Projet de règlement 0359-002

RÈGLEMENT MODIFIANT LE *RÈGLEMENT NUMÉRO 0359-000 SUR LES USAGES CONDITIONNELS* AFIN DE POUVOIR AUTORISER DANS LA ZONE IM-264 CERTAINS USAGES DE LA CLASSE D'USAGES « C5 – COMMERCE LOURD » ET TOUS LES USAGES DE LA CLASSE D'USAGES « I2 – INDUSTRIE LÉGÈRE »

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 le *Règlement numéro 0359-000 sur les usages conditionnels* afin de pouvoir autoriser dans la zone IM-264 certains usages de la classe d'usages « C5 – commerce lourd » et tous les usages de la classe d'usages « I2 – industrie légère ».

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

- Certains usages de la classe d'usages « C5 – commerce lourd »
- Tous les usages de la classe d'usages « I2 – industrie légère »

Objets du projet de règlement

Article 1: Le *Règlement numéro 0359-000 sur les usages conditionnels* est modifié dans la mesure prévue aux articles suivants.

Article 2 : Ajout de la section 14 applicable à la zone IM-264 se résumant ainsi:

Articles 79.1 à 79.3

- Permettre dans la zone IM-264:
  - Les usages de la classe d'usages « C5-Commerce lourd » spécifiquement énumérés à la grille des spécifications
  - Les usages de la classe d'usages « I2 – industrie légère »

Article 79.4

- Exiger une liste de documents spécifiques à soumettre dans le cadre d'une demande d'usage conditionnel
  1. Décrire l'usage et ses impacts potentiels sur le voisinage
  2. Plan d'architecture
  3. Plan d'aménagement paysager
  4. Plan d'implantation
  5. Nombre de cases de stationnement requis
  6. Mesures d'atténuation des nuisances
  7. Étude d'impact sonore
  8. Étude de circulation
  9. Déclaration d'engagement du promoteur

Objets du projet de règlement

Article 2 : Ajout de la section 14 applicable à la zone IM-264 se résumant ainsi **(suite)** :

Article 79.5

- Ajout des critères d'évaluation **pour le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal**

Impact sur le milieu d'insertion
1. Des mesures sont prises dans les aménagements intérieurs pour limiter les nuisances engendrées sur le voisinage immédiat, notamment au niveau du bruit ;
2. La localisation de l'usage à l'intérieur du bâtiment ainsi que la localisation des accès empruntés ou susceptibles de l'être ne doivent pas nuire au voisinage ;
3. L'intensité de l'usage (activités, heures d'ouverture, nombre d'employés, occupation extérieure) est adaptée au milieu d'insertion et à la quiétude des résidents ;
4. Les opérations se déroulent majoritairement à l'intérieur du bâtiment.

Objets du projet de règlement

Article 2 : Ajout de la section 14 applicable à la zone IM-264 se résumant ainsi **(suite)** :

Article 79.5

- Ajout des critères d'évaluation **(suite)**

Plantation et verdissement
5. Des mesures sont prises dans les aménagements extérieurs pour limiter les nuisances engendrées sur le voisinage, notamment au niveau du bruit et de la lumière ainsi que du respect de l'intimité des propriétés adjacentes (plantation, clôture, aménagement paysager, etc.) ;
6. Les surfaces carrossables non essentielles font l'objet de verdissement et de plantation afin de diminuer l'impact sur les voisins ;
7. Les bandes tampons sont maintenues dans un état optimal et au besoin, de nouvelles plantations y sont ajoutées.
Mobilité et stationnement
8. Les mesures d'atténuation et de sécurité sont suffisantes afin d'éviter tout impact sur la circulation dans le quartier d'insertion (ex. : rétention des véhicules sur le site, nombre et localisation des entrées charretières, stationnement des camions et des véhicules, etc.).

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

Liste des usages de la classe d'usages « 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.

Objets du projet de règlement

À quels usages correspondent les classes d'usages « I2 – industrie légère »

Classe d'usages : I2 – Industrie légère	
Cette classe d'usages regroupe les activités liées à la fabrication, la transformation et la distribution de biens. Principalement exercées à l'intérieur des bâtiments, ces activités génèrent peu de nuisances pour le voisinage, bien que certains établissements nécessitent de l'entreposage extérieur lorsqu'autorisé à la grille des spécifications. Elles peuvent produire une légère fumée, mais aucune poussière, chaleur, gaz, éclat de lumière, ni vibration n'est perceptible aux limites du terrain, et le bruit ne dépasse pas l'intensité moyenne ambiante.	
Sous-classe d'usages	**Description**
I201 – Industrie de recherche et d'innovation	Cette sous-classe d'usages comprend les établissements et les activités centrés sur le développement de nouvelles technologies, produits ou procédés, par le biais de la recherche scientifique et de l'innovation technique. De façon non limitative, cette sous-classe d'usages comprend les usages suivants : • Centre de recherche en foresterie; • Centre de recherche, de développement et d'essai; • Service de laboratoire autre que médical; • Services de traitement des données, d'hébergement des données et services connexes.

Objets du projet de règlement

À quels usages correspondent les classes d'usages « I2 – industrie légère »

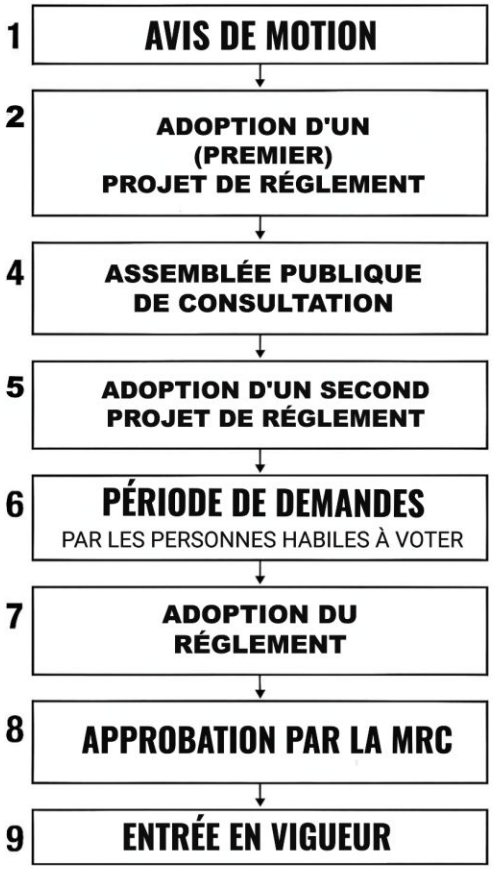
I202 – Industrie légère	Cette sous-classe d'usages comprend les établissements industriels dont les activités de fabrication, de services ou de recherche et développement génèrent un degré de nuisance limité sur le voisinage. De façon non limitative, cette sous-classe d'usages comprend les usages suivants : • Fabrication de monuments; • Industrie de l'enregistrement sonore (disque, cassette et disque compact); • Industrie du film et du vidéo; • Imprimerie, édition et industries connexes; • Industrie d'articles de quincaillerie, d'outillage et de coutellerie; • Industrie d'articles de sport et de jouets; • Industrie d'autres produits alimentaires (chocolat, sucre, assaisonnements, thé, café, etc.); • Industrie de chaudières, d'échangeurs de chaleur et de plaques métalliques; • Industrie de contenants en carton et de sacs en papier; • Industrie de la bijouterie et de l'orfèvrerie; • Industrie de la chaussure; • Industrie de la farine et de céréales de table préparées; • Industrie de la mise en conserve de fruits et de légumes et fabrication de spécialités alimentaires; • Industrie de l'emboutissage, du matriçage et du revêtement métallique; • Industrie de portes et de fenêtres;

Objets du projet de règlement

À quels usages correspondent les classes d'usages « I2 – industrie légère »

I202 – Industrie légère (suite)	• Industrie de produits de boulangerie, du pain et de pâtisserie; • Industrie de produits de toilette; • Industrie de produits électriques et électroniques (excluant la production d'électricité); • Industrie de produits en argile et de produits réfractaires; • Industrie de produits en pierre; • Industrie de produits laitiers; • Industrie de produits métalliques d'ornement et d'architecture; • Industrie de produits pharmaceutiques et de médicaments; • Industrie de stores; • Industrie de valises, bourses et sacs à main et autres articles de voyage; • Industrie d'enseignes, d'étalages et de tableaux d'affichage; • Industrie des boissons; • Industrie du bois; • Industrie du fil métallique et de ses dérivés; • Industrie du matériel scientifique et professionnel; • Industrie du meuble et d'articles d'ameublement; • Industrie du verre et de produits en verre; • Industrie textile; • Industrie vestimentaire; • Autres industries du cuir et de produits connexes; • Industrie de contenants en plastique (sauf en mousse); • Industrie de produits de construction en métal; • Industrie de produits d'architecture en plastique; • Industrie de la machinerie (sauf électrique); • Industrie de la tuyauterie, de pellicules et de feuilles en plastique; • Autres industries de produits en plastique; • Industrie de produits en mousse de polystyrène, d'uréthane et en d'autres plastiques; • Industrie de produits en plastique stratifié, sous pression ou renforcé; • Industrie du matériel de chauffage et du matériel de réfrigération commerciale; • Industrie du plastique et de résines synthétiques. • Atelier d'usinage; • Centre de distribution ou d'expédition de marchandise diverses (intérieur seulement)

Procédure d’adoption de la règlementation 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

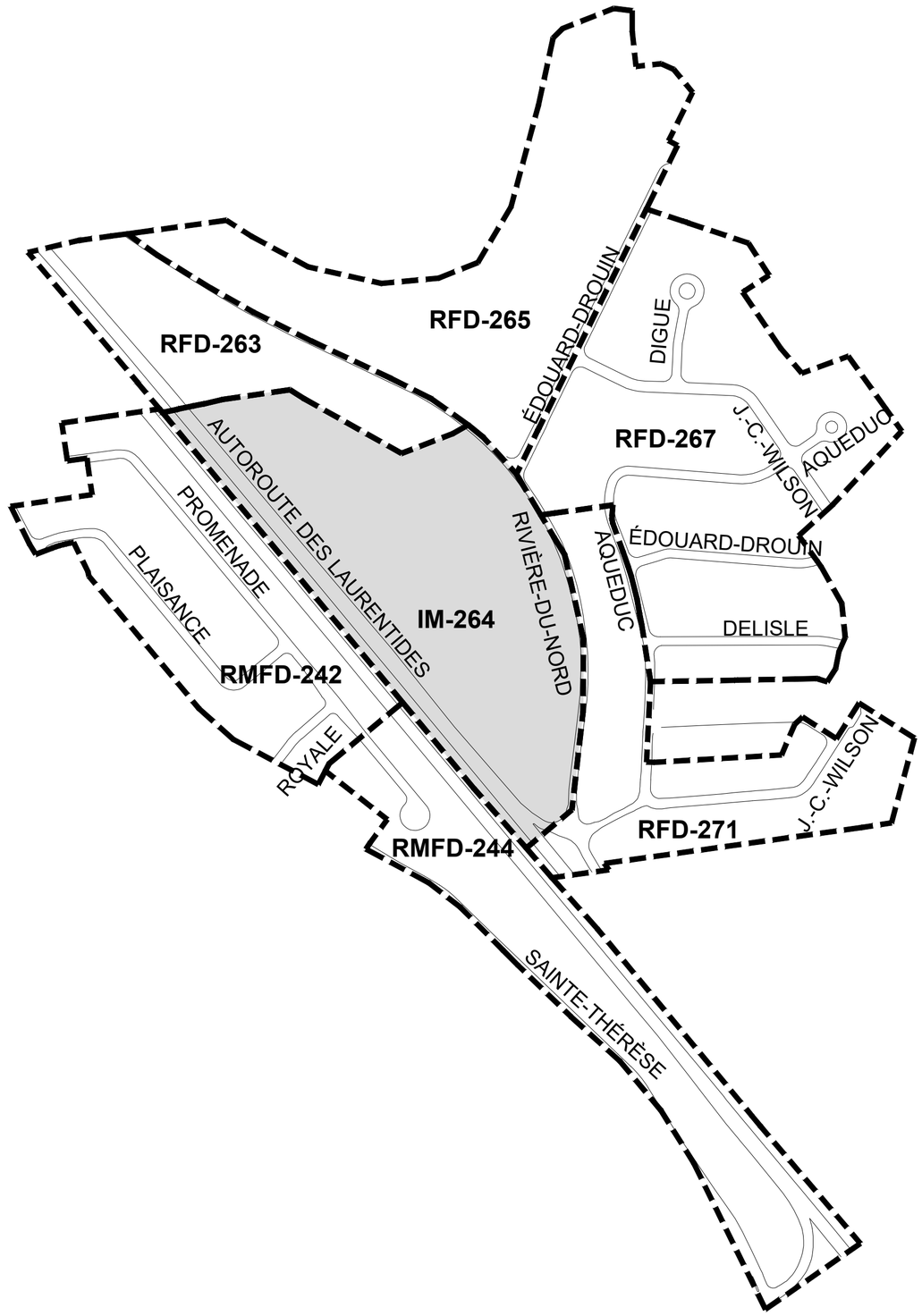
APPROBATION DES PERSONNES HABILES À VOTER
(*LAU, RLRQ c A-19.1, article 130*)

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-0359-002

Districts no. 1 et 11

Légende

ZONE VISÉE

ZONES CONTIGUËS

Annexe: **0359-002.1**	Plan no: **Avis public**
Échelle: **Aucune**	Date: **2026-10-20**

PROJET DE RÈGLEMENT PR-0359-002

RÉSUMÉ DU PROJET DE RÈGLEMENT

Le projet de règlement vise à permettre, pour la zone IM-264, les usages suivants admissibles à une demande d'usage conditionnel :

- *C5 – Commerce lourd, uniquement les usages énumérés à la grille des spécifications de la zone IM-264*
- *I2 – Industrie légère*

Le projet de règlement vise également à établir les renseignements et les documents exigés pour ce type de demande, ainsi que les critères d'évaluation applicables à son analyse.

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 commerciaux et industriels admissibles à une demande d'usage conditionnel. Ces usages sont :

- « C5 – Commerce lourd », *uniquement les usages énumérés à la grille des spécifications de la zone IM-264*;
- « I2 – Industrie légère ».

Ce projet de règlement aurait pour effet de permettre, pour l'immeuble situé au 905-925, 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, le verdissement, 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-0351-017, modifiant le *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage*.

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 (premier et seul) projet de règlement. Ce projet est adopté par un vote du conseil, sous forme d'une résolution. Ceci entraîne 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-0359-002, 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 0359-002

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NO 0359-000 SUR LES USAGES CONDITIONNELS

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_18291_26_05_20 liée au projet de règlement PR-0359-001 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 commerciaux et industriels 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 d'autoriser certains usages commerciaux et industriels dans la zone IM-264, lorsque les conditions d'implantation permettent une bonne intégration de l'usage au sein du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE cette demande est en lien avec le PR-0351-017 modifiant le *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage*;

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

ARTICLE 1 – Le *Règlement no 0359-000 sur les usages conditionnels* est modifié dans la mesure prévue aux articles suivants.

ARTICLE 2 – La section suivante est ajoutée après l'article 79 de la section 13 de ce règlement :

« **Section 14 Usages commerciaux et industriels dans la zone IM-264**

Article 79.1 Intention

La présente section vise à autoriser les usages commerciaux et industriels dans la zone visée tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec le milieu d'insertion.

Article 79.2 Zone visée

PROJET

La présente section s'applique à la zone IM-264.

Article 79.3 Admissibles

Un usage faisant partie des classes d'usages suivantes est admissible à une demande d'usage conditionnel :

1) C5 - Commerce lourd, uniquement les usages énumérés à la grille des spécifications;
2) I2 - Industrie légère.

Article 79.4 Informations et documents supplémentaires requis

En plus du contenu général exigé par le chapitre 4 (chapitre nommé « Traitement d'une demande »), une demande d'autorisation pour un usage commercial ou industriel doit contenir les informations suivantes :

1) Un document décrivant l'usage projeté ainsi que son impact projeté sur le voisinage et la population en général;

2) Un plan d'architecture réalisé par un professionnel habilité en la matière. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande;

3) Un plan d'aménagement paysager en couleur, réalisé par un professionnel habilité en la matière, illustrant le maximum de plantation ainsi que toute mesure diminuant les effets d'îlots de chaleur (calibre de plantation pour assurer une canopée optimale, matériaux de recouvrement des allées de circulation, etc.);

4) Plan d'implantation à jour, réalisé par un professionnel habilité en la matière indiquant notamment le bâtiment, les activités projetées sur les différentes sections du terrain, les aires de stationnement, les allées d'accès et les aires de chargement;

5) Le nombre de cases de stationnement requis lorsque l'usage est exercé au maximum de sa capacité;

6) Les mesures d'atténuation permettant de limiter les nuisances engendrées par les activités de l'usage (bruit, lumière, etc.);

7) Étude d'impact sonore (niveau sonore généré, impact sur les résidences voisines, mesures d'atténuation prévues);

8) Une étude de circulation ou une note technique si une telle étude existe pour le secteur, réalisée par un professionnel compétent en la matière et comprenant :

    a) L'impact de l'implantation du projet sur le réseau de circulation existant ou projeté en considérant la circulation des automobiles et des véhicules lourds;
    b) Les améliorations à apporter au réseau de circulation, incluant la mobilité active, pour tenir compte de l'achalandage causé par le projet;
    c) Les ajustements requis au projet, ceux-ci pouvant inclure, les mesures de mitigations requises pour permettre l'intégration cohérente du projet dans son environnement

9) Déclaration d'engagement du promoteur (calendrier, mise en œuvre, suivi, etc.).

PROJET

Article 79.5 Critères d'évaluation

Tableau 14 Critères d'évaluation pour les usages commerciaux et industriels

Impact sur le milieu d'insertion
1. Des mesures sont prises dans les aménagements intérieurs pour limiter les nuisances engendrées sur le voisinage immédiat, notamment au niveau du bruit.
2. La localisation de l'usage à l'intérieur du bâtiment ainsi que la localisation des accès empruntés ou susceptibles de l'être ne doivent pas nuire au voisinage.
3. L'intensité de l'usage (activités, heures d'ouverture, nombre d'employés, occupation extérieure) est adaptée au milieu d'insertion et à la quiétude des résidents.
4. Les opérations se déroulent majoritairement à l'intérieur du bâtiment.
Plantation et verdissement
5. Des mesures sont prises dans les aménagements extérieurs pour limiter les nuisances engendrées sur le voisinage, notamment au niveau du bruit et de la lumière ainsi que du respect de l'intimité des propriétés adjacentes (plantation, clôture, aménagement paysager, etc.).
6. Les surfaces carrossables non essentielles font l'objet de verdissement et de plantation afin de diminuer l'impact sur les voisins.
7. Les bandes tampons sont maintenues dans un état optimal et au besoin, de nouvelles plantations y sont ajoutées.
Mobilité et stationnement
8. Les mesures d'atténuation et de sécurité sont suffisantes afin d'éviter tout impact sur la circulation dans le quartier d'insertion (ex. : rétention des véhicules sur le site, nombre et localisation des entrées charretières, stationnement des camions et des véhicules, etc.).

»

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/lm

Avis de motion et dépôt du projet de règlement : ***
Adoption du premier projet de règlement : ***
Consultation publique : ***
Adoption du second projet de règlement :
Adoption du règlement : ***
Certificat de conformité de la MRC/Entrée en vigueur :
Avis public/Publication du règlement :

PROJET