

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER 22

ZONES VISÉES : 22619Ip, 22620Cb ET 22626Ip

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4

RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

Fiche n°DLS17-020

N°SDORU 2016-12-193

VERSION DU 19 DÉCEMBRE 2016

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LA ZONE **22619Ip** SE LOCALISE AU NORD DE L'AUTOROUTE CHAREST, AU SUD DU BOULEVARD WILFRID-HAMEL, À L'EST DE L'AUTOROUTE ROBERT-BOURASSA ET À L'OUEST DE L'AVENUE SAINT-SACREMENT.

LA ZONE **22620Cb** SE LOCALISE AU NORD DE L'AUTOROUTE CHAREST, AU SUD DU BOULEVARD WILFRID-HAMEL, À L'EST DE L'AUTOROUTE ROBERT-BOURASSA ET À L'OUEST DE L'AVENUE SAINT-SACREMENT.

LA ZONE **22626Ip** SE LOCALISE AU SUD DU BOULEVARD WILFRID-HAMEL, À L'EST DE LA RUE DES TANNEURS, AU SUD DE LA RUE PROVINCIALE, AU NORD DE LA RUE SEMPLE ET À L'OUEST DE LA RUE BARDOU.

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Demande #1 : Entreprise Eddy Fugère inc.

La première demande de modification à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement a été adressée par les propriétaires du 315 rue Jackson, du 1341 et du 1360 rue Provinciale, de même que du 1450 rue Semple. L'ensemble de ces lots et bâtiments font partie des activités de Eddy Fugère inc., qui se spécialise dans la récupération et le recyclage de matériaux secs. La localisation de ces lots peut être visualisée en annexe 1.

Premièrement, l'entreprise désire relocaliser ses bureaux administratifs, actuellement aménagés au 1341 rue Provinciale, dans l'immeuble qu'elle vient d'acquérir au 1360 rue Provinciale. Or, ce bâtiment se situe à l'intérieur de la zone 22619Ip, qui n'autorise pas les activités de l'entreprise Eddy Fugère, lesquelles font partie du groupe d'usages *14 Industrie de mise en valeur et de récupération* à la réglementation d'urbanisme harmonisée. Une modification à la réglementation d'urbanisme est donc nécessaire pour que l'entreprise puisse y déménager ses bureaux administratifs.

Deuxièmement, de par la nature des activités du centre de tri pour la récupération et le recyclage de matériaux secs qui se localise au 1450 rue Semple, dans la zone 22626Ip, certains produits peuvent être entreposés à l'extérieur, dont des conteneurs en attente d'être vidés et de repartir sur les chantiers de construction/démolition. Il est donc demandé par l'entreprise que soient ajoutés les types d'entreposage extérieur B, C et D. Lesquels types comprennent les biens ou matériaux indiqués au tableau ci-joint (article 141 de la réglementation d'urbanisme harmonisée).

Article 141 :

TABLEAU 5.1 - TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR ET BIENS OU MATÉRIAUX VISÉS	
Type d'entreposage extérieur	Biens ou matériaux visés par le type d'entreposage extérieur
1° A	Une marchandise, à l'exception des suivantes : a) un véhicule automobile; b) une marchandise mentionnée aux paragraphes 2° à 6°;
2° B	Un matériau de construction, à l'exception des suivants : a) la terre; b) le sable; c) la pierre; d) toute autre matière granuleuse ou organique;
3° C	Un équipement d'une hauteur maximale de 3 m, tel qu'un conteneur, un échafaudage ou un outillage;
4° D	Un véhicule automobile de plus de 3 000 kg, un équipement d'une hauteur de plus de 3 m, un véhicule-outil ou une machinerie qui se meut à l'aide d'un moteur;
5° E	De la terre, du sable, de la pierre ou toute autre matière granuleuse ou organique en vrac;
6° F	Une maison unimodulaire, une maison mobile, une maison préfabriquée;
7° G	Un bien ou un matériau.

Troisièmement, l'entreprise possède également un immeuble au 315 rue Jackson. Ce bâtiment sert actuellement à effectuer certains tris de matériaux secs, à l'entretien et la réparation des véhicules, et à l'entreposage et la réparation des conteneurs. Ces activités bénéficient actuellement de droits acquis puisque celles-ci ne sont pas autorisées dans la zone où se localise le bâtiment, soit la zone 22620Cb qui se retrouve en bordure ouest de l'avenue Saint-Sacrement vouée plutôt à des commerces de détail-bureaux.

Dans le but de minimiser les impacts sur le milieu environnant que peuvent occasionner ce type d'activités industrielles lourdes, plutôt que d'autoriser les usages du groupe *14 Industrie de mise en valeur et de récupération* dans les trois zones concernées (21619lp, 22620Cb et 22626lp), la Division propose plutôt de regrouper l'ensemble des activités d'Eddy Fugère dans une seule et même zone. Ainsi, la Division propose d'agrandir la zone 22626lp, où se localise le centre de tri, à même une partie des zones 22619lp et 22620Cb pour englober les immeubles d'Eddy Fugère localisés au 1360 rue Provinciale et au 315 rue Jackson.

Par ailleurs, le Division propose d'intégrer également l'immeuble du 1430 rue Provinciale dans la zone 22626lp, puisque l'entreprise d'entretien et de réparation de véhicules partage le même accès que l'immeuble du 1360 rue Provinciale. Toutefois, ce faisant, certains groupes d'usages actuellement autorisés dans la zone 22619lp doivent être ajoutés à la grille de spécifications de la zone 22626lp. Il est question des usages des groupes *C36 Atelier de réparation* et *C37 Atelier de carrosserie*.

Finalement, l'immeuble abritant les bureaux actuels d'Eddy Fugère et localisé dans la zone 22620Cb, lequel deviendra à terme vacant et en location, est touché par la deuxième demande de modification réglementaire qui suit plus loin dans la présente fiche.

Suite à l'analyse de l'ensemble des paramètres du projet de modification, la Division considère que les modifications proposées génèrent peu d'impacts dans le milieu environnant puisque :

- Les modifications proposées n'entraînent aucun changement dans les usages réels et actuels pour l'ensemble des lots. Ainsi, aucune nouvelle contrainte de voisinage n'est induite dans le secteur par les modifications.
- L'entreposage extérieur demandé doit, en vertu de la réglementation d'urbanisme, être localisé en cour latérale ou arrière. De plus, en autorisant l'entreposage extérieur demandé, l'entreprise aura l'obligation d'aménager une clôture opaque de 2 mètres de hauteur autour de l'aire d'entreposage.
- Finalement, un aménagement paysager est proposé par l'entreprise du côté des rues Bardou et Provinciale, soit au pourtour de l'aire d'entreposage des conteneurs. Et l'entreprise Eddy Fugère s'est engagée à améliorer les espaces de verdure en bordure de la rue Provinciale, notamment en plantant des arbres.

Quant au bâtiment localisé au 1341 rue Provinciale, tel qu'indiqué précédemment, celui-ci est touché par la demande #2 de la présente fiche de modification.

Demande #2 : Isolation Action inc.

Une demande de modification à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement a été adressée par l'entreprise Isolation Action inc. L'entreprise possède un immeuble pour ses activités localisé au 330 rue Jackson et désire construire pour ses besoins un 2^e bâtiment de deux étages au 344 rue Jackson pour les bureaux de l'entreprise à l'étage et pour l'entreposage d'outillage/équipements et le stationnement d'un véhicule au rez-de-chaussée. La localisation de ces lots peut être visualisée en annexe 1.

Les activités de l'entreprise font partie du groupe d'usages *C40 Générateur d'entreposage*, lequel n'est pas autorisé dans la zone 21620Cb concernée. Le requérant demande donc que le groupe d'usages soit autorisé dans la zone.

Le terrain est actuellement occupé par un immeuble résidentiel abandonné. Le requérant devra démolir cet immeuble pour construire son bâtiment. Les caractéristiques du lot concerné (numéro 1 736 724 du cadastre du Québec), plutôt exigu, font en sorte que l'implantation d'un nouveau bâtiment s'avère problématique. C'est pourquoi une demande de dérogation mineure sera soumise au conseil d'arrondissement en parallèle du présent processus de modification pour les marges de recul, ayant pour but de pouvoir implanter un bâtiment fonctionnel.

Comme les activités prévues au 344 rue Jackson ne sont pas autorisées dans la zone 22620Cb et que celles qui se déroulent au 330 rue Jackson sont dérogatoires mais protégées par droits acquis, la Division propose d'englober le quadrilatère formé des rues Jackson, Provinciale, Bardou et Semple à l'intérieur de la zone voisine 22617Ip. En plus d'autoriser le groupe d'usages *C40 Générateur d'entreposage*, cette zone autorise davantage d'usages industriels que la zone 22620Cb, laquelle possède une vocation plus commerciale-bureaux puisqu'elle se situe directement en bordure de l'avenue Saint-Sacrement.

De plus, tel qu'indiqué précédemment, il est à noter que l'immeuble du 1341 rue Provinciale, propriété d'Eddy Fugère, est touché par cette modification puisqu'il fait partie de ce quadrilatère. Ce qui aura comme conséquence d'offrir davantage de possibilités au niveau de l'occupation lorsque les bureaux de l'entreprise seront déménagés au 1360 rue Provinciale.

Suite à l'analyse de l'ensemble des paramètres du projet de modification, la Division considère que la modification à apporter au plan de zonage génère peu d'impacts dans le milieu environnant puisque :

- La modification proposée n'entraîne aucun changement dans les usages actuellement exercés le long de ce tronçon de la rue Jackson puisque l'ensemble de ces activités bénéficient de droits acquis. Ce qui n'induit aucune nouvelle contrainte de voisinage dans le milieu, puisque la modification ne servira qu'à pouvoir autoriser le remplacement d'un immeuble à l'abandon par un nouveau bâtiment fonctionnel.
- La modification proposée n'altère pas le caractère commercial-bureaux dans l'Axe de consolidation que représente l'avenue Saint-Sacrement.

En conclusion, la Division recommande tout d'abord au conseil d'arrondissement de consentir à modifier la grille de spécifications de la zone 22626Ip en y ajoutant les usages des groupes *C36 Atelier de réparation* et *C37 Atelier de carrosserie*, de même que les types d'entreposage extérieur B, C et D nécessaires à l'exploitation du centre de tri et de récupération de matériaux secs.

La Division recommande également au conseil d'arrondissement de consentir aux modifications à apporter au plan de zonage en agrandissant la zone 22626Ip à même une partie des zones 22619Ip et 22620Cb qui sont réduites d'autant (de manière à regrouper les installations de l'entreprise Eddy Fugère dans une seule et même zone), et à agrandir la zone 22617Ip à même une autre partie de la zone 22620Cb qui est réduite d'autant, de manière à rendre conformes les activités entre le 1341 rue Provinciale et le 330 à 358 rue Jackson (dont celles relatives au projet du 344 rue Jackson). Le tout, conformément illustré à l'annexe 2.

MODIFICATION PROPOSÉE

MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 22626IP :

- EN AJOUTANT, DANS LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS », LES GROUPES D'USAGES « *C36 ATELIER DE RÉPARATION* » ET « *C37 ATELIER DE CARROSSERIE* ».

- EN AJOUTANT DANS LA SECTION INTITULÉE « ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR » LES TYPES D'ENTREPOSAGE :
 - B – UN MATÉRIAU DE CONSTRUCTION, À L'EXCEPTION DES SUIVANTS :
 - A) *LA TERRE;*
 - B) *LE SABLE;*
 - C) *LA PIERRE;*
 - D) *TOUTE AUTRE MATIÈRE GRANULEUSE OU ORGANIQUE.*

 - C – UN ÉQUIPEMENT D'UNE HAUTEUR MAXIMALE DE 3 MÈTRES, TEL QU'UN CONTENEUR, UN ÉCHAFAUDAGE OU UN OUTILLAGE.

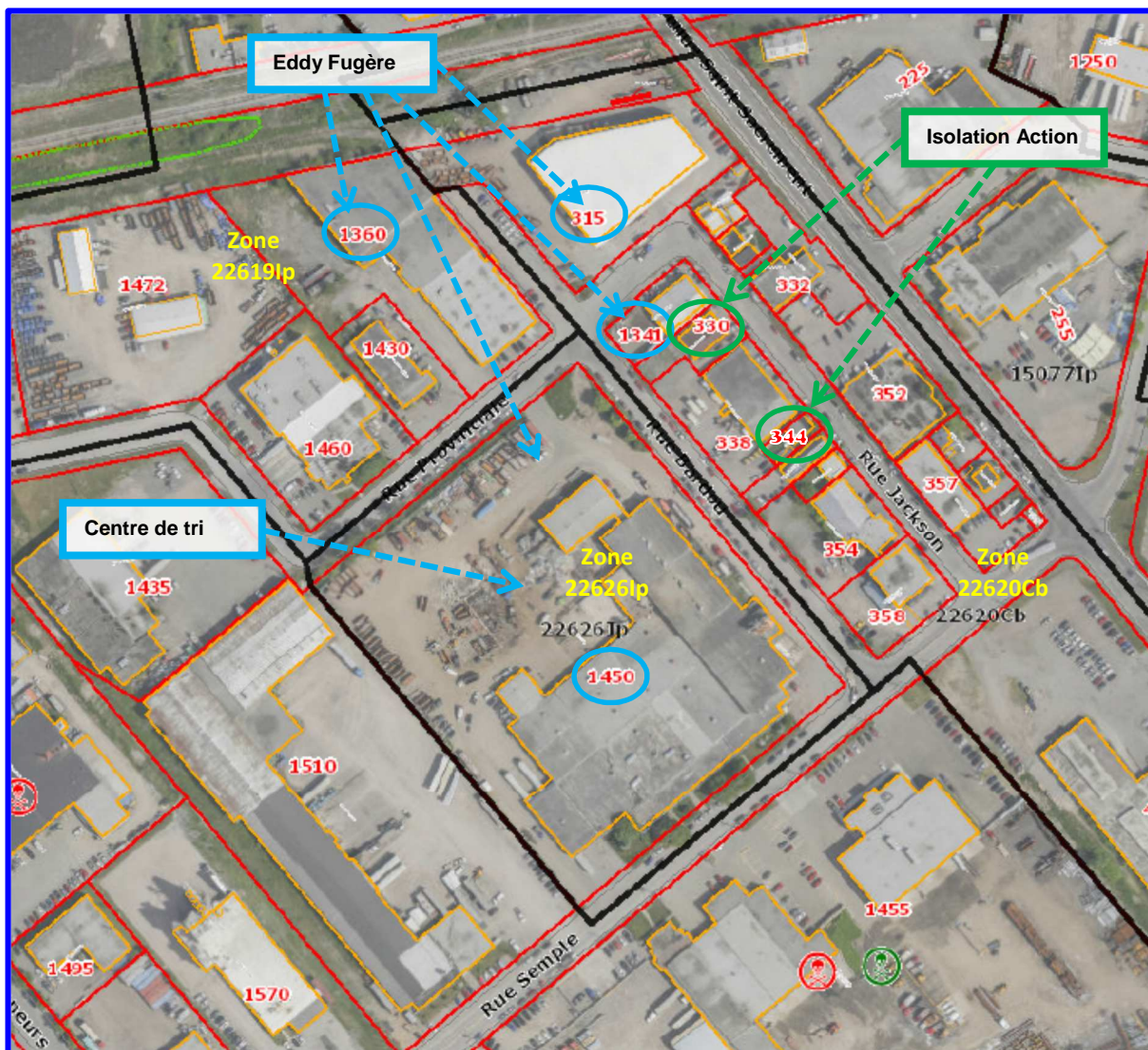
 - D – UN VÉHICULE AUTOMOBILE DE PLUS DE 3 000 KG, UN ÉQUIPEMENT D'UNE HAUTEUR DE PLUS DE 3 M, UN VÉHICULE-OUTIL OU UNE MACHINERIE QUI SE MEUT À L'AIDE D'UN MOTEUR.

MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE CA2Q22Z01 :

- EN AGRANDISSANT LA ZONE 22626IP À UNE MÊME PARTIE DES ZONES 22619IP ET 22620CB QUI SONT RÉDUITES D'AUTANT, DE MANIÈRE À ENGLOBER TOTALEMENT LES LOTS NUMÉROS 1 738 007, 1 736 288, 1 736 346 ET 4 138 773 DU CADASTRE DU QUÉBEC.

- EN AGRANDISSANT LA ZONE 22617IP À UNE MÊME PARTIE DE LA ZONE 22620CB QUI EST RÉDUITE D'AUTANT, DE MANIÈRE À ENGLOBER TOTALEMENT LE QUADRILATÈRE FORMÉ DES RUES SEMPLE, JACKSON, PROVINCIALE ET BARDOU.

ANNEXE 1 : LOCALISATION DES ZONES 22619IP, 22620Cb ET 22626IP



ANNEXE 2 : PROPOSITION DE MODIFICATION AU PLAN DE ZONAGE

