

PREMIER PROJET

RÈGLEMENT N° 2651

« Règlement modifiant le Règlement de zonage n° 2222 afin de corriger le libellé des articles 143 et 248 de manière à en préciser la portée, de permettre l'usage additionnel « Vente au détail d'arbustes en pot (c4a) » dans la zone C-02-537 pour l'immeuble du 1450, boulevard Fiset, d'augmenter le nombre d'étages maximal autorisé à 3 pour un bâtiment principal et d'interdire les sous-sols dans la zone H-03-957 pour l'immeuble du 259, rue Parenteau, et de permettre l'usage « 6534 - Centre d'entraide et de ressources communautaires » dans la zone C-01-108 pour l'immeuble du 801-807, route Marie-Victorin »

(adopté le _____)

CONSIDÉRANT qu'un projet du présent règlement a été soumis à une assemblée de consultation publique tenue par ce conseil le _____ 2025,

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance antérieure de ce conseil tenue le _____ et qu'un projet de ce règlement a été déposé à cette même séance,

Le conseil municipal DÉCRÈTE ce qui suit :

RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2222 DE LA VILLE DE SOREL-TRACY

1. Modifier le premier alinéa de l'article 143 du Règlement de zonage n° 2222 de la Ville de Sorel-Tracy en ajoutant « et d'une disposition particulière, le cas échéant », après « présent chapitre ».
2. Modifier le tableau de l'article 248 de ce règlement en remplaçant « 3 » par « 2 » à la colonne « Ligne de rue » pour tous les groupes et catégories d'usages identifiés.
3. Modifier ce règlement en ajoutant, après l'article 378.1, l'article suivant :

« 378.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE C-02-537

Les dispositions particulières suivantes s'appliquent à un usage principal « Vente au détail d'accessoires d'acériculture (c1a) » :

- 1° la distance minimale entre un accès au terrain et une ligne latérale de terrain est fixée à 1,5 mètre;
- 2° aucune bande de verdure ni trottoir n'est exigé au pourtour d'un bâtiment principal existant;
- 3° un usage additionnel « Vente au détail d'arbustes en pot (c4a) » est autorisé;

- 4° l'entreposage extérieur d'arbustes en pot est autorisé aux conditions suivantes :
- a) l'entreposage extérieur est permis seulement dans une cour arrière ou latérale;
 - b) la distance minimale entre une aire d'entreposage et une ligne de terrain autre qu'une ligne avant est fixée à 2 mètres;
 - c) l'aire d'entreposage extérieur doit être entourée d'une clôture opaque d'une hauteur minimale de 1,8 mètre. ».
4. Modifier l'article 398.1.0.0 de ce règlement en ajoutant, à l'alinéa, les paragraphes suivants selon leur ordre numérique :
- « 1.1° un bâtiment principal ne doit comprendre aucun sous-sol à l'exception d'un stationnement souterrain entièrement souterrain; »
 - « 5.1° aucun îlot de verdure n'est requis à l'extrémité d'une série de cases de stationnement adjacente à un conteneur pour les déchets ou les matières récupérables; ».
5. La grille des spécifications de la zone C-01-108 de l'annexe « B » de ce règlement est modifiée de la façon suivante :
- 1° en ajoutant « * » à la neuvième colonne de la ligne 18 « Institution (p2) »;
 - 2° en ajoutant « (8) » à la neuvième colonne de la ligne 28 « Usage spécifiquement permis »;
 - 3° en ajoutant « * » à la neuvième colonne de la ligne 30 « Isolée »;
 - 4° en ajoutant « * » à la neuvième colonne de la ligne 31 « Jumelée »;
 - 5° en ajoutant « * » à la neuvième colonne de la ligne 32 « contiguë »;
 - 6° en ajoutant « 3 » à la neuvième colonne de la ligne 34 « Avant (m) min. »;
 - 7° en ajoutant « 0 (1) » à la neuvième colonne de la ligne 35 « Latérale (m) min. »;
 - 8° en ajoutant « 3 » à la neuvième colonne de la ligne 36 « Latérale sur rue (m) min. »;
 - 9° en ajoutant « 1 (1) » à la neuvième colonne de la ligne 37 « Arrière (m) min. »;
 - 10° en ajoutant « 1 » à la neuvième colonne de la ligne 39 « Hauteur (étages) min. »;
 - 11° en ajoutant « 3 » à la neuvième colonne de la ligne 40 « Hauteur (étages) max. »;
 - 12° en ajoutant « 4 » à la neuvième colonne de la ligne 41 « Hauteur (m) min. »;
 - 13° en ajoutant « * » à la neuvième colonne de la ligne 50 « PIIA »;
 - 14° en ajoutant « (2) (8) » à la neuvième colonne de la ligne 53 « Notes particulières »;
 - 15° en ajoutant « (8) 6534 (sauf les ressources d'hébergement), 671, 6799, 692, 6996 » à la section « NOTES ».

Le tout tel qu'apparaissant à l'annexe « A » du présent règlement pour en faire partie intégrante.

6. La grille des spécifications de la zone C-02-537 de l'annexe « B » de ce règlement est modifiée de la façon suivante :

- 1° en ajoutant « * » à la septième colonne de la ligne 7 « Vente au détail et service (c1) »;
- 2° en ajoutant « (3) » à la septième colonne de la ligne 28 « Usage spécifiquement permis »;
- 3° en ajoutant « * » à la septième colonne de la ligne 30 « Isolée »;
- 4° en ajoutant « 7,5 » à la septième colonne de la ligne 34 « Avant (m) min. »;
- 5° en ajoutant « 1,5 » à la septième colonne de la ligne 35 « Latérale (m) min. »;
- 6° en ajoutant « 5 » à la septième colonne de la ligne 36 « Latérale sur rue (m) min. »;
- 7° en ajoutant « 3 » à la septième colonne de la ligne 37 « Arrière (m) min. »;
- 8° en ajoutant « 1 » à la septième colonne de la ligne 39 « Hauteur (étages) min. »;
- 9° en ajoutant « 2 » à la septième colonne de la ligne 40 « Hauteur (étages) max. »;
- 10° en ajoutant « (4) » à la septième colonne de la ligne 49 « Type d'entreposage extérieur »;
- 11° en ajoutant « (4) » à la septième colonne de la ligne 53 « Notes particulières »;
- 12° en ajoutant « (3) Vente au détail d'accessoires d'acériculture (c1a) » et « (4) Article 378.2 » à la section « NOTES ».

Le tout tel qu'apparaissant à l'annexe « B » jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

7. La grille des spécifications de la zone H-03-957 située à l'annexe « B » de ce règlement est modifiée de la façon suivante :

- 1° en remplaçant « 2 » par « 3 » à la deuxième colonne de la ligne 40 « Hauteur (étages) max. »;
- 2° En ajoutant « 12,50 » à la deuxième colonne de la ligne 42 « Hauteur (m) max. ».

Le tout tel qu'apparaissant à l'annexe « C » du présent règlement pour en faire partie intégrante.

8. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Patrick Péloquin, maire

René Chevalier, greffier

RUE DE L'ILMÉNITE



~~1-01-127~~

CATÉGORIES D'USAGES
ZONE : C-01-108

1	HABITATION	H								
2	Habitation de type familial	h1	*							
3	Habitation collective	h2		*						
4	Habitation de type maison mobile	h3								
5	Habitation de type mixte	h4			*					
6	COMMERCIAL	C								
7	Vente au détail et service	c1				*				
8	Divertissement commercial, hébergement et restauration	c2					*			
9	Service automobile	c3						*		
10	Commerce artériel lourd, commerce de gros et service para-industriel	c4								*
11	Commerce et service distinctif	c5							*	
12	INDUSTRIEL	I								
13	Recherche et développement	i1								
14	Fabrication industrielle	i2								
15	Exploitation de matière première	i3								
16	COMMUNAUTAIRE	P								
17	Récréation	p1								
18	Institution	p2								
19	Service	p3								
20	RÉCRÉATIF	R								
21	Récréation extensive	r1								
22	Sport extrême ou motorisé	r2								
23	AGRICOLE	A								
24	Agriculture sans élevage	a1								
25	Agriculture avec élevage	a2								
26	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS									
27	Usage spécifiquement exclu									
28	Usage spécifiquement permis								(6)	(7)

NORMES PRESCRITES

29	STRUCTURE									
30	Isolée		*	*	*	*	*	*	*	*
31	Jumelée		*	*	*	*	*	*	*	*
32	Contiguë		*	*	*	*	*	*	*	*
33	MARGES									
34	Avant (m)	min.	3	3	3	3	3	3	3	3
35	Latérale (m)	min.	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)
36	Latérale sur rue (m)	min.	3	3	3	3	3	3	3	3
37	Arrière (m)	min.	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)
38	BATIMENT									
39	Hauteur (étages)	min.	1	1	1	1	1	1	1	1
40	Hauteur (étages)	max.	3	3	3	3	3	3	3	3
41	Hauteur (m)	min.	4	4	4	4	4	4	4	4
42	Hauteur (m)	max.								
43	RAPPORTS									
44	Logement/bâtiment	min.	1							
45	Logement/bâtiment	max.	6		4					
46	Rapport plancher/terrain	min.								
47	Rapport plancher/terrain	max.								
48	Rapport espace bâti/terrain	max.								

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

49	Type d'entreposage extérieur									
50	PIIA		*	*	*	*	*	*	*	*
51	PAE									
52	Usages conditionnels									
53	Notes particulières		(2)(3)(4)	(2)(3)(4)	(2)(3)(4)	(2)	(2)(5)	(2)	(2)	(2)

NOTES

- (1) Malgré la marge prescrite, aucune ouverture permettant d'avoir une vue droite vers un terrain voisin peut être située à moins de 1,5 mètre d'une ligne de terrain.
- (2) Aucune bande gazonnée ou autrement paysagée n'est exigée au pourtour d'une allée d'accès
- (3) Aucune marge minimale n'est prescrite pour un garage privé ou un abri d'auto.
- (4) Le nombre minimal de cases de stationnement exigées au règlement de zonage en vigueur ne s'applique pas lors de l'ajout d'un logement dans un bâtiment occupé par un usage du groupe « Habitation (H) » érigé avant le 13 mai 1957.
- (5) Une terrasse de restauration peut être située jusqu'à une distance minimale de 0,3 mètre d'une ligne avant de terrain.
- (6) c5b
- (7) 6375

AMENDEMENTS

N° règlement	Date
2368	2017-08-24
2485	2021-04-16

CATÉGORIES D'USAGES
ZONE :
C-01-108

1	HABITATION	H									
2	Habitation de type familial	h1	*								
3	Habitation collective	h2		*							
4	Habitation de type maison mobile	h3									
5	Habitation de type mixte	h4			*						
6	COMMERCIAL	C									
7	Vente au détail et service	c1				*					
8	Divertissement commercial, hébergement et restauration	c2					*				
9	Service automobile	c3						*			
10	Commerce artériel lourd, commerce de gros et service para-industriel	c4								*	
11	Commerce et service distinctif	c5							*		
12	INDUSTRIEL	I									
13	Recherche et développement	i1									
14	Fabrication industrielle	i2									
15	Exploitation de matière première	i3									
16	COMMUNAUTAIRE	P									
17	Récréation	p1									
18	Institution	p2									*
19	Service	p3									
20	RÉCRÉATIF	R									
21	Récréation extensive	r1									
22	Sport extrême ou motorisé	r2									
23	AGRICOLE	A									
24	Agriculture sans élevage	a1									
25	Agriculture avec élevage	a2									
26	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS										
27	Usage spécifiquement exclu										
28	Usage spécifiquement permis								(6)	(7)	(8)

NORMES PRESCRITES

29	STRUCTURE										
30	Isolée		*	*	*	*	*	*	*	*	*
31	Jumelée		*	*	*	*	*	*	*	*	*
32	Contiguë		*	*	*	*	*	*	*	*	*
33	MARGES										
34	Avant (m)	min.	3	3	3	3	3	3	3	3	3
35	Latérale (m)	min.	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)	0 (1)
36	Latérale sur rue (m)	min.	3	3	3	3	3	3	3	3	3
37	Arrière (m)	min.	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)
38	BÂTIMENT										
39	Hauteur (étages)	min.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
40	Hauteur (étages)	max.	3	3	3	3	3	3	3	3	3
41	Hauteur (m)	min.	4	4	4	4	4	4	4	4	4
42	Hauteur (m)	max.									
43	RAPPORTS										
44	Logement/bâtiment	min.	1								
45	Logement/bâtiment	max.	6		4						
46	Rapport plancher/terrain	min.									
47	Rapport plancher/terrain	max.									
48	Rapport espace bâti/terrain	max.									

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

49	Type d'entreposage extérieur										
50	PIIA		*	*	*	*	*	*	*	*	*
51	PAE										
52	Usages conditionnels										
53	Notes particulières		(2)(3)(4)	(2)(3)(4)	(2)(3)(4)	(2)	(2)(5)	(2)	(2)	(2)	(2)(8)

NOTES

- (1) Malgré la marge prescrite, aucune ouverture permettant d'avoir une vue droite vers un terrain voisin peut être située à moins de 1,5 mètre d'une ligne de terrain.
- (2) Aucune bande gazonnée ou autrement paysagée n'est exigée au pourtour d'une allée d'accès
- (3) Aucune marge minimale n'est prescrite pour un garage privé ou un abri d'auto.
- (4) Le nombre minimal de cases de stationnement exigées au règlement de zonage en vigueur ne s'applique pas lors de l'ajout d'un logement dans un bâtiment occupé par un usage du groupe « Habitation (H) » érigé avant le 13 mai 1957.
- (5) Une terrasse de restauration peut être située jusqu'à une distance minimale de 0,3 mètre d'une ligne avant de terrain.
- (6) c5b
- (7) 6375
- (8) 6534 (sauf les ressources d'hébergement), 671, 6799, 692, 6996

AMENDEMENTS

N° règlement	Date
2368	2017-08-24
2485	2021-04-16



TITRE -

Règlement n° 2651

Annexe « B »

ZONE(S) CONCERNÉE(S)

C-02-537

ZONE(S) CONTIGUE(S)

C-02-532, C-02-533, H-02-536,
H-02-538, H-02-539, C-02-550 et A-02-575

DATE	DESCRIPTION	PAR
REVISION		

SCEAU



CARRÈRE, VALÉRIE
URBANISTE
PERMIS #1224

Préparé

Valérie Carrère

Échelle	Aucune
---------	--------

Dessiné _____

Marc-Antoine Gauthier

Date _____

Septembre 2025

Approuvé _____
Valérie Carrère

Feuille N° _____

1

1

(1) c3b, c3c (2) c4f, 6413	N° règlement	Date

CATÉGORIES D'USAGES
ZONE : C-02-537

1	HABITATION	H								
2	Habitation de type familial	h1	*							
3	Habitation collective	h2								
4	Habitation de type maison mobile	h3								
5	Habitation de type mixte	h4		*						
6	COMMERCIAL	C								
7	Vente au détail et service	c1			*				*	
8	Divertissement commercial, hébergement et restauration	c2				*				
9	Service automobile	c3					*			
10	Commerce artériel lourd, commerce de gros et service para-industriel	c4						*		
11	Commerce et service distinctif	c5								
12	INDUSTRIEL	I								
13	Recherche et développement	i1								
14	Fabrication industrielle	i2								
15	Exploitation de matière première	i3								
16	COMMUNAUTAIRE	P								
17	Récréation	p1								
18	Institution	p2								
19	Service	p3								
20	RÉCRÉATIF	R								
21	Récréation extensive	r1								
22	Sport extrême ou motorisé	r2								
23	AGRICOLE	A								
24	Agriculture sans élevage	a1								
25	Agriculture avec élevage	a2								
26	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS									
27	Usage spécifiquement exclu									
28	Usage spécifiquement permis						(1)	(2)	(3)	

NORMES PRESCRITES

29	STRUCTURE									
30	Isolée		*	*	*	*	*	*	*	
31	Jumelée									
32	Contiguë									
33	MARGES									
34	Avant (m)	min.	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	
35	Latérale (m)	min.	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	
36	Latérale sur rue (m)	min.	5	5	5	5	5	5	5	
37	Arrière (m)	min.	6	3	3	3	3	3	3	
38	BATIMENT									
39	Hauteur (étages)	min.	1	1	1	1	1	1	1	
40	Hauteur (étages)	max.	2	2	2	2	2	2	2	
41	Hauteur (m)	min.								
42	Hauteur (m)	max.								
43	RAPPORTS									
44	Logement/bâtiment	min.	1	1						
45	Logement/bâtiment	max.	3	3						
46	Rapport plancher/terrain	min.								
47	Rapport plancher/terrain	max.								
48	Rapport espace bâti/terrain	max.								

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

49	Type d'entreposage extérieur					A	A	(4)	
50	PIIA								
51	PAE								
52	Usages conditionnels								
53	Notes particulières							(4)	

NOTES

(1) c3b, c3c		N° règlement	Date
(2) c4f, 6413			
(3) Vente au détail d'accessoires d'acériculture (c1a)			
(4) Article 378.2			



TITRE -

Règlement n° 2651

Annexe « C »

ZONE(S) CONCERNÉE(S)

H-03-957

ZONE(S) CONTIGUE(S)

H-02-531, H-02-534, P-03-949,
C-03-950, C-03-956, H-03-958, H-03-959,
H-03-960, P-03-962, H-03-974 et H-03-975

DATE	DESCRIPTION	PAR
REVISION		

SCEAU



CARRÈRE, VALÉRIE
URBANISTE
PERMIS #1224

Préparé

Valérie Carrère

Échelle	Aucune
---------	--------

Dessiné _____

Marc-Antoine Gauthier

Date _____

Septembre 2025

Approuvé _____
Valérie Carrère

Feuille N° _____

1

1

CATÉGORIES D'USAGES
ZONE : H-03-957

1	HABITATION	H								
2	Habitation de type familial	h1	*	*						
3	Habitation collective	h2								
4	Habitation de type maison mobile	h3								
5	Habitation de type mixte	h4								
6	COMMERCIAL	C								
7	Vente au détail et service	c1								
8	Divertissement commercial, hébergement et restauration	c2								
9	Service automobile	c3								
10	Commerce artériel lourd, commerce de gros et service para-industriel	c4								
11	Commerce et service distinctif	c5								
12	INDUSTRIEL	I								
13	Recherche et développement	i1								
14	Fabrication industrielle	i2								
15	Exploitation de matière première	i3								
16	COMMUNAUTAIRE	P								
17	Récréation	p1								
18	Institution	p2								
19	Service	p3								
20	RÉCRÉATIF	R								
21	Récréation extensive	r1								
22	Sport extrême ou motorisé	r2								
23	AGRICOLE	A								
24	Agriculture sans élevage	a1								
25	Agriculture avec élevage	a2								
26	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS									
27	Usage spécifiquement exclu									
28	Usage spécifiquement permis									

NORMES PRESCRITES

29	STRUCTURE									
30	Isolée		*	*						
31	Jumelée		*							
32	Contiguë									
33	MARGES									
34	Avant (m)	min.	6	6						
35	Latérale (m)	min.	1,5	4						
36	Latérale sur rue (m)	min.	6	6						
37	Arrière (m)	min.	6	6						
38	BATIMENT									
39	Hauteur (étages)	min.	1	1						
40	Hauteur (étages)	max.	2	2						
41	Hauteur (m)	min.								
42	Hauteur (m)	max.								
43	RAPPORTS									
44	Logement/bâtiment	min.	1	12						
45	Logement/bâtiment	max.	1	20						
46	Rapport plancher/terrain	min.								
47	Rapport plancher/terrain	max.								
48	Rapport espace bâti/terrain	max.								

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

49	Type d'entreposage extérieur									
50	PIIA									
51	PAE									
52	Usages conditionnels									
53	Notes particulières		(1)(2)							

NOTES

- (1) Une seule habitation multifamiliale est autorisée dans la zone
(2) Article 398.1.0.0

AMENDEMENTS

N° règlement	Date
2532	2023-04-14

CATÉGORIES D'USAGES
ZONE : H-03-957

1	HABITATION	H								
2	Habitation de type familial	h1	*	*						
3	Habitation collective	h2								
4	Habitation de type maison mobile	h3								
5	Habitation de type mixte	h4								
6	COMMERCIAL	C								
7	Vente au détail et service	c1								
8	Divertissement commercial, hébergement et restauration	c2								
9	Service automobile	c3								
10	Commerce artériel lourd, commerce de gros et service para-industriel	c4								
11	Commerce et service distinctif	c5								
12	INDUSTRIEL	I								
13	Recherche et développement	i1								
14	Fabrication industrielle	i2								
15	Exploitation de matière première	i3								
16	COMMUNAUTAIRE	P								
17	Récréation	p1								
18	Institution	p2								
19	Service	p3								
20	RÉCRÉATIF	R								
21	Récréation extensive	r1								
22	Sport extrême ou motorisé	r2								
23	AGRICOLE	A								
24	Agriculture sans élevage	a1								
25	Agriculture avec élevage	a2								
26	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS									
27	Usage spécifiquement exclu									
28	Usage spécifiquement permis									

NORMES PRESCRITES

29	STRUCTURE									
30	Isolée		*	*						
31	Jumelée		*							
32	Contiguë									
33	MARGES									
34	Avant (m)	min.	6	6						
35	Latérale (m)	min.	1,5	4						
36	Latérale sur rue (m)	min.	6	6						
37	Arrière (m)	min.	6	6						
38	BATIMENT									
39	Hauteur (étages)	min.	1	1						
40	Hauteur (étages)	max.	2	3						
41	Hauteur (m)	min.								
42	Hauteur (m)	max.		12,50						
43	RAPPORTS									
44	Logement/bâtiment	min.	1	12						
45	Logement/bâtiment	max.	1	20						
46	Rapport plancher/terrain	min.								
47	Rapport plancher/terrain	max.								
48	Rapport espace bâti/terrain	max.								

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

49	Type d'entreposage extérieur									
50	PIIA									
51	PAE									
52	Usages conditionnels									
53	Notes particulières		(1)(2)							

NOTES

- (1) Une seule habitation multifamiliale est autorisée dans la zone
(2) Article 398.1.0.0

AMENDEMENTS

N° règlement	Date
2532	2023-04-14