



Ville de Sainte-Catherine

Programme particulier d'urbanisme du secteur central du parc d'affaires

**Service de l'aménagement du territoire et
développement économique**

Mai 2015

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	1
2.	LECTURE DU MILIEU	2
2.1	UN SECTEUR CENTRAL AU CŒUR D'UN PARC D'AFFAIRES D'ENVERGURE RÉGIONALE.....	2
2.2	LE FAIBLE DÉPLOIEMENT DU RÉSEAU D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT.....	4
2.3	UNE OCCUPATION DU SOL PEU OPTIMISÉE.....	6
2.4	DES PROJETS ROUTIERS STRUCTURANTS À CONSIDÉRER.....	6
2.5	LA SYNTHÈSE DES POTENTIELS ET DES CONTRAINTES.....	6
3.	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	8
3.1	VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT : LA CRÉATION D'UN PARC D'AFFAIRES.....	8
3.2	ORIENTATION 1 : LA CRÉATION DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT ET L'OPTIMISATION DE L'OCCUPATION DU SOL	9
3.3	ORIENTATION 2 : LE RÉAMÉNAGEMENT ET LA REDYNAMISATION DU CORRIDOR COMMERCIAL DE LA ROUTE 132	11
3.4	ORIENTATION 3 : L'AMÉLIORATION DE L'IMAGE DU SECTEUR CENTRAL DU PARC D'AFFAIRES.....	12
4.	LES PRINCIPES ET BALISES D'AMÉNAGEMENT	13
4.1	LE PARACHÈVEMENT DU RÉSEAU DE RUES	13
4.2	LA CRÉATION DE LOTS DE DIVERSES SUPERFICIES	13
4.3	L'AMÉNAGEMENT DE CORRIDORS DE SIGNATURE	14
4.4	L'AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE 132 EN BOULEVARD URBAIN.....	14
4.5	LE SECTEUR DU PÔLE D'AFFAIRES DE LA RUE LÉO	16
	18	
5.	AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION.....	19
5.1	AFFECTATION « PÔLE D'AFFAIRES » (PA).....	19
5.2	AFFECTATION « INDUSTRIELLE DE PRESTIGE » (IP)	21
5.3	AFFECTATION « INDUSTRIELLE LÉGÈRE » (IA).....	22
5.4	AFFECTATION « INDUSTRIELLE LOURDE » (IB)	23
5.5	AFFECTATION « INDUSTRIELLE LOURDE ET SERVICES AUTOMOBILES » (IB1).....	24
5.6	AFFECTATION « COMMERCIALE RÉGIONALE CENTRALE » (CR)	25
5.7	AFFECTATION « SECTEUR MIXTE DU PÔLE LÉO » (SM).....	26
6.	AUTRES ÉLÉMENTS DE MIS EN ŒUVRE	32
6.1	STRATÉGIE D'ACQUISITION D'IMMEUBLES	32
6.2	RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)	32
6.3	CONDITIONS DE REDÉVELOPPEMENT	32
7.	PLAN D'ACTION.....	33
8.	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	36

LISTE DES PLANS

Plan 1 - Plan d'aménagement du secteur industriel	15
Plan 2 – Plan d'affectation des sols.....	31

LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES

Tableau 1 - Grille des affectations et fonctions et des règles particulières de zonage	28
Figure 3 - Secteur d'intervention du PPU du secteur central du parc d'affaires	3
Figure 4 - Esquisses d'ambiance de la rue Léo.....	18

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 - Esquisses d'ambiance de la rue Léo	38
Annexe 2 - Références architecturales	43

1. INTRODUCTION

Le **parc d'affaires**¹, de Sainte-Catherine constitue un pôle d'activités **stratégique**² pour la municipalité et structurant à l'échelle régionale. Dans un contexte où les opportunités de développement de la municipalité sont limitées par le manque de terrains disponibles à des fins résidentielles et où l'occupation du sol des vocations commerciales et industrielles n'est pas optimisée, la redynamisation du parc d'affaires devient primordiale. En effet, certaines problématiques limitent l'apport fiscal à la municipalité et le parc industriel actuel comporte une image peu attractive pour des entreprises génératrices d'emplois :

- la présence de nombreux terrains enclavés et non desservis;
- la superficie importante d'entreposage extérieur,
- la présence d'entreprises générant des nuisances.

La Ville de Sainte-Catherine a entrepris, à partir de 2007, une vaste démarche de planification de son parc industriel. Un premier jalon de cette opération a été posé dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie de mise en valeur du secteur. Ce mandat a donné lieu à la réalisation d'un scénario d'aménagement et à l'identification de lignes directrices d'aménagement. La Ville a ensuite réalisé un exercice de concertation auprès des divers intervenants concernés (CLD, propriétaires fonciers, Canadien Pacific, Voie Maritime du Saint-Laurent, etc.) afin de dégager une **vision commune**³ sur la mise en valeur du secteur. Plus récemment en 2014 et 2015, une analyse économique permettant d'identifier les opportunités de développement du secteur industriel de la Ville de Sainte-Catherine a été réalisée en parallèle avec la planification et la réalisation des projets de construction du boulevard Saint-Laurent et Hébert. Celle-ci avait comme objectif d'orienter le développement du secteur industriel dans son ensemble. Les différents propriétaires fonciers concernés par ces projets ont été rencontrés et consultés.

Le présent programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur central du parc d'affaires résulte de cette opération de planification d'envergure. Il vise à enchâsser le scénario retenu à l'intérieur d'un cadre réglementaire et d'assurer la mise en valeur de ce secteur stratégique pour la municipalité. En ce sens, ce PPU propose :

- Une lecture du milieu, qui précise la délimitation du secteur central ainsi que les principaux enjeux d'aménagement et de développement du site;
- Les orientations, les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui tendent vers la vision d'aménagement retenue;
- Les lignes directrices d'aménagement, qui ont dicté l'élaboration du plan d'aménagement;
- Les affectations du sol et les densités de son occupation, qui sont à privilégier pour mettre en œuvre le plan d'aménagement, ainsi que les règles qui guideront la modification des règlements d'urbanisme de la Ville;
- Les éléments de mise en œuvre, qui traitent de la stratégie d'acquisition d'immeubles ainsi que des conditions de redéveloppement du secteur d'intervention. Cette section comporte également le plan d'action où le phasage des moyens de mise en œuvre et les intervenants impliqués sont précisés.

¹ Lexique : Secteur comportant des activités commerciales et industrielles qui amènent des revenus fonciers et économiques à la Ville.

² Lexique : D'une importance déterminante pour l'avenir de la Ville.

³ Lexique : Émanant d'un vaste exercice de concertation rassemblant les gens d'affaires et les principaux intervenants du parc industriel.

2. LECTURE DU MILIEU

Cette section présente d'abord la délimitation du secteur central. Elle décrit sommairement le positionnement du parc d'affaires au sein de la MRC tout en présentant les principaux enjeux d'aménagement et de développement sur lesquels le présent PPU entend intervenir pour optimiser sa mise en valeur.

2.1 Un secteur central au cœur d'un parc d'affaires d'envergure régionale

Le présent PPU intervient sur une superficie d'environ 129 ha (Environ 147 ha si on compte la partie nord du boulevard Saint-Laurent), correspondant à 43% (49% si on compte la partie nord du boulevard Hébert) du secteur industriel actuel. En effet, le secteur central du parc d'affaires est circonscrit à l'intérieur des limites suivantes :

- Nord : l'arrière-lot des terrains situés juste au nord du boulevard Saint-Laurent (distance d'environ 150 mètres);
- Sud : la limite latérale des terrains situés de part et d'autre des rues Pasteur et Laurier;
- Est : l'arrière-lot des terrains situés à l'ouest de la rue Barbeau;
- Ouest : la limite municipale avec la Réserve Indienne Kahnawake et la bretelle A-730 de l'autoroute 30.

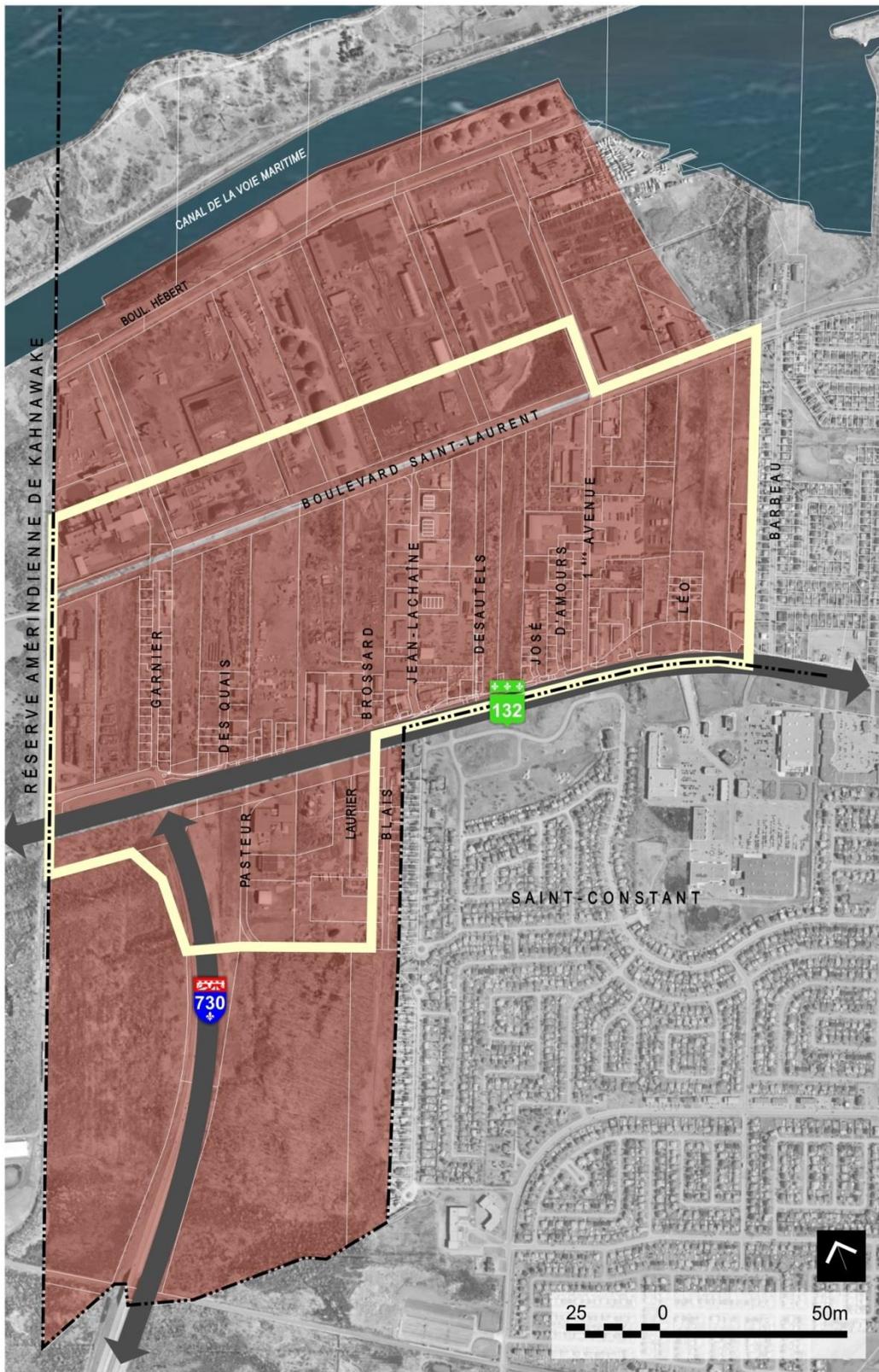
Rappelons que l'ensemble du secteur industriel de Sainte-Catherine est globalement délimité par la Voie maritime du Saint-Laurent au nord, la limite municipale avec la Ville de Saint-Constant au sud, la limite municipale avec la Réserve Indienne Kahnawake à l'ouest et la rue Barbeau à l'est. Il occupe une superficie de 237 hectares, soit le tiers du territoire municipal, mais demeure vacant sur 34% de sa superficie⁴.

L'ensemble du parc industriel de Sainte-Catherine représente près du quart de la superficie industrielle totale du territoire de la MRC de Roussillon (1229 ha). Totalisant une valeur foncière de 66.4 M\$, il figure au 3^e rang (sur 7) quant à sa valeur foncière par hectare, soit 280 266\$ / ha (le plus élevé atteignant 768 599\$ / ha et le plus faible 99 978\$ / ha)⁵. Enfin, soulignons que le secteur industriel de Sainte-Catherine constitue le parc industriel qui offre la 3^e plus importante superficie vacante au sein de la MRC, soit 81 hectares sur 377 hectares à l'échelle régionale. Une majorité des terrains vacants se trouve à l'intérieur du secteur central visé par le présent PPU.

⁴ Source : Municipalité régionale de comté de Roussillon. Schéma d'aménagement révisé. Entrée en vigueur : 17 novembre 2014

⁵ Idem

Figure 1 - Secteur d'intervention du PPU du secteur central du parc d'affaires



2.2 Le faible déploiement du réseau d'infrastructures de transport

Réseau de rues

Le secteur d'intervention du PPU comporte un réseau de rues incomplet. Au nord de la route 132, l'absence de lien est-ouest structurant, associée notamment à l'interruption du boulevard Saint-Laurent qui sera corrigé en 2015, crée des terrains de très grande superficie pouvant difficilement être développés. Enclavés, l'entreposage extérieur y occupe une place importante. Cette absence d'axe est-ouest était également tributaire de la configuration du réseau de circulation interne composé essentiellement d'axes nord-sud se terminant en cul-de-sac (ex. : les rues des Quais, Brossard, Desautels, José, d'Amour et Léo). Il en résulte l'enclavement de certains lots et des difficultés de circulation pour les véhicules lourds.

La déficience du réseau routier local nuit au plein développement du secteur, à l'attractivité de celui-ci, et limite le déploiement du réseau d'infrastructures d'égout et d'aqueduc. La construction en 2015 du boulevard Saint-Laurent, viendra corriger en partie ces problématiques. En effet, sera déployé un réseau d'égout pluvial et sanitaire, ainsi qu'une desserte en aqueduc le long de celui-ci. Le secteur central sera donc desservi en infrastructure par ce nouvel axe est-ouest. Soulignons que le secteur situé au sud de la route 132 n'est desservi par aucun service au-delà des rues Pasteur et Laurier.

Réseau ferroviaire

Bien que les infrastructures ferroviaires soient présentes dans le secteur industriel, celui-ci ne permet pas la desserte du secteur central de celui-ci.

Infrastructure maritime

Le quai Baillargeon, une infrastructure maritime d'importance pour la région, ne suscite pas le développement du secteur, bien qu'il y soit situé. La vocation du quai étant principalement liée à l'approvisionnement des entreprises en produit en vrac, ne permet pas d'utiliser celui-ci comme infrastructure d'appel dans le secteur industriel.

Transport collectif

Bien que le secteur central constitue un secteur d'emplois, il n'est desservi par aucun circuit d'autobus. Le manque d'infrastructure routière peut en être une cause.

Transport actif

Le secteur n'est pas bien desservi en lien de transport actif sécuritaire permettant de se rendre et ensuite de se déplacer dans ce secteur d'emploi.

2.3 Une occupation du sol peu optimisée

Le secteur d'intervention comporte des pochettes de développement résidentiel. En effet, les rues Garnier, des Quais, Desautels, José, d'Amour, Léo ainsi que la 1^{ère} Avenue, sont bordées d'habitations unifamiliales. Incompatible dans un secteur à vocation commerciale et industrielle, l'usage résidentiel pose également un problème de sécurité publique (ex. : circulation lourde, pollution atmosphérique, etc.).

La problématique de l'importante superficie dédiée à l'entreposage extérieur, évoquée précédemment, est également associée au type d'entreprise en présence au sein du secteur central. En effet, on y trouve de nombreux cimetières d'automobiles, sites de récupération de pièces automobiles et autres entreprises reliées au transport. Or, celles-ci s'avèrent peu optimales quant à l'apport fiscal à la municipalité. Leurs activités génèrent une image peu attractive du secteur et créent peu d'emplois.

2.4 Des projets routiers structurants à considérer

Le secteur d'intervention du PPU est traversé d'est en ouest par la route 132 et bordé par la bretelle A-730 de l'autoroute 30. À ce chapitre, rappelons que l'ouverture du nouveau tronçon de l'autoroute 30 modifia l'utilisation de la route 132 en y soustrayant le transport lourd de transit. Le ministère des Transports du Québec (MTQ) prévoit, d'ici 2021, reconstruire celle-ci en boulevard urbain (de la réserve indienne de Kahnawake à la rue Principale à Delson). À l'intérieur des limites du secteur d'intervention du PPU, le plan de réaménagement de la route 132 prévoit que les seuls carrefours avec feux de circulation se trouveront aux intersections des axes : A-730, Jean-Lachaine et Léo.

En somme, l'A-730 et la R-132 constituent de véritables vitrines pour le secteur industriel et représentent d'importantes opportunités de mise en valeur du territoire. La route 132 présente toutefois actuellement de nombreuses lacunes, dont la mixité commerciale / résidentielle, la vétusté de certains bâtiments, le manque de végétation, etc. Les travaux du MTQ représentent une opportunité pour la Ville d'améliorer l'esthétisme et de rehausser le dynamisme de cet axe.

2.5 La synthèse des potentiels et des contraintes

Le secteur central bénéficie d'avantages sur lesquels le présent PPU entend miser :

- Une localisation avantageuse par rapport au réseau de transport routier, maritime et ferroviaire.
- La présence d'entreprises bien établies dans des secteurs diversifiés (secteur industriel nord).
- Une grande disponibilité de terrains à développer.
- Le potentiel de développement engendré par la construction de l'autoroute 30 et le prolongement du boulevard Saint-Laurent.

Le secteur industriel présente certaines contraintes, limitant son développement et affectant son image :

- Le type d'industries en présence, génératrices de nuisances diverses et ayant un faible apport fiscal pour la municipalité en raison des superficies importantes dédiées à l'entreposage extérieur.
- L'incompatibilité des usages résidentiels et industriels dans certains secteurs.
- L'absence de signalisation distinctive marquant l'entrée du secteur.
- L'absence d'une image de qualité permettant d'attirer des **entreprises de prestige**⁶.

⁶ Lexique : Entreprise génératrice d'emplois, exerçant essentiellement ses activités à l'intérieur d'un bâtiment, lequel se distingue par un souci architectural

3. ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

3.1 Vision d'aménagement et de développement : la création d'un parc d'affaires

Le redéveloppement du secteur central constitue un moyen fondamental de tendre vers la vision de développement de la municipalité, soit :

Sainte-Catherine, une ville de la Rive-Sud de Montréal, au bord du fleuve, est recherchée pour sa tranquillité, la qualité de son cadre de vie et de ses espaces publics, et le coût raisonnable de ses services.

En effet, pour y arriver, Sainte-Catherine doit accroître ses revenus fiscaux. Or, les opportunités de développement de la municipalité sont essentiellement présentes dans le secteur central du parc d'affaires.

Dans la perspective de favoriser la création d'un véritable parc d'affaires, le présent PPU repose sur trois grandes orientations :

- | | |
|-----------------|---|
| Orientation 1 : | La création de nouvelles opportunités de développement et l'optimisation de l'utilisation du sol. |
| Orientation 2 : | Le réaménagement et la redynamisation du corridor commercial de la route 132. |
| Orientation 3 : | L'amélioration de l'image du parc d'affaires. |

3.2 Orientation 1 : La création de nouvelles opportunités de développement et l'optimisation de l'occupation du sol

Le secteur central offre actuellement d'importantes opportunités de développement, limitées par de nombreuses contraintes. Son essor repose dans un premier temps sur le parachèvement et l'optimisation des réseaux de circulation et d'infrastructures ainsi que sur la création de lots de différentes superficies. Le redéveloppement du secteur central repose également sur la détermination de sous-secteurs où des vocations précises sont privilégiées. Des interventions sur le réseau routier permettront de créer des **corridors de signature** (rue Léo et boulevard Saint-Laurent). La Ville mise sur ceux-ci pour rehausser l'image du secteur et diversifier son mix industriel, notamment par l'attractivité d'entreprises de prestige.

Dans l'optique de favoriser la création de nouvelles opportunités de développement et d'optimiser l'occupation du sol, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Parachever le réseau de rues et assurer la desserte du secteur par le transport collectif et actif.
- Intervenir pour le maintien et le déploiement du réseau ferroviaire dans le parc d'affaires.
- Favoriser le déploiement des activités portuaires à même le secteur industriel lourd ou en bordure du quai baillargeon.
- Consolider le réseau d'infrastructures d'égout et d'aqueduc.
- Compléter la trame parcellaire par l'offre de lots de différentes superficies.
- Favoriser la création d'un pôle d'affaires aux abords de la future rue Léo.
- Favoriser la création d'un secteur industriel de prestige en bordure du futur boulevard Saint-Laurent.
- Restreindre l'implantation des commerces lourds et des industries génératrices de nuisances.

À cet effet, les moyens de mise en œuvre suivants sont à préconiser :

- Réaliser un plan de lotissement.
- Mise en œuvre du plan directeur des rues et des infrastructures.
- Réaliser un plan conjoint d'interventions à coût partagé entre la municipalité et les industries.
- Aménager des rues collectrices :
 - Prolonger le boulevard Saint-Laurent à l'ouest jusqu'à la rue Garnier (réalisation en 2015);
 - Prolonger et élargir la rue Garnier au nord jusqu'à la rue Hébert (réalisation 2016);
 - Prolonger la rue Léo au nord jusqu'au boulevard Saint-Laurent;
 - Raccorder de la rue Jean-Lachaine à titre de rue collectrice au boulevard Saint-Laurent en 2015.
- Considérer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagements publics et privés.
- Compléter le réseau de rues internes :

- Aménager une rue est-ouest permettant de relier les rues Garnier et la rue Brossard;
- Prolonger la rue Brossard jusqu'au boulevard Saint-Laurent ;
- Prolonger la rue José au nord jusqu'au boulevard Saint-Laurent.
- Favoriser le remembrement parcellaire et mettre en place, si nécessaire, une stratégie d'acquisition d'immeubles, visant la création une mixité de lots de diverses superficies, notamment:
 - De plus grande superficie aux abords des axes Saint-Laurent entre Jean-Lachaine et Garnier;
 - De superficie moyenne en relation avec la rue Léo et des nouveaux axes de circulation interne;
 - De plus petite superficie en frontage nord de la route 132 et au sud de celle-ci.
- Mettre en œuvre une stratégie de collaboration avec le Canadian Pacific et la Voie Maritime du Saint-Laurent afin d'évaluer les opportunités d'optimisation des activités liées à ces infrastructures.
- Collaborer à la planification des circuits de transport collectif pour assurer la desserte du secteur.
- Mettre en application le plan de mobilité active et durable de façon intégré au contexte industriel.
- Évaluer l'opportunité de mettre en place un programme incitatif à la venue de nouvelles entreprises, en collaboration avec le CLD.
- Produire et appliquer un guide d'aménagement pour orienter l'implantation des nouvelles entreprises.
- Réviser des normes réglementaires relatives :
 - Aux types d'usages industriels autorisés;
 - Au contingentement de certains usages (ex. cimetières d'automobiles, sites de récupération de pièces automobiles et compagnies de transport);
 - À l'implantation des bâtiments;
 - À la réglementation discrétionnaire sur la construction et les aménagements ;
 - À la superficie dédiée à l'entreposage extérieur.

3.3 Orientation 2 : Le réaménagement et la redynamisation du corridor commercial de la route 132

Axe d'accès structurant du secteur central, la route 132 sera prochainement réaménagée en boulevard urbain. Ce projet d'envergure régionale constitue une opportunité à saisir pour consolider sa vocation commerciale, rehausser son image et articuler un réseau de rues performant à l'intérieur du parc d'affaires.

En somme, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Consolider la bande commerciale régionale au nord de la route 132.
- Rehausser l'image de la route 132.
- Réaliser le déploiement d'un réseau de collectrices dans le secteur afin de désengorger la route 132.

À cet effet, les moyens de mise en œuvre suivants sont à préconiser :

- Élaborer une stratégie d'acquisition et de développement des terrains situés dans l'emprise du MTQ.
- Participer à la définition d'un concept de développement régional du domaine privé et de critères d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- Bonifier le règlement sur les PIIA en intégrant des objectifs et critères adaptés pour la route 132.
- Réaliser des aménagements paysagers sur le domaine public.
- Prévoir l'intégration des réseaux piétonniers et cyclables en cohérence avec le plan de mobilité active et durable.
- Réviser les normes réglementaires relatives :
 - aux types d'usages autorisés;
 - à l'implantation des bâtiments;
 - au nombre et à la localisation des entrées charretières;
 - au nombre maximum de case de stationnement permis à l'opposé d'un nombre minimal de case requis.

3.4 Orientation 3 : L'amélioration de l'image du secteur central du parc d'affaires

Afin de créer un environnement favorable à l'implantation d'entreprises de prestige, diverses interventions sont préconisées dans l'axe des rues collectrices et aux principales portes d'entrée du secteur central.

Afin d'améliorer l'image du secteur central, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Créer une vitrine industrielle le long de l'A-730 et de la R-132.
- Créer un environnement visuel de qualité par l'encadrement de l'architecture des bâtiments et de l'aménagement du domaine privé.

À cet effet les moyens de mise en œuvre suivants sont à préconiser :

- Réaliser un plan conjoint d'interventions à coûts partagés entre la municipalité et les industries.
- Produire et appliquer un guide d'aménagement pour orienter l'implantation des nouvelles entreprises.
- Aménager le boulevard Saint-Laurent et la rue Léo par des aménagements à signature distinctive.
- Réaliser des aménagements paysagers sur le domaine public aux principales entrées du secteur (R-132 / A-730, R-132 / 1^{ère} Avenue) en parallèle avec la planification du boulevard urbain.
- Prévoir une signalisation adéquate.
- Aménager des bandes tampons à l'interface des usages incompatibles entre eux.
- Évaluer l'opportunité de mettre en place un programme incitatif à la venue de nouvelles entreprises, en collaboration avec le CLD.
- Bonifier le règlement sur les PIIA en intégrant des objectifs et critères adaptés pour le parc d'affaires, la rue Léo et le secteur industriel de prestige du boulevard Saint-Laurent.
- Réviser les normes réglementaires relatives :
 - à l'implantation des bâtiments;
 - à la localisation et aux superficies des aires d'entreposage extérieur;
 - à la localisation des aires de stationnement et des quais de chargement / déchargement;
 - au nombre maximum de case de stationnement permis à l'opposé d'un nombre minimal de case requis.

4. LES PRINCIPES ET BALISES D'AMÉNAGEMENT

Cette section présente le scénario retenu de mise en valeur du secteur central, tel qu'illustré au plan 1. Les principes et balises d'aménagement qui ont guidé sa conception sont ci-après décrits.

4.1 Le parachèvement du réseau de rues

Le réseau de rues du secteur central sera complété par :

Rues collectrices

- Le prolongement du boulevard Saint-Laurent et raccordement à la rue Garnier.
- Le prolongement de la rue Léo jusqu'au boulevard Saint-Laurent.
- L'élargissement et la réfection de la rue Garnier sud pour compléter les axes nord-sud et pour boucler le réseau de rues du secteur.
- Raccordement de la rue Jean-Lachaine au boulevard Saint-Laurent en 2015.

Axes de circulation interne

- L'aménagement d'un axe est-ouest entre les rues Garnier et la rue Brossard.
- Le prolongement de la rue Brossard jusqu'au futur axe est-ouest et le boulevard Saint-Laurent au nord.
- Le prolongement de la rue José jusqu'au boulevard Saint-Laurent.

4.2 La création de lots de diverses superficies

Un exercice de remembrement parcellaire sera réalisé dans la perspective d'attirer des entreprises de diverses tailles. Par conséquent, une mixité de lots de diverses superficies sont à privilégier :

- De plus grande superficie aux abords des axes Saint-Laurent entre Jean-Lachaine et Garnier.
- De superficie moyenne en relation avec la rue Léo et les axes de circulation interne.
- De plus petite superficie au nord de la route 132 et dans le secteur situé au sud de celle-ci.

Ces superficies sont chiffrées à la *section 5 – Affectation du sol et densités d'occupation* du présent règlement.

4.3 L'aménagement de corridors de signature

Afin de créer un environnement favorable à l'implantation d'entreprises de prestige, l'aménagement de la rue Léo et du boulevard Saint-Laurent fera l'objet d'une attention particulière :

- Plantations urbaines et aménagement paysager.
- Implantation des bâtiments en frontage de la rue.
- Exigences élevées relatives au cadre bâti : matériaux de revêtement, fenestration, volumétrie, etc.
- Localisation des aires de chargement / déchargement et de stationnement.

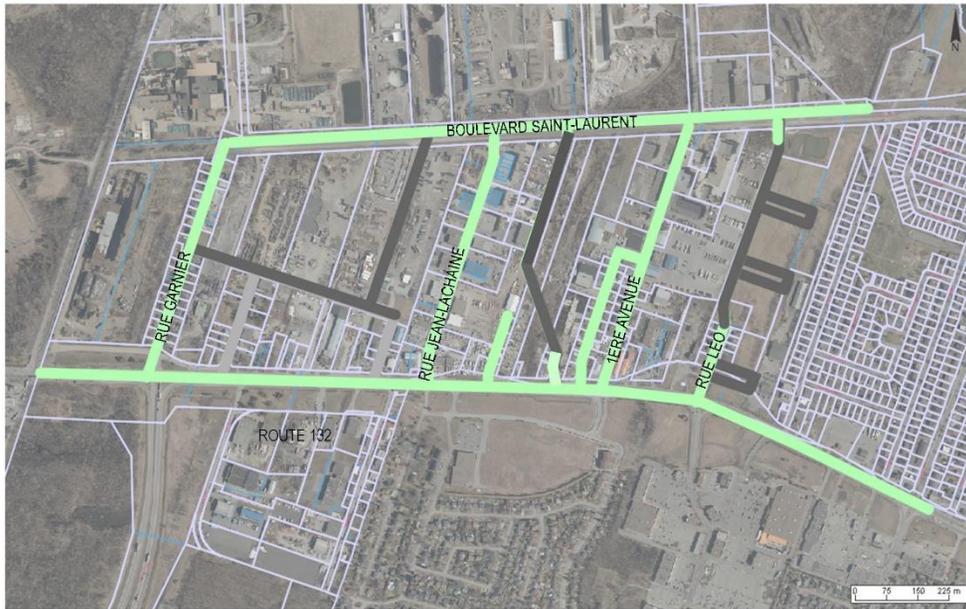
4.4 L'aménagement de la route 132 en boulevard urbain

En plus des balises d'aménagement du domaine public intégrées au plan d'urbanisme, telles que l'intégration de la fonctionnalité de la circulation, de mesures préférentielles de transport collectif, du réseau cyclable et d'aménagements assurant le confort et la sécurité des piétons, il est proposé de :

- Confirmer la vocation commerciale régionale de l'axe.
- Favoriser l'implantation regroupée des bâtiments.
- Limiter le nombre d'entrées charretières.
- Imposer des normes relatives à l'architecture des bâtiments (ex. : matériaux de revêtement, fenestration, volumétrie) et à l'aménagement des terrains (ex. plantation, gazonnement).

Modifié par le
règlement
2008-PU-07,
le 29 juin
2020

Plan 1 - Plan d'aménagement du secteur industriel



PLAN D'AMÉNAGEMENT DU
SECTEUR INDUSTRIEL

LÉGENDE	
	RUE EXISTANTE
	RUE PROJETÉE

4.5 Le secteur du pôle d'affaires de la rue Léo

Certaines règles particulières permettront de préciser la vocation d'affaires aux abords de la rue Léo. Ces principes devront guider les travaux entrepris par la Ville ainsi que les modifications aux règlements d'urbanisme.

Lotissement

- Création de lots favorisant la construction de bâtiment de moyenne superficie.
- Intégration des services d'utilité publique et planification des servitudes nécessaires à leur implantation.
- Partage des entrées charretières ou mise en commun des aires de stationnement, si applicable.

Implantation des bâtiments

- Implantation de bâtiments parallèlement à la rue.
- Implantation en recul par rapport à la rue de manière à prévoir des aires de stationnement agrémentées d'aménagements pour la clientèle.
- Implantation de la partie administrative en façade de la rue. Les aires dédiées à la marchandise (si requises) seront situées à l'arrière.
- Implantation permettant de minimiser l'impact visuel des aires de chargement / déchargement.

Architecture des bâtiments

- Traitement architectural de qualité en fonction du guide d'aménagement.
- Utilisation de décrochés dans les façades afin d'atténuer la linéarité des constructions et maximisation de la fenestration de celles-ci.
- Différenciation par l'architecture des activités administratives et des activités de fabrication et d'entreposage. Les activités administratives devront présenter un caractère architectural distinct (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.).

L'annexe 2 du présent règlement présente quelques références architecturales.

Affichage et éclairage

- Sur un même bâtiment, harmonisation des enseignes quant à leur dimension, leur forme et format.
- Installation des enseignes à plat ou en saillies sur le bâtiment.
- Utilisation d'un éclairage mettant en valeur les détails du bâtiment tout en tenant compte de la sécurité.

Aménagement des terrains

- Aménagement d'un espace vert central, créant un espace public pour les travailleurs contribuant positivement à l'ambiance paysagère du lieu et pouvant être doté d'un aménagement distinctif.
- Réalisation d'aménagements paysagers denses et de qualité le long de toute allée d'accès et de toute aire de stationnement longeant une voie publique de circulation.
- Réduction des surfaces de stationnement par des aménagements appropriés.
- Aménagement des aires de stationnement, des aires de manœuvre et des allées de circulation en asphalte afin de diminuer la dispersion de la poussière.
- Localisation des équipements techniques en cours latérales de manière à être peu visibles des voies de circulation.
- Dissimulation des lieux d'entreposage.
- Aménagement d'écrans physiques (ex. muret avec un revêtement s'harmonisant au bâtiment principal) ou de végétaux autour des équipements.
- Mettre en place des mesures de gestion des eaux pluviales selon le guide de gestion des eaux pluviales du MDDELCC permettant le traitement qualitatif et quantitatif.

La création d'un secteur industriel de prestige dans le corridor du boulevard Saint-Laurent pourra également s'inspirer de ces principes.

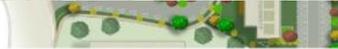
La figure de la page suivante présente quelques images de l'ambiance bâtie et paysagère recherchée pour le secteur de la rue Léo. Des illustrations en plus grand format sont présentées à l'annexe 1 du présent règlement.

Modifié par le
règlement
2008-PU-07,
le 29 juin
2020

Figure 2 - Esquisses d'ambiance de la rue Léo



Esquisse d'ambiance—Pôle d'affaire, du Pôle Léo
(À proximité du boulevard Saint-Laurent)



Plan d'organisation spatiale du Pôle Léo



5. AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Les affectations du sol et les densités d'occupation présentées ci-après permettront d'assurer la mise en œuvre du plan d'aménagement et orienteront les modifications ultérieures à la réglementation d'urbanisme. Tel qu'illustré au plan 2, sept aires d'affectations sont créées à l'intérieur du secteur central :

1. Pôle d'affaires (PA)
2. Industrielle de prestige (IP)
3. Industrielle légère (IA)
4. Industrielle lourde (IB)
5. Industrielle lourde et services automobiles (IB1)
6. Commerciale régionale centrale (CR)
7. Secteur Mixte du Pôle Léo (SM)

La présente section précise, pour chacune de ces aires d'affectation, les fonctions dominantes, les fonctions complémentaires, les règles de dominance et les règles particulières qui devront être intégrées à la réglementation d'urbanisme. Ces éléments sont colligés dans un tableau synthèse, inséré à la fin de cette section. Les conditions régissant l'autorisation de certaines fonctions y figurent également.

Les usages énumérés aux articles suivants sont définis à l'article 5.2.12 « Terminologie » du plan d'urbanisme.

Les fonctions énumérées dans les aires d'affectations, sont définies comme suit :

5.1 Affectation « Pôle d'affaires » (PA)

Cette aire d'affectation est attribuée à la portion centrale de la rue Léo. L'implantation de bâtiments de grande superficie sur de grands terrains et l'attractivité d'entreprises de prestiges telles que les bureaux et les industries légères y sont favorisées.

Fonctions dominantes

Dans l'aire d'affectation *Pôle d'affaires*, les fonctions dominantes comprennent seulement les usages suivants :

- Les industries légères.

Fonctions complémentaires spécifiques

Dans l'aire d'affectation *Pôle d'affaires*, les fonctions complémentaires spécifiques comprennent seulement les usages suivants :

- Les commerces de moyenne surface;
- Les commerces de petite surface;

- Les commerces lourds;
- Les bureaux non structurants;
- Les bureaux structurants;
- Les fonctions mixtes non structurantes;
- Les équipements et réseaux d'utilité publique;
- Équipement institutionnel et communautaire structurant;
Les équipements institutionnels et communautaires doivent cependant respecter les dispositions applicables édictées à l'article 5.2.14;
- Équipement institutionnel et communautaire non structurant;
Les équipements institutionnels et communautaires doivent cependant respecter les dispositions applicables édictées à l'article 5.2.14;
- Agriculture urbaine.

Ajouté par le
règlement 2008-
PU-07 le 29 juin
2020

Ajouté par le
règlement 2008-
PU-08 le 26 août
2020

Principe de dominance

À l'intérieur de l'aire d'affectation *Pôle d'affaires*, 100 % de la superficie brute de terrain doit être comprise dans des zones de la réglementation d'urbanisme où sont autorisées l'une ou l'autre ou une combinaison des fonctions dominantes.

L'affectation *Pôle d'affaires* occupe environ 70 % de la superficie de l'affectation du territoire *Industrielle légère* du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon comprise dans le territoire de la Ville de Sainte-Catherine.

Règles particulières de zonage

En plus des conditions énoncées au tableau 1 du présent règlement, les normes suivantes devront être reconduites à la réglementation d'urbanisme pour les zones comprises à l'intérieur de cette aire d'affectation :

- Superficie minimum d'implantation du bâtiment : 1 000 m²
- Superficie minimale de terrain : 4 000 m²;
- Superficie maximale de terrain : 10 000m²
- Pourcentage d'occupation au sol minimal : 25%.
- Orientation sur entreposage extérieur : interdiction

5.2 Affectation « Industrielle de prestige » (IP)

Visant les terrains adjacents au boulevard Saint-Laurent, cette aire d'affectation privilégie également l'implantation d'entreprises de prestige de taille importante en termes de superficie de bâtiment et de terrains ainsi que d'offre d'emplois.

Fonctions dominantes

Dans les aires d'affectation *Industrielle de prestige*, les fonctions dominantes comprennent seulement les usages suivants :

- Les industries légères.

Fonctions complémentaires spécifiques

Dans l'aire d'affectation *Industrielle de prestige*, les fonctions complémentaires spécifiques comprennent seulement les usages suivants :

- Les commerces lourds;
- Les fonctions mixtes non structurantes;
- Les industries lourdes;

Principe de dominance

À l'intérieur de l'aire d'affectation *Industrielle de prestige*, 100 % de la superficie brute de terrain doit être comprise dans des zones de la réglementation d'urbanisme où sont autorisées l'une ou l'autre ou une combinaison des fonctions dominantes.

L'affectation *Industrielle de prestige* occupe environ 8 % de la superficie de l'affectation du territoire *Industrie lourde* et environ 10 % de la superficie de l'affectation du territoire *Industrie légère* du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon comprise dans le territoire de la Ville de Sainte-Catherine.

Règles particulières de zonage

En plus des conditions énoncées au tableau 1 du présent règlement, les normes suivantes devront être reconduites à la réglementation d'urbanisme pour les zones comprises à l'intérieur de cette aire d'affectation :

- Superficie minimale d'implantation du bâtiment : 1 200 m²
- Superficie minimale de terrain : 4 000 m²;
- Pourcentage d'occupation au sol minimal : 30%.

- Orientation sur l'entreposage extérieur : La superficie d'entreposage extérieur ne peut excéder la superficie d'implantation du bâtiment principal.

5.3 Affectation « Industrielle légère » (IA)

Cette aire d'affectation vise la portion centrale du secteur d'intervention du présent PPU. Elle privilégie l'implantation d'industries légères à titre de fonction dominante. Les bâtiments et les terrains devront être de superficie moyenne.

Fonctions dominantes

Dans les aires d'affectation *Industrielle légère*, les fonctions dominantes comprennent seulement les usages suivants :

- Les commerces lourds
- Les industries légères.

Fonctions complémentaires spécifiques

Dans l'aire d'affectation *Industrielle légère*, les fonctions complémentaires spécifiques comprennent seulement les usages suivants :

- Les bureaux non structurants;
- Les fonctions mixtes non structurantes;
- Les équipements et réseaux d'utilité publique;
- Les industries lourdes;
- Les industries du transport;

Principe de dominance

À l'intérieur de l'aire d'affectation *Industrielle légère*, 100 % de la superficie brute de terrain doit être comprise dans des zones de la réglementation d'urbanisme où sont autorisées l'une ou l'autre ou une combinaison des fonctions dominantes.

L'affectation *Industrielle légère* occupe environ 15 % de la superficie de l'affectation du territoire *Industrielle lourde* du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon comprise dans le territoire de la Ville de Sainte-Catherine.

Règles particulières de zonage

En plus des conditions énoncées au tableau 1 du présent règlement, les normes suivantes devront être reconduites à la réglementation d'urbanisme pour les zones comprises à l'intérieur de cette aire d'affectation :

- Superficie minimum d'implantation du bâtiment : aucune, gérer la volumétrie par PIIA
- Superficie minimale de terrain : 4 000 m².

Modifié par le
règlement 2008-
PU-07 le 29 juin
2020

Modifié par le
règlement 2008-PU-
05 le 5 sept. 2017

- Pourcentage d'occupation au sol minimal : 30%.
- Orientation sur l'entreposage extérieur : La superficie d'entreposage extérieur ne peut excéder la superficie d'implantation du bâtiment principal.

5.4 Affectation « Industrielle lourde » (IB)

Située à l'ouest de la rue Garnier, cette aire d'affectation privilégie l'industrie lourde à titre de fonction dominante, conditionnellement à certaines restrictions. Les bâtiments et les terrains devront être de superficie moyenne.

Fonctions dominantes

Dans les aires d'affectation *Industrielle lourde*, les fonctions dominantes comprennent seulement les usages suivants :

- Les commerces lourds;
- Les industries lourdes.

Fonctions complémentaires spécifiques

Dans l'aire d'affectation *Industrielle lourde*, les fonctions complémentaires spécifiques comprennent seulement les usages suivants :

- Les fonctions mixtes non structurantes;
- Les équipements et réseaux d'utilité publique;
- Les industries légères;
- Les industries du transport;

Principe de dominance

À l'intérieur de l'aire d'affectation *Industrielle lourde*, 100 % de la superficie brute de terrain doit être comprise dans des zones de la réglementation d'urbanisme où sont autorisées l'une ou l'autre ou une combinaison des fonctions dominantes.

L'affectation *Industrielle lourde* occupe environ 5 % de la superficie de l'affectation du territoire Industrielle lourde du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon comprise dans le territoire de la Ville de Sainte-Catherine.

Règles particulières de zonage

En plus des conditions énoncées au tableau 1 du présent règlement, les normes suivantes devront être reconduites à la réglementation d'urbanisme pour les zones comprises à l'intérieur de cette aire d'affectation :

- Superficie minimale d'implantation du bâtiment : aucune, gérer la volumétrie par PIIA
- Superficie minimale de terrain : 2 000 m².
- Pourcentage d'occupation au sol minimal : 25%.

- Orientation sur l'entreposage extérieur : La superficie d'entreposage extérieur ne peut excéder la superficie d'implantation du bâtiment principal.

5.5 Affectation « Industrielle lourde et services automobiles » (IB1)

Cette aire d'affectation est attribuable au secteur situé au sud-est de l'intersection A-730 / R-132. Elle privilégie l'industrie lourde et le commerce lourd à titre de fonctions dominantes, conditionnellement à certaines restrictions. Les bâtiments et les terrains pourront être de superficie moins importante (par rapport aux autres aires d'affectation du secteur d'intervention du PPU).

Fonctions dominantes

Dans les aires d'affectation *Industrielle lourde et services automobiles*, les fonctions dominantes comprennent seulement les usages suivants :

- Les commerces lourds;
- Les industries lourdes.

Fonctions complémentaires spécifiques

Dans l'aire d'affectation *Industrielle lourde et services automobiles*, les fonctions complémentaires spécifiques comprennent seulement les usages suivants :

- Les fonctions mixtes non structurantes;
- Les équipements et réseaux d'utilité publique;
- Les industries légères;
- Les industries du transport;

Principe de dominance

À l'intérieur de l'aire d'affectation *Industrielle lourde et services automobiles*, 100 % de la superficie brute de terrain doit être comprise dans des zones de la réglementation d'urbanisme où sont autorisées l'une ou l'autre ou une combinaison des fonctions dominantes.

L'affectation *Industrielle lourde et services automobiles* occupe environ 10 % de la superficie de l'affectation du territoire *Industrielle lourde* du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon comprise dans le territoire de la Ville de Sainte-Catherine.

Règles particulières de zonage

En plus des conditions énoncées au tableau 1 du présent règlement, les normes suivantes devront être reconduites à la réglementation d'urbanisme pour les zones comprises à l'intérieur de cette aire d'affectation :

- Superficie minimale d'implantation du bâtiment : aucune, gérer la volumétrie par PIIA
- Superficie minimale de terrain : 750 m²;
- Pourcentage d'occupation au sol minimal : 15%.
- Orientation entreposage extérieur : 5% à 15% de la superficie du bâtiment

5.6 Affectation « Commerciale régionale centrale » (CR)

Visant les terrains situés au nord de la route 132, cette aire d'affectation se distingue de l'aire d'affectation *Commerciale régionale* du plan d'urbanisme au sens où la fonction résidentielle n'y est pas autorisée et que certaines conditions supplémentaires régissent les fonctions pouvant s'y implanter. Les bâtiments et les terrains pourront être de superficie moins importante (par rapport aux autres aires d'affectation du secteur d'intervention du PPU). Le regroupement des bâtiments y est favorisé et le rehaussement de l'image y est privilégié.

Fonctions dominantes

Dans l'aire d'affectation *Commerciale régionale centrale*, les fonctions dominantes comprennent seulement les usages suivants :

- Les commerces de petite et moyenne surface;
- Les bureaux structurants et non structurants;

Fonctions complémentaires spécifiques :

Dans l'aire d'affectation commerciale régionale, les fonctions complémentaires spécifiques comprennent seulement les usages suivants :

- Les fonctions mixtes structurantes et non structurantes;
- Les équipements institutionnels et communautaires structurants et non structurants;
- Les équipements et réseaux d'utilité publique;
- Les industries légères;
- Les activités récréatives intensives et extensives;

Principe de dominance

À l'intérieur de l'aire d'affectation *Commerciale régionale*, 80 % de la superficie brute de terrain doit être comprise dans des zones de la réglementation d'urbanisme où sont autorisées l'une ou l'autre ou une combinaison des fonctions dominantes.

L'affectation *Commerciale régionale* occupe environ 25 % de la superficie de l'affectation du territoire *Commercial et de services* du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon comprise dans le territoire de la Ville de Sainte-Catherine.

Règles particulières de zonage

En plus des conditions énoncées au tableau 1 du présent règlement, les normes suivantes devront être reconduites à la réglementation d'urbanisme pour les zones comprises à l'intérieur de cette aire d'affectation :

- Superficie minimale d'implantation du bâtiment : aucune, gérer la volumétrie par PIIA
- Superficie minimale de terrain : 500 m²;
- Pourcentage d'occupation au sol minimal : 20%.

5.7 Affectation « Secteur mixte du pôle Léo » (SM)

En complémentarité avec les affectations *Commerciale régionale centrale* et *industrielles*, cette affectation vise la création d'un pôle mixte structurant au sein du pôle d'affaires. Pour ce faire, les activités résidentielles sont autorisées par le biais des fonctions mixtes ainsi que par la complémentarité de ces derniers. Les activités commerciales et les équipements institutionnels favorisant la mobilité durable y sont également autorisés.

Fonctions dominantes

Dans l'affectation *Secteur mixte du Pôle Léo*, la fonction dominante est l'usage suivant :

- Mixte structurant;

Fonctions complémentaires spécifiques :

Dans l'affectation *Secteur mixte du Pôle Léo*, les fonctions complémentaires spécifiques comprennent seulement les usages suivants :

- Habitation;
- Commerce de moyenne surface;
 - *Un hôtel dont la superficie de plancher brute totale est supérieure à 3 500 mètres carrés peut être autorisé conditionnellement à ce qu'il respecte les règles d'implantation édictées à l'article 5.2.13 du plan d'urbanisme;*
- Bureau structurant;
- Mixte non structurant;
 - *Sont spécifiquement permis les bâtiments mixtes comprenant des activités commerciales et une autre activité parmi les activités résidentiel, bureau, institutionnel et communautaire;*
- Équipement et réseau d'utilité publique;
- Équipement institutionnel et communautaire structurant;

- Équipement institutionnel et communautaire non structurant;
- Agriculture urbaine.

Principe de dominance

50% de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante.

Règles particulières de zonage

En plus des conditions énoncées au tableau 1 du présent règlement, les normes suivantes devront être reconduites à la réglementation d'urbanisme pour les zones comprises à l'intérieur de cette aire d'affectation :

- Superficie minimale d'implantation du bâtiment : aucune, gérer la volumétrie par PIIA;
- Superficie minimale de terrain : 3000 m²;
- Pourcentage d'occupation au sol minimal : 25%.
- Rapport plancher(s) / terrain (COS) : 45%

Tableau 1 - Grille des affectations et fonctions et des règles particulières de zonage

Modifié par le règlement 2008-PU-05 le 5 sept. 2017

Modifié par le règlement 2008-PU-06 le 31 mars. 2020

Modifié par le règlement 2008-PU-07 le 29 juin 2020

Modifié par le règlement 2008-PU-08 le 26 août 2021

Affectation du sol	Fonction																					
	Habitation	Commerce de moyenne surface ²⁰	Commerce de petite surface ²⁰	Commerce lourd ²⁰	Bureau structurant	Bureau non structurant	Mixte structurant	Mixte non structurant ¹⁷	Équipement institutionnel et communautaire structurant	Équipement institutionnel et communautaire non structurant	Équipement et réseau d' utilité publique ¹⁶	Industrie légère ¹⁵	Industrie lourde ¹⁵	Industrie du transport ¹⁸	Activité récréative intensive	Activité récréative extensive	Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels	Agriculture urbaine	Superficie minimum d' implantation du bâtiment (m.c.)	Superficie minimale de terrain (m.c.)	Pourcentage minimal d' occupation au sol	Orientation entreposage (% de la superficie du bâtiment)
Pôle d'affaires (PA)		○ ²	○ ²	○ ⁵	○	○ ³		○	○ ²¹	○ ²¹	○	● ⁴					○	●	1000	4 000	25%	Interdit
Industrielle de prestige (IP)				○ ¹				○			○	● ⁴	○ ⁷	○ ⁷			○		1200	4 000	30%	100
Industrielle légère (IA)				●		○ ³		○			○	●	○	○ ⁸			○		PIIA	4 000	30%	100
Industrielle lourde (IB)				● ⁶				○			○	○	●	○ ⁹			○		PIIA	2 000	20%	100
Industrielle lourde et services automobiles (IB1)				●				○			○ ¹⁰	○	● ¹¹	○ ⁸			○		PIIA	750	15%	5 à 15
Commerciale régionale centrale (CR)		● ^{2,12,13,14}	● ^{2,12,13,14}		●	●	○	○	○	○	○	○ ¹⁹			○	○	○		PIIA	750	20%	Interdit
Secteur mixte du Pôle Léo (SM)	○	○ ^{12,22}			○		●	○	○	○	○ ²³							○ ²⁴	PIIA	3000	25%	Interdit

- Fonction dominante
- Fonction complémentaire

Conditions régissant l'autorisation de certaines fonctions :

1. Les usages suivants sont spécifiquement permis : vente au détail de biens et d'équipement et les services connexes; vente d'intrants, d'équipements ou machinerie agricoles et les services connexes; vente en gros de produits alimentaires, de produits de consommation, de biens d'équipements.
2. Seul le divertissement commercial intensif intérieur est permis.
3. Les usages suivants sont spécifiquement permis : service professionnel, service d'affaires, de gestion de société ou de soutien administratif, une association et/ou organisme ou un service relié aux communications.
4. Seules les industries sans nuisance sont permises.
5. Les usages suivants sont spécifiquement permis : Vente au détail d'équipement et de pièces à l'usage industriel, vente en gros de produits alimentaires, vente en gros de produit de consommation sèche et vente en gros d'équipements de restauration ou d'hôtellerie.
6. Les usages suivants sont spécifiquement exclus : services de location et la vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs à l'exception des véhicules lourds.
7. Les usages suivants sont spécifiquement permis : industries sans nuisance, industries à nuisances limitées.
8. Les usages suivants sont spécifiquement exclus : dépôts de produits pétroliers ou gaziers, rampe de manutention de produits pétroliers ou gaziers, plate-forme de transfert et plate-forme intermodale, espace de stationnement, sauf un parc de stationnement pour véhicules lourds, gare d'autobus.
9. Les usages suivants sont spécifiquement exclus : dépôts de produits pétroliers ou gaziers et rampe de manutention de produits pétroliers ou gaziers.
10. Les équipements de télécommunication sont spécifiquement exclus.
11. Les usages suivants sont spécifiquement exclus : industries à nuisances élevées, parcs de stationnement pour véhicules lourds, dépôts de gaz, d'huile, de carburant ou de pétrole.
12. Les usages suivants sont spécifiquement autorisés : bar, brasserie et autres débits de boissons alcoolisées, sans présentation de spectacle, bar, brasserie et autres débits de boissons alcoolisées, avec présentation de spectacle, excluant tout spectacle à caractère sexuel ou érotique, salle de réception ou banquet.
13. Les usages suivants sont spécifiquement exclus : service d'hébergement.
14. Les usages suivants sont spécifiquement exclus : commerce de tondeuses à gazon ou de souffleuses à neige et prêt sur gage.
15. Les activités de recherche, de fabrication et les services reliés aux domaines médical et pharmaceutique ne sont pas autorisés.
16. Sauf un parc d'éolienne.
17. Dans les aires d'affectations industrielles, la fonction Mixte non structurant exclut les activités résidentielles.
18. Industries du transport interdites dans un corridor de 100 mètres en bordure de l'autoroute 30 et de la route 132.

19. Industries non polluantes (voir section 5.8).
20. Les marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3500 et 5000 mètres carrés sont autorisés conditionnellement au respect des normes suivantes applicables :
- a) Limiter la superficie au sol à un maximum de plancher brute totale de 3500 mètres carrés;
 - b) Limiter le nombre de cases de stationnement pouvant être réalisées à l'extérieur du bâtiment au maximum de cases permises pour une superficie de plancher brute totale de 3500 mètres carrés.
21. Afin d'assurer la sécurité des usagers, des mesures à l'égard des risques potentiels d'incident industriel doivent être prévues par la municipalité en plus de respecter l'article 4.5.33 de la section 4 – Document complémentaire du SAR :
- a) Les usages reliés à l'éducation doivent viser la formation d'une main-d'œuvre économique;
 - b) Régir ou restreindre les établissements de santé;
 - c) Éviter que les nouveaux usages institutionnels n'entrent en conflit avec les activités industrielles par des aménagements appropriés (zone tampon, talus, mur antibruit, etc.) afin de réduire les impacts négatifs générés par les activités industrielles et de commerce lourd sur le nouvel usage;
 - d) Prévoir des aménagements pour sécuriser le transport actif et éviter les conflits avec le camionnage lourd.
- 22° Un hôtel de plus de 3 500 m² peut être autorisé conditionnellement à ce que soient respectées les règles d'implantation prévues à l'article 5.2.13 du plan d'urbanisme.
- 23° Les usages suivants sont spécifiquement autorisés : gare d'autobus et gare intermodale.
- 24° L'usage suivant est spécifiquement autorisé : jardin communautaire.

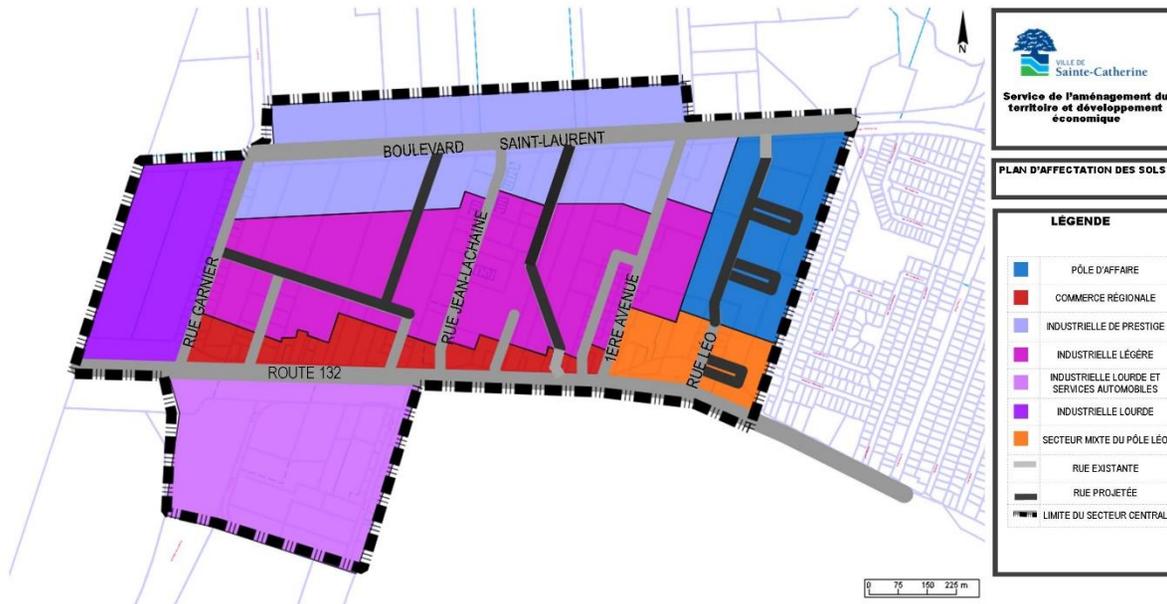
Ajouté par le
règlement 2008-PU-
06 le 31 mars 2020

Ajouté par le
règlement 2008-PU-
07, le 29 juin 2020

Ajouté par le
règlement 2008-PU-
08, le 26 août 2021

Modifié par le
règlement
2008-PU-07,
le 29 juin
2020

Plan 2 – Plan d'affectation des sols



6. AUTRES ÉLÉMENTS DE MIS EN ŒUVRE

6.1 Stratégie d'acquisition d'immeubles

En vertu des pouvoirs conférés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Ville de Sainte-Catherine pourra acquérir tout immeuble situé à l'intérieur du secteur central afin d'atteindre les objectifs visés par le présent programme particulier d'urbanisme.

6.2 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

L'ensemble du secteur central est déjà assujéti à des critères et objectifs de PIIA relatifs à l'implantation du bâtiment, à son architecture, à la rénovation et à l'agrandissement de celui-ci, aux accès, voies de circulation internes et stationnement ainsi qu'à l'aménagement des espaces libres. Cependant, afin de créer un environnement plus favorable à l'implantation d'entreprises de prestige dans le pôle d'affaires de la rue Léo et dans le corridor du boulevard Saint-Laurent, des critères et objectifs plus adaptés devront être intégrés au règlement de PIIA. Les principes devant guider leur élaboration sont énoncés à la section 4.5 du présent règlement.

6.3 Conditions de redéveloppement

La mise en œuvre du plan d'aménagement proposé sera conditionnelle à divers éléments tels que :

- Le prolongement des infrastructures d'égout et d'aqueduc;
- Les initiatives d'affaires des promoteurs immobiliers;
- La requalification de la route 132 en boulevard urbain.

Cependant, certaines interventions municipales apparaissent prioritaires :

- Création d'un guide d'aménagement du secteur industriel;
- L'élaboration d'un plan de lotissement;
- La modification du cadre réglementaire applicable au secteur;
- La contribution au remembrement parcellaire et, si nécessaire, à l'acquisition d'immeubles;
- La mise en place du réseau routier structurant : prolongement du boulevard Saint-Laurent et des rues Léo et Garnier et raccordement de la rue Jean-Lachaine;
- L'aménagement de l'axe est-ouest entre les rues Garnier et Jean-Lachaine, prolongement de la rue Brossard;
- L'évaluation de l'opportunité d'établir des incitatifs pour l'implantation de nouvelles entreprises et la mise en place d'une stratégie de communication.

7. PLAN D'ACTION

Le présent PPU préconise la mise en œuvre de diverses interventions. Le plan d'action suivant permet d'identifier pour chacune d'entre elles, les intervenants impliqués et l'échéancier à privilégier.

Orientation	Objectif	Moyen de mise en œuvre	Intervenant	Échéancier			
				Court terme	Moyen terme	Long terme	
Orientation 1 La création de nouvelles opportunités de développement et l'optimisation de l'occupation du sol	Objectif 1.1 Parachever le réseau de rues et assurer la desserte du secteur par le réseau de transport collectif	Réaliser un plan de lotissement	Ville de Sainte-Catherine	√			
	Objectif 1.2 Intervenir pour le maintien et le déploiement du réseau ferroviaire dans le parc d'affaires	Réaliser un plan conjoint d'intervention à coût partagé entre la municipalité et les industries	Ville de Sainte-Catherine, propriétaires fonciers, MRC de Roussillon, Voie Maritime du Saint-Laurent, Canadian Pacific	√			
	Objectif 1.3 Favoriser le déploiement des activités portuaires	Aménager des rues collectrices	Ville de Sainte-Catherine, propriétaires fonciers	√			
	Objectif 1.4 Consolider le réseau d'infrastructures d'égout et d'aqueduc	Compléter le réseau de rues internes	Ville de Sainte-Catherine, propriétaires fonciers		√		
	Objectif 1.5 Compléter la trame parcellaire par l'offre de lots de différentes superficies	Favoriser le remembrement parcellaire visant la création de lots de diverses superficies et mettre en place, si nécessaire, une stratégie d'acquisition d'immeubles	Ville de Sainte-Catherine, propriétaires fonciers	√			
	Objectif 1.6 Favoriser la création d'un pôle d'affaires aux abords de la future rue Léo	Mettre en œuvre une stratégie d'optimisation des activités liées aux infrastructures ferroviaires et maritimes	Ville de Sainte-Catherine, CLD, Voie Maritime du Saint-Laurent, Canadian Pacific		√		
	Objectif 1.7 Favoriser la création d'un secteur industriel de prestige en bordure du futur boulevard Saint-Laurent	Collaborer à la planification des circuits de transport collectif pour assurer la desserte du secteur	Ville de Sainte-Catherine, CIT Roussillon		√		
	Objectif 1.8 Restreindre l'implantation des commerces lourds et des industries génératrices de nuisances	Évaluer l'opportunité de mettre en place un programme incitatif à la venue de nouvelles entreprises	Ville de Sainte-Catherine, CLD		√		
			Réviser des normes réglementaires relatives au type d'usages industriels autorisés, au contingentement de certains usages, à l'implantation des bâtiments et à la superficie dédiée à l'entreposage	Ville de Sainte-Catherine	√		
	Orientation 2 Le réaménagement et la redynamisation du corridor commercial de la route 132	Objectif 2.1 Consolider la bande commerciale régionale au nord de la route 132	Élaborer une stratégie d'acquisition et de développement des terrains situés dans l'emprise du MTQ	Ville de Sainte-Catherine, MTQ, propriétaires fonciers	√		
	Objectif 2.2						

Orientation	Objectif	Moyen de mise en œuvre	Intervenant	Échéancier		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
	Rehausser l'image de la route 132 Objectif 2.3 Réaliser le redéploiement d'un réseau de collectrice afin de désengorger la route 132	Participer à la définition d'un concept de développement régional du domaine privé et de critères d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	Ville de Sainte-Catherine, MRC de Roussillon	√		
		Bonifier le règlement sur les PIIA	Ville de Sainte-Catherine	√		
		Réaliser des aménagements paysagers sur le domaine public	Ville de Sainte-Catherine		√	
		Prévoir l'intégration des réseaux piétonniers et cyclables	Ville de Sainte-Catherine			√
		Réviser les normes réglementaires relatives au type d'usages autorisés, à l'implantation des bâtiments et au nombre et à la localisation des entrées charretières	Ville de Sainte-Catherine	√		

Court terme : 0-5 ans

Moyen terme : 5-10 ans

Long terme : 10 ans et plus

Orientation	Objectif	Moyen de mise en œuvre	Intervenant	Échéancier		
				Court terme	Moyen terme	Long terme
Orientation 3 L'amélioration de l'image du secteur central du parc d'affaires	Objectif 3.1 Créer une vitrine industrielle le long de l'A-30 et de la R-132 Objectif 3.2 Créer un environnement visuel de qualité par l'encadrement de l'architecture des bâtiments et de l'aménagement du domaine privé	Réaliser un plan conjoint d'interventions à coûts partagés	Ville de Sainte-Catherine, propriétaires fonciers, MRC de Roussillon, Voie Maritime du Saint-Laurent, Canadian Pacific	√		
		Aménager le boulevard Saint-Laurent et la rue Léo par des aménagements à la signature distinctive	Ville de Sainte-Catherine, promoteurs, propriétaires fonciers		√	
		Réaliser des aménagements paysagers sur le domaine public aux principales entrées du secteur en parallèle avec la planification du boulevard urbain	Ville de Sainte-Catherine			√
		Prévoir une signalisation adéquate	Ville de Sainte-Catherine		√	
		Aménager des bandes tampons à l'interface des usages incompatibles entre eux	Ville de Sainte-Catherine		√	
		Évaluer l'opportunité de mettre en place un programme incitatif à la venue de nouvelles entreprises	Ville de Sainte-Catherine, CLD		√	
		Bonifier le règlement sur les PIIA	Ville de Sainte-Catherine	√		
		Réviser les normes réglementaires relatives à l'implantation des bâtiments, à la localisation et à la superficie des aires d'entreposage extérieur, et à la localisation des aires de stationnement et des quais de chargement / déchargement	Ville de Sainte-Catherine	√		

Court terme : 0-5 ans

Moyen terme : 5-10 ans

Long terme : 10 ans et plus

8. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement modifie le règlement numéro 2008-PU-00 concernant le plan d'urbanisme.

Mme Jocelyne Bates

Mairesse

Me Caroline Thibault

Greffière

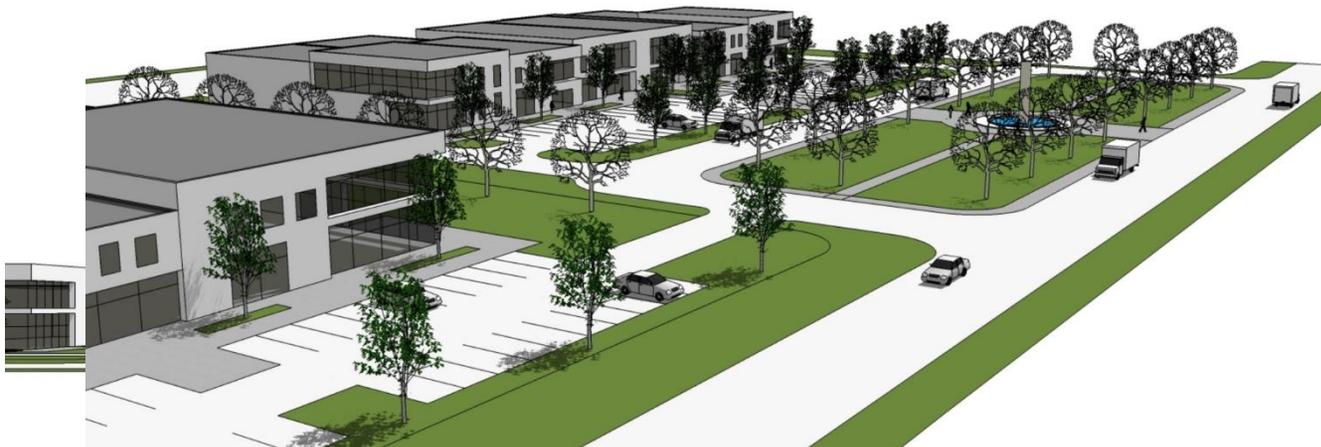
ANNEXE

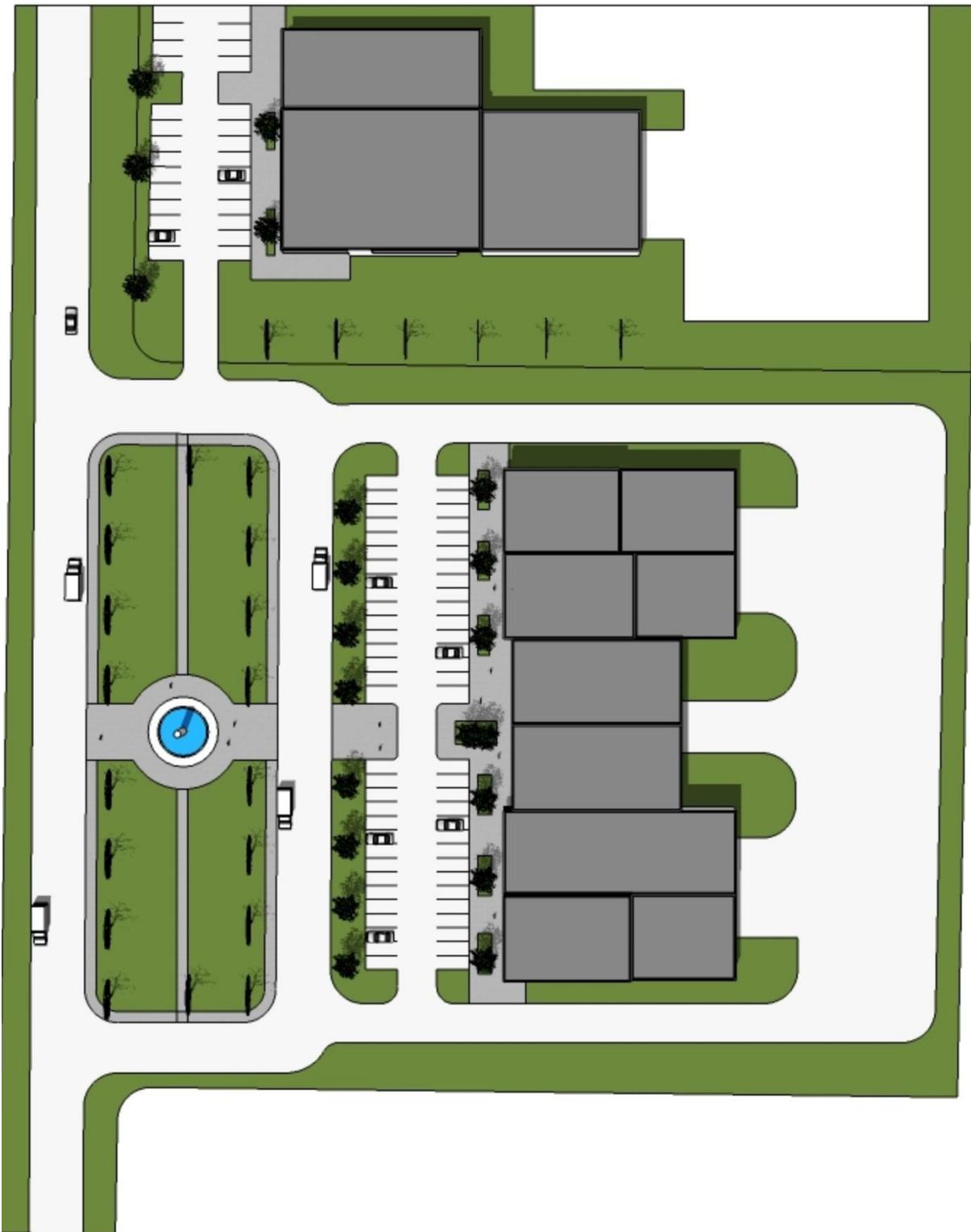
1

ESQUISSES D'AMBIANCE DE LA RUE LÉO

Annexe 1 - Esquisses d'ambiance de la rue Léo







RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES

Annexe 2 - Références architecturales

