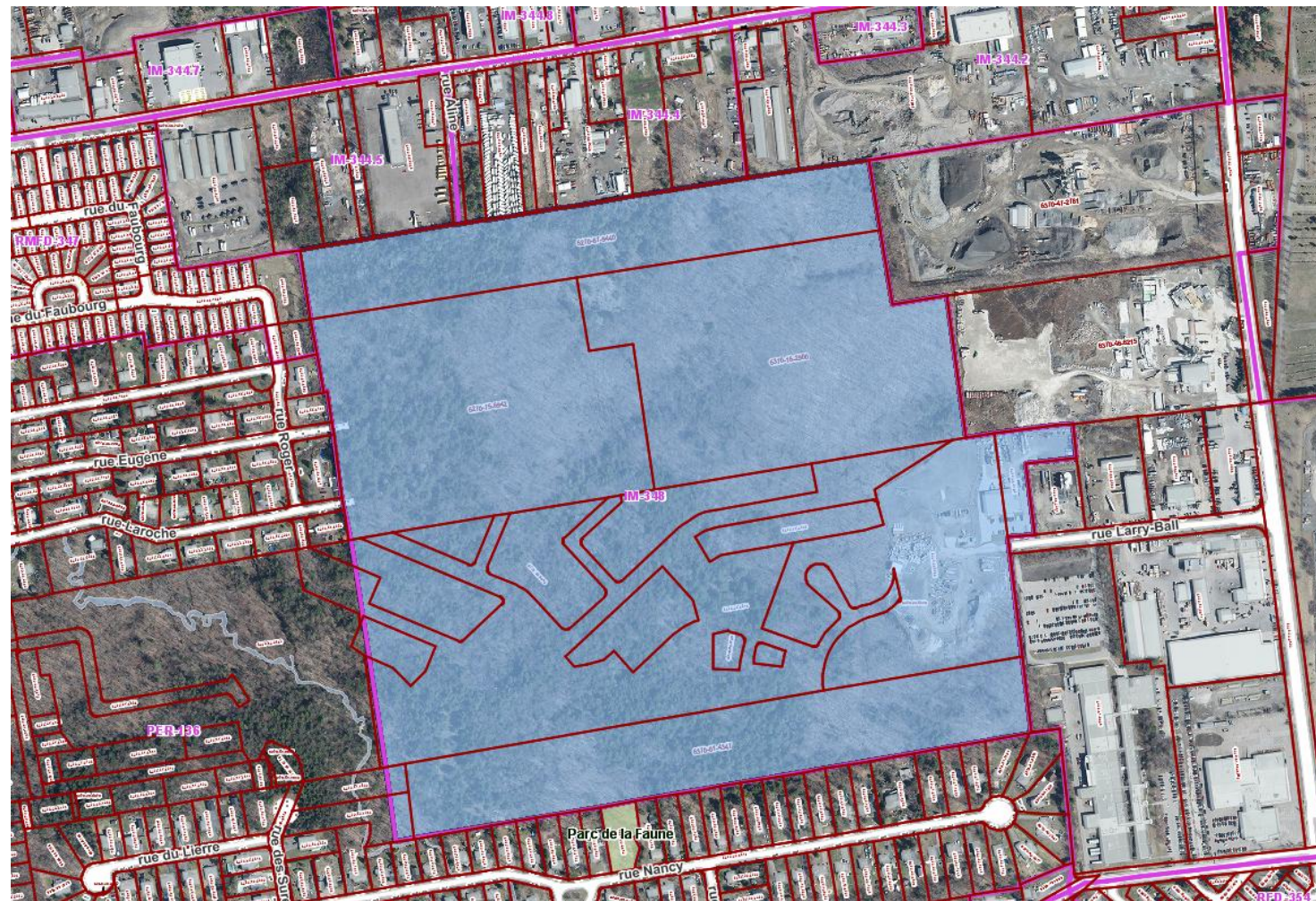


Secteur industriel Larry-Ball

Soirée d'information

9 juin 2026



Objectifs de la rencontre

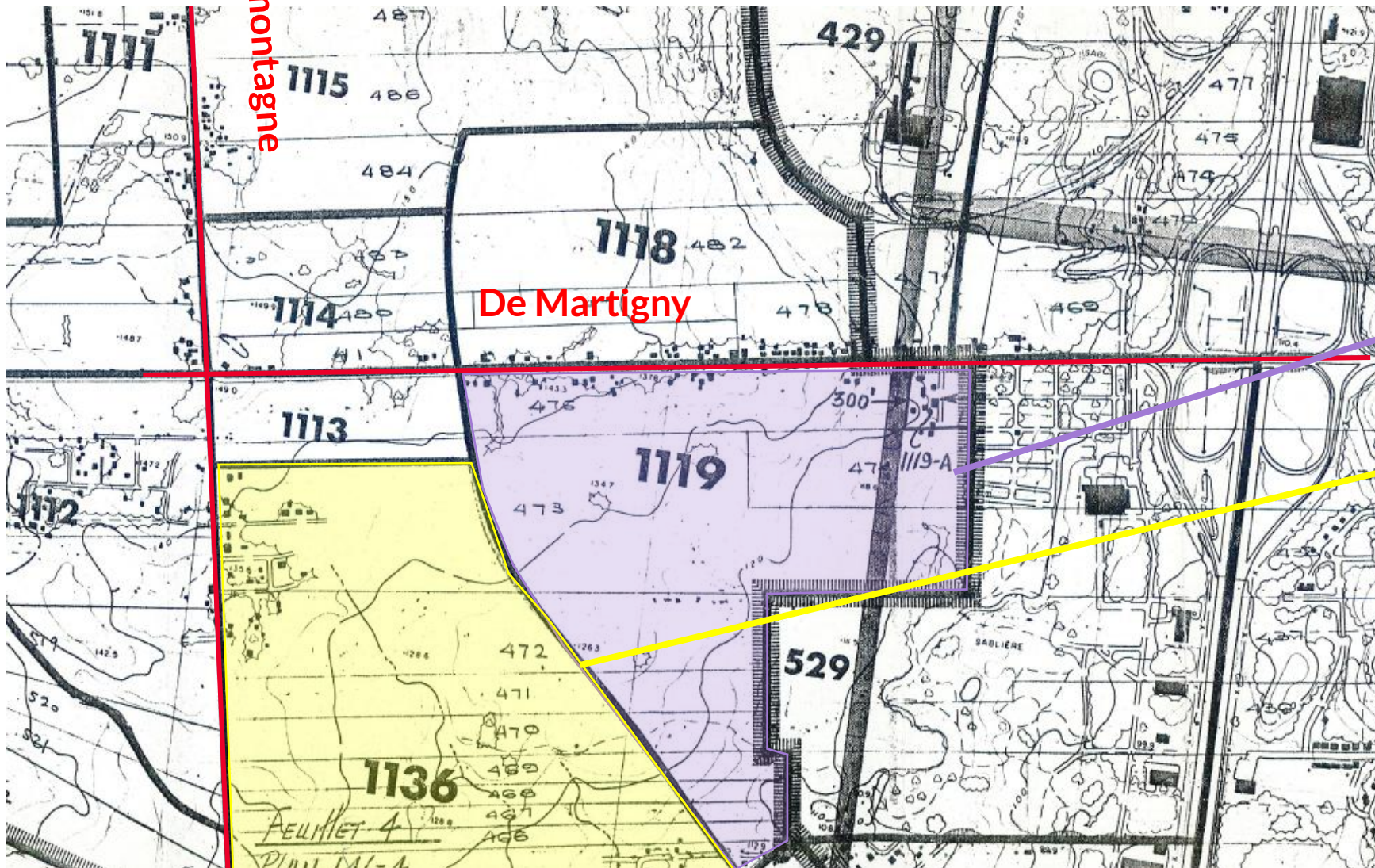
- Discuter du terrain Larry-Ball
- Dresser un portrait actuel du site
- Démystifier les enjeux liés au terrain
- Répondre à vos questions
- Être transparents sur le potentiel processus de développement

Plan de la présentation

- 1. Historique réglementaire du secteur**
2. Le schéma d'aménagement de la MRC
3. Présentation du Plan d'urbanisme et de la réglementation en vigueur
4. Contraintes au développement
5. Étapes à franchir pour un développement du site
6. Période de questions

Historique réglementaire du secteur

Lamontagne



De Martigny

Ancien règlement de zonage no 275
De 1976 à 1982

Zone industrielle

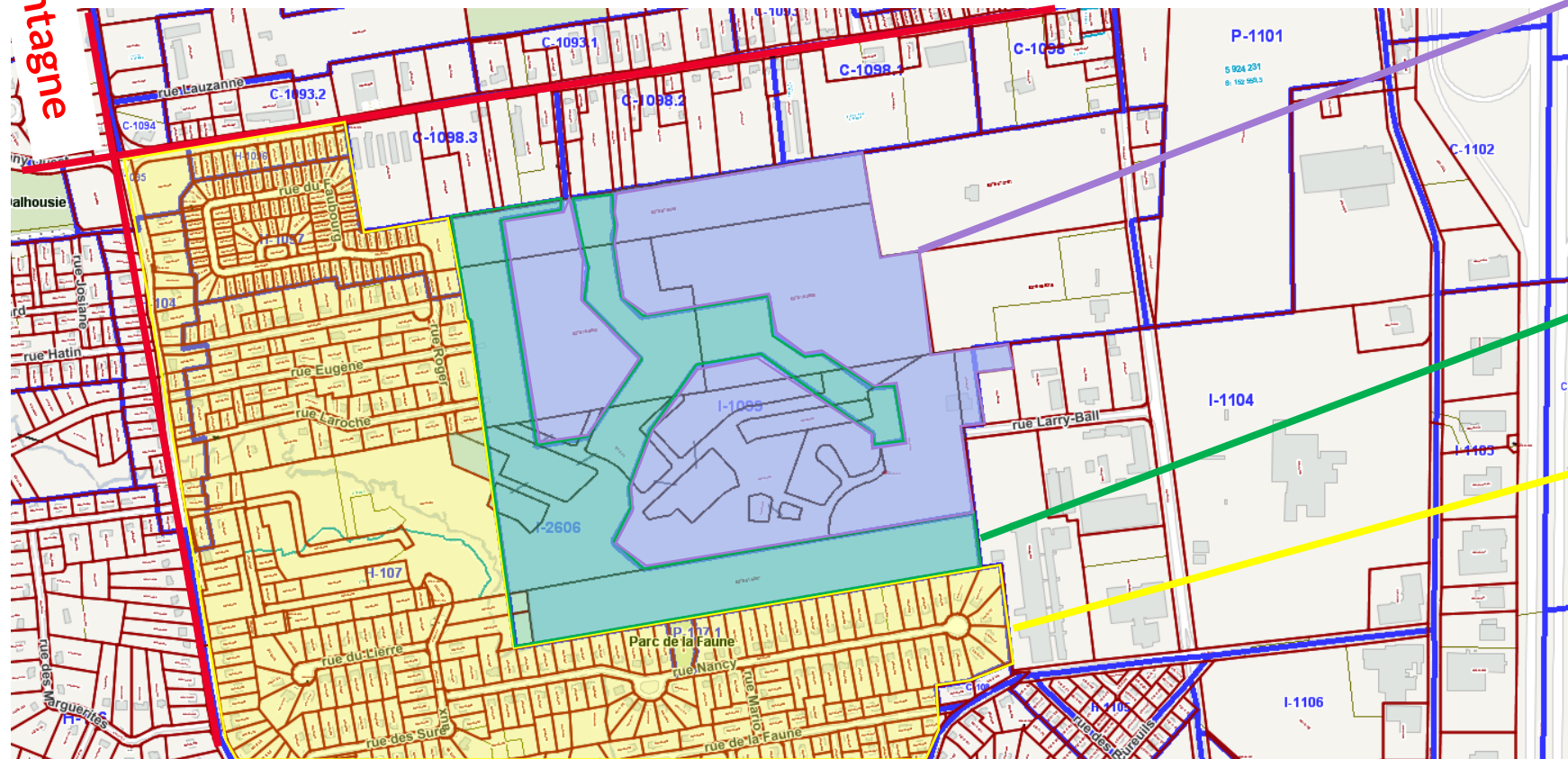
Zone résidentielle

Historique réglementaire du secteur

Ancien règlement de zonage no 0309-000
De 2010 à 2025

Lamontagne

De Martigny



Zone industrielle

Zone industrielle de
septembre 2010 à
août 2024

Zone conservation
d'août 2024 à juin
2025.

Zone résidentielle

Nouvelle réglementation depuis juin 2025

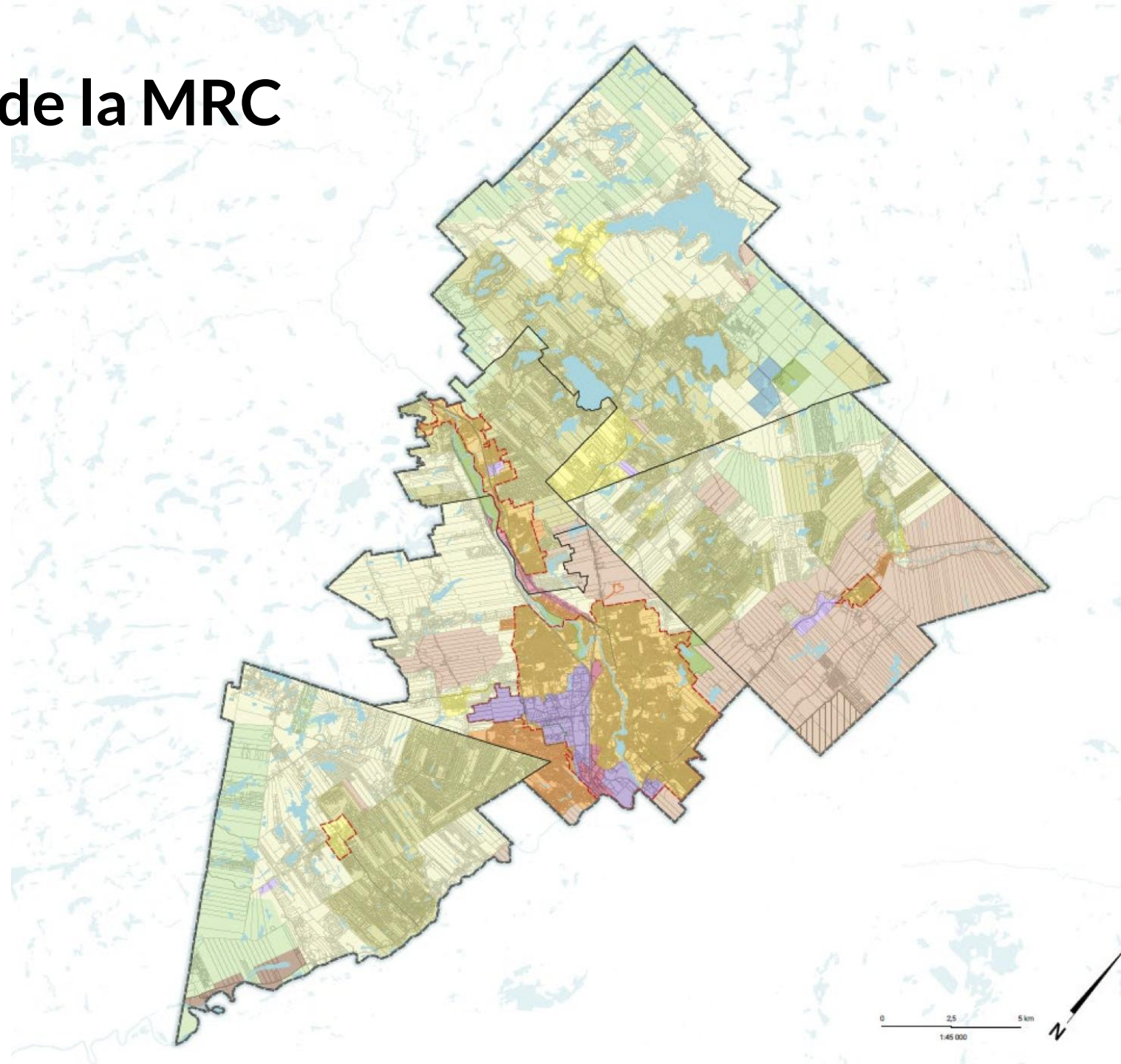


Plan de la présentation

1. Historique réglementaire du secteur
- 2. Le schéma d'aménagement de la MRC**
3. Présentation du Plan d'urbanisme et de la réglementation en vigueur
4. Contraintes au développement
5. Étapes à franchir pour un développement du site

Schéma d'aménagement de la MRC

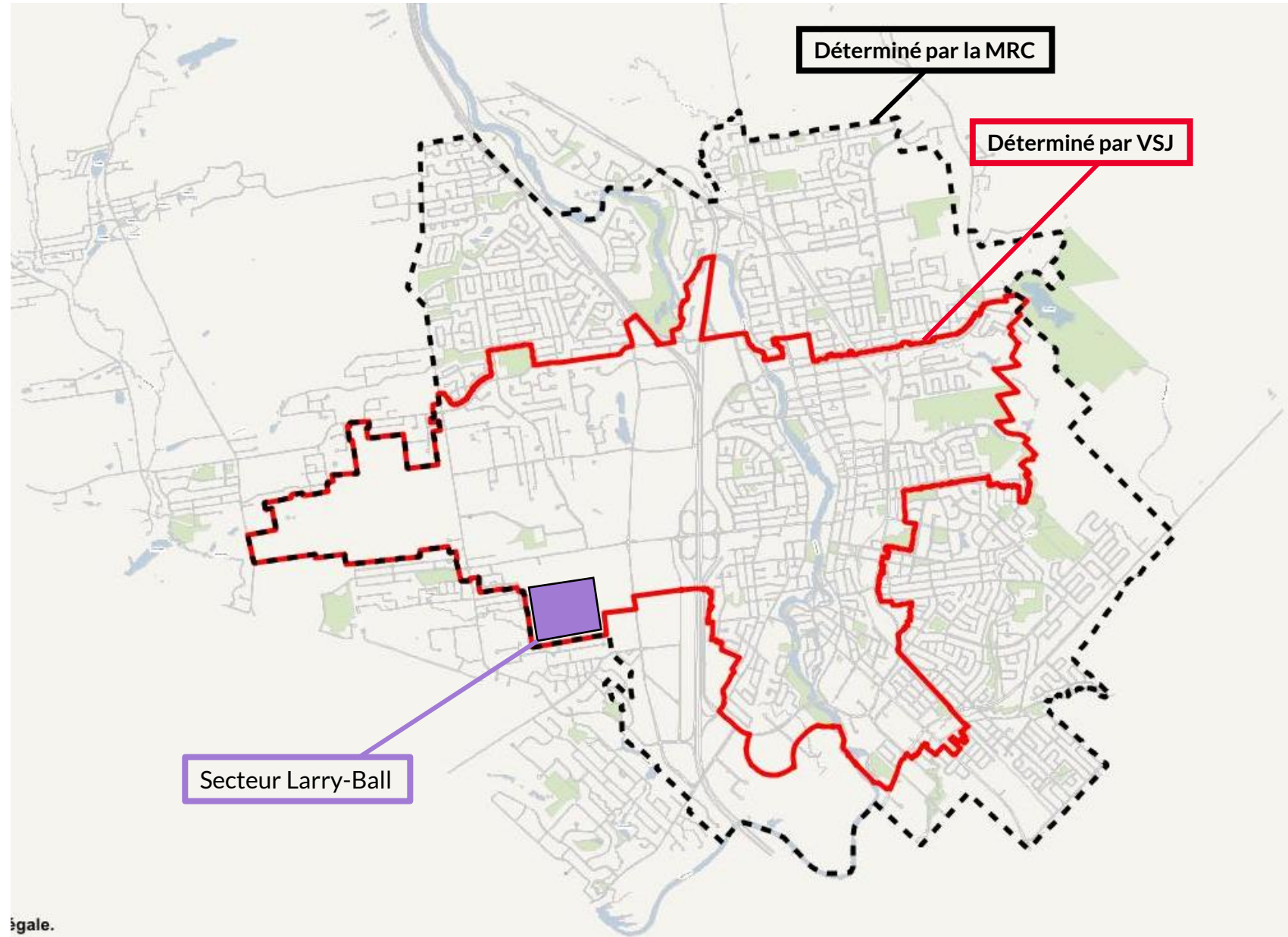
- Le gouvernement fixe les grandes règles pour tout le Québec.
- La MRC les adapte pour notre région dans un document qu'on appelle le schéma d'aménagement. Ce document dit quoi construire où, quoi protéger, quoi développer.
- Les villes doivent respecter ce cadre.
- Saint-Jérôme réalise son plan d'urbanisme en se basant sur ce document.



Saint-Jérôme

- **Périmètre d'urbanisation (noir)** : limite légale qui interdit toute nouvelle rue* ou infrastructure (sauf pour des raisons de salubrité) en dehors de cette frontière.
- **Zone de consolidation (rouge)** : périmètre de consolidation où Saint-Jérôme concentre tout le développement, dans des secteurs déjà desservis et proches des services.
- **L'objectif** : éviter l'étalement urbain, mieux planifier les travaux et garder une ville à échelle humaine.

*Deux exceptions existent, soit le prolongement des rues De Martigny Ouest et Schulz



Plan de la présentation

1. Historique réglementaire du secteur
2. Le schéma d'aménagement de la MRC
- 3. Présentation du Plan d'urbanisme et de la réglementation en vigueur**
4. Contraintes au développement
5. Étapes à franchir pour un développement du site

PUMD et réglementation en vigueur

(Plan d'urbanisme)

Objectifs liés aux quartiers industriels	Cibles
Développer les quartiers industriels du territoire à leur plein potentiel par une stratégie adaptée à leur spécialisation.	Consacrer plus de 580 000 m² au développement industriel afin de réduire la pression sur les taxes résidentielles
Intégrer les principes du développement durable à l'aménagement des différents quartiers industriels.	Conservation à l'état naturel d'au moins 30 % de la superficie des nouveaux quartiers Industriels
Accroître l'accessibilité des quartiers industriels en misant sur la multimodalité.	Proportion des entreprises industrielles qui se retrouvent à moins de 180 m du réseau de mobilité active

Objectifs liés à la trame verte et bleue	Cibles
Conserver, bonifier et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt	Atteinte d'une proportion de 30 % des milieux naturels comportant des actions visant leur protection

PUMD et réglementation en vigueur (Plan d'urbanisme)

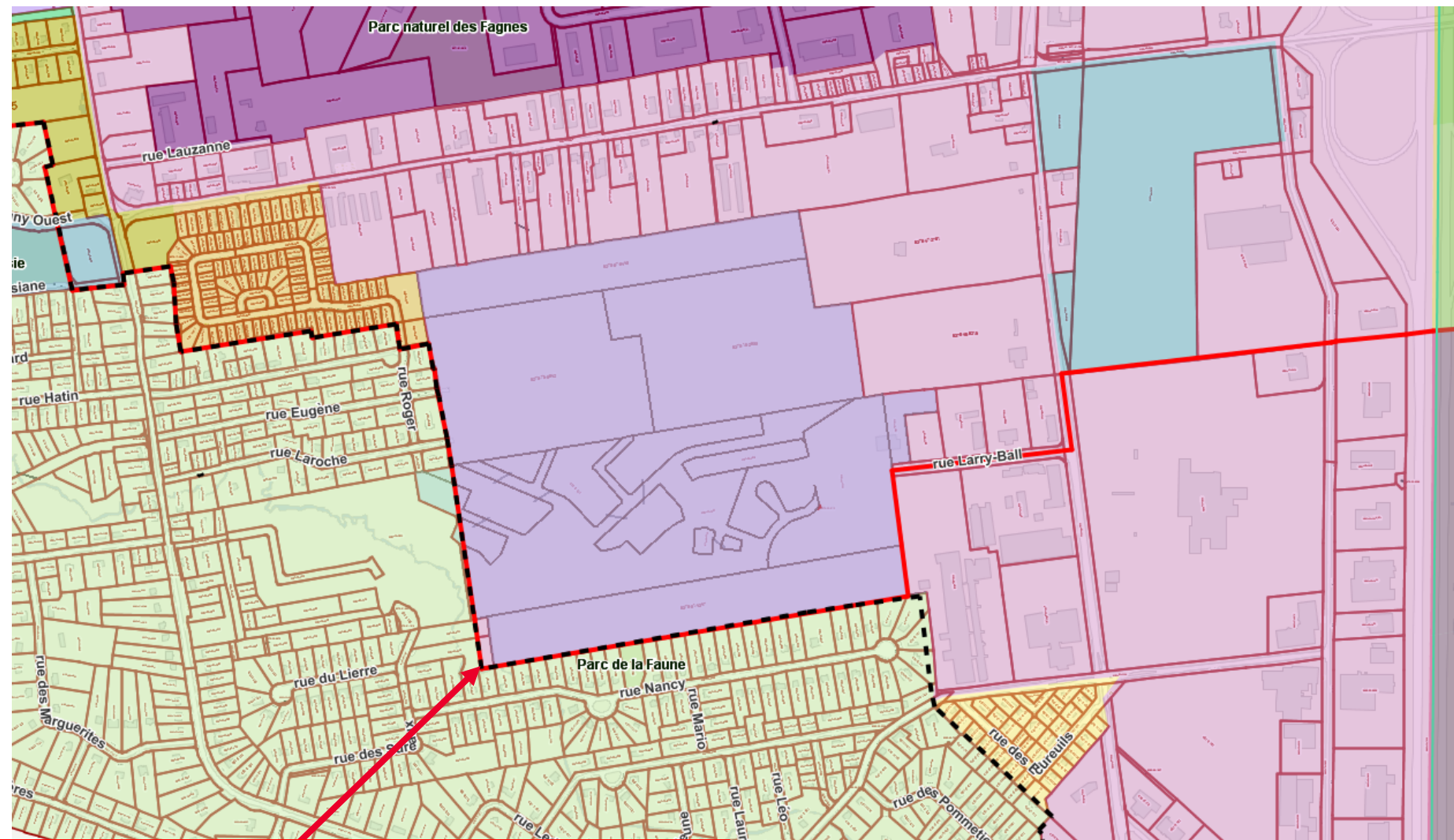
Légende

- Périurbaine
- Mixte de moyenne à forte densité
- Résidentielle de moyenne à forte densité
- Publique et institutionnelle
- Industrielle et entreprises
- Industrielle mixte ←
- ⬛ Péri-mètre d'urbanisation PUMD
- ⬜ Péri-mètre de consolidation PUMD

Le secteur Larry-Ball se situe dans l'affectation « industrielle mixte »

Dans cette affectation les fonctions suivantes sont autorisées :

- Industriels
- Commerciaux
- Récréation
- **38 % de conservation**
- Aucun usage résidentiel



Limites des périmètres d'urbanisation et de consolidation.

PUMD et réglementation en vigueur (Règlement de zonage)

Le secteur Larry-Ball se situe dans la zone IM-348.

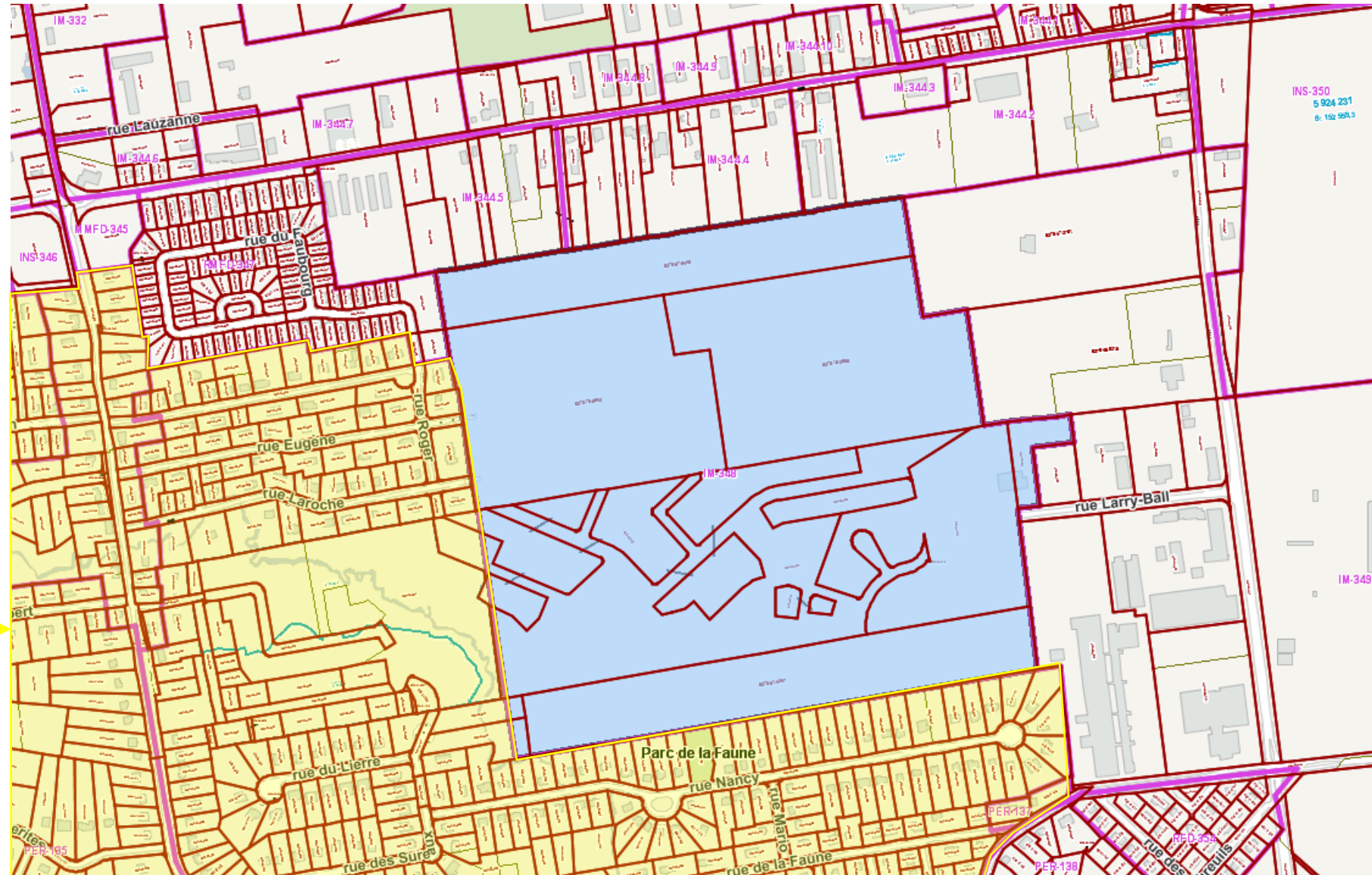
Dans cette zone seule cette classe d'usage est autorisée :

I1 - Industrie artisanale et logistique urbaine.

Une zone tampon d'une largeur minimale de 20 mètres devra être conservée le long des lignes mitoyennes avec les habitations adjacentes (secteur jaune)

Une demande de **changement de zonage** pour élargir la liste des usages autorisés est à envisager de la part du promoteur.

Zonage résidentiel en affectation périurbaine. Aucun prolongement de rue ou de réseau d'infrastructure n'y est autorisé selon le plan d'urbanisme.



Et si on veut changer le zonage?

-> Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble « PAE »

Règlement numéro 0362-000 sur les PAE

L'approbation par le conseil municipal d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) est préalable à toute demande de modification des règlements d'urbanisme, incluant un changement de zonage.

- Il s'agit d'un règlement discrétionnaire.
- Le plan d'ensemble devra être évalué par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) et le conseil municipal sur la base de 13 objectifs et 27 critères. (voir annexe)
- 38 % de la superficie de la zone doit être affectée à des activités de conservation et de protection de milieux humides et hydriques incluant les zones tampons de 20 mètres derrière chaque propriété résidentielle.

Classes d'usages pouvant être autorisées :

- C5 – Commerce lourd
- C7 – Divertissement et loisirs
- I1 - Industrie artisanale et logistique urbaine
- I2 - Industrie légère
- I3 - Industrie lourde et extraction



PUMD et réglementation en vigueur

(Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble « PAE »)

Il s'agit d'une décision discrétionnaire du conseil municipal. Nous nous basons sur les critères du règlement (voir annexe).

Exemples d'usages pouvant être autorisés

Classes	Usages potentiels
C5 - Commerce lourd	<ul style="list-style-type: none">• Entrepreneurs en construction• Services divers nécessitant de la machinerie lourde• Centre de distribution• Buanderie industrielle
C7 - Divertissement et loisirs	<ul style="list-style-type: none">• Arcade et loisirs virtuels• Centre de sport intérieur (gymnase, escalade, hockey, golf intérieur, etc.)
I1 - Industrie artisanale et logistique urbaine	<ul style="list-style-type: none">• Boulangerie, chocolaterie• Atelier d'artiste• Mini centre de distribution de quartier
I2 - Industrie légère	<ul style="list-style-type: none">• Industries diverses causant un <u>faible</u> niveau de nuisance• Industrie pharmaceutique• Industrie de produit plastiques, métalliques, du bois
I3 - Industrie lourde et extraction	<ul style="list-style-type: none">• Industries diverses causant un <u>haut</u> niveau de nuisance• Produits pétroliers• Abattage et transformation animal• Extraction minière

Plan de la présentation

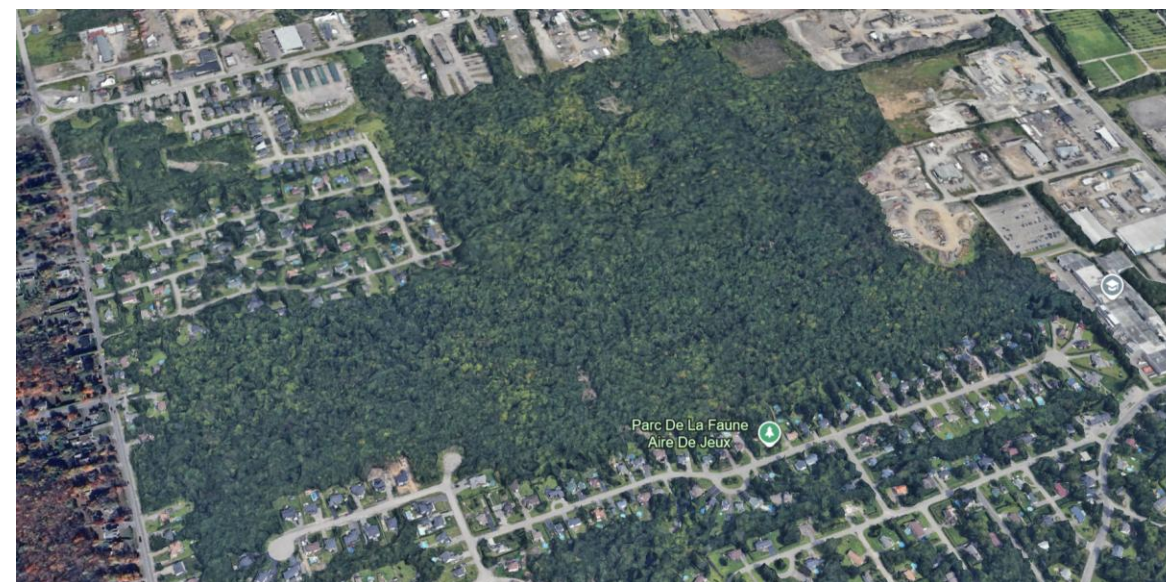
1. Historique réglementaire du secteur
2. Le schéma d'aménagement de la MRC
3. Présentation du Plan d'urbanisme et de la réglementation en vigueur
- 4. Contraintes au développement**
5. Étapes à franchir pour un développement du site

Contraintes au développement

Contraintes naturelles : Forêts

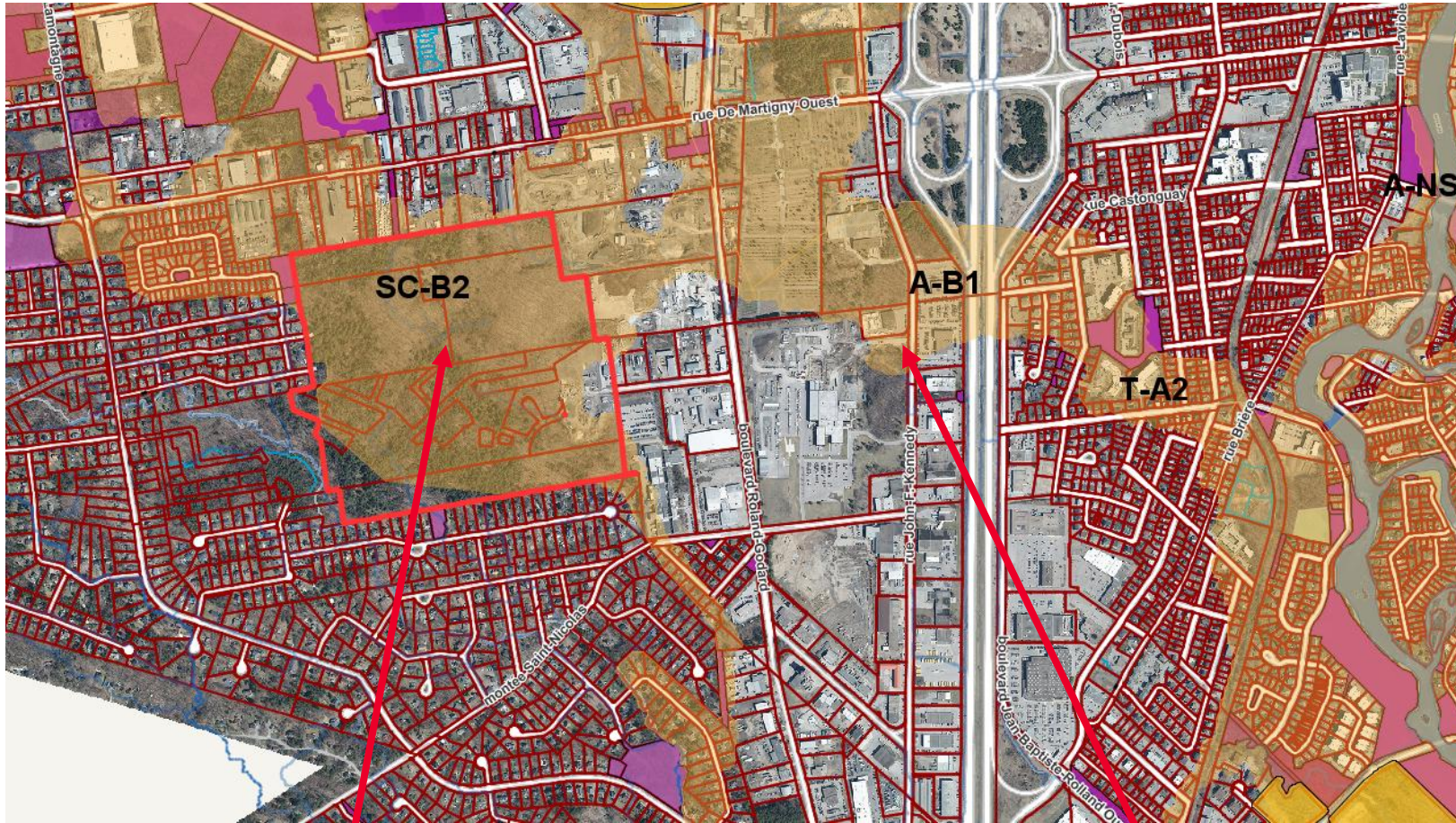
Les forêts couvrent 94 % du secteur :

- 10 % sont de valeur écologique faible
 - 84 % sont de valeur écologique moyenne
 - 0 % sont de valeur écologique élevée
 - 0 % sont de valeur écologique très élevée
-
- 0 % des types forestiers sont rares à l'échelle jérômienne
 - 0 % sont des forêts matures (plus de 80 ans)
 - 80 % de la forêt est typique des forêts d'intérieurs
-
- Les milieux humides couvrent environ 10 % du secteur



Contraintes au développement

Contraintes naturelles : Forêts



Il est situé dans le corridor écologique SC-B2

Il est également relié aux corridors écologiques A-B1 et A-B2.

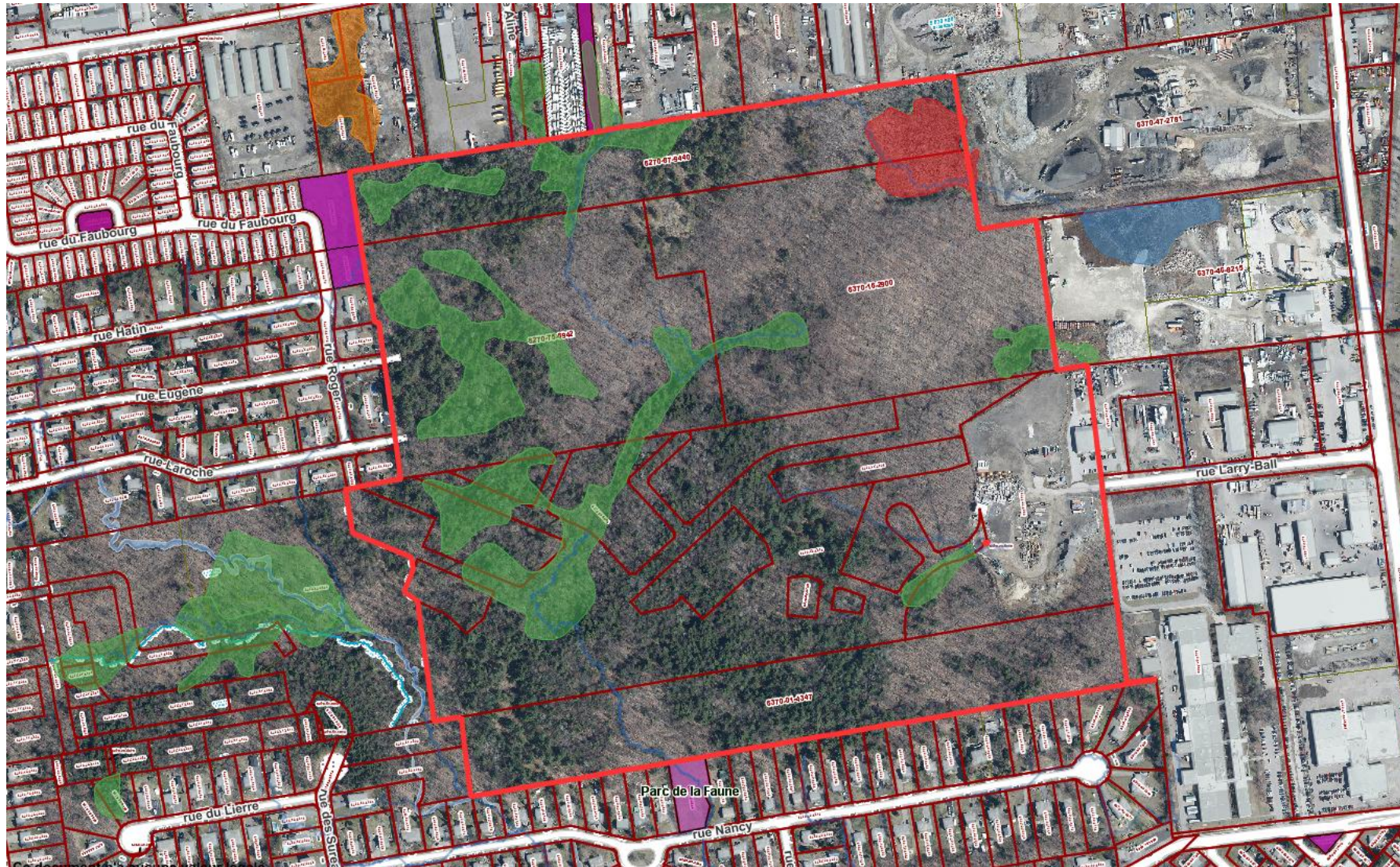
Plan de protection et de mise en valeur des milieux naturels

La localisation et l'interconnectivité du secteur Larry-Ball est stratégique au niveau écologique.






Il permet de relier le parc naturel des Fagnes au nord, le quartier Innovant Ouest et les zones boisées de Saint-Colomban au sud.

Contraintes au développement

Contraintes naturelles : Cours d'eau et milieux humides



Légende

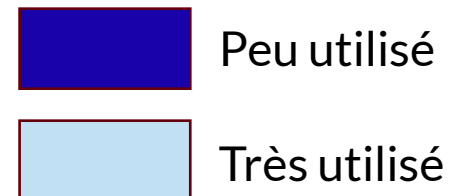
-  Eau peu profonde
-  Marais
-  Marécage
-  Tourbière boisée
-  Terrains ville

Source : Plan de protection et de mise en valeur des milieux naturels, 2025. Institut des territoires pour la Ville de Saint-Jérôme.
[www.vsj.ca/wp-content/uploads/2026/03/VSJ-2026-Plan de protection et de mise en valeur des milieux naturels.pdf](http://www.vsj.ca/wp-content/uploads/2026/03/VSJ-2026-Plan%20de%20protection%20et%20de%20mise%20en%20valeur%20des%20milieux%20naturels.pdf)



Contraintes au développement

Présence de sentiers informels



Source : strava.com



Plan de la présentation

1. Historique réglementaire du secteur
2. Le schéma d'aménagement de la MRC
3. Présentation du Plan d'urbanisme et de la réglementation en vigueur
4. Contraintes au développement
5. **Étapes à franchir pour un développement du site**

Quelques données sur le site

SUPERFICIE DU SITE

51,77 hectares
ou
517 700 m²

PRÉSERVATION DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES

38 % du site
ou
196 726 m²

REVENUS FONCIERS ACTUELS

172 000 \$ annuellement

REVENUS FONCIERS ESTIMÉS

5 M\$ annuellement

Étapes à franchir pour un potentiel développement du site

0. En attente d'un dépôt de projet répondant aux orientations de la Ville;
1. Approbation d'un concept d'aménagement global;
2. Approbation des modifications réglementaires (PAE, zonage et PIIA) par le **conseil municipal**;
3. Avancement des plans de génie civil;
4. Le/les promoteur(s) doivent déposer une demande de certificat d'autorisation au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) pour milieux humides et infrastructures;
5. Octroi des différents certificats d'autorisation par le MELCCFP;
6. Approbation des plans finaux de génie civil par la Ville;
7. Approbation du protocole d'entente par le **conseil municipal**;
8. Début des travaux de construction des rues;
9. Début des travaux de construction des bâtiments.

En considérant l'ampleur des étapes à franchir, la construction des rues ne pourrait pas débuter avant au moins 2 ans.

Période de questions

- Deux micros sont disponibles dans la salle;
- Si vous ne pouvez pas vous déplacer, levez la main et nous viendrons à vous;
- Utilisez les blocs-notes pour vos questions, commentaires ou suggestions;
- Déposez vos commentaires écrits dans la boîte prévue à cet effet ou laissez-les sur votre table;
- Maximum de 4 à 5 personnes en attente à chaque micro;
- Une question ou intervention à la fois;
- Un premier tour de parole pour toutes les personnes souhaitant s'exprimer;
- Merci de privilégier des interventions courtes afin de permettre au plus grand nombre de participer;
- Pour des questions plus spécifiques ou relatives à une situation personnelle, veuillez vous diriger vers le kiosque du service municipal approprié.

La présentation et un compte rendu seront diffusés sur le site Web de la Ville à vsj.ca/consultations-publiques.



MERCI

Le Plan d'urbanisme et de mobilité durable est disponible à : vsj.ca/urbanisme-mobilite-durable



Critères d'évaluation

(règlement no 0362-000 sur les plans d'aménagement d'ensemble)

Viabilité économique et optimisation de l'urbanisation

1. Le projet et son phasage s'arriment avec la planification des investissements de réfection et de prolongement des infrastructures sur le territoire.
2. Le projet démontre sa viabilité à long terme dans un souci de respect de la capacité de payer des contribuables en considérant les revenus de taxation projetés.
3. Le projet optimise les terrains aménageables et prévoit une compacité du bâti.

Croissance de la richesse

4. Les usages projetés, la qualité et la diversité des emplois prévus constituent un levier de développement social et économique pour la communauté jérômienne.
5. Le projet prévoit principalement des usages industriels. Les usages non industriels permettent de créer une synergie d'activités et constituent un complément aux activités industrielles d'une entreprise prévue à proximité.

Économie sociale et solidaire

6. Le projet prévoit des espaces dédiés à des fonctions soutenant des démarches entrepreneuriales d'organismes sociaux et communautaires, notamment des incubateurs industriels ou des locaux voués à des PME.

Protection des milieux naturels

7. Le projet assure la préservation des milieux naturels ayant la plus grande valeur écologique.
8. Le projet prévoit des continuités écologiques, en préservant les corridors écologiques existants, en définissant un réseau de corridors naturels à l'échelle du projet et leur arrimage à l'échelle de la Ville.

Critères d'évaluation

(règlement no 0362-000 sur les plans d'aménagement d'ensemble)

9. Le tracé des voies de circulation, l'implantation des bâtiments et l'emplacement prévu des aires de stationnement permettent de conserver au maximum le couvert boisé existant.

10. Des mesures adéquates sont proposées pour protéger les milieux d'intérêt identifiés à la suite de la caractérisation environnementale.

Gestion écologique des eaux de surface

11. Le projet prend en considération les contraintes liées à la gestion des eaux de surface, prévoit des mesures de gestion durable et établit les servitudes requises, le cas échéant.

12. Les infrastructures de gestion durable des eaux de surface prévues au sein du quartier sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques et fonctionnels.

Valorisation du milieu

13. Le projet limite les opérations de remblai et déblai nécessaires. La gestion de déblais in situ est favorisée.

14. Les éléments biophysiques à valeur symbolique (massifs forestiers, vues, milieux humides, etc.) sont identifiés. Ces derniers sont préservés et mis en valeur.

Trame urbaine et mobilité durable

15. Le tracé des voies de circulation crée les connexions manquantes avec les rues avoisinantes de manière à tisser une trame urbaine en continuité avec l'existant.

16. Le projet assure la continuité du tracé et de la hiérarchisation du réseau de voies de circulation existantes et prévues.

17. Le projet prévoit des connexions avec les voies de circulation des quartiers industriels adjacents, mais limite celles-ci avec les quartiers résidentiels.

18. Le projet prévoit un réseau de transport actif connecté au réseau d'espaces verts et publics qui converge vers les entreprises et les points d'accès au transport collectif. Ce réseau est connecté avec les quartiers avoisinants, multiplie les possibilités d'itinéraires intérieurs et rend compétitifs à l'auto les parcours piétonniers et cyclistes en étant les plus courts chemins vers les principaux points de destinations.

Critères d'évaluation

(règlement no 0362-000 sur les plans d'aménagement d'ensemble)

Cohésion et connectivité sociales

19. Le projet prévoit des parcs et des espaces publics qui s'intègrent à la trame de rue et qui sont répartis équitablement dans le projet afin d'agréments le pôle d'emploi au bénéfice des travailleurs.

Nuisances sociales

20. La localisation des différents usages ne génère pas une source de risques ou de nuisances pour les zones résidentielles situées à proximité en considérant notamment :

- L'aménagement des aires de stationnement et des aires de chargement et de déchargement;
- L'impact de l'utilisation des cours et des constructions et équipements accessoires proposés;
- La mise en place de mesures d'atténuation adéquates pour limiter les risques et les nuisances.

Sentiment de sécurité

21. Les aménagements proposés et l'éclairage renforcent le sentiment de sécurité des travailleurs et visiteurs.

22. Les parcs et les espaces publics sont bordés par des rues et le front sur rue des bâtiments principaux est suffisant pour assurer une bonne visibilité et renforcer le sentiment de sécurité.

Efficacité énergétique et carboneutralité

23. L'orientation et l'implantation des bâtiments proposées favorisent l'ensoleillement des bâtiments et l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire.

24. Le projet propose des solutions innovantes pour tendre vers la carboneutralité.

Mobilité et stationnement

25. La largeur des terrains et les implantations projetées permettent de minimiser le nombre d'entrées charretières et priorisent la mutualisation des aires de stationnement.

Aménagements et perspective visuelle

26. Le réseau de distribution électrique et de communication est situé en cour arrière ou prévoit des raccordements aérosouterrains.

27. La gestion des matières résiduelles est fonctionnelle et les aménagements et équipements qui lui sont dédiés sont adéquatement intégrés.