



Métis Nord – Développement industriel et commercial dans l'est du parc industriel des Carrières

Consultation publique

18 mars 2026

Objectif de l'activité



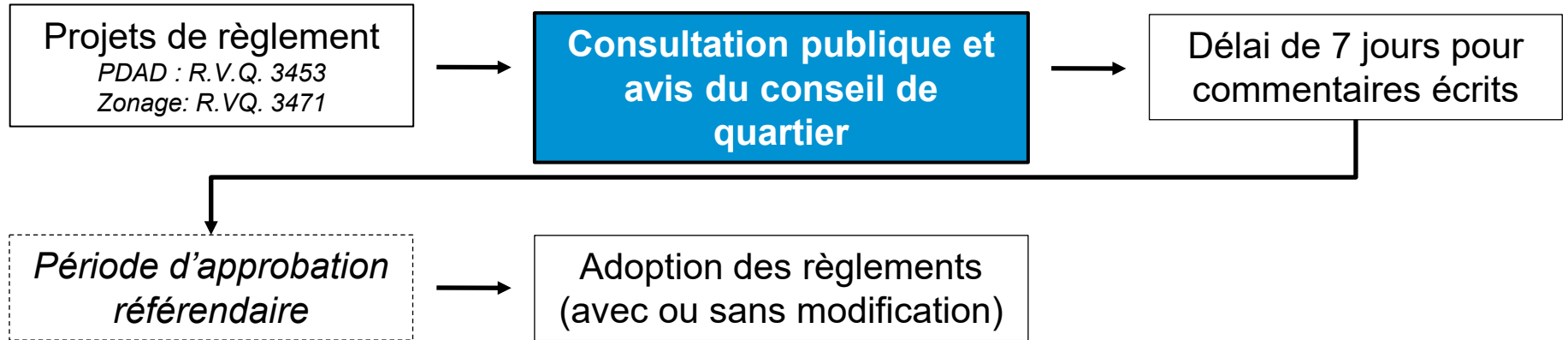
Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications proposées
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



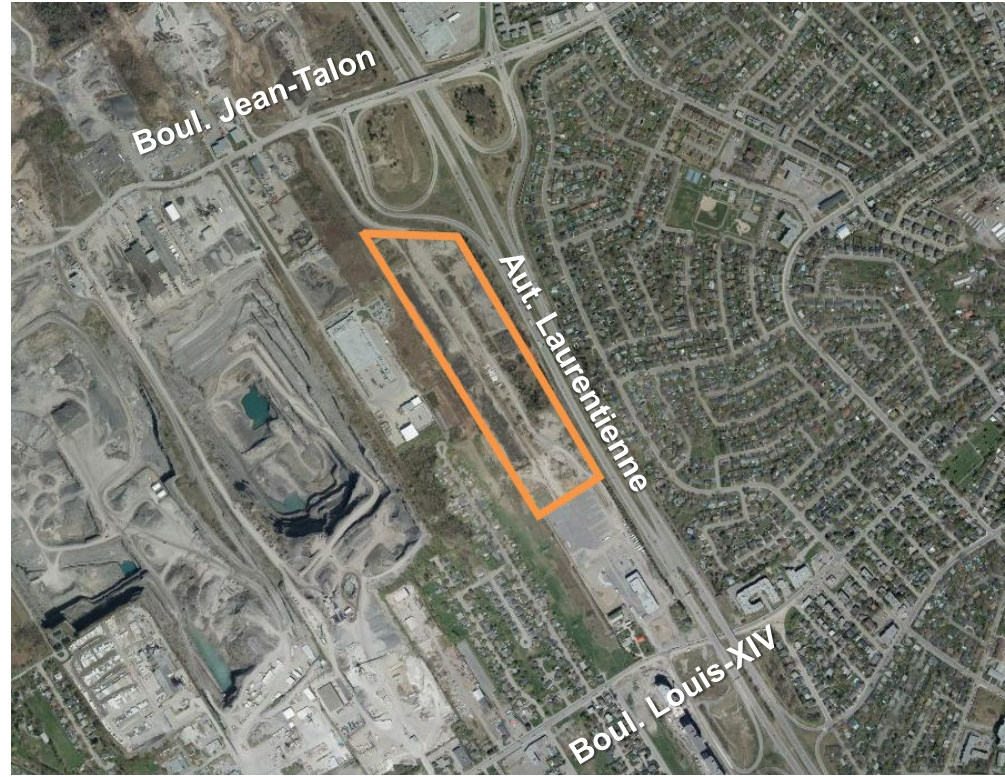
Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires



Mise en contexte

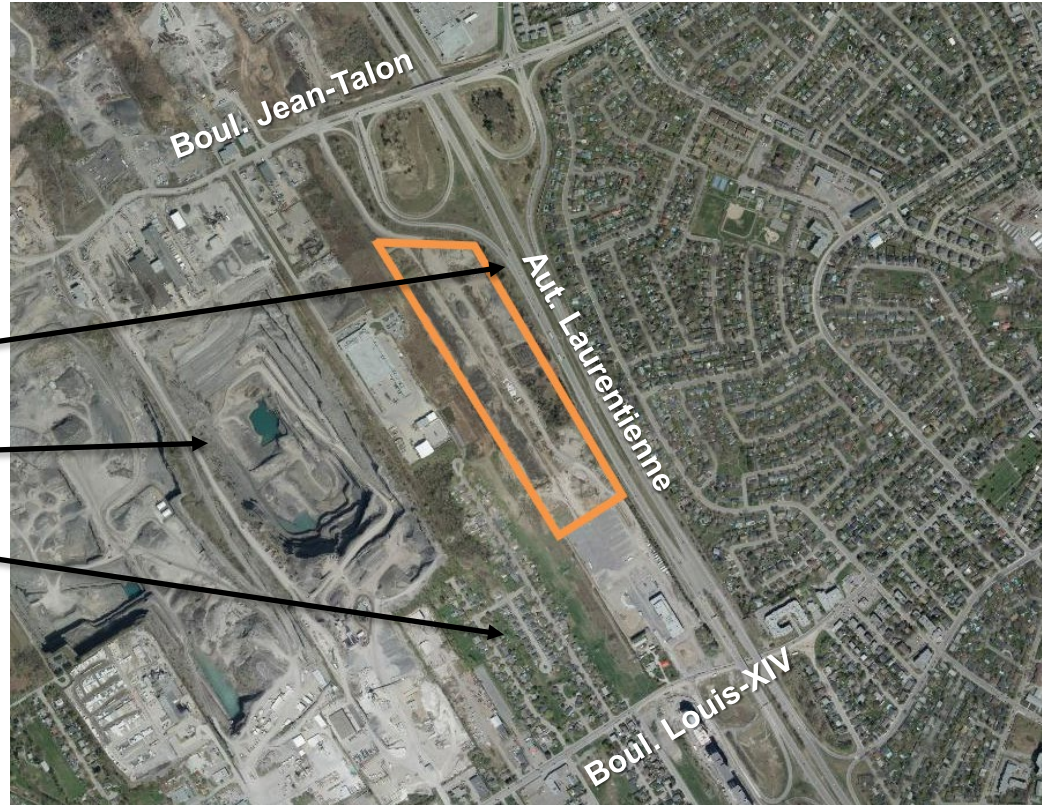
Localisation

- Arrondissement des Rivières
- Quartier
Neufchâtel Est–Lebourgneuf
- Terrain localisé à l'ouest
de l'autoroute Laurentienne
et au nord de la centrale de
police
- Partie intégrante
du Parc industriel des
Carrières



Localisation

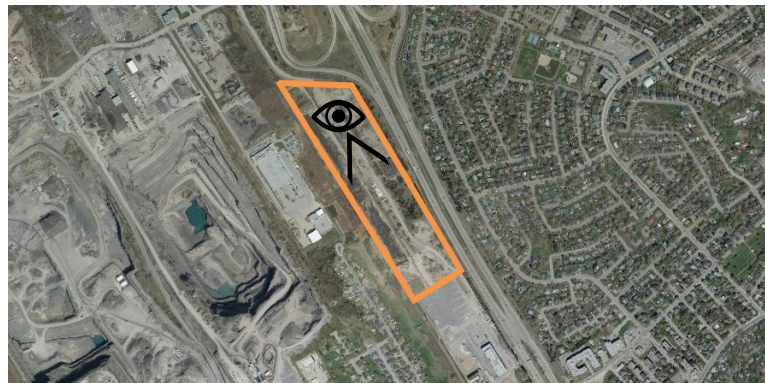
- Le terrain se situe dans le Parc industriel des Carrières.
- À proximité :
 - Autoroute
 - Sites d'extraction
 - Quartier résidentiel



Utilisation actuelle du site

Superficie totale : $\pm 125\ 000\ \text{m}^2$

- Entreposage, manutention de matériaux en vrac (sable, terre, pierre) et manœuvres de machinerie lourde ($\pm 79\ 000\ \text{m}^2$)
- Dépôt à neige ($\pm 27\ 800\ \text{m}^2$)
- Friche boisée ($\pm 6\ 400\ \text{m}^2$)
- Accès nord de la centrale de police vers le boulevard Jean-Talon Ouest

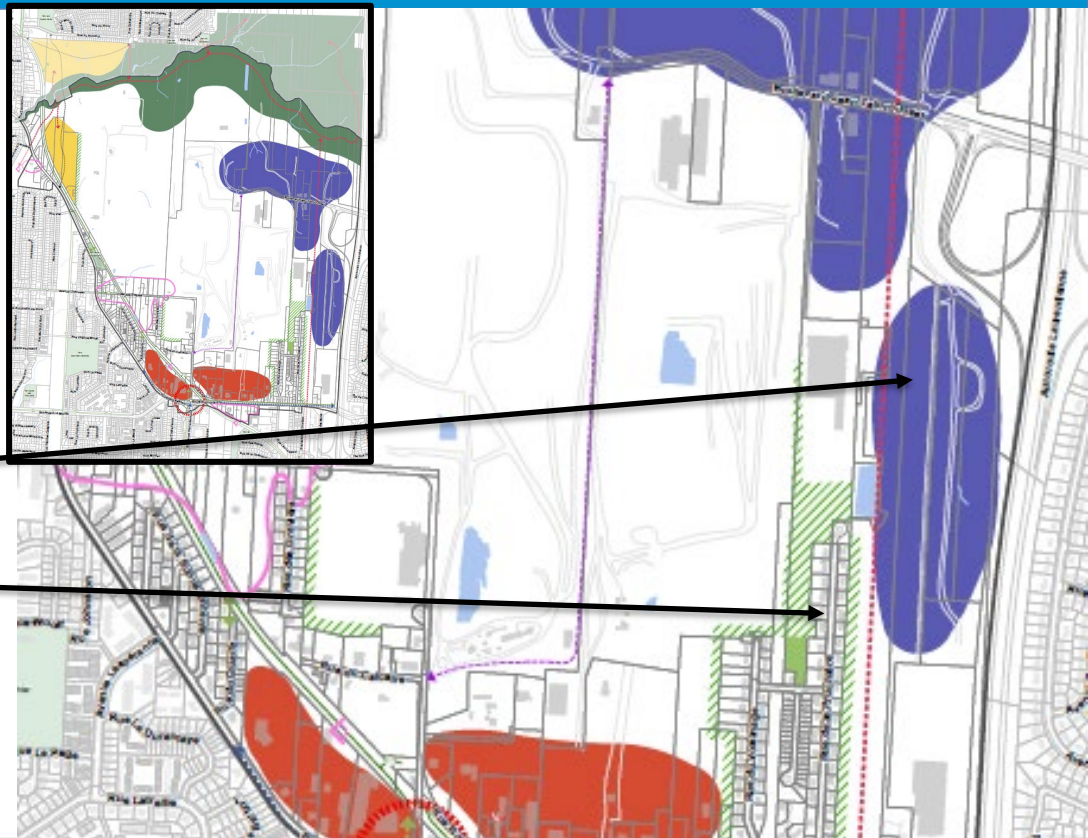


Retour sur la Planification Louis-XIV/Bastien

Objectif: Améliorer la cohabitation entre les usages résidentiels et industriels

Propositions retenues à la suite des activités de participation publique

- Consolidation du parc industriel des Carrières
- Proximité d'un secteur résidentiel:
 - Usages de faible impact
 - Gradation des hauteurs et gabarits
 - Mesures de mitigation et plantation



Présentation du projet

Projet : Ouverture d'une nouvelle rue municipale d'une longueur d'environ 860 m

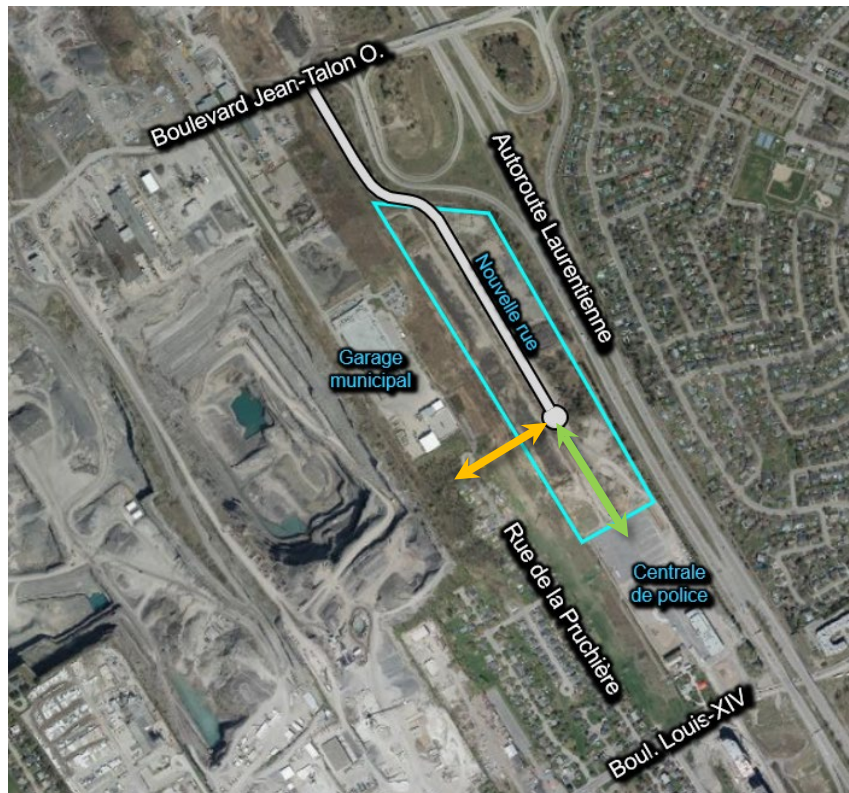
Objectif : Desservir environ 100 000 m² de nouveaux espaces industriels légers

Types d'entreprises : Entreposage intérieur, distribution, entreprises en démarrage, fabrication, haute technologie

Accès : Uniquement par le boul. Jean-Talon Ouest (rue en cul-de-sac)

Comprend également au sud :

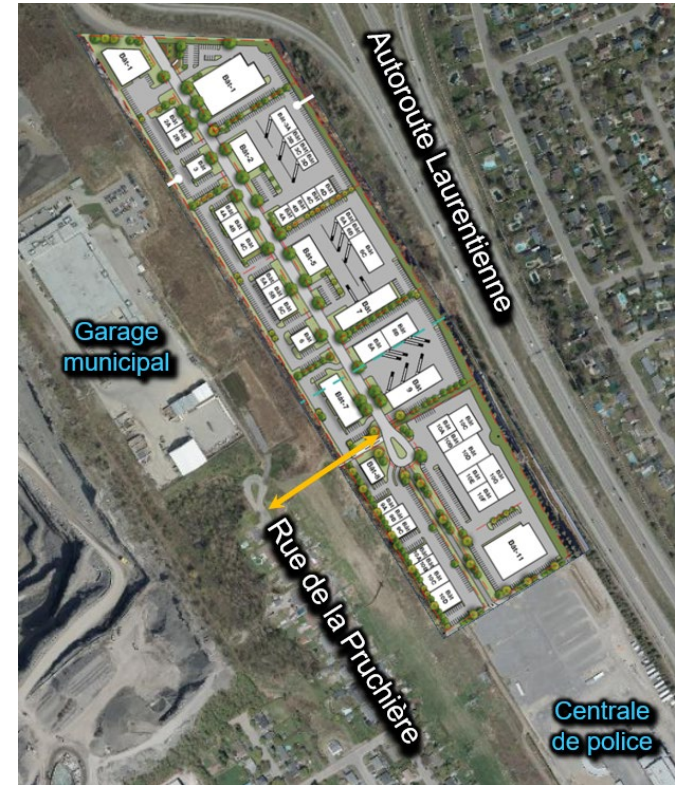
- Un accès piétonnier vers la rue de la Pruchière pouvant servir de lien d'urgence (**orange**)
- Un accès pour les employés de la centrale de police (**vert**)



Présentation du projet

Ouverture de rue à vocation industrielle :

- Complexe de condos industriels locatifs à même le parc industriel des Carrières
- Usages industriels légers
- Gradation des usages et des hauteurs en fonction de la réalité du site
- Plantation et écran visuel à l'ouest



Présentation du promoteur

Présentation du projet

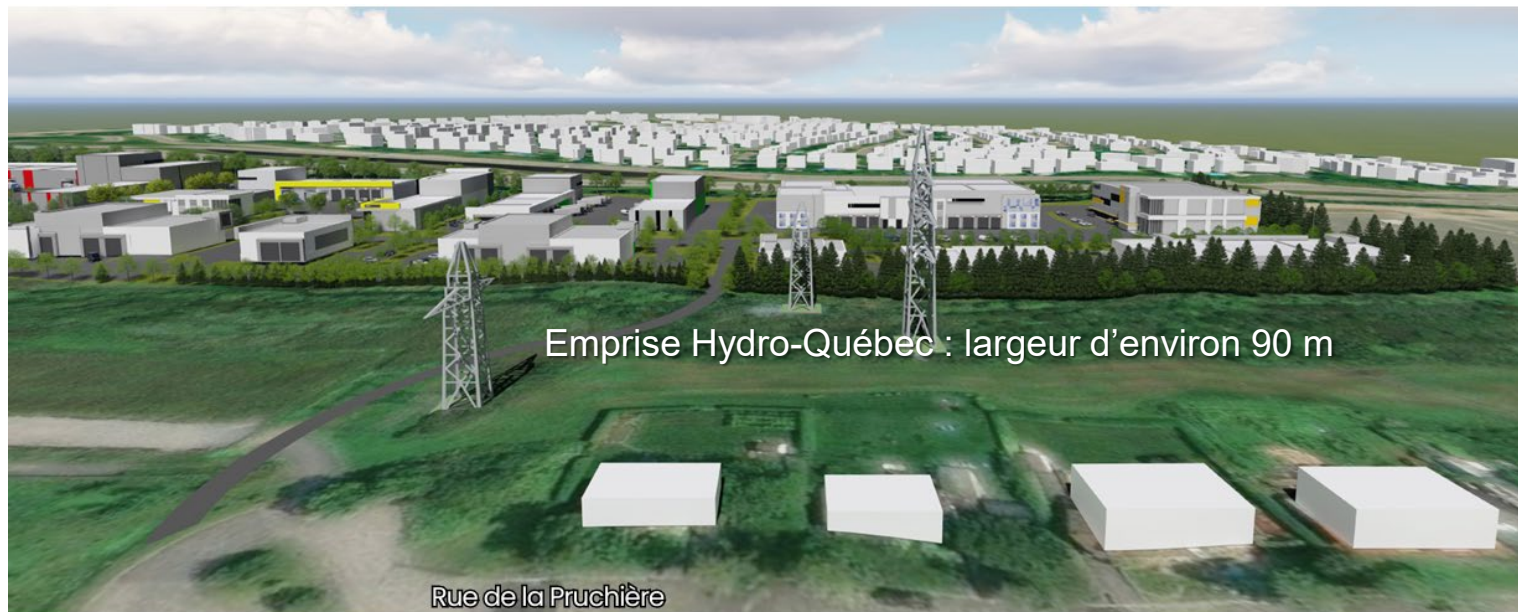
Perspective prise de l'entrée nord du nouveau secteur industriel



Rue de la
Pruchière

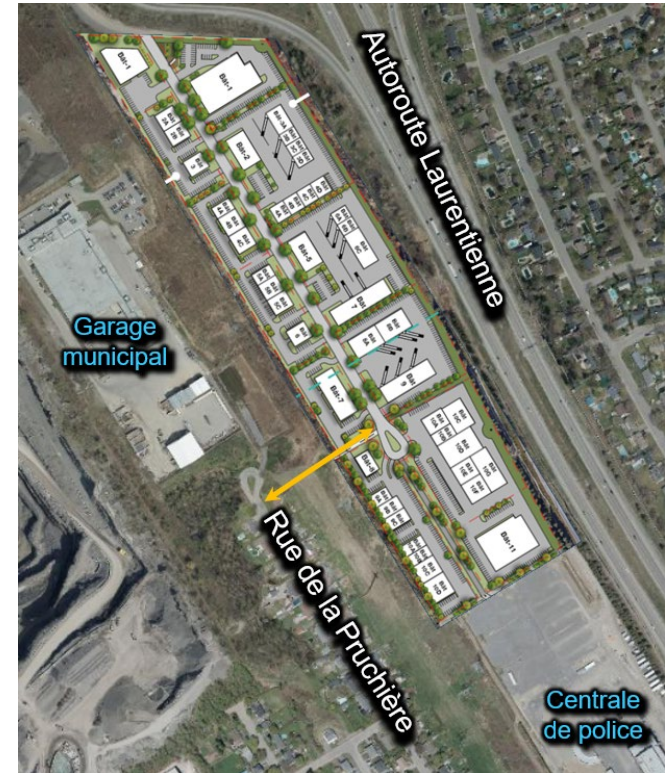
Présentation du projet

Secteur sud – perspective prise de la rue de la Pruchière
Écran végétal projeté à l'arrière des bâtiments du secteur industriel



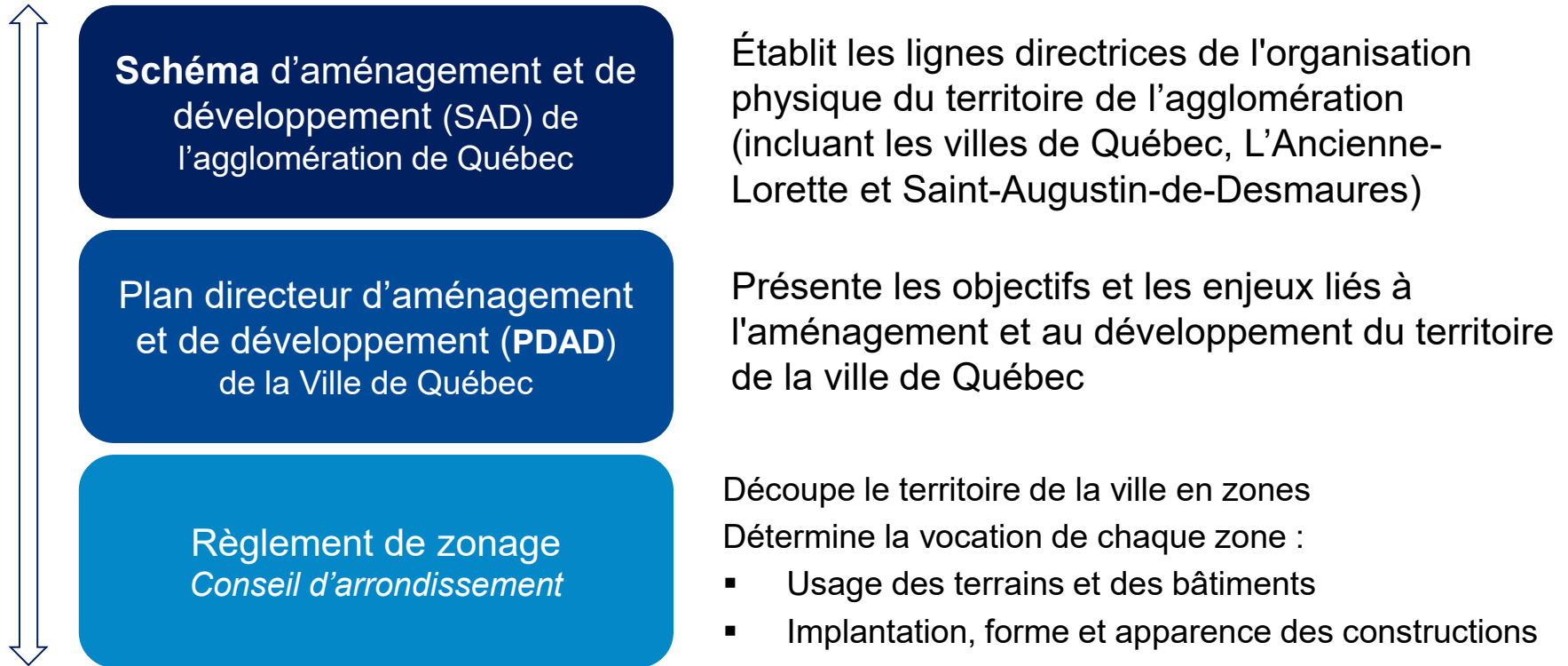
Présentation du projet

Le projet proposé ne correspond pas aux usages autorisés dans l'aire de grande affectation prévue pour une partie du site au PDAD ni à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.



Modifications proposées

Modifications proposées – Quelques définitions



Modifications proposées

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement à l'égard des affectations et des densités d'occupation du sol applicables dans un secteur situé au nord du poste de police de la centrale Louis-XIV dans le quartier Neufchâtel Est-Lebourgneuf, R.V.Q. 3453

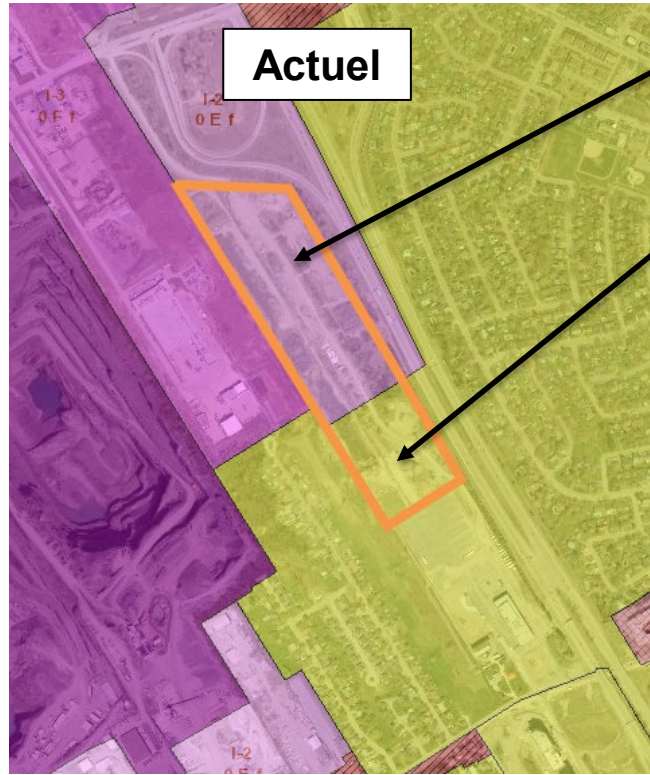
- Agrandissement d'une aire de grandes affectations

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21325lp et 21331Hb, R.V.Q. 3471

- Création de nouvelles zones
- Prescription des normes applicables dans les nouvelles zones (usages, implantation, etc.)
- Ce règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Modifications au PDAD

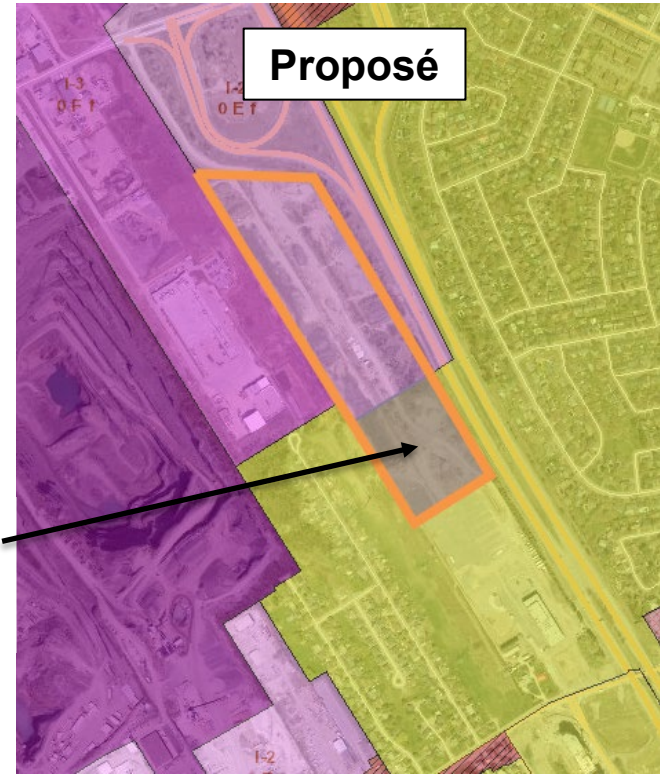
Modifications proposées au PDAD



Actuel

Aire d'affectation actuelle :
Industrielle
(I-2 0 E f)

Aire d'affectation actuelle :
Résidentielle - Urbaine
(Ru 3 E f)



Proposé

Agrandissement de l'aire
d'affectation
Industrielle
(I-2 0 E f)

Modifications proposées au PDAD

Dispositions	Dispositions proposées
Affectations	<ul style="list-style-type: none">• Agrandissement de l'aire de grande affectation Industrie (I-2)
Classes d'usages autorisées	<ul style="list-style-type: none">• Retrait de la classe Habitation• Retrait de la classe Forêt
Usages spécifiquement autorisés	<ul style="list-style-type: none">• Ajout d' « Un réservoir de pétrole, de mazout ou de gaz à titre d'usage principal »• Ajout d' « Un studio de cinéma »
Densités d'occupation	<ul style="list-style-type: none">• Retrait de la densité exigée pour l'Habitation

Modifications au règlement de zonage

Modifications réglementaires (zonage)

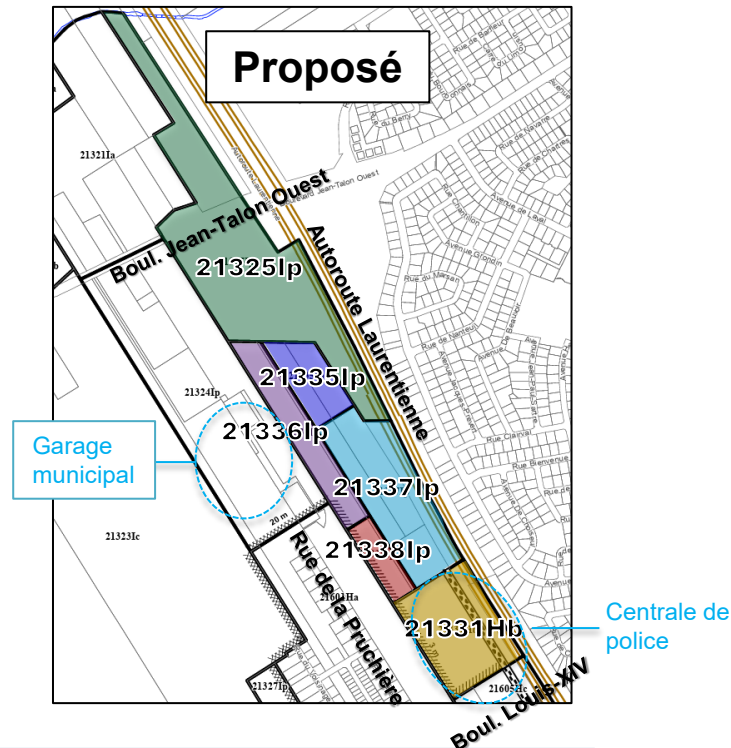
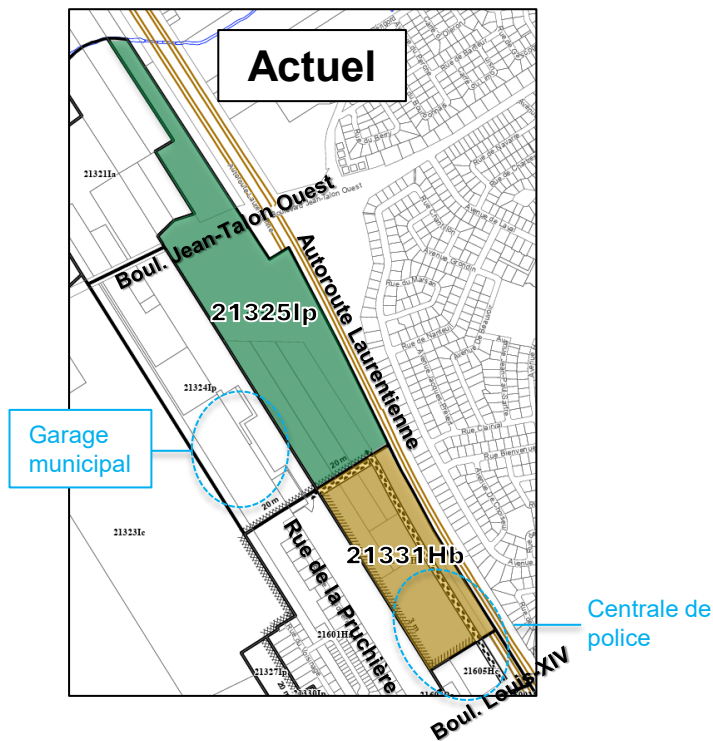
Principales mesures proposées :

- Prioriser les usages industriels de faible impact
- Prévoir des marges de recul adaptées au contexte des bâtiments industriels
- Prévoir une gradation des hauteurs : moins haut près des résidences et plus haut près de l'autoroute
- Interdiction de l'entreposage extérieur près des résidences
- Aménagement d'un écran visuel le long de la limite ouest du site (plantation d'arbres) du côté des résidences

Plan de zonage

Modifications réglementaires (zonage)

Création de 4 nouvelles zones



Les usages

Modifications proposées

Groupes d'usages

~~C2~~ Vente au détail

C36 Atelier de réparation

C37 Atelier de carrosserie

C38 Vente, location et réparation d'équipement lourd

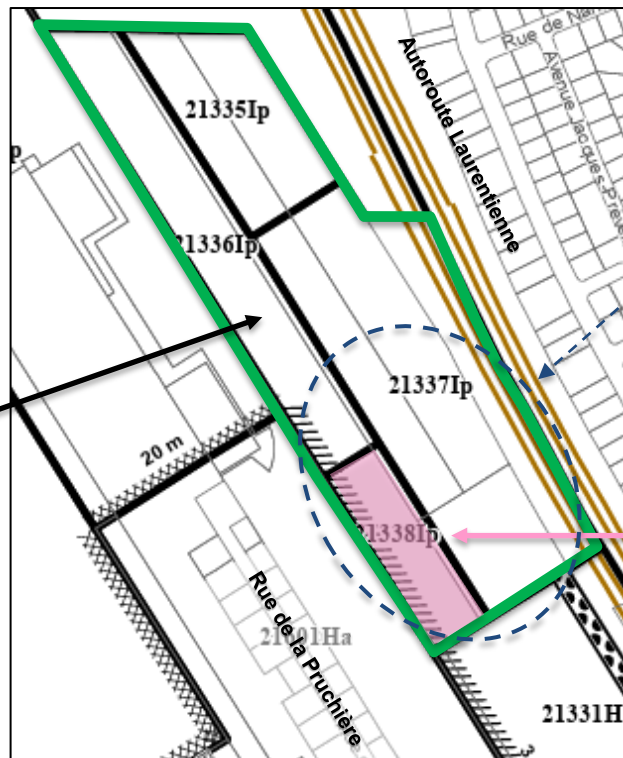
C40 Générateur d'entreposage

I1 Industrie de haute technologie

I2 Industrie artisanale

I3 Industrie générale

~~R1~~ Parc



~~H1~~ logement

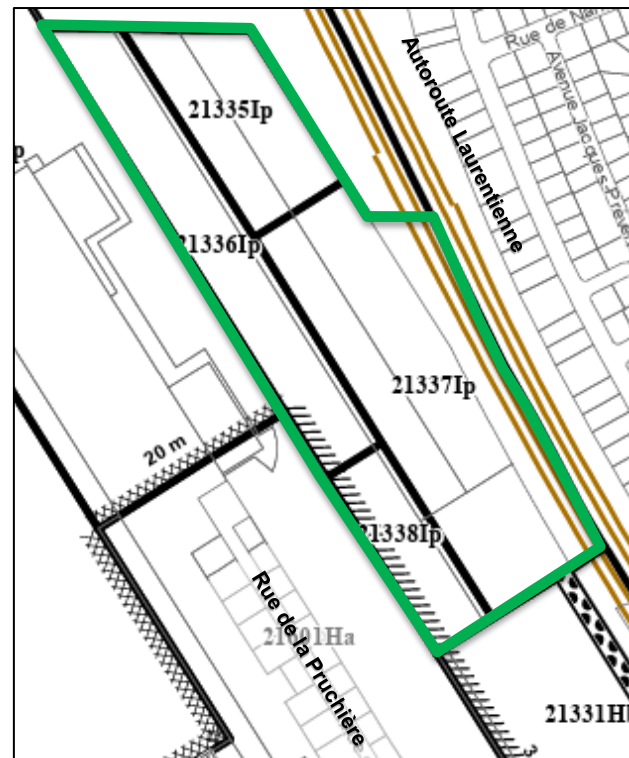
(Obligation de conformité au PDAD)

~~C38~~ Vente, location et réparation d'équipement lourd

Conditions d'exercice des usages

Pour tous les usages (sauf l'entreposage extérieur et le stationnement des véhicules)

1. Les activités doivent se tenir à l'intérieur des bâtiments.
2. Les activités ne doivent produire **aucune vibration, gaz, odeur, éclat de lumière** non continue, **chaleur, fumée ou poussière** à l'extérieur du bâtiment.



Modifications réglementaires



Usages particuliers

Autoriser certains usages au bénéfice du personnel ou de la clientèle

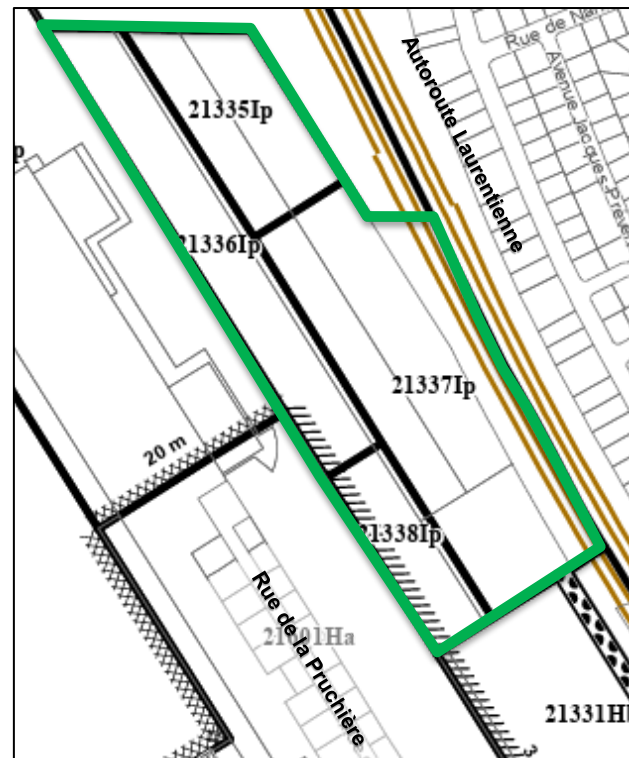
Ajouter :

Un centre de conditionnement physique

Vente au détail associée à un usage du groupe
C40 Générateur d'entreposage

Vente au détail associée à un usage de la classe
Industrie

Restaurant associé à un usage de la classe
Commerce à incidence élevée ou de la classe
Industrie



Modifications réglementaires



Usages interdits

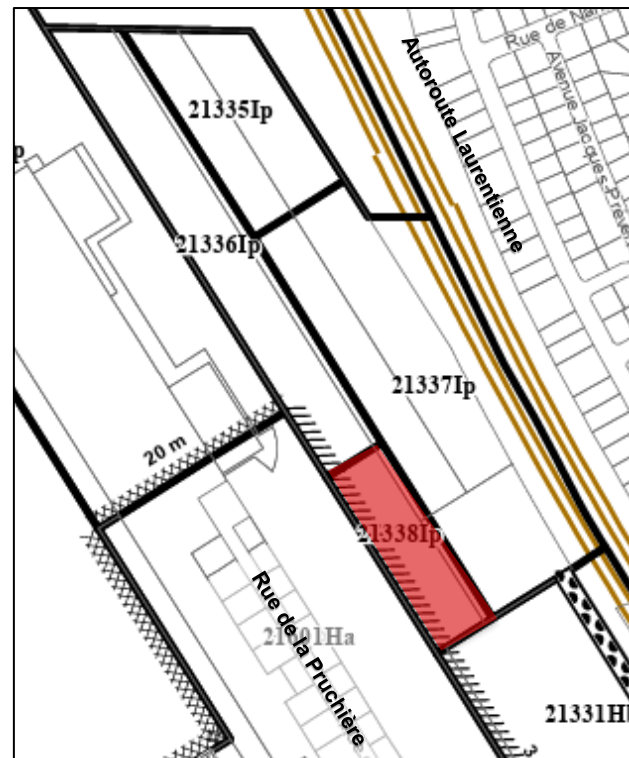
Interdire spécifiquement **des usages** appartement au groupe d'usages *C40 générateur d'entreposage* près des résidences

Usages interdits

Une entreprise de pavage et d'excavation

Une entreprise d'aménagement paysager

Une entreprise de déneigement



Modifications réglementaires

Entreposage extérieur

Types d'entreposage

Type A = Une marchandise

Type B = Un matériau de construction

Type C = Un équipement hauteur max. 3 m

Type D = Véhicule > 4,5 kg et équipement plus haut que 3 m

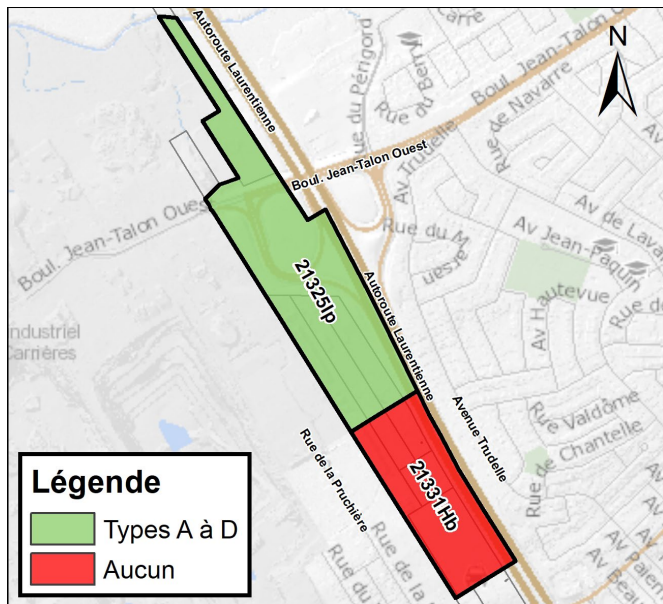
Type E = Terre, sable, pierre et autres matériaux semblables

Une clôture opaque de 2 à 4 m de haut doit ceinturer une aire d'entreposage extérieure.

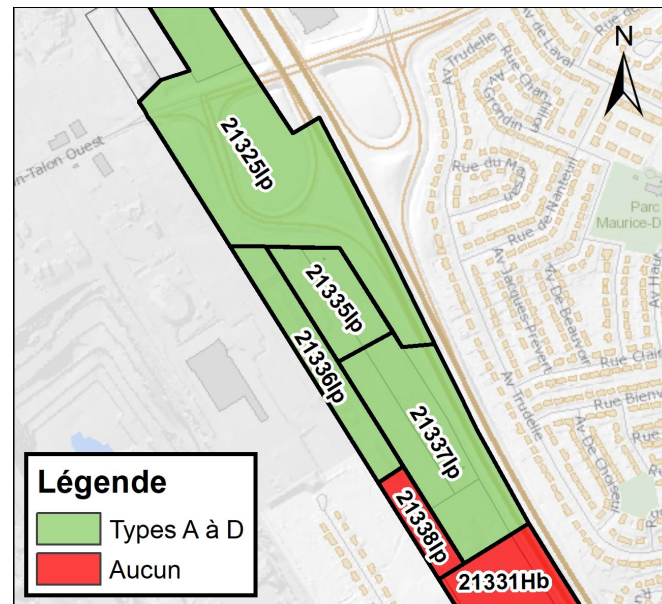
Modifications réglementaires proposées

Entreposage extérieur

Actuel



Proposé



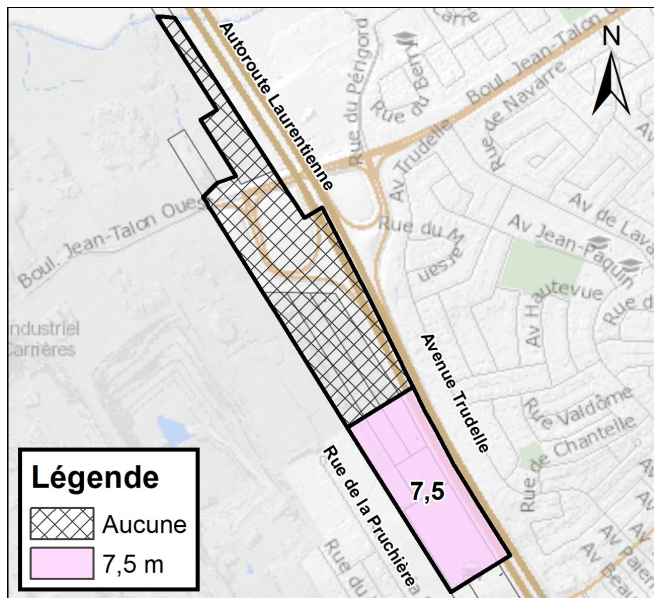
Hauteur des bâtiments

Modifications réglementaires

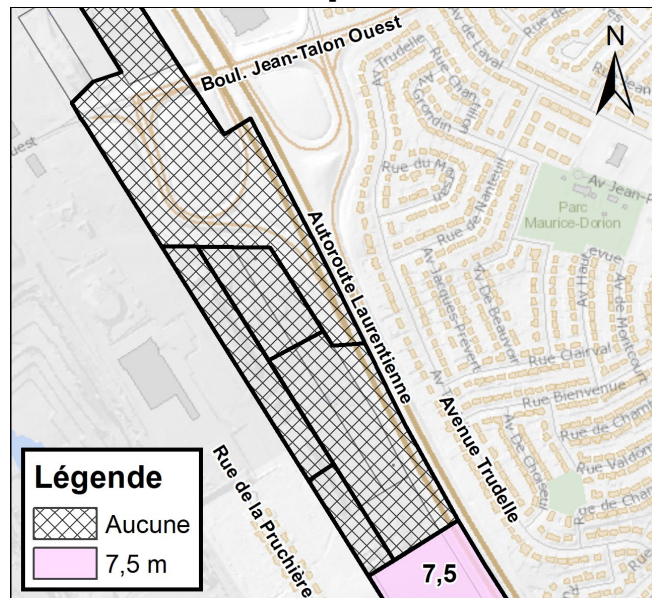


Hauteurs minimales des bâtiments

Actuel



Proposé

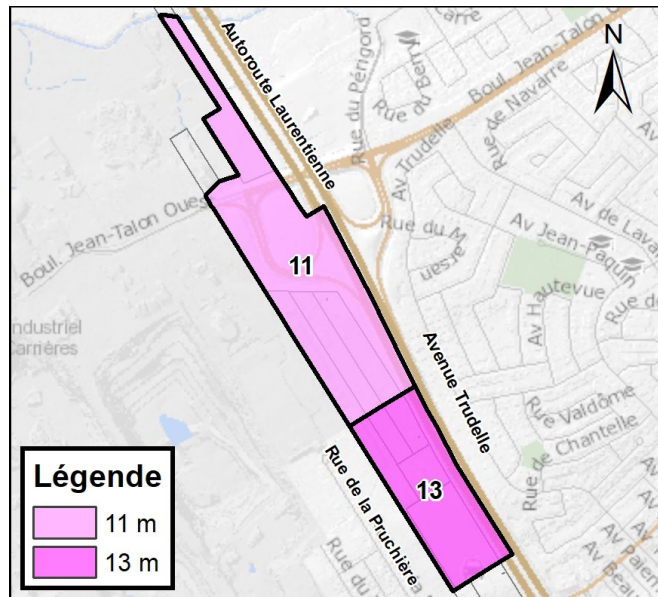


Modifications réglementaires

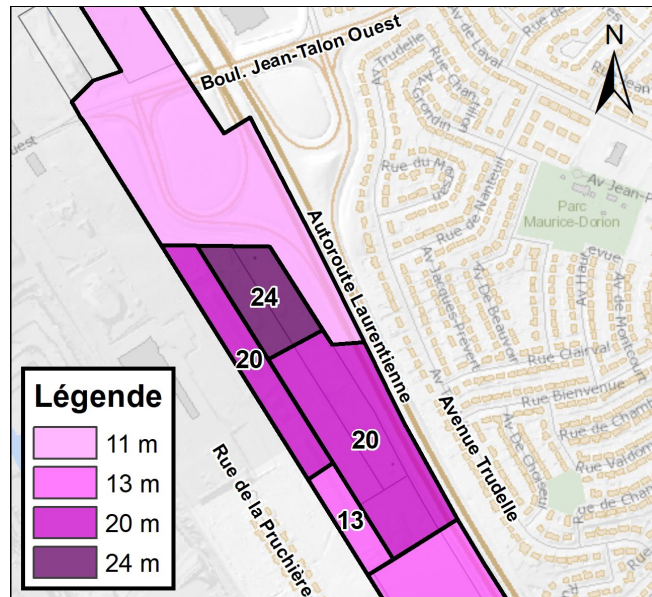


Hauteurs maximales des bâtiments

Actuel



Proposé

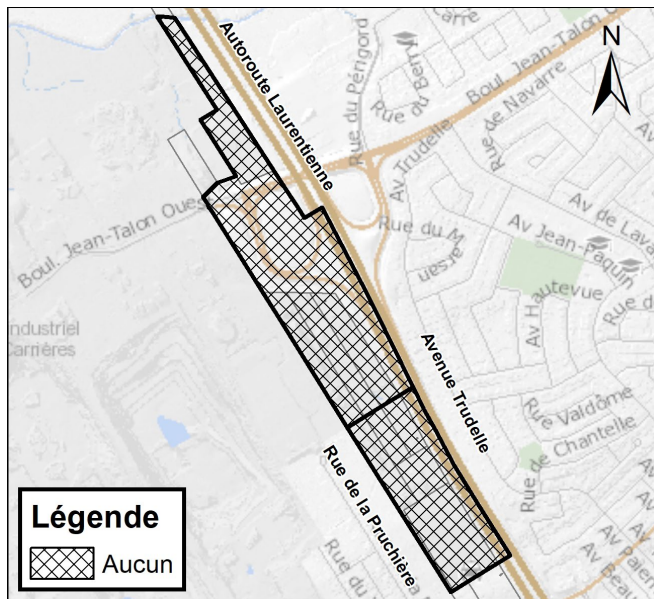


Modifications réglementaires

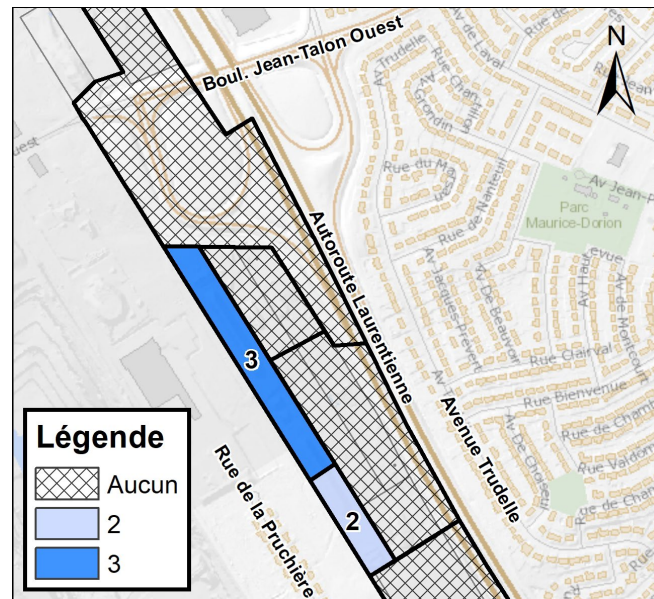


Nombre d'étages maximal

Actuel

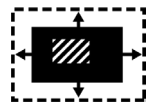


Proposé



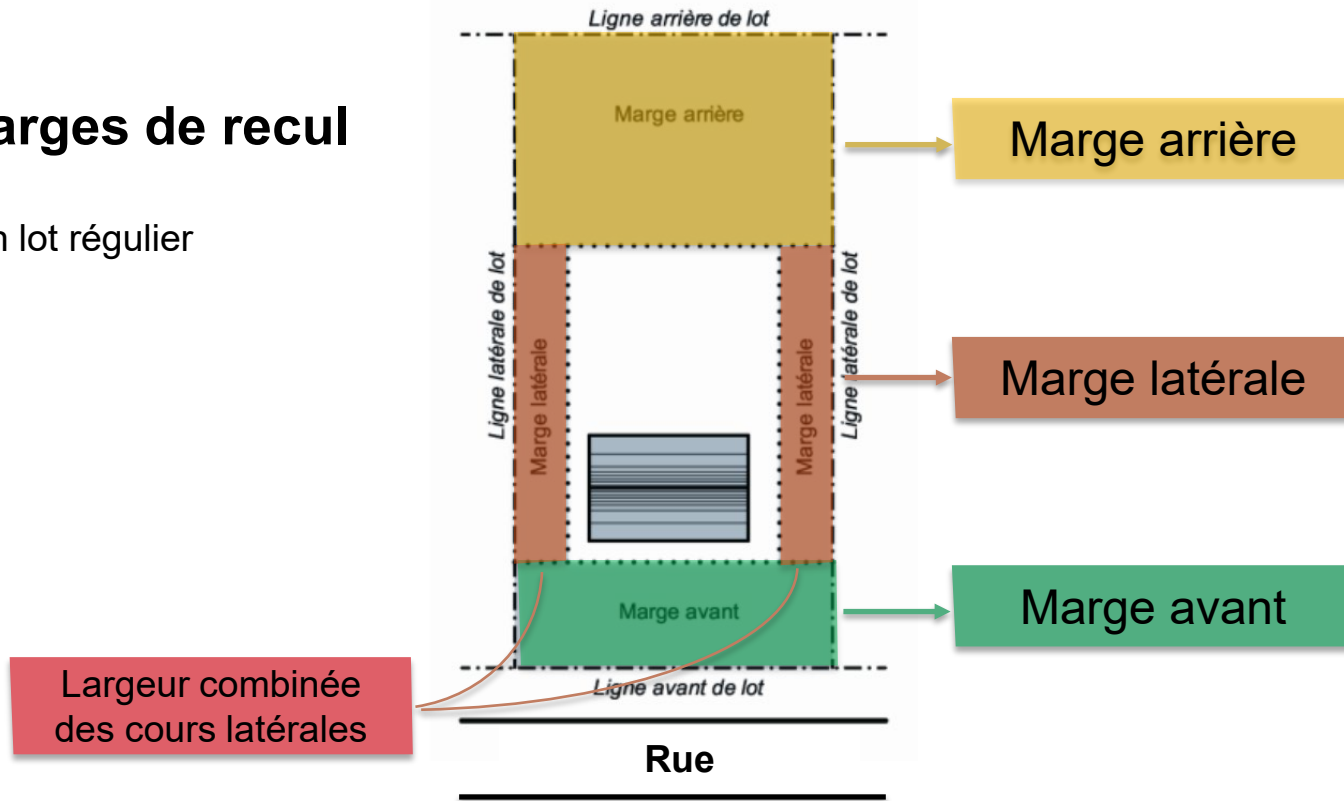
Marges de recul

Modifications réglementaires

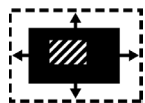


Marges de recul

Exemple d'un lot régulier

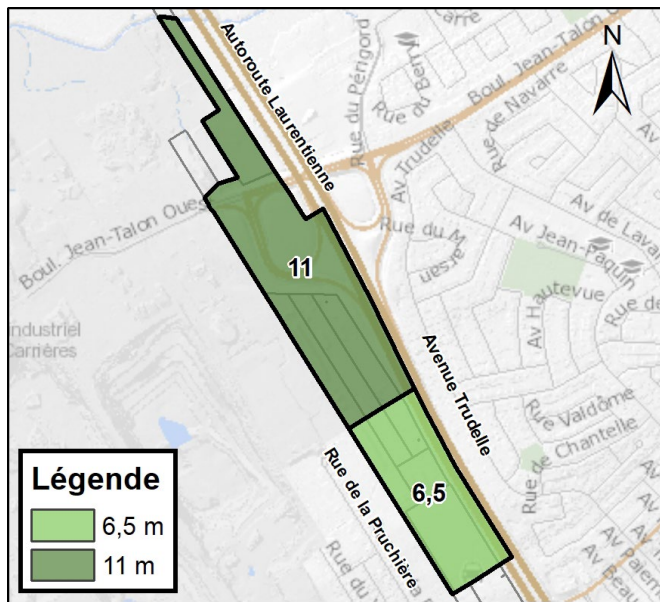


Modifications réglementaires

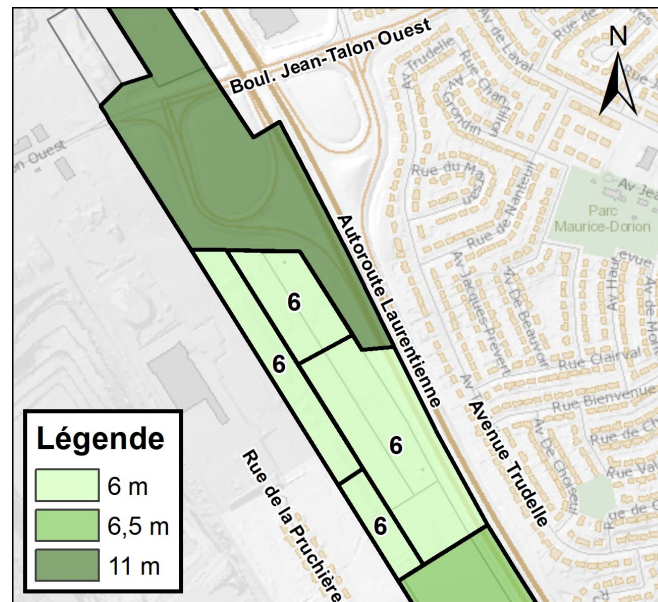


Marges avant

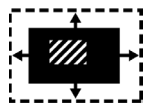
Actuel



Proposé

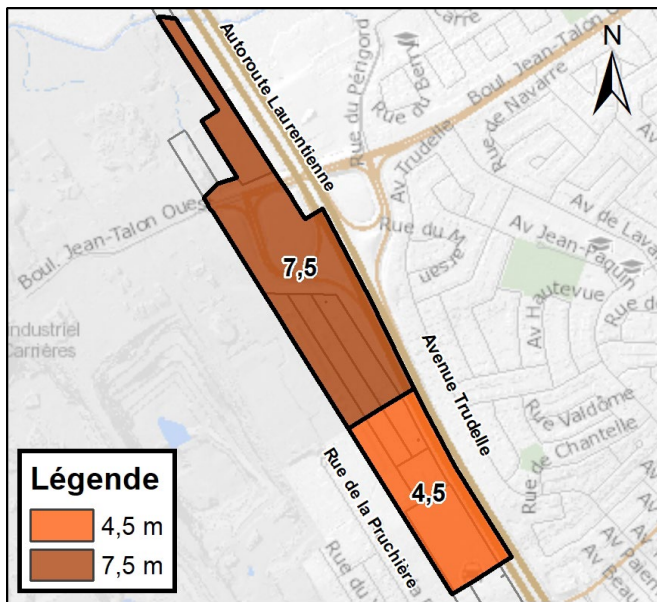


Modifications réglementaires

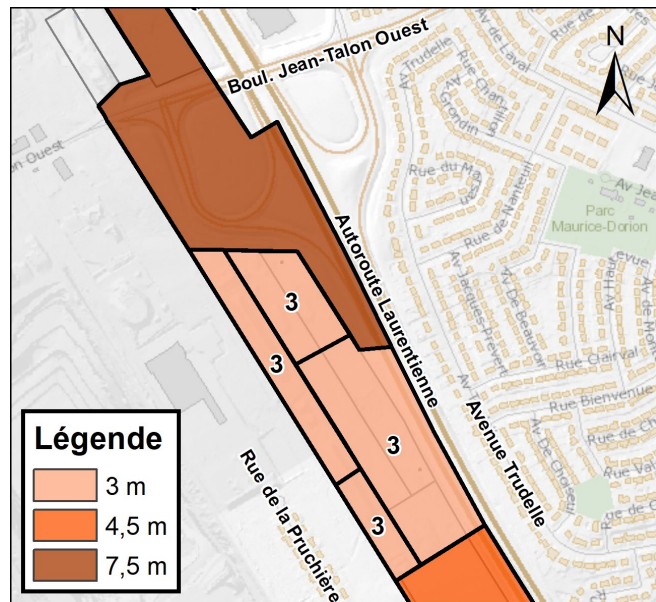


Marges latérales

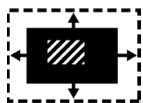
Actuel



Proposé

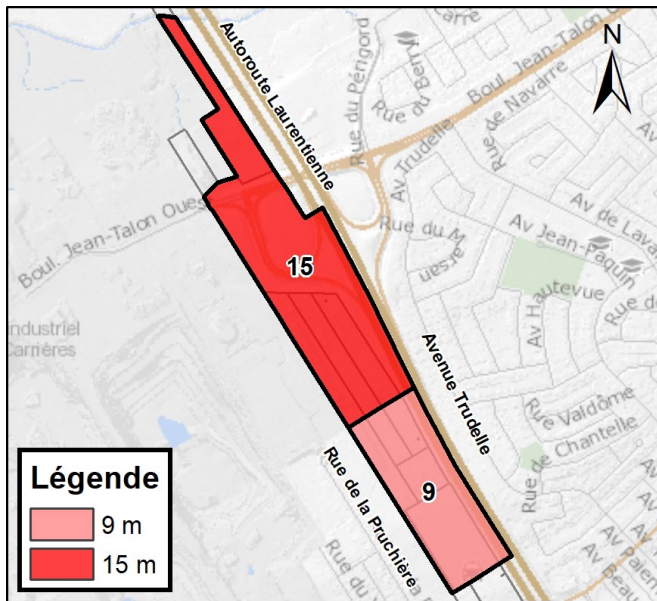


Modifications réglementaires

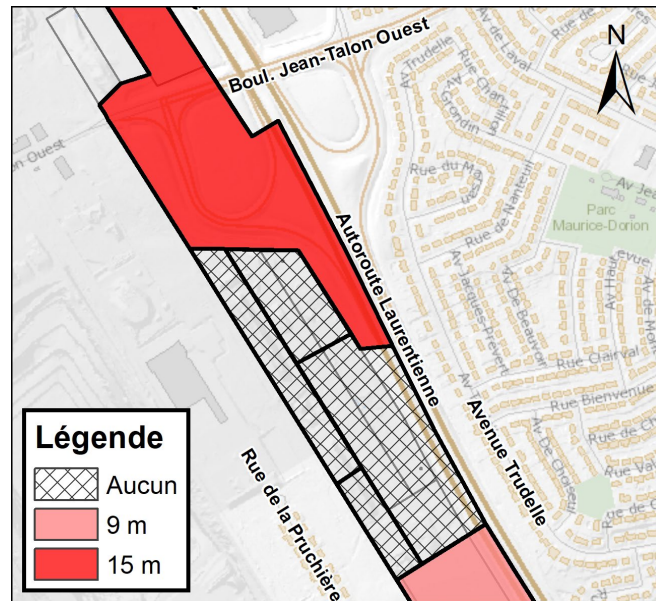


Largeurs combinées des cours latérales

Actuel



Proposé



Modifications réglementaires

Autres normes

Normes	Normes proposées (projet de règlement)
Aire verte	10 %
Pourcentage d'occupation au sol (POS)	20 %
Largeur d'un écran visuel	Inclus dans la marge de recul
Retrait de certaines normes : <ul style="list-style-type: none">• Largeur minimale d'un bâtiment• Matériaux de revêtement• Superficie vitrée d'une façade• Nombre maximal de drapeaux	Assouplissement dans l'ensemble des parcs industriels

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, le projet :

- Offre de nouveaux terrains industriels (rareté des terrains)
- Remplace des activités à contraintes majeures (ex. : dépôt à neige) par une nouvelle rue et des bâtiments industriels légers
- Permet la plantation de nouveaux arbres (obligation réglementaire)
- Atténue le bruit en provenance de l'autoroute (effet de barrière acoustique des bâtiments)
- Prévoit un zonage qui tient compte de la présence des résidences voisines
- S'inscrit dans la démarche de planification urbaine

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2026)
Consultation publique	18 mars
Demande d'opinion du conseil de quartier	18 mars
Consultation écrite	19 au 25 mars
Adoption des règlements	
• R.V.Q. 3453 (règlement modifiant le PDAD)	21 avril
• R.V.Q. 3171 (règlement modifiant le zonage)	5 mai
Entrée en vigueur des règlements	juin

Merci!