Assemblée publique de consultation

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projets de règlements d'urbanisme portant les numéros 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239 et 1240

Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
Ville de Mont-Saint-Hilaire - 2 février 2017

Mot de bienvenue

Déroulement de la soirée

1 - MOT DE BIENVENUE (19 H)

2 - PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÈGLEMENTS D'URBANISME

(19 H 10)

2.1 Plan d'urbanisme durable
Lotissement
Zonage

Période de questions

(20 h 00)

2.2 Dérogations mineures
Usages conditionnels aux règlements d'urbanisme
Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Période de questions

(20 H 40)

2.3 Construction
Permis et certificats
Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
Démolition d'immeubles

Période de questions

3 – PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES

4 - MOT DE LA FIN

Mission, vision et valeurs de la Ville de Mont-Saint-Hilaire

L'INTERÊT PUBLIC

LE RESPECT

LA COLLABORATION

LA QUALITÉ

Ces valeurs servent également de guide dans les relations entre les membres de l'organisation et les citoyens qu'elle dessert.

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projets de règlements numéros :

1230 : Plan d’urbanisme durable
1232 : Lotissement
1235 : Zonage

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1230 :

Plan d’urbanisme durable

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d’urbanisme durable

Présentation du règlement

Le Plan d’urbanisme est un document de planification qui vise à établir :

- Les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique
- La vision d'ensemble de l'aménagement du territoire

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Contenu du plan d'urbanisme

Contenu obligatoire :

- Les grandes orientations d'aménagement du territoire

- Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

- Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation

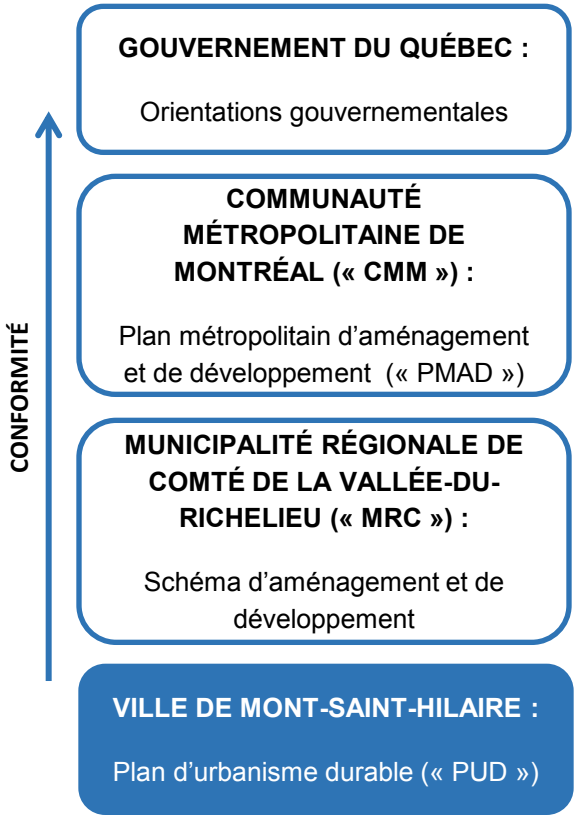
Contenu facultatif :

- Une vision d'aménagement

- Un programme particulier d'urbanisme (PPU)

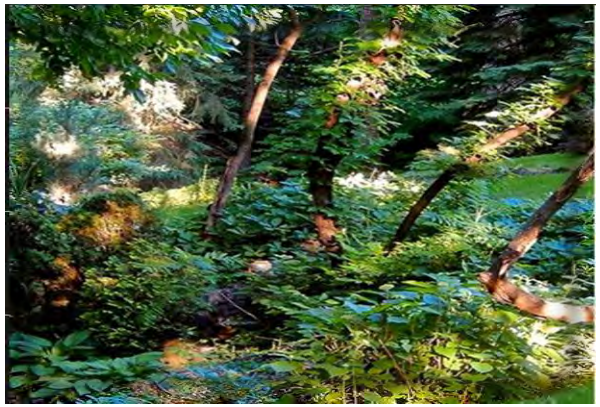
Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Obligations en vertu du schéma d'aménagement



Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Thèmes du PUD



Milieux naturels

Agriculture

Patrimoine et paysages

Commerces et services

Transport et circulation

Milieux de vie

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Vision stratégique d'aménagement et de développement

« DES MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ, DANS UN ENVIRONNEMENT SAIN ET DURABLE, OÙ LA NATURE, L'ART ET LE PATRIMOINE SONT MIS EN VALEUR POUR LE BÉNÉFICE DE TOUS LES CITOYENS »

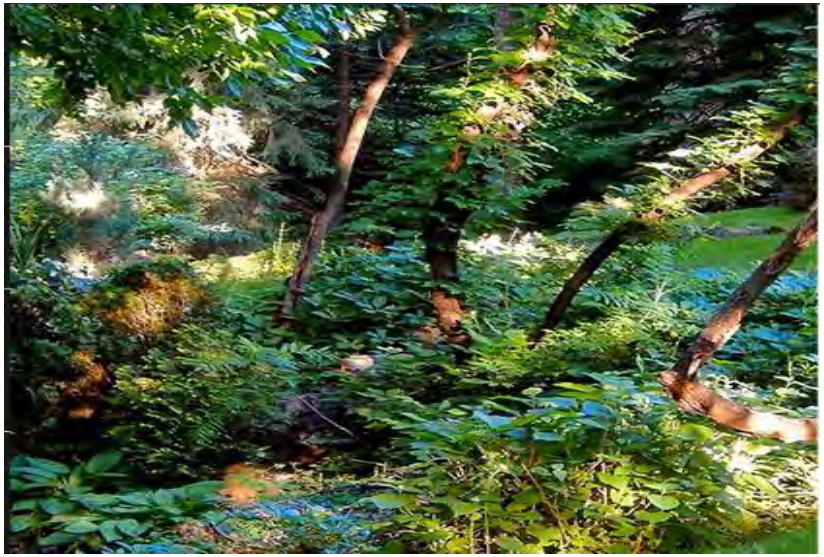
Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Grandes orientations d'aménagement

1. Prendre à cœur la montagne et la rivière en protégeant et valorisant les milieux naturels

Exemples d'objectifs

- Identifier, protéger et mettre en valeur les bois et corridors forestiers
- Protéger, restaurer et mettre en valeur la forêt urbaine



Milieux naturels

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Grandes orientations d'aménagement

2. Protéger le territoire agricole en valorisant la production locale et l'agrotourisme

Exemples d'objectifs

- Maintenir une diversité d'activités agricoles
- Soutenir la production agricole locale

Agriculture

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Grandes orientations d'aménagement

3. Préserver et valoriser, à travers le temps, le patrimoine bâti et paysager hilairemontais

Exemples d'objectifs

- Protéger et valoriser les secteurs d'intérêt patrimonial
- Consolider le Vieux-Village
- Identifier et mettre en valeur les paysages emblématiques

Patrimoine et paysages

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Grandes orientations d'aménagement

4. Développer un centre-ville fort, dynamique et animé propre à Mont-Saint-Hilaire

Exemples d'objectifs

- Créer un centre-ville durable et à l'échelle humaine
- Consolider le développement de la vitrine commerciale qu'est le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier

Commerces et services

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Grandes orientations d'aménagement

5. Créer un réseau complet et efficace pour tous les types de transport

Exemples d'objectifs

- Maintenir la fluidité de la circulation sur les principales artères routières
- Améliorer les réseaux de transport actif
- Favoriser la quiétude pour les résidents situés à proximité des installations ferroviaires

Transport et circulation

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Grandes orientations d'aménagement

6. Créer des milieux de vie de qualité, complets et durables en consolidant le périmètre urbain

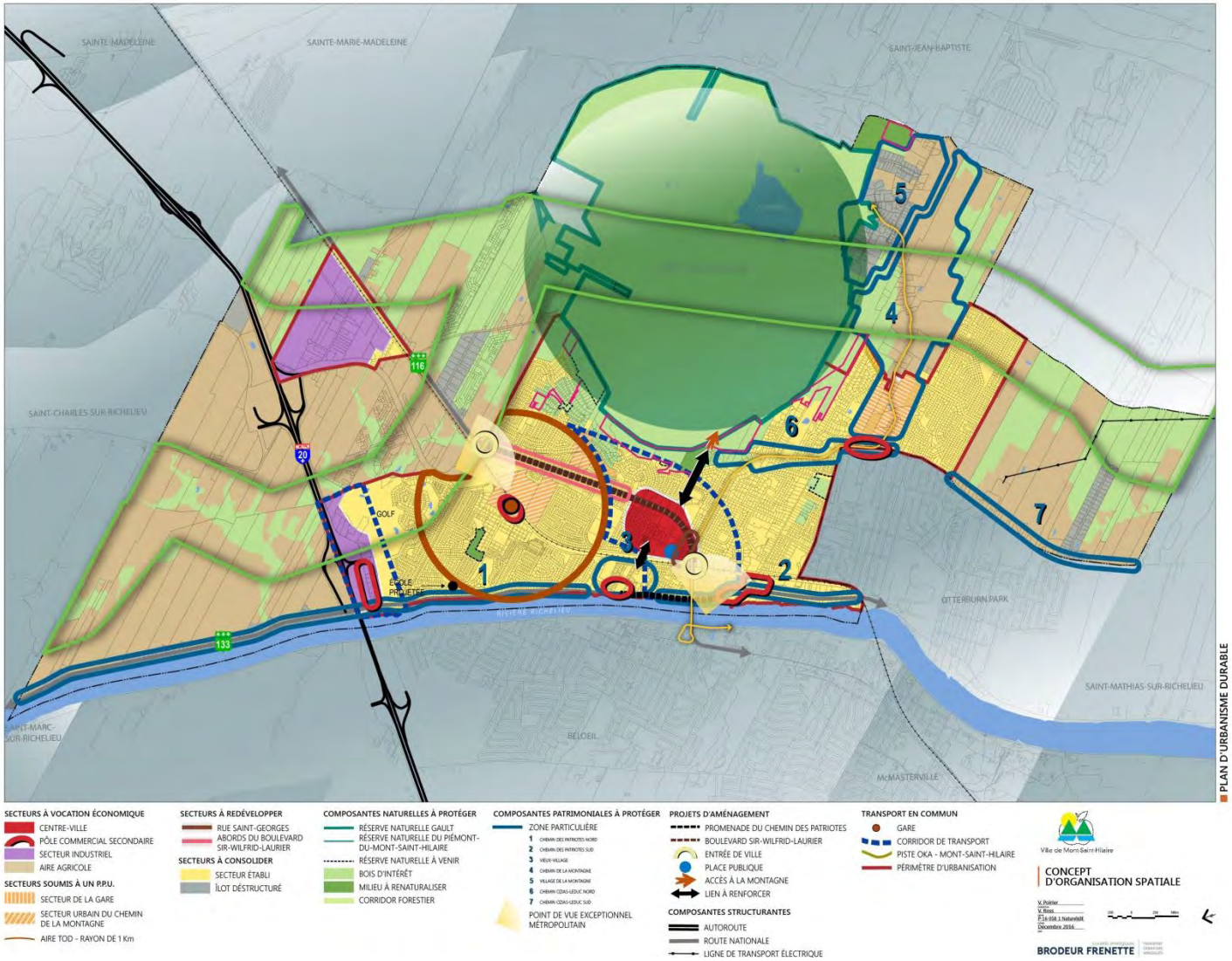
Exemples d'objectifs

- Favoriser des aménagements et un cadre bâti durables
- S'adapter aux changements climatiques et réduire les îlots de chaleur

Milieux de vie

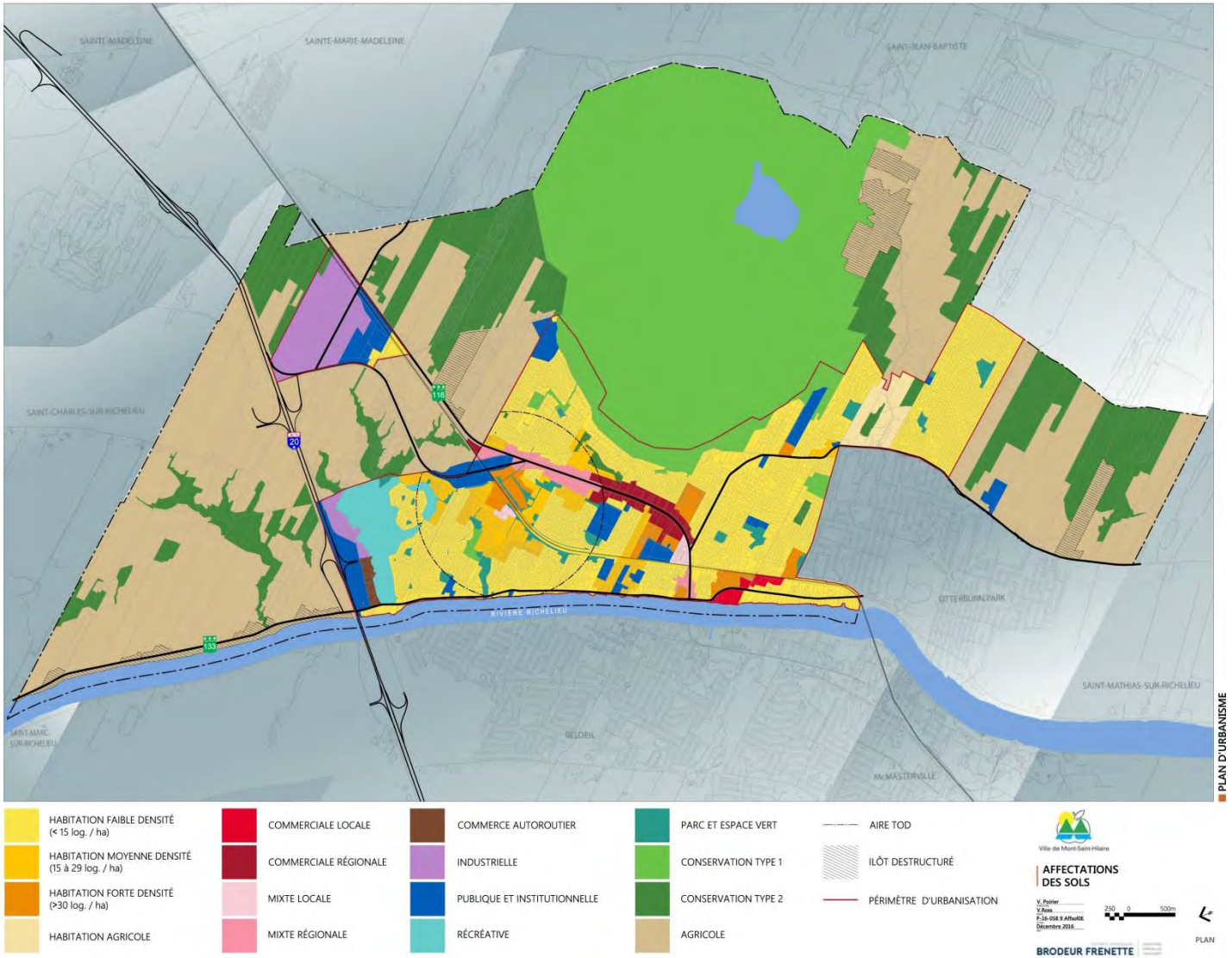
Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Concept d'organisation spatiale



Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Plan d'affectations du sol



Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

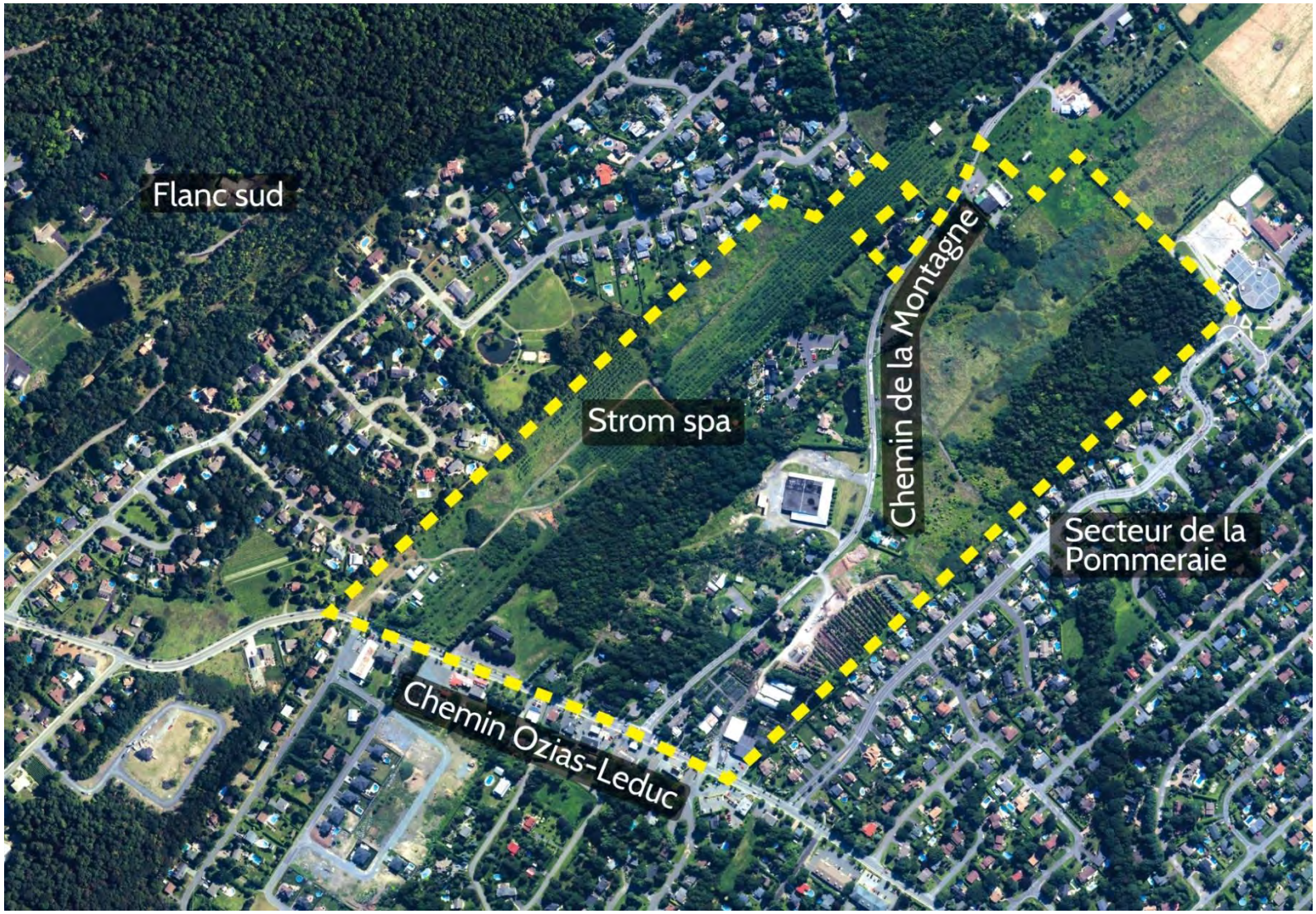
Obligations en vertu du schéma d'aménagement

Densité d'occupation (logements / hectare)

	Espace vacant[13]	Superficie (ha)	Densité théorique	Nbr d'unités théorique	Densité projetée	Nbr d'unités projeté
SECTEURS HORS TOD						
	48	1,40	21	29	-	-
	49	0,12	21	3	-	-
	44	3,03	21	64	9,9	30
	18	3,87	21	81	34,9	135
	20	1,59	21	33	5,0	8
	17	2,15	21	45	16,6	36
	46	1,70	21	36	30,0	51
	SOUS-TOTAL	**12,33**	**21**	**259**	**21,1**	**260**
Zone A-16	45	12,44	21	260	*	*
	19 + 30	13,54	21	284	*	*
	SOUS-TOTAL	**25,98**	**21**	**544**	*	*
	TOTAL	**38,31**	**21**	**803**	*	*

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Zone A-16



Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Rue Saint-Georges

Programme particulier d’urbanisme (PPU):

Aire TOD du secteur de la Gare

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

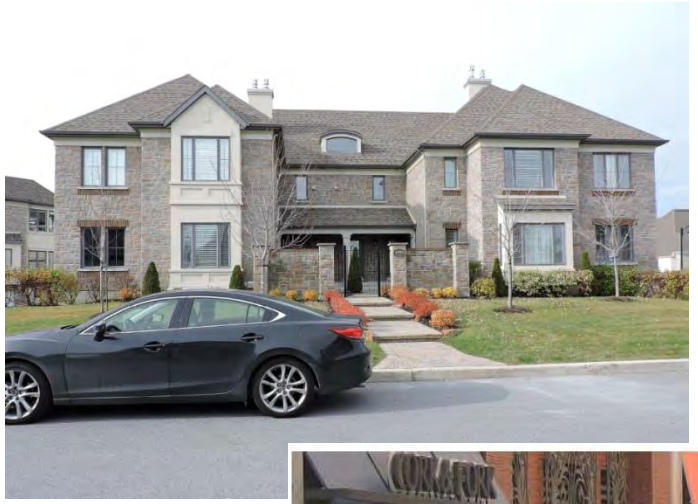
Planification détaillée : Aire TOD du secteur de la Gare

Vision d'aménagement

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Planification détaillée : Aire TOD du secteur de la Gare

Vision d'aménagement



Vivre en Ville

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Planification détaillée : Aire TOD du secteur de la Gare

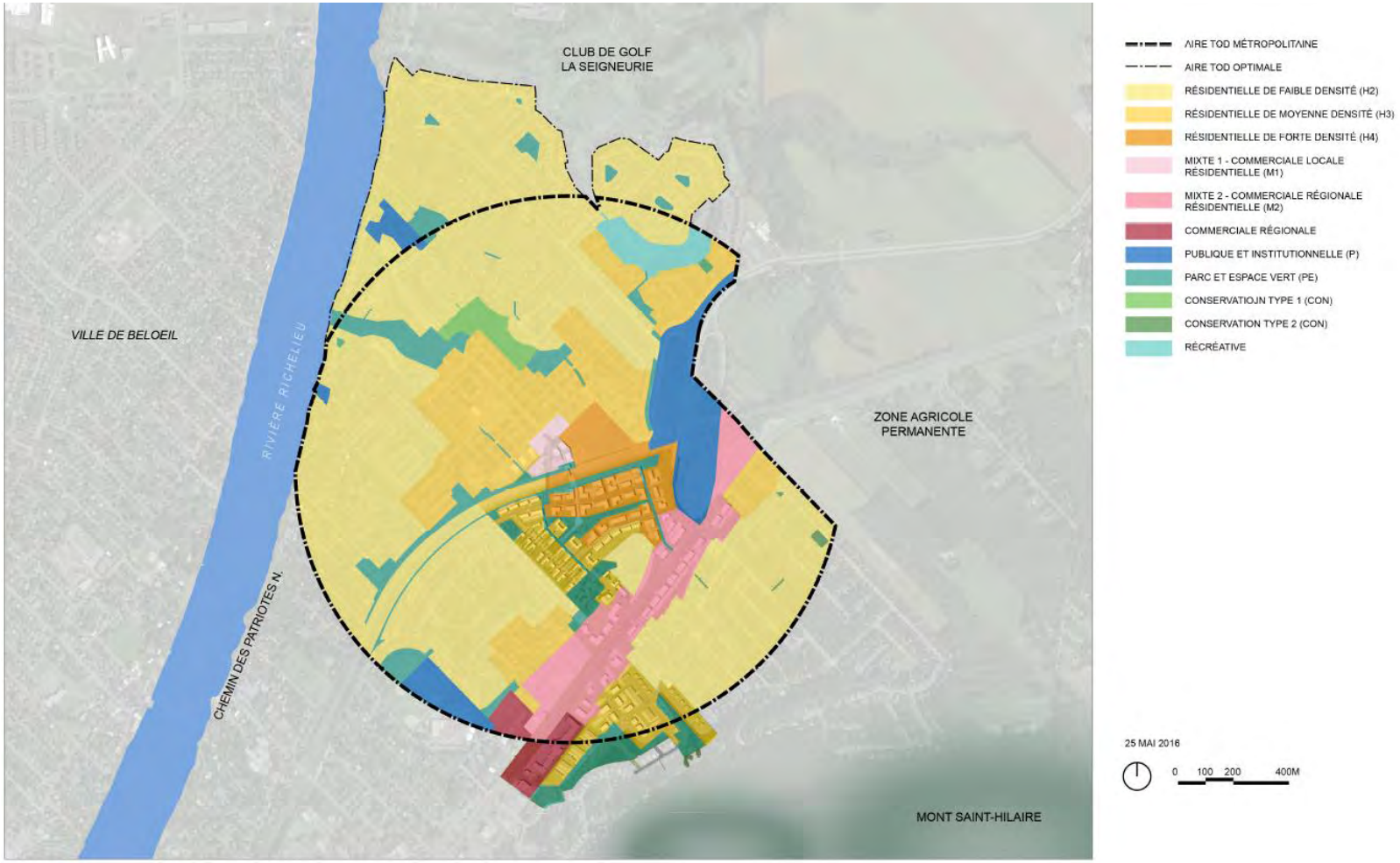
Axes stratégiques d'intervention

Axe stratégique 1 :	Consolider de façon durable le développement du secteur
Axe stratégique 2 :	Désenclaver le secteur de la Gare et améliorer la mobilité par tous les modes de transport
Axe stratégique 3 :	Constituer des milieux de vie distinctifs et durables

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Planification détaillée : Aire TOD du secteur de la Gare

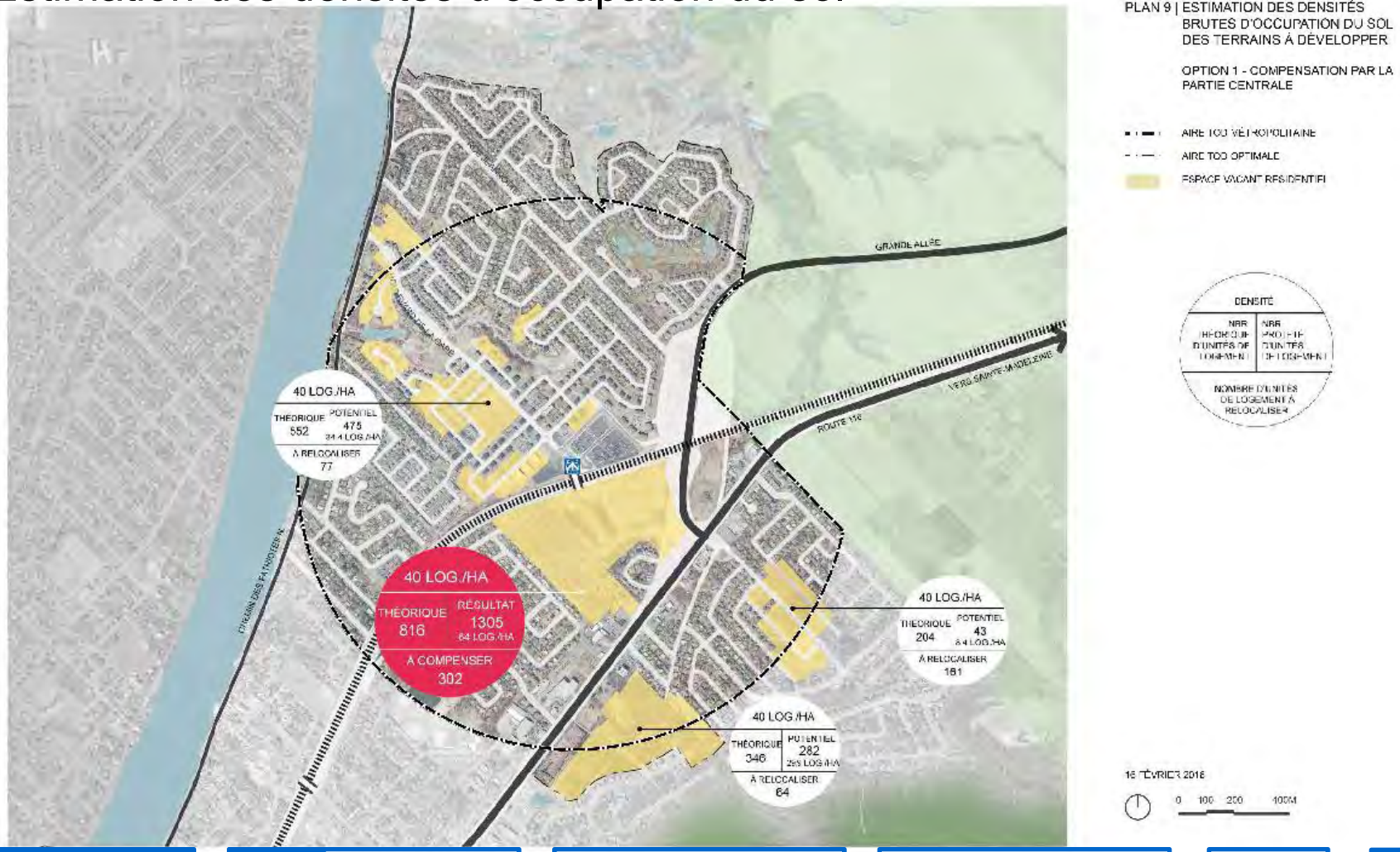
Plan d'affectations



Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Planification détaillée : Aire TOD du secteur de la Gare

Estimation des densités d'occupation du sol



Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Planification détaillée : Aire TOD du secteur de la Gare

Typologies d'habitation

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Planification détaillée : Aire TOD du secteur de la Gare

Typologies d'habitation

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Procédure d'adoption

- Adoption du règlement par le conseil municipal lors de la séance du 6 mars 2017 (le règlement sur le PUD doit être adopté simultanément avec les règlements de zonage et de lotissement)
- Transmission à la MRC pour l'examen de la conformité du règlement au Schéma d'aménagement Révisé (la MRC a un délai de 120 jours)
- Délivrance simultanée par la MRC des certificats de conformité des règlements sur le PUD, de zonage et de lotissement
- Entrée en vigueur du règlement à la date de délivrance du certificat de conformité
- Avis public d'entrée en vigueur
- Publication d'un résumé du PUD (dans un journal ou transmission à chaque adresse)

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1232 :

Règlement de lotissement

Projet de règlement numéro 1232 : Règlement de lotissement

Présentation du règlement

Ce règlement d’urbanisme vise principalement à :

- Établir des normes et des conditions à respecter lors du découpage et de l'identification des lots

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1232 : Règlement de lotissement

Obligations en vertu du schéma d'aménagement

Dimensions minimales des lots (articles 31 et 32)

- Largeur minimale et superficie minimale pour un lot résidentiel partiellement desservi ou non desservi
- Profondeur minimale d'un lot adjacent à un cours d'eau

Îlots déstructurés (article 34)

- Un accès en front de la rue publique d'une largeur minimale de 10 mètres

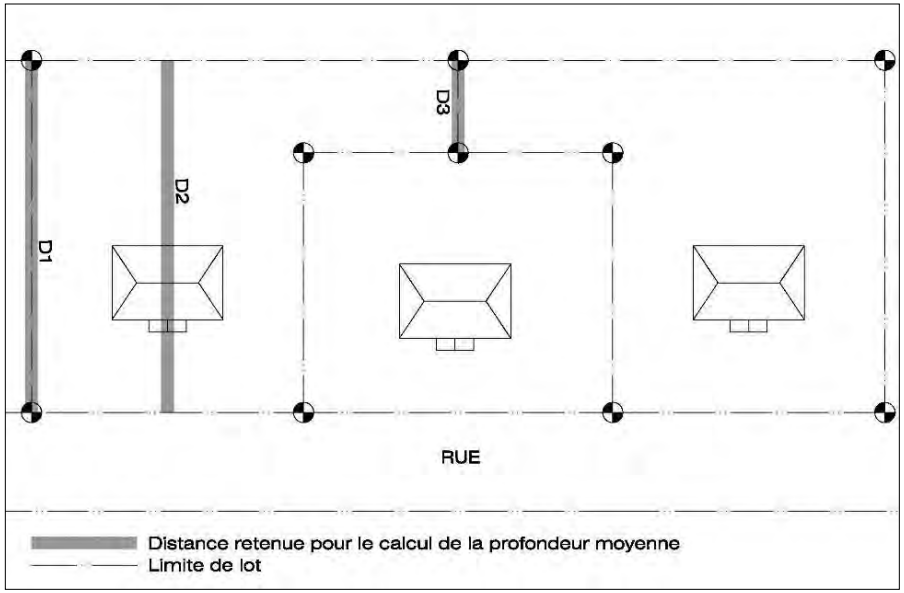
Projet de règlement numéro 1232 : Règlement de lotissement

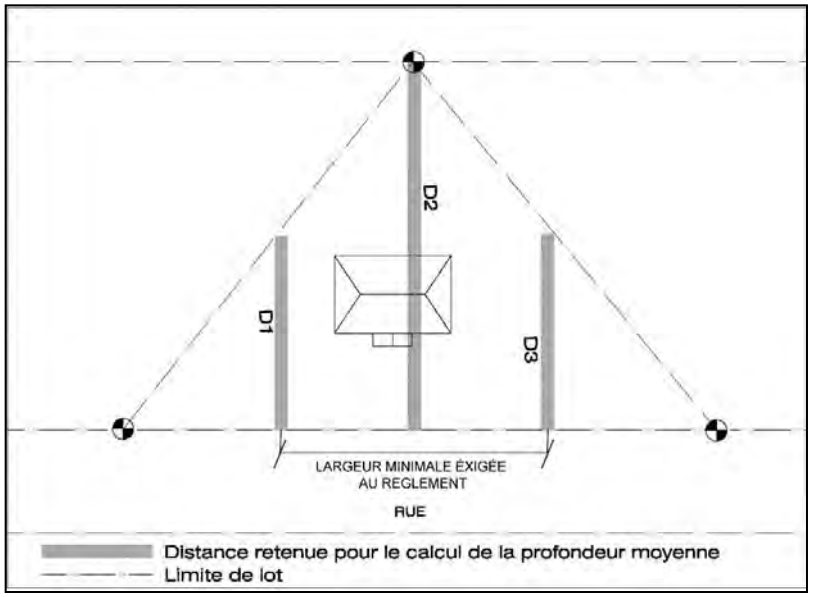
Modifications apportées au règlement

Opérations cadastrales exemptées de la contribution pour fins de parcs (article 20)

- À des fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur

Calcul de la profondeur minimale d'un lot (article 36)

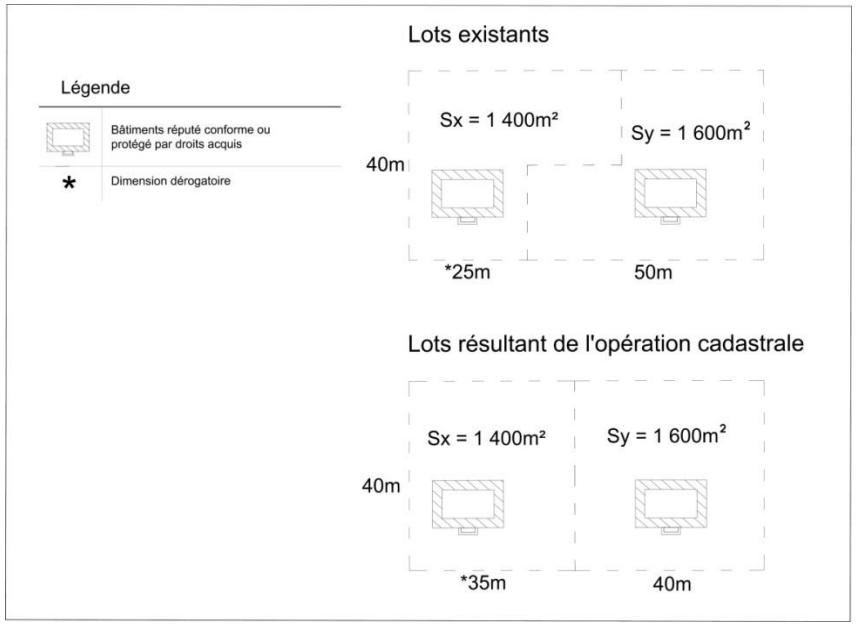




Projet de règlement numéro 1232 : Règlement de lotissement

Modifications apportées au règlement

Modification ou agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis (articles 40 et 41)



Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1235 :

Règlement de zonage

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Présentation du règlement

Ce règlement d’urbanisme vise principalement à déterminer la vocation des zones pour contrôler :

- L'usage des terrains et des bâtiments
- L'implantation, la forme et l'apparence des constructions

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Obligations en vertu du schéma d'aménagement

Terminologie (chapitre 2)

Distances de sécurité minimales à proximité d'une installation ferroviaire (article 98)

	Type d'installation	
	Voie ferrée	Gare de triage
Habitation	30 m	300 m
Établissement d'enseignement, de garde d'enfant, de santé et de services sociaux et d'hébergement spécialisé	30 m	300 m

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Obligations en vertu du schéma d'aménagement

Affichage (articles 256 à 261)

- Enseigne temporaire
- Affichage pour les ensembles villageois, ruraux et patrimoniaux

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Obligations en vertu du schéma d'aménagement

Protection des boisés (articles 262 à 265)

- Zones de conservation (CON)
- Zones agroforestières (AF)

Protection relatives aux rives et au littoral (articles 280 à 283)

Source: Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, Guide d'interprétation, MDDELCC

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Obligations en vertu du schéma d'aménagement

Zones inondables (articles 284 à 289)

- Zones de grand et faible courants

Zones à risques de glissement de terrain (article 292)

- 20 mètres de la LHE de la rivière Richelieu
- Deux fois la hauteur du talus à partir de la LHE en périmètre d'urbanisation

Zones de niveau sonore élevé (article 295)

- Dégagement requis aux abords de l'autoroute 20 et de la route 116
- Applicable aux développements résidentiels, institutionnels et récréotouristiques

Gestion des odeurs en zone agricole (articles 300 à 308)

- Distances séparatrices propices à favoriser une cohabitation harmonieuse en milieu rural

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Obligations en vertu du schéma d'aménagement

Seuils de densité minimale (articles 386 et 387)

Zone ou ensemble de zones concernées situées dans l'aire TOD	Nombre de logements minimum
H-60	282
H-67 et H-68	1 305
Zone ou ensemble de zones concernées situées hors TOD	**Nombre de logements minimum**
H-45	37
H-96, H-97, H-98, H-99, H-100	135
H-102	8
H-111	51
H-114	36

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Modifications apportées au règlement

Plan de zonage et grilles des spécifications (annexes 1 et 2)

- Réduction du nombre de zones
- Nouvelle vocation commerciale pour la rue Saint-Georges
- Révision des usages permis le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier
- Nouvelle classe d’usage : Agroforestier
- Îlots déstructurés résidentiels

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Modifications apportées au règlement

Bâtiments accessoires (articles 113 à 133)

- Limiter le nombre de bâtiments accessoires

Entreposage des matières résiduelles (article 160)

Stationnement et remisage des véhicules récréatifs (articles 199 à 203)

- Dimensions, nombre, localisation, etc.

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Modifications apportées au règlement

Affichage (articles 246 à 261)

- Charte de la langue française
- Nombre et types d'enseignes autorisés pour un bâtiment commercial
- Enseignes le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier

Conservation des arbres (articles 266 à 269)

- Remplacer les arbres abattus
- Distances de plantation minimales

Dispositions relatives au remblai et au déblai (articles 270 à 276)

Dispositions particulières à l'élevage de chiens (articles 296 à 299)

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Modifications apportées au règlement

Composantes architecturales – Village de la Gare (articles 350 et 351)

- Critères (PIIA) transposés en normes

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Modifications apportées au règlement

Aménagement des cours avant (articles 352 à 360)

- Applicable aux secteurs du Vieux-Village, de la Montagne et du chemin des Patriotes
- Normes encadrant les murs de soutènement et les clôtures

Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels (articles 381 à 385)

- Applicable aux projets de redéveloppement

Stationnement alternatif dans les zones A-10, H-115 et H-115-1

Projets de règlements numéros 1232 et 1235 : Règlements de lotissement et de zonage

Procédure d'adoption

- Adoption des règlements par le conseil municipal lors de la séance du 6 mars 2017 (les règlements doivent être adoptés simultanément avec le règlement sur le PUD)

- Transmission à la MRC pour l'examen de la conformité des règlements au Schéma d'aménagement Révisé (la MRC a un délai de 120 jours)

Projets de règlements numéros 1232 et 1235 : Règlements de lotissement et de zonage

Procédure d'adoption (suite)

Demande à la Commission municipale du Québec

- Avis public informant les personnes habiles à voter d'un recours possible à la Commission municipale du Québec (CMQ) afin de demander à cette dernière son avis sur la conformité des règlements au PUD

- Délai de 30 jours de la publication de l'avis pour déposer une demande à la CMQ

- Si la CMQ reçoit moins de 5 demandes, les règlements sont réputés conformes au PUD

- Si la CMQ reçoit plus de 5 demandes, elle a un délai de 60 jours pour donner son avis, et ce, à compter de l'expiration du délai prévu pour déposer une demande

Projets de règlements numéros 1232 et 1235 : Règlements de lotissement et de zonage

Procédure d'adoption (suite)

Tenue d'un registre

- Avis public annonçant la tenue d'un registre. Le registre doit être tenu dans les 45 jours de la date la plus éloignée entre :
  - La date où la MRC approuve le règlement
  - La date de l'avis de la CMQ qui confirme que les règlements sont réputés conformes au PUD
- Un registre distinct par règlement
- Si moins de 500 signatures pour un registre, le règlement est réputé approuvé par les personnes habiles à voter
- Si plus de 500 signatures, tenue d'un référendum dans les 120 jours

Projets de règlements numéros 1232 et 1235 : Règlements de lotissement et de zonage

Procédure d'adoption (suite)

- Les règlements entrent en vigueur à la date de délivrance simultanée par la MRC des certificats de conformité des règlements sur le PUD, de zonage et de lotissement

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Période de questions

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projets de règlements numéros :

1236 : Dérogations mineures
1237 : Usages conditionnels
1238 : PPCMOI
1239 : PIIA

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Qu’est-ce qu’un règlement discrétionnaire?

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1236 :

Règlement sur les dérogations mineures

Projet de règlement numéro 1236 : Règlement sur les dérogations mineures

Présentation du règlement

Ce règlement d'urbanisme viser principalement à :

- Autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés qui dérogent aux règlements de zonage ou de lotissement

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1236 : Règlement sur les dérogations mineures

Modifications apportées au règlement

Délai de validité (article 20)

- Ajout d’un délai de validité de 24 mois

Projet de règlement numéro 1236 : Règlement sur les dérogations mineures

Procédure d'adoption

- Adoption du règlement par le conseil municipal lors de la séance du 6 mars 2017

- Avis public d'entrée en vigueur du règlement

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1237 :

Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme

Projet de règlement numéro 1237 : Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme

Présentation du règlement

Ce règlement d'urbanisme vise principalement à :

- Permettre l'exercice d'un usage ou son implantation dans une zone déterminée et lui imposer des conditions
- Attacher l'usage au projet lui-même
- Tenir compte du site et des répercussions sur le voisinage

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1237 : Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme

Obligations principales

- Respect des orientations du schéma d'aménagement
- Déterminer :
  - les zones assujetties
  - les usages autorisés
  - les critères d'évaluation
- Informer les citoyens

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1237 : Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme

Application actuelle du règlement sur le territoire

La technique des usages conditionnels vise principalement l'insertion d'usages sur le chemin de la Montagne :

- L'agrotourisme
- Les ateliers d'expression artistique et culturelle
- Les ateliers de production artisanale liés à une exploitation agricole
- Spa (Studio de santé avec bistro)

(Règlement nº 1111-A sur les usages conditionnels)

Projet de règlement numéro 1237 : Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme

Exemples d'application

Les ateliers Feu Verre et le Strøm Spa :

(Règlement n° 1111-A sur les usages conditionnels)

Projet de règlement numéro 1237 : Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme

Application actuelle du règlement sur le territoire

Le règlement vise aussi :

- L'usage vignoble sur le chemin Ozias-Leduc en zone urbaine
- L'usage du restaurant Casse-Croûte du Pont-Noir

(Règlement nº 1111-A sur les usages conditionnels)

Projet de règlement numéro 1237 : Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme

Modifications apportées au règlement

Les changements visent principalement :

- Les ateliers de production artisanale (définition)
- Le retrait de l'aménagement d'un logement supplémentaire dans un bâtiment existant du secteur du Vieux-Village (zonage)

(Règlement nº 1237 sur les usages conditionnels)

Projet de règlement numéro 1237 : Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme

Procédure d'adoption

- Adoption du second projet de règlement par le conseil municipal lors de la séance du 6 février 2017
- Avis public annonçant la possibilité pour les personnes habiles à voter de faire une demande de participation à un référendum
- Si aucune demande valide, adoption du règlement par le conseil municipal lors de la séance du 6 mars 2017
- Transmission à la MRC pour examen de la conformité au Schéma d'aménagement Révisé (la MRC a un délai de 120 jours)

Projet de règlement numéro 1237 : Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme

Procédure d'adoption

- Si une demande valide est reçue, le conseil adopte deux règlements distincts :
  - Un qui contient les dispositions pour lesquelles aucune demande n'a été reçu. Ce règlement sera transmis à la MRC pour l'examen de sa conformité au Schéma d'aménagement Révisé
  - Un qui contient les disposition ayant fait l'objet d'une demande. Ce dernier règlement sera soumis à une tenue de registre

Projet de règlement numéro 1237 : Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme

Procédure d'adoption (suite)

Demande à la Commission municipale du Québec

- Avis public informant les personnes habiles à voter d'un recours possible à la Commission municipale du Québec (CMQ) afin de demander à cette dernière son avis sur la conformité du règlement au PUD

- Délai de 30 jours de la publication de l'avis public pour déposer une demande à la CMQ

- Si la CMQ reçoit moins de 5 demandes, le règlement sont réputé conforme au PUD

- Si la CMQ reçoit plus de 5 demandes, elle a un délai de 60 jours pour donner son avis et ce, à compter de l'expiration du délai prévu pour déposer une demande

Projet de règlement numéro 1237 : Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme

Procédure d'adoption (suite)

- Entrée en vigueur du règlement à la plus tardive des dates suivantes :

  - Date de délivrance du certificat de conformité de la MRC

  - Date de l'avis de la CMQ qui confirme que le règlement est conforme au PUD

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1238 :

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Projet de règlement numéro 1238 : Règlement sur les PPCMOI

Présentation du règlement

Ce règlement d'urbanisme vise principalement à :

- Autoriser un projet qui respecte les objectifs du PUD bien qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme
- Attacher le zonage au projet lui-même et non à toute la zone
- S'adapter aux spécificités du quartier

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1238 : Règlement sur les PPCMOI

Obligations principales

- Respect du Plan d'urbanisme
- Déterminer :
  - les secteurs assujettis
  - les procédures à suivre
  - les critères d'évaluation
- Respect des zones de contrainte
- Informer les citoyens

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1238 : Règlement sur les PPCMOI

Application actuelle du règlement sur le territoire

La technique du PPCMOI vise principalement :

- La transformation d'une résidence unifamiliale isolée en résidence privée pour aînés
- La réalisation de projets de redéveloppement sur la rue Saint-Georges
- La réalisation de projet de développement à l'intersection de la rue du Centre-Civique et du boulevard Honorius-Charbonneau

(Règlement nº 1088 sur les PPCMOI)

Projet de règlement numéro 1238 : Règlement sur les PPCMOI

Exemples d'application

Le Quartier et le Pavillon Jordi-Bonet :

(Règlement n° 1088 sur les PPCMOI)

Projet de règlement numéro 1238 : Règlement sur les PPCMOI

Modifications apportées au règlement

Les changements du PPCMOI visent principalement :

- L'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée dans la nouvelle zone commerciale de la rue Saint-Georges

(Règlement nº 1238 sur les PPCMOI)

Projet de règlement numéro 1238 : Règlement sur les PPCMOI

Modifications apportées au règlement

Les changements du PPCMOI visent principalement :

- Les travaux pour les terrains à redévelopper de 2 500 m² et plus (zone habitation)
- Les projets intégrés pour les terrains d'une superficie > 5 000 m²

(Règlement nº 1238 sur les PPCMOI)

Projet de règlement numéro 1238 : Règlement sur les PPCMOI

Modifications apportées au règlement

Les changements du PPCMOI visent principalement :

- L'insertion d'une activité commerciale dans le Vieux-Village
- Le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire (zone habitation)

(Règlement nº 1238 sur les PPCMOI)

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1239 :

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

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Présentation du règlement

Ce règlement d'urbanisme vise principalement à :

- Mettre en valeur des éléments d'intérêt patrimonial
- Rechercher une bonne insertion des nouvelles constructions ou des aménagements dans un lieu
- Tendre au respect des caractéristiques naturelles d'un emplacement

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Obligations en vertu du schéma d'aménagement

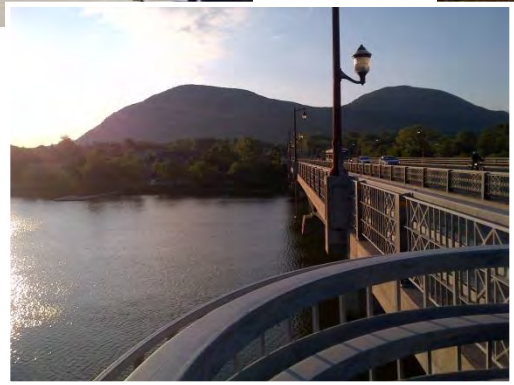
- Mettre en valeur les ensembles villageois, ruraux et patrimoniaux

(Schéma d'aménagement, MRC de la Vallée-du-Richelieu)

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Obligations en vertu du schéma d'aménagement

- Mettre en valeur les massifs boisés d'intérêt écologique, la rivière Richelieu et le mont Saint-Hilaire



(Schéma d'aménagement, MRC de la Vallée-du-Richelieu)

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Obligations en vertu du schéma d'aménagement

- Encadrer qualitativement les vitrines commerciales régionales et industrielles
- Encadrer qualitativement l'affichage le long des voies de circulation importantes

(Schéma d'aménagement, MRC de la Vallée-du-Richelieu)

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Obligations en vertu du schéma d'aménagement

- Encadrer qualitativement les projets de densification

(Schéma d'aménagement, MRC de la Vallée-du-Richelieu)

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Application actuelle du règlement sur le territoire

La technique du PIIA vise principalement :

- Les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation dans les zones particulières
- Les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation de commerces aux abords du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier
- Les projets de construction et d'agrandissement d'une résidence dans un secteur existant ou à développer
- Les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation dans la zone industrielle

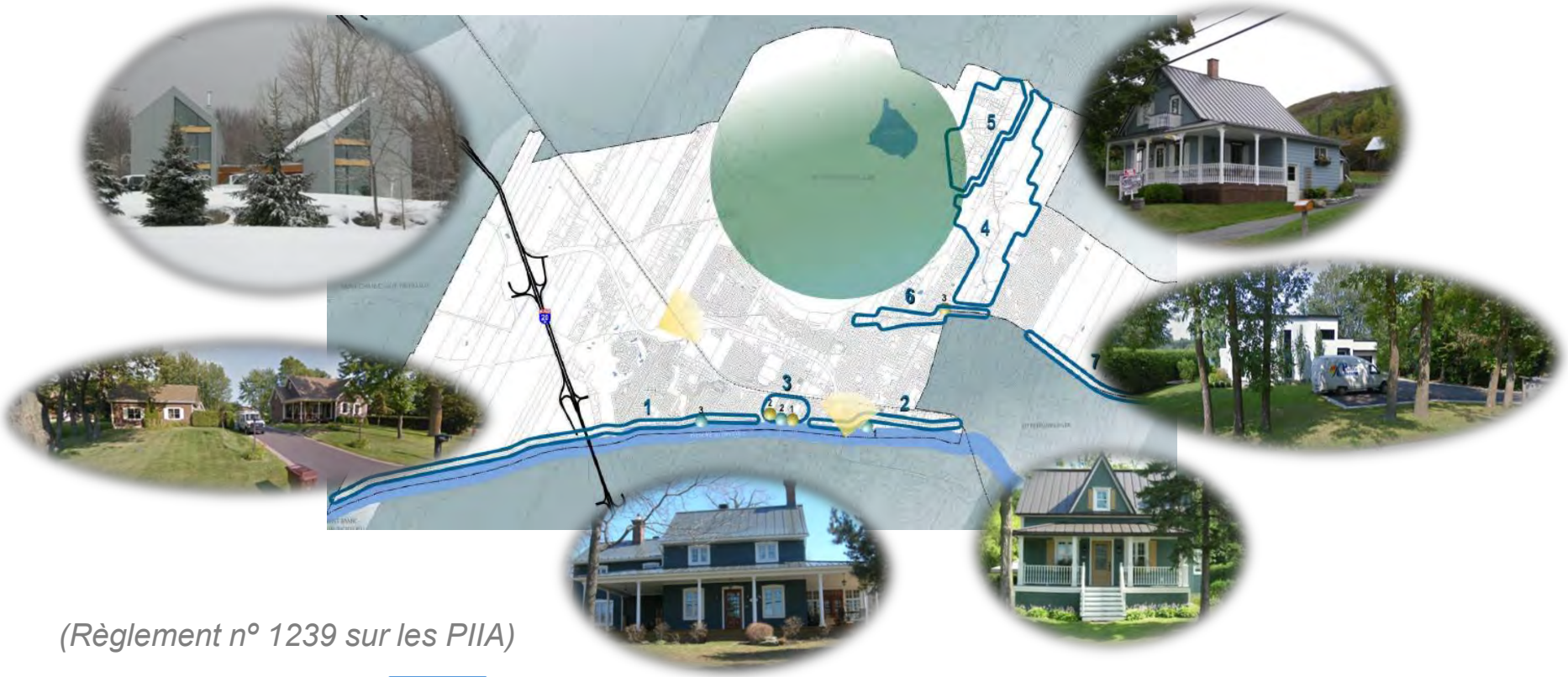
(Règlement nº 847 sur les PIIA)

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Modifications apportées au règlement

Les améliorations de la technique du PIIA visent principalement :

- Les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation dans les zones particulières



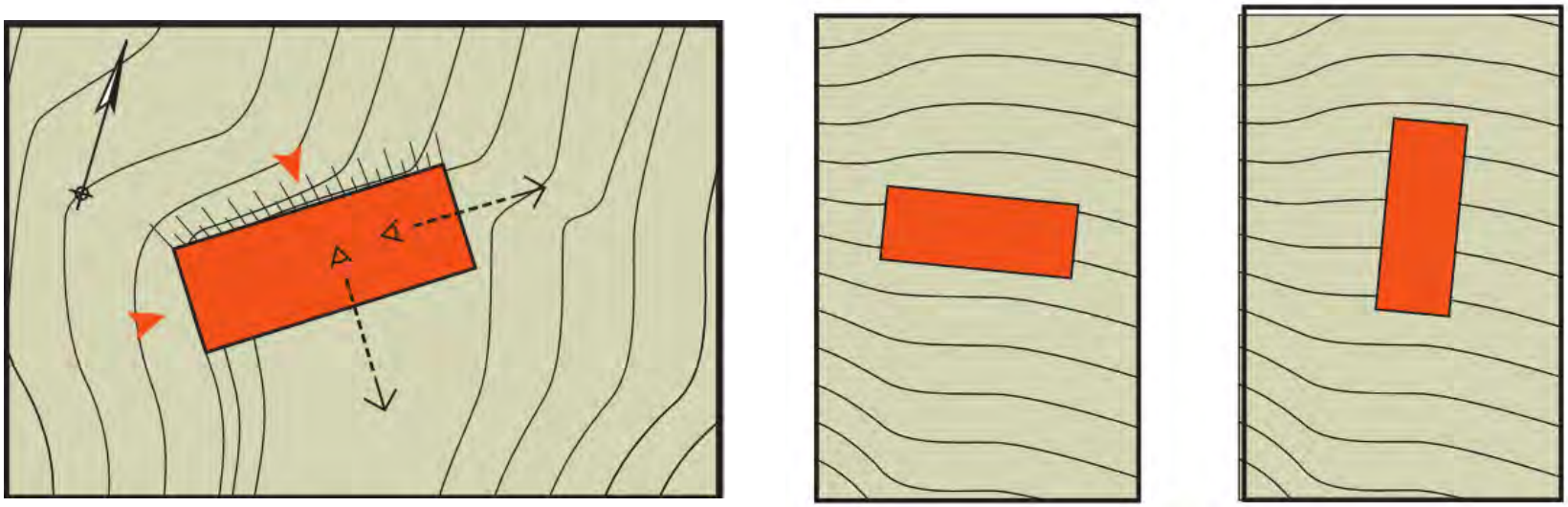
(Règlement nº 1239 sur les PIIA)

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Modifications apportées au règlement

Les améliorations de la technique du PIIA visent principalement :

- Les projets résidentiels construits dans un boisé à grande valeur écologique



(Règlement n° 1239 sur les PIIA)

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Modifications apportées au règlement

Les améliorations de la technique du PIIA visent principalement :

- Les projets de développement de l'aire TOD

(Règlement nº 1239 sur les PIIA)

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Modifications apportées au règlement

Les améliorations de la technique du PIIA visent principalement :

- Les projets de développement de l'aire TOD

(Règlement nº 1239 sur les PIIA)

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Modifications apportées au règlement

Les améliorations de la technique du PIIA visent principalement :

- Les projets sur le site du Manoir Rouville-Campbell

(Règlement n° 1239 sur les PIIA)

Projet de règlement numéro 1239 : Règlement sur les PIIA

Modifications apportées au règlement

Les améliorations de la technique du PIIA visent principalement :

- Les projets de construction, d'agrandissement et de rénovation de commerces aux abords du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier

(Règlement nº 1239 sur les PIIA)

Projets de règlements numéros 1238 et 1239 : Règlement sur les PPCMOI et sur les PIIA

Procédure d'adoption

- Adoption du règlement sur les P.I.I.A. lors d'une séance du conseil municipal le 13 mars 2017

- Adoption du règlement sur les PPCMOI lors de la séance du conseil municipal du 6 mars 2017

- Transmission à la MRC pour examen de la conformité des règlements au Schéma d'aménagement Révisé (la MRC a un délai de 120 jours)

Projets de règlements numéros 1238 et 1239 : Règlement sur les PPCMOI et sur les PIIA

Procédure d'adoption (suite)

Demande à la Commission municipale du Québec

- Avis public informant les personnes habiles à voter d'un recours possible à la Commission municipale du Québec (CMQ) afin de demander à cette dernière son avis sur la conformité des règlements au PUD

- Délai de 30 jours de la publication de l'avis pour déposer une demande à la CMQ

- Si la CMQ reçoit moins de 5 demandes, les règlements sont réputés conformes au PUD

- Si la CMQ reçoit plus de 5 demandes, elle a un délai de 60 jours pour donner son avis, et ce, à compter de l'expiration du délai prévu pour déposer une demande

Projets de règlements numéros 1238 et 1239 : Règlement sur les PPCMOI et sur les PIIA

Procédure d'adoption (suite)

- Entrée en vigueur des règlements à la plus tardive des dates suivantes :

  - Date de délivrance du certificat de conformité de la MRC

  - Date de l'avis de la CMQ qui confirme que les règlements sont conformes au PUD

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Période de questions

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projets de règlements numéros :

1233 : Construction
1234 : Permis et certificats
1231 : Comité consultatif d’urbanisme
1240 : Démolition d’immeubles

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1233 :

Règlement de construction

Projet de règlement numéro 1233 : Règlement de construction

Présentation du règlement

Ce règlement d'urbanisme vise principalement à :

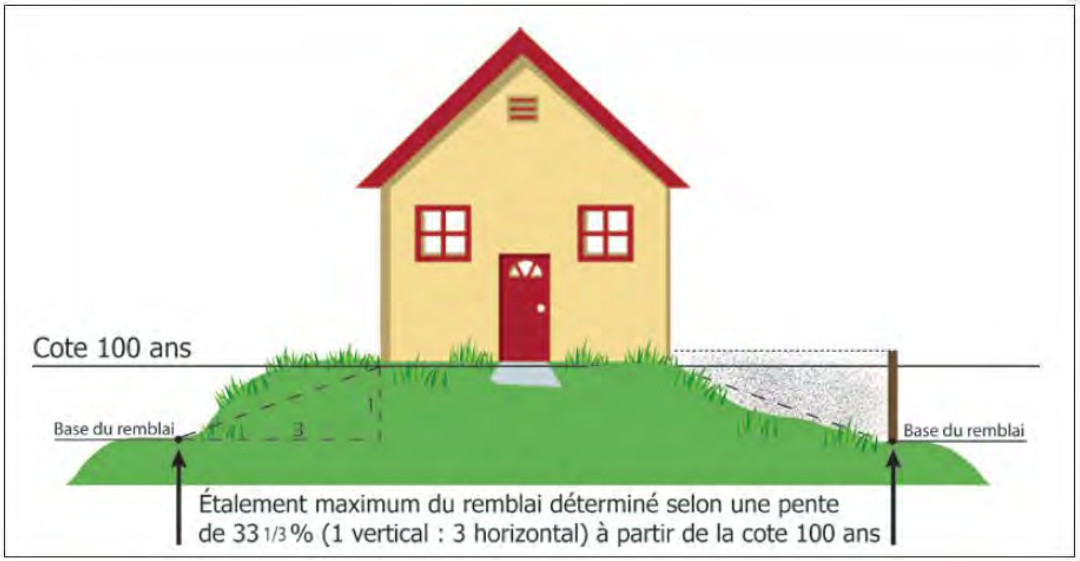
- Régir le domaine du bâtiment, mais uniquement pour adopter des normes supérieures ou portant sur des bâtiments ou des éléments non visés par le Code de construction du Québec

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1233 : Règlement de construction

Obligations en vertu du schéma d'aménagement

Immunisation d'une construction située en zone inondable (article 16)



Source: Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, Guide d'interprétation, MDDELCC

Projet de règlement numéro 1233 : Règlement de construction

Modifications apportées au règlement

Conformité à un code ou à un règlement (article 13)

- Code de construction du Québec – Chapitre 1, Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2010 (modifié);
- Code de construction du Québec, Chapitre III - Plomberie, et Code national de la plomberie - Canada 2010 (modifié)

Techniques de construction durable (section 3)

- Matériaux d'isolation
- Toits verts ou végétalisés
- Toilettes à faible débit

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1234 :

Règlement sur les permis et certificats

Projet de règlement numéro 1234 : Règlement sur les permis et certificats

Présentation du règlement

Ce règlement d’urbanisme vise principalement à :

- Établir les modalités administratives qui encadrent et qui autorisent la réalisation des projets visés par les règlements d'urbanisme

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1234 : Règlement sur les permis et certificats

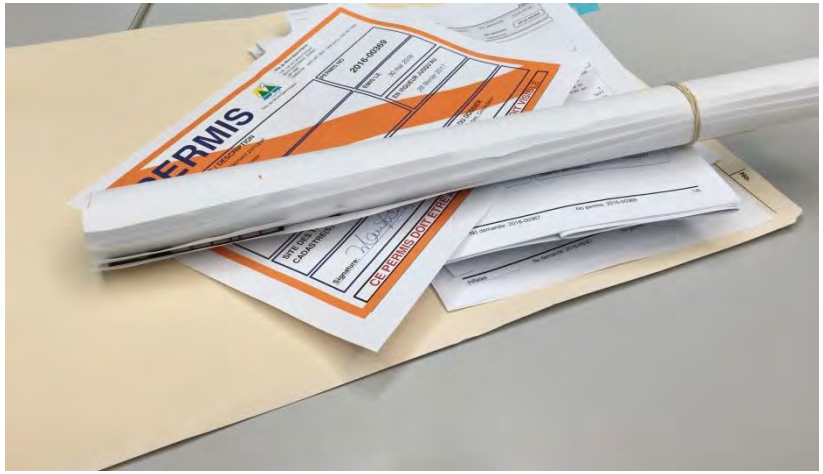
Modifications apportées au règlement

Dispositions relatives aux tests et aux essais (article 15)

Contenu de la demande de permis de lotissement (articles 24 et 28)

- Étude réalisée par un ingénieur en foresterie urbaine
- Étude faunique et floristique pour les terrains de 5 000 mètres carrés et plus présentant des caractéristiques écologiques importantes

Permis de construction partiel (article 38)



Projets de règlements numéros 1233 et 1234 : Règlement sur les permis et certificats et règlement de construction

Procédure d'adoption

- Adoption des règlements par le conseil municipal lors de la séance du 6 mars 2017

- Transmission à la MRC pour examen de la conformité des règlements au Schéma d'aménagement Révisé (la MRC a un délai de 120 jours)

Projets de règlements numéros 1233 et 1234 : Règlement sur les permis et certificats et règlement de construction

Procédure d'adoption (suite)

Demande à la Commission municipale du Québec

- Avis public informant les personnes habiles à voter d'un recours possible à la Commission municipale du Québec (CMQ) afin de demander à cette dernière son avis sur la conformité des règlements au PUD
- Délai de 30 jours de la publication de l'avis public pour déposer une demande à la CMQ
- Si la CMQ reçoit moins de 5 demandes, les règlements sont réputés conformes au PUD
- Si la CMQ reçoit plus de 5 demandes, elle a un délai de 60 jours pour donner son avis, et ce, à compter de l'expiration du délai prévu pour déposer une demande

Projets de règlements numéros 1233 et 1234 : Règlement sur les permis et certificats et règlement de construction

Procédure d'adoption (suite)

- Entrée en vigueur des règlements à la plus tardive des dates suivantes :

  - Date de délivrance du certificat de conformité de la MRC

  - Date de l'avis de la CMQ qui confirme que les règlements sont conformes au PUD

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1231 :

Règlement constituant le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Projet de règlement numéro 1231 : Règlement constituant le comité consultatif d’urbanisme

Présentation du règlement

Ce règlement d’urbanisme vise à constituer le comité consultatif d’urbanisme (CCU) qui est chargé :

- De donner des avis sur les demandes qui lui sont soumises en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1231 : Règlement constituant le comité consultatif d'urbanisme

Modifications apportées au règlement

Président et vice-président (article 17)

- Au moins l'un d'entre eux doit être membre du conseil municipal

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1240 :

Règlement sur la démolition d’immeubles

Projet de règlement numéro 1240 : Règlement sur la démolition d’immeubles

Présentation du règlement

Ce règlement d’urbanisme vise principalement à s'assurer du contrôle de la démolition de tout immeuble, notamment pour protéger le patrimoine bâti

(MAMROT, 2010)

Projet de règlement numéro 1240 : Règlement sur la démolition d'immeubles

Éléments du nouveau règlement

Composition du comité (article 13)

- 3 membres du conseil municipal

Catégories d'immeubles devant être soumises à l'étude par le comité (article 21)

- Bâtiments cités ou classés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel
- Bâtiment ayant une valeur patrimoniale « moyenne, bonne, supérieure ou exceptionnelle » selon le repérage par la firme Patri-Arch

Évaluation d'une demande (article 27)

- Critères d'évaluation du comité

Appel d'une décision (article 32)

- Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil municipal

Projet de règlement numéro 1240 : Règlement sur la démolition d'immeubles

Repérage du patrimoine bâti

- **3** bâtiments de valeur **« exceptionnelle »**
- **29** bâtiments de valeur **« supérieure »**
- **118** bâtiments de valeur **« bonne »**
- **135** bâtiments de valeur **« moyenne »**
- **45** bâtiments de valeur **« faible »**

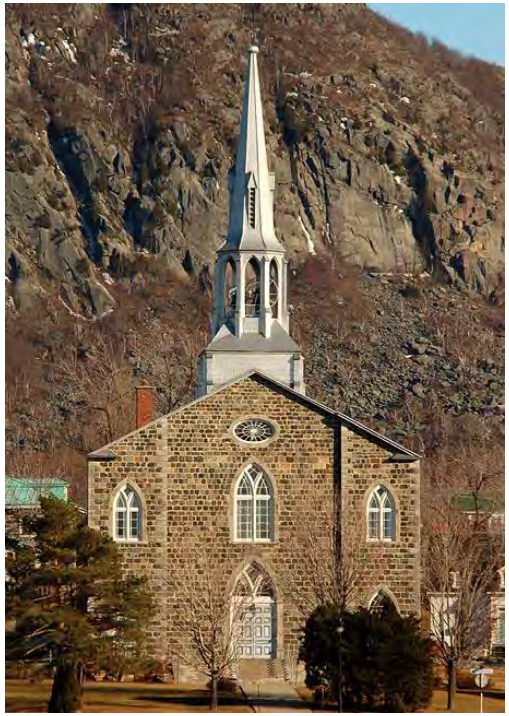
Mise en valeur et protection
du patrimoine bâti et paysager
de Mont-Saint-Hilaire

Rapport du repérage du patrimoine bâti

Version préliminaire

Projet de règlement numéro 1240 : Règlement sur la démolition d'immeubles

Exemples de bâtiments de valeur « exceptionnelle »*



Église de Saint-Hilaire

Moulin seigneurial, chemin des Moulins

Manoir Rouville-Campbell

* Selon le repérage de Patri-arch

Projet de règlement numéro 1240 : Règlement sur la démolition d'immeubles

Exemples de bâtiments de valeur « supérieure »*

205, montée des Trente

829, chemin de la Montagne

994, chemin de la Montagne

* Selon le repérage de Patri-arch

Projet de règlement numéro 1240 : Règlement sur la démolition d'immeubles

Exemples de bâtiments de valeur « bonne »*

1063, chemin de la Montagne

284-286, rue Saint-Hippolyte

390, chemin des Patriotes Nord

* Selon le repérage de Patri-ar

Projet de règlement numéro 1240 : Règlement sur la démolition d'immeubles

Exemples de bâtiments de valeur « moyenne »*

150, rue Sainte-Anne

476, chemin des Moulins

390, chemin des Patriotes Sud

* Selon le repérage de Patri-arch

Projet de règlement numéro 1240 : Règlement sur la démolition d'immeubles

Exemples de bâtiments de valeur « faible »*

1947, chemin des Patriotes Nord

277, chemin des Patriotes Sud

437, chemin des Patriotes Sud

* Selon le repérage de Patri-arch

Projets de règlements numéros 1231 et 1240 : Règlement constituant le comité consultatif d'urbanisme et règlement de démolition d'immeubles

Procédure d'adoption

- Adoption des règlements par le conseil municipal lors de la séance du 6 mars 2017

- Avis public d'entrée en vigueur des règlements

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Période de questions

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Période de questions commentaires

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Mot de la fin

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Merci de votre présence