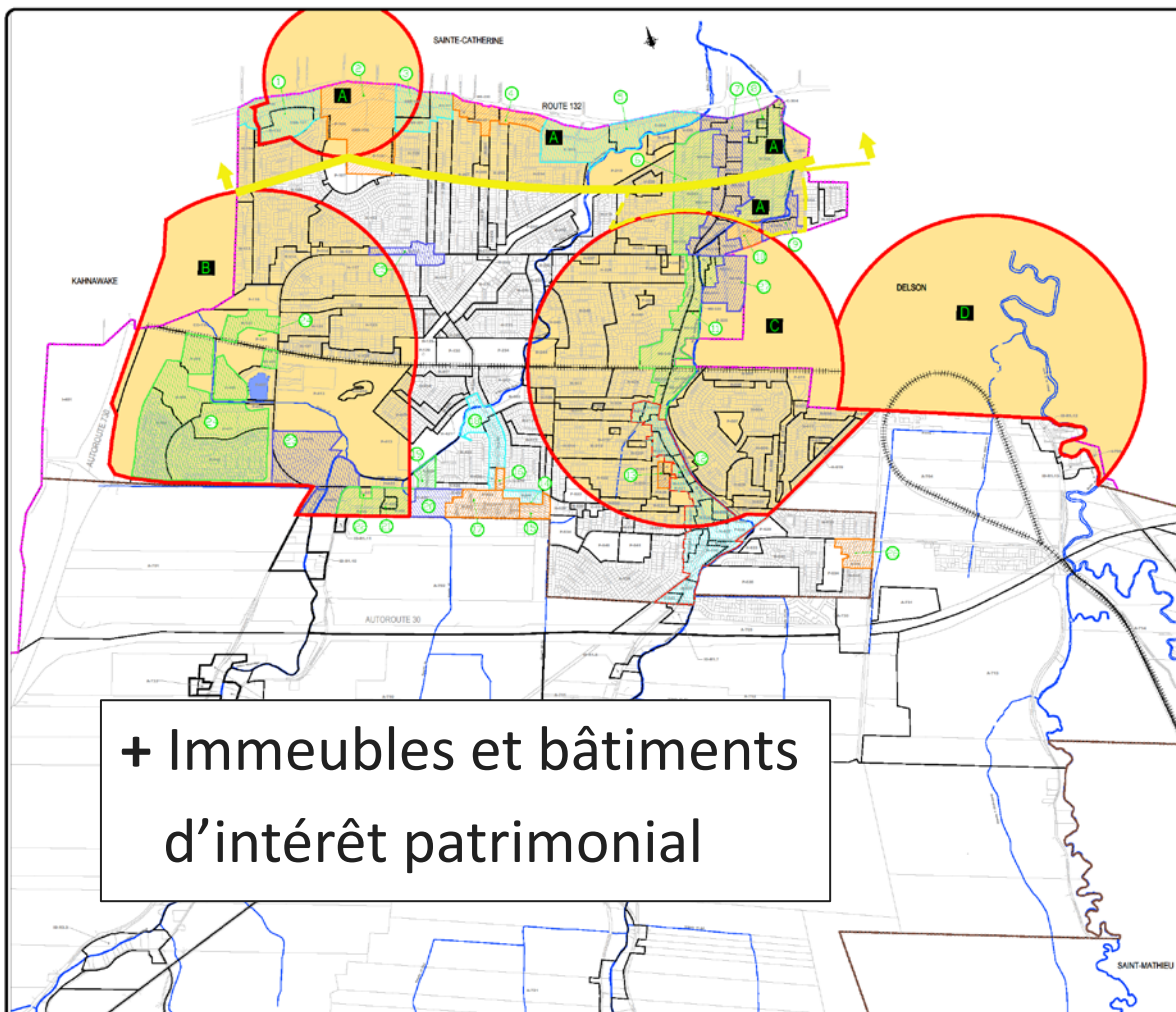
- Ajouts à la liste des projets assujettis :
 - Projets dans les zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement
 - Bâtiments accessoires dans le noyau villageois
 - Enseignes détachées pour les usages commerce, mixte, industriel, public et institutionnel
- Renforcement de certains critères relatifs à la préservation du patrimoine bâti
- Ajouts d'objectifs et de critères aux zones prioritaires d'aménagement ou de réaménagement (aménagements des terrains (verdure), stationnements (îlots de chaleur))

Règlements discrétionnaires



Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Secteurs d'usage assujettis



+ Immeubles et bâtiments d'intérêt patrimonial

Grille des spécifications		Numéro de zone: M - 621									
		Dominance d'usage: H									
USAGES	Habitation	unifamiliale	H1	X							
		bi et trifamiliale	H2		X						
		multifamiliale de 4 à 8 logements	H3								
		multifamiliale de 9 logements et plus	H4								
		maison mobile	H5								
		lot indivis	H6								
	Commerces	détail et services de proximité	C1			X					
		détail local	C2			X					
		service professionnels spécialisés	C3			X					
		hébergement et restauration	C4				X				
		développement et activités récréotouristiques	C5					X			
détail et services contraignants		C6						X			
détail d'essence		C7							X		
vente et services reliés à l'automobile		C8							X		
piédestal		C9							X		
gren		C10							X		
tour et activités para-industrielles		C11							X		
industrielle	prestige	I1									
	logère	I2									
	lourde	I3									
	extrême	I4									
institutionnelle	parc, terrain de jeux et espace naturel	P1									
	institutionnel et administratif	P2			X						
	communautaire	P3			X						
	infrastructure et équipement	P4									
Agriculture	culture du sol	A1									
	élevage	A2									
	élevage en réduction	A3									
Côté	conservation	CD1									
	habitation	CD2									
Terres	usages spécialement permis				(1)						
	usages spécialement exclus				(2)	(3)					
BÂTIMENT	Général	général		X	X	X	X	X			
		général									
		contingé									
	Murs	épais (m)	min	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5			
		épaisseur (m)	min	1,5	1,5	2	2	2			
		épaisseur totale (m)	min	5	5	4	4	4			
	Plancher	épaisseur (m)	min	10	9	10	10	10			
		épaisseur (m)	min	7,5	7,5	10	10	10			
		épaisseur (étages)	max	2	1	1	1	1			
	Toiture	épaisseur (étages)	max	2	2	2	2	2			
épaisseur (m)		min	8	8	8	8	8				
épaisseur (m)		min	10	9	10	10	10				
Superficie	superficie totale de plancher (m ²)	min	85	85	100 (4)	100 (4)	100 (4)				
	nombre d'unités de logement / bâtiment	max									
	catégorie d'entreposage extérieur autorisé										
FERROVIAIRE	projet intégré										
	largeur (m)	min	18	14	20	20	20				
	profondeur (m)	min	27	27	27	27	27				
DIVERS	superficie (m ²)	min	603	428	810 (1)	810 (1)	810 (1)				
	Dispositions particulières		(5, 9, 10)	(5, 9, 10)	(5, 9, 10)	(5, 9, 10)	(5, 9, 10)				
	P.P.U.		X	X	X	X	X				
PIIA	P.P.I.A.		X	X	X	X	X				
	Numéro du règlement										
DIVERS	entrée en vigueur (date)										

Numéro de zone: M - 621
Dominance d'usage: H



DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Usage résidentiel (2 logements et plus) à étage est autorisé en cohabitation mixte avec les usages commerciaux de classe C-1, C-2 et C-3 ainsi qu'avec les usages publics de classe P-2 et P-3.
- 2) Établissement où l'on sert à boire (consommation alcoolisée) et autres divers (SRZ).
- 3) Salle de billard (7306), Autres lieux d'amusement (7309).
- 4) Les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales sont assujettis à une superficie brute de plancher maximale de 5000 mètres carrés, Article 135-4 du présent règlement.
- 5) Voir les dispositions particulières prévues au Chapitre 12 du présent règlement, Sous-Section 12.1.2, applicables à la présente zone.
- 6) Voir la Section 13.8 du présent règlement, Dispositions particulières concernant les normes et les superficies maximales applicables aux zones TOU, Sous-section 12.8.1, Dispositions applicables aux usages suivants:
 - a) Marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale ne dépasse 2000 et 5000 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'Article 135-1 du présent règlement.
 - b) Nécessaire d'une superficie de plancher brute totale est supérieure à 2500 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'Article 135-2 du présent règlement.
- 7) Voir l'Article 89 du présent règlement, article spécifique aux particularités des installations d'intérêt métropolitain.
- 8) Voir l'Article 89 du présent règlement, article spécifique aux particularités des installations d'intérêt métropolitain.
- 9) Dans les limites des secteurs historiques (vieux villages), la Ville de Saint-Constant devra informer le ministre de la Culture et des Communications du Québec et ce, avant d'autoriser tout travail de construction ou d'excavation sur les ou les sites d'intérêt archéologique.
- 10) Voir le Chapitre 13, Section 13.7 des positions relatives aux zones de niveau sonore énoncé aux articles du règlement, Article 1494 ainsi que l'Article 13.7.1 du règlement.

Règlements discrétionnaires



Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Projets visés dans les secteurs PIIA:

- Demandes de permis de lotissement, de démolition et de construction
- Demande de certificat d'autorisation d'affichage et d'aménagement paysager
- Nouvelle construction accessoire pour les immeubles faisant partie du «noyau villageois»

Liste d'exceptions prévues pour certains travaux mineurs

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Projets visés sur tout le territoire

- Certains aménagements liés à
 - des allées d'accès, des entrées charretières et des aires de stationnement pour un usage résidentiel unifamilial et pour un usage résidentiel bifamilial
 - l'ajout d'un demi-étage à un usage résidentiel unifamilial à structure isolée ou jumelée comportant un seul étage
 - des transformations d'un garage attenant ou intégré déjà construit en une pièce habitable pour un usage résidentiel unifamilial à structure isolée ou jumelée
 - l'ajout d'une pièce habitable au-dessus d'un garage déjà construit pour un usage résidentiel unifamilial à structure isolée
- Les constructions accessoires pour un usage commercial, industriel ou public et pour les garages, remises, vérandas et galeries couvertes pour les habitations trifamiliales et multifamiliales
- Les garages, remises, vérandas et galeries couvertes pour les immeubles faisant partie du «noyau villageois»
- Les travaux de déblai ou remblai de plus de soixante (60) centimètres

Règlement sur les dérogations mineures

Permet d'autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés, lesquels ne satisfont pas à toutes les dispositions du Règlement de zonage ou de lotissement. (MAMOT)

Contenu :

- Admissibilité d'une demande
 - Zonage — toutes dispositions, sauf :
 - Usages
 - Densité
 - Dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique
 - Lotissement — toutes dispositions, sauf :
 - Cession pour fins de parc
 - Obligation de payer les taxes dues lors d'une opération cadastrale
 - Obligation de céder les rues
- Conditions et critères d'évaluation

Règlement sur les usages conditionnels

Visé à permettre, à certaines conditions, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le Règlement de zonage. (MAMOT)

Contenu :

- Zones admissibles déjà identifiées au règlement
- Usages conditionnels
 - Spectacles à caractère non érotique dont l'usage comporte une superficie inférieure à 3500 m²
 - Garderie
 - Activités de type exposition itinérante, foire commerciale, cirque, manèges et carnaval.
- Critères d'évaluation
 - Selon l'usage conditionnel

Règlement sur les projets particuliers de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Visé à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité. (MAMOT)

POUR UN PROJET HORS NORMES

Contenu :

- Sur tout le périmètre urbain, sauf dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique
- Critères d'évaluation d'une demande de projet particulier
 - Respect du plan d'urbanisme
 - Intégration urbaine
 - Conservation, mise en valeur ou restauration des caractéristiques architecturales ou patrimoniales
 - Développement durable
 - Etc.

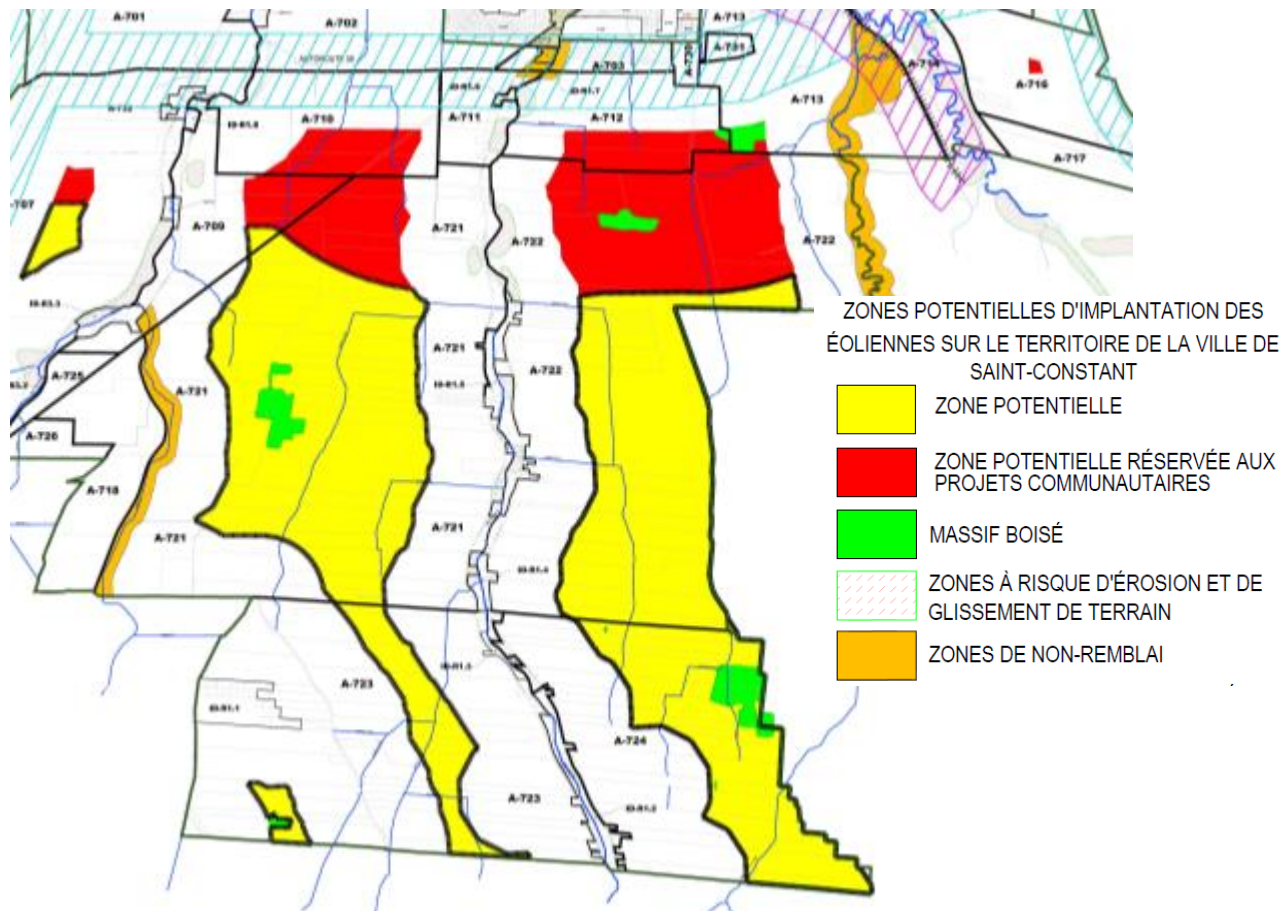
La LAU prévoit la possibilité de procédures référendaires pour certaines demandes

Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) concernant les éoliennes en zone agricole de la Ville de St-Constant

Permet à la municipalité d'assurer un développement cohérent et durable de parties du territoire, et ce, avant toute modification des règlements d'urbanisme. (MAMOT)

Contenu :

- Obligations d'un plan d'aménagement d'ensemble pour une éolienne ou un parc d'éoliennes
- 21 conditions normatives minimales
- Critères d'évaluation



Plan métropolitain d'aménagement et de développement (CMM)



Schéma d'aménagement et de développement (MRC de Roussillon)



Plan d'urbanisme



Règlements d'urbanisme

Les règlements **normatifs** :

- Zonage
- Lotissement
- Construction
- Permis et certificats

Application : Urbaniste, analystes et inspecteurs

Les règlements **discrétionnaires** :

- PIIA (plans d'implantation et d'intégration architecturale)
- Dérogations mineures
- Usages conditionnels
- PPCMOI (projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble)
- PAE (plans d'aménagement d'ensemble)

Application : Urbaniste, analystes, CCU et Conseil municipal

Résumé des orientations :

- Concentrer la croissance sur les axes structurants de transports collectifs
- Créer et consolider des milieux de vie de qualité
- Donner à Saint-Constant une signature
- Protéger l'environnement et valoriser l'agriculture



Saint-Constant

CONSULTATION PUBLIQUE

Refonte réglementaire d'urbanisme

À vous la parole!

www.saint-constant.ca



[/villedesaintconstant](https://www.facebook.com/villedesaintconstant)



Saint-Constant

CONSULTATION PUBLIQUE

Refonte réglementaire d'urbanisme

Merci !

www.saint-constant.ca



[/villedesaintconstant](https://www.facebook.com/villedesaintconstant)