

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT N° 22.10.15.26

RÈGLEMENT N° 22.10.15.26 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 22.10 AFIN DE MODIFIER LES USAGES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS LA ZONE I-4

- ATTENDU QUE :** la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* autorise la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloil à apporter des modifications à son Règlement de zonage n° 22.10 ;
- ATTENDU QUE :** le Règlement de zonage n° 22.10 est entrée en vigueur le 24 mars 2023 ;
- ATTENDU QUE :** la Municipalité a reçu une demande de modification visant les usages et les dispositions applicables à la zone I-4 ;
- ATTENDU QUE :** la demande vise principalement à :
- permettre l'ajout d'usages industriels et commerciaux d'envergure régionale, assimilables à l'industrie, ainsi que de services destinés à soutenir les activités industrielles ;
 - supprimer certaines exigences relatives à l'entreposage extérieur ;
 - autoriser la construction de plusieurs bâtiments principaux sur un même terrain, sans que cela soit assujéti à la réalisation d'un projet intégré ;
- ATTENDU QUE :** la Municipalité désire améliorer la desserte en services à sa population tout en encourageant la venue de nouvelles entreprises sur son territoire ;
- ATTENDU QUE :** la modification envisagée par la Municipalité respecte les exigences du plan d'urbanisme n° 22.09, et particulièrement celles reliées à l'affectation Industrielle (I) ;
- ATTENDU QUE :** la modification du règlement de zonage est nécessaire afin d'ajuster les usages permis dans la zone I-4 en fonction des objectifs de développement du secteur ;
- ATTENDU QU' :** la Municipalité juge pertinent d'introduire des dispositions particulières pour la zone I-4, permettant l'implantation de plusieurs bâtiments principaux à vocation commerciale et industrielle sur une même propriété, tout en encadrant les impacts sur l'aménagement du terrain ;
- ATTENDU QU' :** il est opportun d'apporter une correction technique aux grilles de spécifications ;
- ATTENDU QU' :** un avis de motion a été donné le 2 mars 2026 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Patrice Trudeau, conseiller, appuyé par monsieur Mathieu Blouin, conseiller et résolu à l'unanimité des conseillers que le premier projet de règlement portant le n° 22.10.15.26 soit adopté et qu'il soit décrété par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'annexe 2, intitulée « Grilles de spécifications », faisant partie intégrante du Règlement de zonage n° 22.10, est modifiée à tous les paragraphes, à la rubrique « Groupe publique » afin de remplacer le titre de cette rubrique par « Groupe public ».

ARTICLE 3

L'annexe 2, intitulée « Grilles de spécifications », faisant partie intégrante du Règlement de zonage n° 22.10 est modifiée au paragraphe h) intitulé Zone industrielle « I » pour la zone I-4 :

- 1° à la rubrique « 4.3 Groupe Commercial » par :
 - a. l'ajout d'un « X » à la ligne « B.1 Services personnels/Soins de la personne »;
 - b. l'ajout d'un « X » à la ligne « B.2 Services financiers »;
 - c. l'ajout d'un « X » à la ligne « C.2 Établissements de restauration »;
 - d. l'ajout d'un « X » à la ligne « D.2 Magasins grande surface »;
 - e. l'ajout d'un « X » à la ligne « D.3 Autres établissements de vente au détail »;
 - f. l'ajout d'un « X » à la ligne « F.1 Entrepreneurs construction, excavation, voirie ».
- 2° à la rubrique « 4.6 Groupe Industriel » par :
 - a. l'abrogation de la note de renvoi (2) à la suite du « X » à la ligne « A Industries légères »;
 - b. l'ajout d'un « X » à la ligne « B Industries lourdes »;
 - c. l'ajout d'un « X » à la ligne « F Activités reliées à l'entrepotage »;
 - d. l'ajout d'un « X » à la ligne « G Industries artisanales ».
- 3° à la rubrique « Usages spécifiquement autorisés » par :
 - a. l'ajout d'un « X » à la ligne « Vente de matériaux de construction »;
 - b. l'abrogation de la note de renvoi (2) à la suite du « X » à la ligne « Service d'entretien des bâtiments »;
 - c. l'ajout d'un « X » à la ligne « Fabrication, vente et réparation de machinerie lourde »;
 - d. l'ajout d'un « X » à la ligne « L'usage industrie de fabrication ou d'assemblage de véhicules récréatifs ».

- 4° à la rubrique « Marge de recul avant minimale », par le remplacement du chiffre « 15 » par le chiffre « 10 ».
- 5° à la rubrique « Dimensions du bâtiment principal », par l'ajout de la note de renvoi (4) à la suite de l'expression « 1/2 ».
- 6° à la rubrique « Divers », à la ligne « % maximal d'occupation du sol des bâtiments », par le remplacement du chiffre « 40 » par le chiffre « 50 ».
- 7° à la section « Description des renvois », à la note de renvoi (4), par l'ajout de l'expression « et de la montée Saint-Jean-Baptiste » à la suite de l'expression « de la rue de l'Industrie ».

Le tout tel qu'il appert à l'annexe « A » faisant partie intégrante du présent projet de règlement.

ARTICLE 4

L'article 7.1.1 intitulé « Nombre de bâtiments principaux » est modifié par l'ajout d'un deuxième alinéa qui se lit comme suit :

« Par ailleurs, un terrain peut être occupé par plus d'un bâtiment principal lorsque cette possibilité est expressément prévue par une disposition réglementaire du présent règlement. »

ARTICLE 5

L'article 15.22.2 intitulé « Zone « I-4 » est modifié par l'abrogation et le remplacement du contenu de l'article. Le nouveau contenu se lit maintenant comme suit :

« Malgré toute disposition à ce contraire, les dispositions particulières suivantes s'appliquent à la zone « I-4 » :

Bâtiments principaux et usages autorisés

- a) Il est permis d'implanter plus d'un bâtiment principal sur une même propriété lorsque ceux-ci sont affectés à des usages commerciaux, industriels ou à une combinaison de ces deux vocations;
- b) Les usages autorisés pour chaque bâtiment principal doivent correspondre à ceux indiqués dans la grille de spécifications.
- c) Spécifiquement pour l'usage « Industries lourdes », toute partie des activités sur le site qui consiste en des opérations de manufacture, de transformation ou de production devra être exercée à l'intérieur du bâtiment exclusivement.

Implantation particulière :

- a) Tout bâtiment occupé par au moins un usage commercial doit être implanté à une distance maximale de 140 m de la limite avant de la montée Saint-Jean-Baptiste, cette distance étant mesurée à partir de l'élévation arrière du bâtiment. Cette exigence vise à préserver la prédominance de la vocation industrielle sur le reste du terrain;

- b) Un bâtiment principal doit être implanté à une distance minimale de 10 m de tout autre bâtiment situé sur le même terrain.

Bâtiments accessoires :

- a) Tout bâtiment accessoire (ex. : remise, entrepôt, etc.), à l'exception d'un lieu de dépôt des matières résiduelles, doit être intégré ou attenant au bâtiment principal dont la vocation est commerciale ou mixte (commerciale et industrielle);
- b) un maximum de trois bâtiments accessoires est autorisé par bâtiment principal à vocation commerciale, industrielle ou mixte.

Enseignes :

- a) Enseignes sur poteau(x), muret ou socle :
- La hauteur maximale hors-tout d'une enseigne sur poteau, muret ou socle est fixée à 15 m;
 - La superficie maximale autorisée est fixée à 0,20 m² par mètre linéaire de façade du terrain sur lequel elle est située, sans jamais excéder 15 m²;
 - La partie la plus basse de la surface d'affichage doit être située à une hauteur minimale de 2,50 m;
 - Malgré toute disposition contraire au présent règlement, une enseigne communautaire ou une enseigne commune est considérée comme étant une enseigne sur poteau, muret ou socle.
- b) Panneaux directionnels
- Un panneau directionnel doit comporter les indications permettant de localiser les établissements du site.
 - Un panneau doit respecter une superficie maximale de 1,50 m²;
 - Le panneau doit être situé à une distance minimale de 3 m de l'emprise de la voie publique.
- c) Enseigne sur un bâtiment principal, situé au premier étage :
- La superficie maximale autorisée est de 0,50 m² par mètre linéaire de façade par local commercial ou industriel donnant sur une rue publique, sans jamais excéder 6 m²;
 - La superficie maximale autorisée est de 0,30 m² par mètre linéaire de façade par local commercial ou industriel donnant vers l'intérieur les lignes latérales et arrière, sans jamais excéder 6 m²;
 - Toute enseigne donnant sur l'allée piétonnière doit être de type « enseigne à potence de type push through » avec un éclairage interne au DEL de 1 m² par face. Seules des enseignes de type « logo » seront autorisées sur les façades donnant sur l'allée piétonnière sans jamais excéder la superficie maximale autorisée;

- d) Enseigne sur un bâtiment principal, situé sur un étage autre que le premier étage :
- La superficie maximale autorisée est de 0,30 m² par mètre linéaire de façade par local commercial ou industriel donnant sur une rue publique, sans jamais excéder 6 m². Le calcul du mètre linéaire est établi avec le nombre de mètres linéaires de « corridor intérieur » parallèle à la façade principale, et ce, pour chacune des faces du corridor pour le local commercial ou industriel;
 - Seul un local commercial ou industriel occupant une superficie minimale de 139 m² est autorisé à s'afficher à ces étages.
- e) Nombre d'enseignes :
- 10 enseignes maximum sont autorisées sur la façade principale d'un bâtiment principal;
 - 10 enseignes maximum sont autorisées sur les autres façades;
 - 1 enseigne maximale de type « enseigne à potence de type push through » avec éclairage interne au DEL est autorisée par local commercial ou industriel donnant sur une allée piétonnière;
 - 1 enseigne sur poteau, muret ou socle maximum est autorisé par rue. Ce nombre inclut une enseigne commune et une enseigne communautaire, mais exclut un panneau directionnel;
 - Un panneau directionnel est autorisé à chaque entrée charretière de la voie publique au site.

Aires de stationnement, chargements et déchargement :

- a) Les quais de chargement et de déchargement doivent être situés dans les cours latérales et arrières et être doivent être dissimulés par un écran végétal opaque de façon à ne pas être visibles de l'Autoroute 20;
- b) Un endroit distinctif, sécuritaire et clairement identifié, doit être prévu pour le dépôt de neige;
- c) Chaque aire de stationnement doit être séparée d'une autre aire par un îlot de verdure d'une largeur minimale de 3 m. Toutefois, ces aires peuvent partager une allée de circulation commune;
- d) Un maximum de trois entrées charretières est autorisé par propriété, dont deux au maximum sur la montée Saint-Jean-Baptiste;
- e) L'aménagement d'une aire de stationnement en cour avant est interdit en façade de la montée Saint-Jean-Baptiste, sur une distance de 140 m, mesurée à partir de l'intersection des deux lignes de lot avant de la propriété (au coin du chemin de l'Industrie et de la montée Saint-Jean-Baptiste);
- f) Dans le cas de la mise en commun des aires de stationnement desservant plusieurs usages principaux, le nombre total de cases requises doit correspondre à au moins 80 % du total des cases exigées pour chacun des usages.

Aire d'entreposage extérieur :

- a) Une aire d'entreposage extérieur est autorisée en cour arrière et latérale;
- b) Une clôture ornementale opaque à au moins 75 % doit ceinturer l'aire d'entreposage. Cette clôture doit avoir une hauteur maximale de 2,75 m. Une bande gazonnée et paysagée d'une profondeur minimale de 1 m doit être aménagée devant la clôture.
- c) L'entreposage extérieur peut également être dissimulé par un talus paysagé. Le talus peut avoir une hauteur maximale de 1 m. Le talus doit compter au moins un arbre à grand déploiement par 7 m linéaires. Ces arbres doivent avoir une hauteur d'au moins 2,5 m et être plantés en quinconce.
- d) Aucun entreposage ne doit être visible de la rue ni dépasser la hauteur du talus et/ou de la clôture.

Véhicule d'urgence :

- a) Chaque bâtiment principal doit être accessible aux véhicules d'urgence en tout temps, par une allée de circulation reliée à la voie publique.

Usage complémentaire :

- a) Les usages suivants sont autorisés à titre d'usages complémentaires à l'usage d'industrie de fabrication de boissons :
 - Établissement où l'on sert à boire (boissons alcooliques);
 - Dégustation de boissons alcooliques;
 - Vente au détail d'articles promotionnels reliés à une industrie de boissons (microbrasserie). »

ARTICLE 6

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Normand Teasdale, maire

Joanne Bouchard, directrice générale et greffière-trésorière

Copie certifiée conforme.

Avis de motion : 2 mars 2026

Adoption du projet de règlement : 2 mars 2026

Consultation publique :

Adoption :

Conformité MRCVR :

Avis de publication :

Entrée en vigueur :

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE LA VALLÉE-DU-RICHELIEU
MUNICIPALITÉ DE SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT N° 22.10.15.26

ANNEXE « A » — GRILLE DE SPÉCIFICATIONS – ZONE « I-4 »

a) Zone industrielle « I »

Grille des usages et des constructions autorisés par zone

Réf.	Classes d'usages autorisées	Zones									
		I-1	I-2	I-3 ⁽¹⁾	I-4 ⁽¹⁾	I-5 ⁽¹⁾	I-6 ⁽¹⁾	I-7 ⁽¹⁾	I-8 ⁽¹⁾	I-9 ⁽¹⁾	I-10 ⁽¹⁾
4.2	GROUPE RÉSIDENTIEL										
A	Habitations unifamiliales										
A.1	Habitations unifamiliales isolées										
A.2	Habitations unifamiliales jumelées										
A.3	Habitations unifamiliales en rangée										
B	Habitations bifamiliales										
B.1	Habitations bifamiliales isolées										
B.2	Habitations bifamiliales jumelées										
B.3	Habitations bifamiliales en rangée										
C	Habitations multifamiliales										
C.1	Habitations multifamiliales isolées										
C.2	Habitations multifamiliales jumelées										
C.3	Habitations multifamiliales en rangée										
D	Maisons mobiles										
F	Habitations en commun										
4.3	GROUPE COMMERCIAL										
A	Bureaux										
A.1	Bureaux d'affaires	X			X			X			
A.2	Bureaux de professionnels	X			X						
B	Services										
B.1	Services personnels/Soins de la personne				X						
B.2	Services financiers	X		X	X			X			
B.3	Services funéraires										
B.4	Services soins médicaux de la personne										
B.5	Services de soins pour animaux										
C	Établissements hébergement/restauration										
C.1	Établissements de court séjour										
C.2	Établissements de restauration	X	X		X			X			
D	Vente au détail										
D.1	Magasins d'alimentation										
D.2	Magasins grande surface			X ⁽²⁾	X						
D.3	Autres établissements de vente au détail		X ⁽⁶⁾		X						
E	Établissements axés sur les véhicules										
E.1	Services d'entretien et de vente	X	X								
E.2	Les débits d'essence			X ⁽²⁾							
F	Établissements axés construction et transport										
F.1	Entrepreneurs construction, excavation, voirie	X ⁽²⁾	X ⁽⁷⁾		X						
F.2	Transport par véhicules lourds	X ⁽²⁾	X ⁽⁷⁾								
G	Établissements de récréation										
G.1	Salles de spectacle										
G.2	Activités intérieures à caractère commercial										
G.3	Activités extérieures à caractère commercial										
G.4	Activités extensives reliées à l'eau										
G.5	Commerces de nature érotique										

Réf.	Classes d'usages autorisées	Zones									
		I-1	I-2	I-3 ⁽¹⁾	I-4 ⁽¹⁾	I-5 ⁽¹⁾	I-6 ⁽¹⁾	I-7 ⁽¹⁾	I-8 ⁽¹⁾	I-9 ⁽¹⁾	I-10 ⁽¹⁾
4.4 GROUPE PUBLIQUE											
A	Établissements religieux										
B	Établissements d'enseignement										
C	Institutions										
D	Services administratifs publics										
D.1	Services administratifs gouvernementaux										
D.2	Services de protection										
D.3	Services des travaux publics										
E	Équipements culturels										
F	Services récréatifs										
G	Cimetières										
H	Conservation										
I	Équipement et réseau d'utilité public	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.5 GROUPE AGRICOLE											
A	Culture			X							
B	Élevage d'animaux										
C	Élevage contraignant										
D	Chenils										
4.6 GROUPE INDUSTRIEL											
A	Industries légères	X ⁽²⁾	X ⁽⁷⁾	X ⁽²⁾	X	X	X ⁽²⁾	X	X ⁽²⁾	X ⁽²⁾	X ⁽²⁾
B	Industries lourdes		X ⁽⁷⁾		X						
C	Aéroportuaire										
D	Activités d'extraction										
E	Industries de récupération										
F	Activités reliées à l'entreposage		X ⁽⁷⁾		X						
G	Industries artisanales	X ⁽²⁾	X ⁽⁷⁾		X						
Usages spécifiquement autorisés											
Salle de conditionnement physique		X		X				X			
Vente de matériaux de démolition			X								
Vente de matériaux de construction			X ⁽⁷⁾		X						
Service de buanderie, nettoyage à sec					X						
Service d'entretien des bâtiments					X						
Fabrication, vente et réparation de machinerie lourde					X	X ⁽¹⁾					
L'usage industrie de fabrication ou d'assemblage de véhicules récréatifs				X ⁽²⁾	X						
Usages spécifiquement prohibés											
Atelier de débosselage et de peinture			X								
Lave-auto			X								
Ligne d'oléoduc (pipeline)			X								
Vente de véhicules		X	X								
Constructions spécifiquement autorisées											

Grille des normes relatives à l'implantation et aux dimensions des bâtiments par zone

Normes d'implantation et de dimensions	Zones									
	I-1	I-2	I-3 ⁽¹⁾	I-4 ⁽¹⁾	I-5 ⁽¹⁾	I-6 ⁽¹⁾	I-7 ⁽¹⁾	I-8 ⁽¹⁾	I-9 ⁽¹⁾	I-10 ⁽¹⁾
Marge de recul avant minimale :										
• bâtiment principal (m)	20	20	10	10 ⁽³⁾	7,5	20	20	20	20	20
Marge de recul arrière minimale :										
• bâtiment principal (m)	6	6	10	10	15	10	10	10	10	10
Marge de recul latérale minimale d'un bâtiment principal :										
• bâtiment isolé (m)	2	2	5	15	5	15	10	15	15	15
• bâtiment jumelé, unité d'extrémité (m)	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
• bâtiment en rangée, unité d'extrémité (m)	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
• habitation multifamiliale (m)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Somme minimale des marges de recul latérales d'un bâtiment principal										
• bâtiment isolé (m)	5	5	10	30	10	30	20	30	30	30
• bâtiment jumelé, unité d'extrémité (m)	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-
• bâtiment en rangée, unité d'extrémité (m)	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-
• habitation multifamiliale (m)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dimensions du bâtiment principal										
• largeur minimum (m)	7,5	7,5	10	15	12	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
• superficie de plancher minimum (m ²)	250	250	450	1000	450	1000	1500	1000	1000	1000
• nombre d'étages : minimum/maximum	1/2	1/2	1/2	1/2 ⁽⁴⁾	1/2 ⁽⁴⁾	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
Lotissement										
Largeur minimale (m)	35	35	35	35	35	35	60	35	35	35
Profondeur minimale (m)	50	50	40	50	50	50	90	50	50	50
Superficie minimale (m ²)	3000	3000	2000	3000	3000	3000	4500	3000	30000	3000
Divers										
% maximal d'occupation du sol des bâtiments	50	50	50	50	50	40	45	45	45	40
PIIA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PAE	-	-	-	-	-	X	-	-	X	X
Projet intégré	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Description des renvois :

- (1) Dispositions particulières pour les zones industrielles à la section 22 du chapitre 15.
- (2) L'entreposage extérieur est interdit.
- (3) La marge avant minimale est de 20 m pour les industries de bois (fenêtre, porte, etc.).
- (4) Sur les terrains en bordure de la rue de l'Industrie et de la montée Saint-Jean-Baptiste, la hauteur maximale des bâtiments est de 15 m. La hauteur en étage ne s'applique pas à ces terrains.
- (5) La façade de tout bâtiment principal doit avoir une largeur minimale équivalant à 35 % de la largeur du terrain, mesuré à la ligne avant du terrain.
- (6) Uniquement les magasins de vente de détail et de gros de matériaux en vrac pour le jardinage.
- (7) Voir article 15.22.9 du règlement de zonage en vigueur.