Projet de règlement 0351-017

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 0351-000 SUR ZONAGE AFIN DE MODIFIER LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE IM-264 POUR AUTORISER CERTAINS USAGES DE LA CLASSE D'USAGES « C5 – COMMERCE LOURD » ET TOUS LES USAGES DE LA CLASSE « I2 – INDUSTRIE LÉGÈRE » PAR L'ENTREMISE DU RÈGLEMENT NO 0359-000 SUR LES USAGES CONDITIONNELS.

Assemblée publique de consultation

3 novembre 2026

Ville de SAINT-JÉRÔME

Contexte du projet de règlement

Historique du dossier	
Dates	Étapes
20 mai 2026	Adoption des projets de règlement **0351-011 et 0359-001** et avis de motion
2 juin 2026	Assemblée publique de consultation
15 juillet 2026	Rencontre d'information avec les citoyens
20 octobre 2026	Fin du processus d'adoption des projets de règlement PR-0351-011 et PR-0359-001
	Adoption des projets de règlement **0351-017 et 0359-002** et avis de motion
3 novembre 2026	Assemblée publique de consultation

Ville de SAINT-JÉRÔME

Contexte du projet de règlement

Pour toute question qui n'est pas en lien avec les projets de règlement présentés ce soir, nous vous invitons à vous adresser à la **centrale du citoyen** :

Centrale du citoyen

En ligne: https://www.vsj.ca/requete-en-ligne/

Par téléphone: **450 569-5000**

En personne **:**

10, rue Saint-Joseph, bureau 103, J7Z 7G7
Lundi : 8 h à 17 h
Mardi : 8 h à 17 h
Mercredi : 8 h à 17 h
Jeudi : 8 h à 17 h
Vendredi : 8 h à 17 h

Ville de SAINT-JÉRÔME

Objets du projet de règlement

Le projet de règlement vise à modifier la grille des spécifications de la zone IM-264 pour autoriser certains usages de la classe d'usages « C5 – commerce lourd » et tous les usages de la classe d'usages « I2 – industrie légère » par l'entremise du *Règlement numéro 0359-000 sur les usages conditionnels*.

Ce projet de règlement comporte des éléments susceptibles d'approbation référendaire. (Art. 123 LAU)

Résumé :

Les modifications permettent dans la zone IM-264 :

- d'autoriser certains usages de la classe d'usages « C5 – commerce lourd » par l'entremise du *Règlement numéro 0359-000 sur les usages conditionnels*
- d'autoriser tous les usages de la classe d'usages « I2 – industrie légère » par l'entremise du *Règlement numéro 0359-000 sur les usages conditionnels*

Ville de SAINT-JÉRÔME

Objets du projet de règlement

Article 1: Le *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage* est modifié dans la mesure prévue aux articles suivants.

Article 2 : Modification de la grille des spécifications de la zone IM-264 afin d'autoriser :

- Certains usages de la classe d'usages « C5 – commerce lourd »

- Tous les usages de la classe d'usages « I2 – industrie légère »

par l'entremise du *Règlement numéro 0359-000 sur les usages conditionnels*.

Objets du projet de règlement

Liste des usages de la classe d'usages « C5 – commerce lourd » pouvant être autorisé

Usages admissibles
Centre logistique
Centre de distribution ou d'expédition de marchandises (colis, courrier, meubles, etc.)
Centre de tri postal
Entrepôt libre-service (mini-entrepôts)
Entreposage en vrac à l'extérieur
Entreposage intérieur de tout genre
Service d'emballage et de protection de marchandises
Service d'envoi de marchandises
Service de construction
Service de déménagement
Service de réparation et d'entretien de système de plomberie, de chauffage, de ventilation et de climatisation (entrepreneur spécialisé)
Vente en gros de pièces et d'accessoires neufs pour véhicules automobiles
Vente au détail de pièces et d'accessoires de machinerie lourde
Vente au détail de produits de construction et de quincaillerie
Vente en gros de quincaillerie, d'équipements de plomberie et de chauffage, incluant les pièces
Autres activités de vente en gros
Vente au détail de piscines, de spas et leurs accessoires.

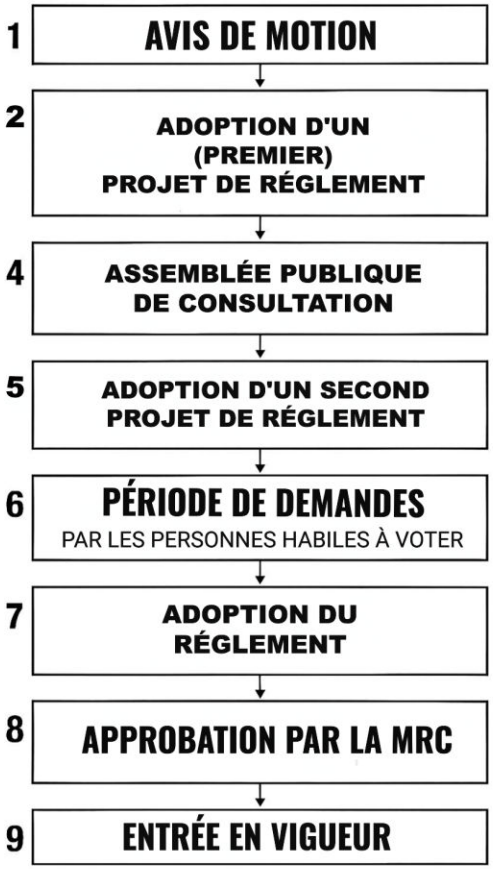
Objets du projet de règlement

Listes usages de la classe d'usage « C5 – commerce lourd » ne pouvant pas être autorisé

Usages non admissibles
Garage de stationnement pour véhicules lourds (infrastructure)
Service de location de machinerie lourde
Service de vidange de fosse septique et de location de toilettes portatives
Vente en gros d'automobiles et autres véhicules automobiles, neufs ou d'occasion
Vente en gros de pièces usagées et d'accessoire d'occasion pour véhicules automobiles
Vente au détail de combustible
Vente au détail de gaz sous pression
Vente au détail de foin, de grain et de mouture
Vente au détail de machinerie lourde
Vente au détail de matériaux de récupération (démolition)
Vente en gros d'épicerie et de produits connexes
Entreposage extérieur de roulottes et de véhicules récréatif
Entreposage frigorifique
Service d'aménagement paysager ou déneigement
Service d'assainissement de l'environnement
Service de location d'outils ou d'équipements
Service de ramonage
Service de réparation et d'entretien de machines et de matériel d'usage commercial et industriel
Services de remorquage

Usages non admissibles
Services de transport par camions
Services d'entretien de réparation et d'hivernisation d'embarcations
Service de buanderie industrielle
Vente en gros de pneus et de chambre à air
Vente en gros de véhicules autres que les véhicules automobiles
Vente en gros d'équipements et de pièces de machinerie
Vente en gros de matériel motorisé, d'articles, d'accessoires d'aménagement paysager et de jardin
Vente au détail d'avions et accessoire
Service de réparation et d'entretien de véhicules lourds ou machinerie lourde
Vente en gros de matériel électrique et électronique
Vente en gros de médicaments, de produits chimiques et produits connexes
Vente en gros de vêtement et tissus.

Procédure d’adoption de la réglementation d’urbanisme



Calendrier

ÉTAPES D'ADOPTION D'UN PROJET DE RÈGLEMENT		RÉALISÉE
20 octobre 2026	Adoption du projet de règlement et avis de motion	✓
22 octobre 2026	Avis pour l'assemblée publique de consultation	✓
3 novembre 2026	Assemblée publique de consultation	**En cours**
17 novembre 2026	Adoption du second projet de règlement par le conseil municipal	
25 novembre 2026	Parution de l'avis pour les demandes d'approbation référendaire	
15 décembre 2026	Adoption du règlement par le conseil municipal	
16 décembre 2026	Entrée en vigueur lors de la délivrance du certificat par la MRC	

Veuillez noter que les dates indiquées ci-dessus sont à titre indicatif seulement et peuvent changer dans le cas où une étape serait devancée ou retardée pour des raisons administratives.



Ville de

SAINT-JÉRÔME

SERVICE DE L'URBANISME ET
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Projet de règlement et annexes

Ville de SAINT-JÉRÔME

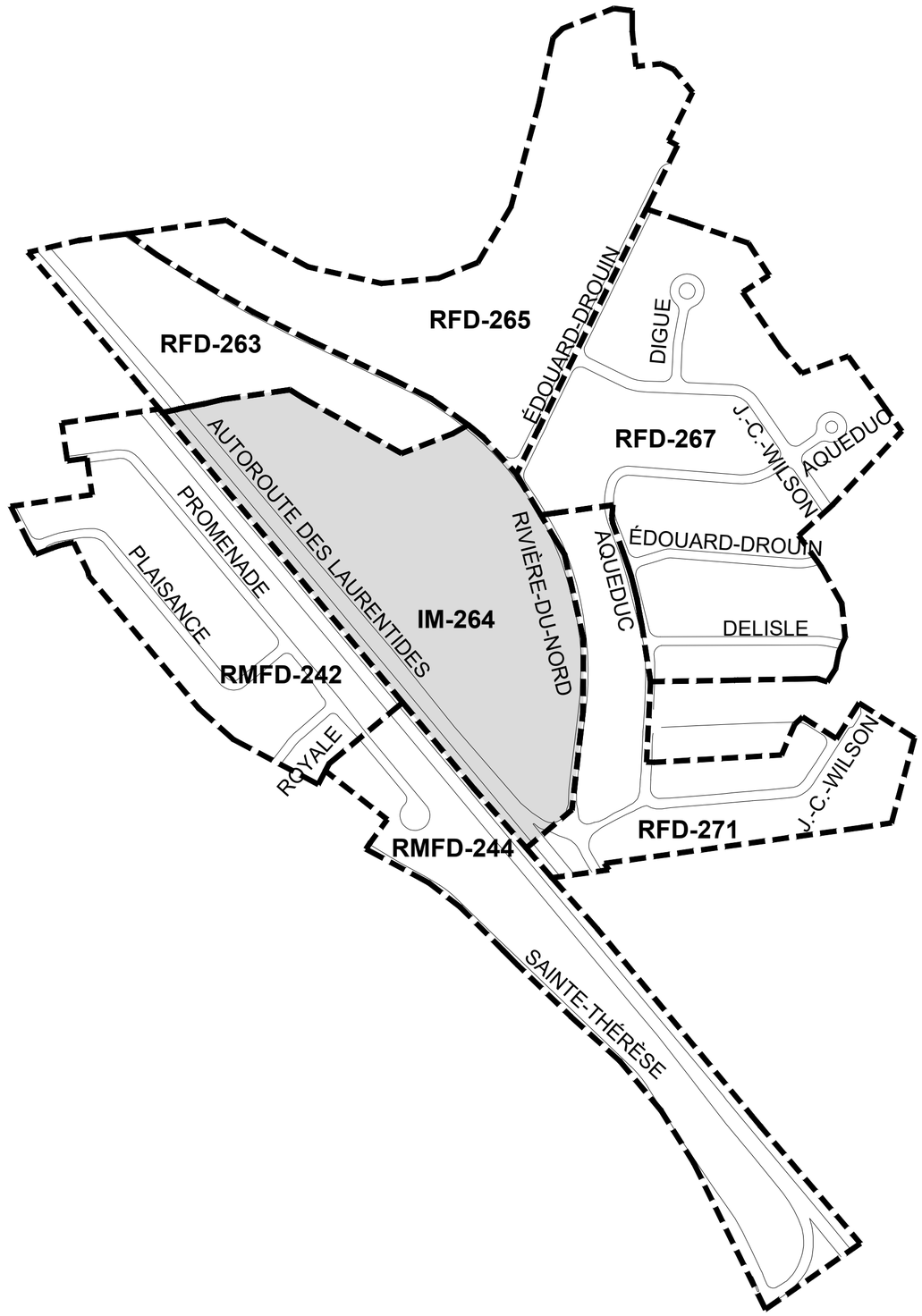
APPROBATION DES PERSONNES HABILES À VOTER
(*LAU, RLRQ c A-19.1, article 130*)

Suivant la tenue de l'assemblée publique de consultation, la municipalité adopte, avec ou sans modification, un second projet de règlement.

La municipalité publie ensuite un avis sur le site internet de la Ville de Saint-Jérôme à : https://www.vsj.ca/avis-publics/?fwp_facetwp_publication_category=demande-de-participation-a-un-referendum)

L'avis identifie:
L'objet du projet et les dispositions susceptibles d'approbation référendaire
La description de la zone
Les conditions de validité d'une telle demande
Où peut être consulté le second projet de règlement

Pour plus de détails, nous vous invitons à consulter le site internet de la Ville de Saint-Jérôme à : https://www.vsj.ca/avis-publics/?fwp_facetwp_publication_category=demande-de-participation-a-un-referendum)



Ville de SAINT-JÉRÔME

Description

RÈGLEMENT PR-0351-017

Districts no. 1 et 11

Légende

ZONE VISÉE

ZONES CONTIGUËS

Annexe: **0351-017.1**	Plan no: **Avis public**
Échelle: **Aucune**	Date: **2026-10-20**

PROJET DE RÈGLEMENT PR-0351-017

RÉSUMÉ DU PROJET DE RÈGLEMENT

Le projet de règlement vise à permettre, pour la zone IM-264, certains usages de la classe « C5 – Commerce lourd » et tous les usages de la classe « I2 – Industrie légère » admissibles à une demande d'usage conditionnel.

ZONES TOUCHÉES ET CONTIGUËS

La zone IM-264 est une zone visée et les zones contiguës sont les zones RFD-263, RFD-265, RFD-267, RFD-271, RMFD-244 et RMFD-242.

PROJET DE RÈGLEMENT SUSCEPTIBLE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE ?

Certaines dispositions de ce projet de règlement sont susceptibles d'approbation référendaire.

ILLUSTRATION DES ZONES TOUCHÉES ET DES ZONES CONTIGUËS

Voir le plan ci-joint POUR AVIS PUBLIC.

LE BUT OU LA CONSÉQUENCE DE L'AMENDEMENT PROPOSÉ

Le projet de règlement vise à permettre, dans la zone IM-264, certains usages de la classe « C5 – Commerce lourd » et tous les usages de la classe « I2 – Industrie légère » admissibles à une demande d'usage conditionnel.

Ce projet de règlement aurait pour effet de permettre, pour l'immeuble situé au 905-922, chemin de la Rivière-du-Nord, certains usages commerciaux et industriels, sous réserve de l'atteinte des critères d'évaluation portant sur l'impact sur le milieu d'insertion, la plantation et le verdissement et la mobilité et le stationnement, prévus au *Règlement numéro 0359-000 sur les usages conditionnels*.

Ce projet de règlement est en lien avec le PR-0359-002, modifiant le *Règlement numéro 0359-000 sur les usages conditionnels*.

En vertu de Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la procédure d'adoption d'un règlement est assortie de délais et d'étapes en vue de permettre une implication citoyenne.

Toute modification à un règlement de zonage débute par un geste concret du conseil, soit l'adoption d'un règlement appelé « Premier projet ». Ce projet est adopté par un vote du conseil, sous forme d'une résolution. Ceci entraîne obligatoirement une assemblée publique de consultation. Lors de cette assemblée, la loi prévoit que soit expliqué le projet de règlement et que l'on entende les personnes et organismes qui désirent s'exprimer sur ce dernier.

Pour le projet de Règlement PR-0351-017, la date anticipée de l'assemblée publique de consultation est le 3 novembre 2026, à 18 h. Cette dernière se tiendra à l'Hôtel de Ville, au 300, rue Parent, salle B. Cette date est sujette à changement et nous invitons les personnes intéressées à consulter le site de la Ville pour obtenir de l'information sur les avis publics officiels : https://www.vsj.ca/avis-publics/

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-JÉRÔME

RÈGLEMENT NO 0351-017

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 0351-000 SUR LE ZONAGE

ATTENDU la présentation du projet de règlement et l'avis de motion numéro CM-_____ donné aux fins des présentes lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le _____;

ATTENDU QU'une demande de modification réglementaire a été déposée par la firme DKA, afin de permettre, dans la zone IM-264, certains usages commerciaux et industriels, en vertu du règlement sur les usages conditionnels;

ATTENDU QUE l'immeuble visé par la demande, situé au 905-925 chemin de la Rivière-du-Nord, est actuellement occupé par un bâtiment industriel, abritant un usage « Industrie de véhicules automobiles »;

ATTENDU la résolution CM_18289_26_05_20 liée au projet de règlement PR-0351-011 portant sur la même demande de modification réglementaire.

ATTENDU l'assemblée publique de consultation du 2 juin 2026 et la soirée d'information du 15 juillet 2026 relatives au PR-0351-011 et destinée aux résidents du secteur des chutes Wilson;

ATTENDU QUE le présent projet de règlement vise à répondre aux préoccupations émises par les résidents du secteur des chutes Wilson

ATTENDU QUE le recours aux usages conditionnels permet d'encadrer l'autorisation de certains usages tout en réduisant, les risques de nuisances sur le milieu d'insertion, grâce à des critères d'évaluation encadrant notamment les aménagements projetés et la nature des activités proposées;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier la grille des spécifications de la zone IM-264 afin d'y identifier les usages admissibles à une demande d'usage conditionnel;

ATTENDU QUE cette demande est en lien avec le PR-0359-002 modifiant le *Règlement numéro 0359-000 sur les usages conditionnels*;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Le *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage* est modifié dans la mesure prévue aux articles suivants.

ARTICLE 2 L'annexe 2 de ce règlement est modifiée à la grille des spécifications de la zone IM-264 :

- À la section « Usages conditionnels », à la ligne 120, dans la colonne « A », en ajoutant l'usage « C5 - Commerce lourd » et dans la colonne « B », en ajoutant la note « (3) »;
- À la ligne 121, dans la colonne « A », en ajoutant l'usage « I2 – Industrie légère » et dans la colonne « B » en ajoutant un point.
- À la section « Dispositions spécifiques », à la ligne 134, dans la colonne A, en ajoutant la note suivante :

  « (3) Usages admissibles à une demande d'usages conditionnels : Centre logistique, Centre de distribution ou

PROJET

d'expédition de marchandises (colis, courrier, meubles, etc.), Centre de tri postal, Entrepôt libre-service (mini-entrepôts), Entreposage en vrac à l'extérieur, Entreposage intérieur de tout genre, Service d'emballage et de protection de marchandises, Service d'envoi de marchandises, Service de construction, Service de déménagement, Service de réparation et d'entretien de système de plomberie, de chauffage, de ventilation et de climatisation (entrepreneur spécialisé), Vente en gros de pièces et d'accessoires neufs pour véhicules automobiles, Vente au détail de pièces et d'accessoires de machinerie lourde, Vente au détail de produits de construction et de quincaillerie, Vente en gros de quincaillerie, d'équipements de plomberie et de chauffage, incluant les pièces, Autres activités de vente en gros et Vente au détail de piscines, de spas et leurs accessoires. »

La grille des spécifications modifiée étant celle incluse en annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE 3 – Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le Maire,

_____

RÉMI BARBEAU

La Greffière de la Ville,

_____

MARIE-JOSÉE LAROCQUE, MAP, OMA

AL/cr

Avis de motion :	***
Adoption du projet de règlement :	***
Consultation publique :	***
Adoption du second projet :	***
Adoption du règlement:	***
Approbation :	***
Entrée en vigueur :	***

PROJET

ANNEXE 1

Grille des spécifications en
avis de motion : IM-264

Ville de SAINT-JÉRÔME

AVIS DE MOTION

Zone : IM-264

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Lotissement**						
2	Dimensions d'un lot						
3	Largeur d'un lot min./max. (m)	50 / -					
4	Largeur d'un lot d'angle min./max. (m)						
5	Largeur d'insertion d'un lot min./max. (%)						
6	Profondeur d'un lot min./max. (m)	50 / -					
7	Superficie d'un lot min./max. (m²)	3 000 / -					

	A	B	C	D	E	F
8	**Zonage**					
9	Classification des usages principaux					
10	Groupe d'usages « Habitation (H) »					
11	H1 – Habitation unifamiliale					
12	H2 – Habitation bifamiliale					
13	H3 - Habitation trifamiliale					
14	H4 – Habitation multifamiliale (4 à 8 logements)					
15	H5 – Habitation multifamiliale (9 logements et plus)					
16	H6 – Habitation collective					
17	Groupe d'usages « Commerce et service (C) »					
18	C1 - Bureau, service et commerce de détail					
19	C2 - Restauration et débit de boisson					
20	C3 - Hébergement					
21	C4 – Commerce et service pour véhicules					
22	C5 - Commerce lourd					
23	C6 - Commerce et service à caractère particulier					
24	C7 - Divertissement et loisirs					
25	Groupe d'usages « Industrie (I) »					
26	I1 - Industrie artisanale et logistique urbaine	•				
27	I2 – Industrie légère	(1)				
28	I3 – Industrie lourde et d'extraction					
29	I4 - Industrie de pointe					
30	Groupe d'usages « Public, institutionnel et communautaire (P) »					
31	P1 – Institutionnel et communautaire local					
32	P2 – Institutionnel et communautaire régional					
33	P3 – Activité de rassemblement					
34	P4 – Institutionnel et communautaire à caractère particulier					
35	Groupe d'usages « Récréation (R) »					
36	R1 – Récréation extensive					
37	R2 – Récréation intensive					
38	Groupe d'usages « Équipement de service public (E) »					
39	E1 – Équipement léger					
40	E2 – Équipement contraignant					
41	Groupe d'usages « Agriculture et foresterie (A) »					
42	A1 – Culture					
43	A2 – Élevage					
44	A3 – Para-agricole					
45	A4 – Foresterie					
46	Mixité d'usages obligatoire					
47	Superficie occupée au rez-de-chaussée par un usage d'un groupe autre que « Habitation (H) » min. (%)					
48	Projet intégré					
49	Projet intégré autorisé					
50	Implantation du bâtiment principal					
51	Structure du bâtiment principal					
52	Isolée	•				
53	Jumelée					
54	Contiguë					
55	Marges					
56	Avant min./max. (m)	10 / -				
57	Avant secondaire min./max. (m)	10 / -				
58	Avant d'insertion					
59	Latérale min./max. (m)	10 / -				
60	Arrière min./max. (m)	20 / -				
61	Front bâti sur rue min. (%)					
62	Architecture du bâtiment principal					
63	Dimensions du bâtiment principal					
64	Largeur min./max. (m)	15 / -				
65	Profondeur min./max. (m)	15 / -				
66	Hauteur min./max. (m)					
67	Nombre d'étages min./max. (en étage)	1 / 2				
68	Rapports					

Ville de SAINT-JÉRÔME

AVIS DE MOTION

Zone : IM-264

Coefficient d'emprise au sol (CES) min./max.						
Coefficient d'occupation du sol (COS) min./max.	0,3 / -					
Volumétrie						
Largeur d'un plan de façade max. (m)						
Plan angulaire max. (degré)						
Retrait avant des étages (en étage)						
Marge latérale des étages supérieurs au troisième étage min. (m)						
Rez-de-chaussée						
Hauteur du plancher min./max. (m)						
Hauteur d'un étage au rez-de-chaussée min. (m)						
Proportion d'ouvertures au rez-de-chaussée min. - Groupe d'usages « Habitation (H) » (%)						
Proportion d'ouvertures au rez-de-chaussée min. - Autres usages (%)						
Retrait d'une porte de garage par rapport au plan de façace min. (m)						
Revêtement extérieur						
Classe de matériaux autorisée pour l'ensemble du bâtiment	E					
Classe principale en façade / Proportion requise min. (%)	B / 50					
Aménagement d'un terrain et affichage						
Végétalisation						
Surface végétalisée du terrain min. (%)	20					
Surface végétalisée de la cour avant min. (%)	30					
Surface aménageable max. (m²)						
Nombre d'arbres sur l'ensemble du terrain min. (unité/m²)						
Nombre d'arbres en cour avant et avant secondaire min. (unité/m linéaire ou unité)	1 / 10					
Type exigé / largeur min. (m)						
Type exigé	B / 10					
Aires de stationnement						
Surface dédiée aux aires de stationnement max. (%)						
Implantation d'une aire de stationnement extérieure						
Cour avant	•					
Cour avant secondaire	•					
Cour latérale	•					
Cour arrière	•					
Largeur de l'entrée charretière max. (m)	12					
Empiétement de l'aire de stationnement devant la façade principale max. (%)						
Ratio de cases de stationnement par groupe d'usages						
Groupe « Habitation » (H1 à H5) : Logement comptant moins de 2 chambres min. (unité/log.)						
Groupe « Habitation » (H1 à H5) : Logement comptant 2 chambres et plus min. (unité/log.)						
Groupe « Habitation » (H1 à H5) : Case pour visiteur pour les 10 log. ou plus min. (unité/log.)						
H6 – Habitation collective min. (unité/log. ou chambre)						
C1 – Bureau, service et commerce de détail min. (unité/m^2)						
C2 - Restauration et débit de boisson min. (unité/m^2)						
C7 - Divertissement et loisirs (unité/m²)						
P3 – Activité de rassemblement min. (unité/m²)						
Autre usage min. (unité/m²)						
Affichage						
Type autorisé	D					
Entreposage extérieur						
Type autorisé	C (2)					
Étalage extérieur						
Type autorisé						

A	B	C	D	E	F
Usages conditionnels					
C5 - Commerce lourd	(3)				
I2 – Industrie légère	•				

A	B	C	D	E	F
Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)					
PIIA «Thématique» : applicable à l'ensemble du territoire selon la nature des travaux assujettis.					

A	B	C	D	E	F
Zonage incitatif					

Ville de SAINT-JÉRÔME

AVIS DE MOTION

Zone : IM-264

	A
133	**Dispositions spécifiques**
	(1) Usages spécifiquement permis : « Industrie de véhicules automobiles » et « Autres industries du matériel de transport ». (2) Entreposage extérieur - Lorsqu'autorisée, une aire d'entreposage extérieur doit être localisée dans les cours latérales. - Une aire d'entreposage extérieure doit être entièrement ceinturée au moyen d'une clôture en mailles de chaîne, d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, dont les sections faisant face aux lignes avant sont entièrement camouflées par une haie dense de thuyas occidentaux de la même hauteur que la clôture.
134	(3) Usages admissibles à une demande d'usages conditionnels : Centre logistique, Centre de distribution ou d'expédition de marchandises (colis, courrier, meubles, etc.), Centre de tri postal, Entrepôt libre-service (mini-entrepôts), Entreposage en vrac à l'extérieur, Entreposage intérieur de tout genre, Service d'emballage et de protection de marchandises, Service d'envoi de marchandises, Service de construction, Service de déménagement, Service de réparation et d'entretien de système de plomberie, de chauffage, de ventilation et de climatisation (entrepreneur spécialisé), Vente en gros de pièces et d'accessoires neufs pour véhicules automobiles, Vente au détail de pièces et d'accessoires de machinerie lourde, Vente au détail de produits de construction et de quincaillerie, Vente en gros de quincaillerie, d'équipements de plomberie et de chauffage, incluant les pièces, Autres activités de vente en gros et Vente au détail de piscines, de spas et leurs accessoires.

	A	B
135	**Règlements modificateurs**	
136	Numéro de règlement	Date
	PR-0351-017	2026-10-20
137		