Ville de Mont-Saint-Hilaire

Synthèse des modifications apportées aux projets de règlements d'urbanisme

(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 - 1er mai 2017

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Retour sur la démarche de consultation publique

Planification par étapes

Plan d'urbanisme durable

- Aire TOD
- Secteur central
- Terrains vacants

17 soirées de consultations publiques

SUJETS ABORDÉS

AIRE TOD
Plan concept d'aménagement
Zone H-105

PLAN D'URBANISME DURABLE
6 thèmes du PUD
Grandes orientations d'aménagement
Vision d'aménagement
Densité

GRANDS INVESTISSEMENTS
Préoccupations des citoyens
Priorisation des projets

OUTILS DE COMMUNICATION

Site internet
Horizon express
Cahiers du participant
Panneaux d'affichage
Cartes postales
Liste d'envoi

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1232 et 1236 :

Règlement de lotissement;
Règlement sur les dérogations mineures

Projet de règlement numéro 1232 et 1236

Aucune modification apportées aux règlements

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1230 :

Plan d’urbanisme durable

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Orientation 3, objectif 3.1

Ajout de l'action suivante:

Identifier les zones à protéger afin d'étudier la possibilité de leur donner le statut de site patrimonial

Ajout de plans identifiant les zones à protéger

Noyau villageois

Noyau seigneurial

Site patrimonial Ozias-Leduc

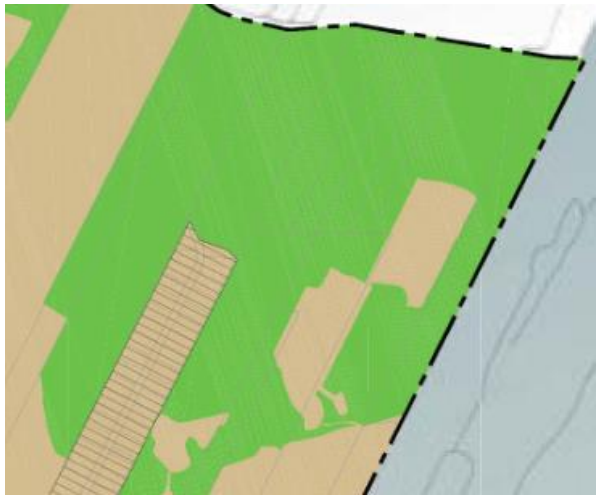
Site patrimonial des moulins

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d’urbanisme durable

Plan des affectations
Modifications
1. Identification du parc Fréchette (PE) 2. Identification des boisés de la MRC 3. Affectation agricole pour le vignoble sur le chemin Ozias-Leduc 4. Affectation commerciale locale sur le chemin des Patriotes Nord

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

1. Parc Fréchette (PE)



2. Identification des boisés de la MRC

3. Affectation agricole pour le vignoble sur le chemin Ozias-Leduc

4. Affectation commerciale locale sur le chemin des Patriotes Nord

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d’urbanisme durable

Tableaux de densité
Modification
Révision des densités

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Tableau des densités

	Espace vacant (MRC)	Superficie (ha)	Densité théorique (log / ha)	Nbr d'unités théorique	Densité applicable (log / ha)	Nbr d'unités applicable	Notes
Village de la gare	42	1,69	40	68	-	-	Site de la future école - aucune densité
	66	2,22	40	89	6,7	15	
	65	1,46	40	58	11,0	16	
	64	0,74	40	30	9,5	7	
	63	1,66	40	66	22,9	38	
	61	0,70	40	28	19,9	14	
	62	0,59	40	23	20,5	12	
	67	0,60	40	24	11,7	7	
	60	1,04	40	42	34,7	36	
	41	1,10	40	44	130,6	144	
	57	1,24	40	49	77,6	96	
	58	1,64	40	65	22,0	36	
	59	0,21	40	8	28,7	6	
	56	0,62	40	25	77,3	48	
	SOUS-TOTAL	**13,81**	**40**	**552**	**34,4**	**475**	
Partie centrale	52	9,24	40	370	-		Camping Laurier Inc.
	53	7,93	40	318	-		Ville de Mont-Saint-Hilaire (garage municipal)
		2,18	40	87	-		9190-6339 Quebec Inc.
		1,02	40	41	-		Inclut une portion de la bretelle de la Grande Allée
	SOUS-TOTAL	**20,38**	**40**	**816**	64,0	1305	
Zone H-60	43	11,42	-	-	-		
	43.1	6,24	40	250	-		Aire TOD
	43.2	3,20	30	96	-		Corridor de transport
	Milieu conservé	*-1,98*	0	0	0,0		Milieu naturel exclu de la superficie constructible
	SOUS-TOTAL	**9,44**	**30 / 40**	**346**	**29,9**	**282**	
Secteur du Boisé	68	7,75			-		
	68,1	5,10	40	204	8,4	43	Portion aire TOD
	SOUS-TOTAL	**5,10**	**40**	**204**	**8,4**	**43**	
	TOTAL	**48,73**	**30 / 40**	**1918**	**43,2**	**2105**	

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Tableau des densités

	Espace vacant (MRC)	Superficie (ha)	Densité théorique (log / ha)	Nbr d'unités théorique	Densité applicable (log / ha)	Nbr d'unités applicable	Notes
CORRIDOR DE TRANSPORT							
	47	1,25	30	37,5	0,0	0	Exclu - Affectation institutionnelle
	50	0,30	30	9	0,0	0	Exclu - Affectation commerciale
	51	1,10	30	33	33,6	37	
	TOTAL	**1,10**	**30**	**33**	**33,6**	**37**	
SECTEURS HORS TOD							
	48	1,40	21	29	-	-	Exclu - Demande d'exception
	49	0,12	21	3	-	-	Exclu - Demande d'exception
	44	3,03	21	64	9,9	30	
	18	3,87	21	81	34,1	132	
	20	1,59	21	33	5,0	8	51 % de cet espace est en conservation
	17						
	17-1	0,66	21	14	21,1	14	
	17-2	0,26	21	5	23,3	6	
	17-3	0,71	0	0	-	-	Exclu - Zonage agricole
	46	1,62	21	34	25,3	41	
	SOUS-TOTAL	**11,02**	**21**	**231**	**21,0**	**231**	
Zone A-16	45	12,44	21	260	-	-	Voir section 8.1.2
	19 + 30	13,54	21	284	-	-	Voir section 8.1.2
	SOUS-TOTAL	**25,98**	**21**	**544**	**-**	**-**	
	TOTAL	**37,00**	**21**	**775**	**-**	**-**	La densité projetée variera selon le PPU
SECTEURS DU PIÉMONT							
	68	2,65	21	56	1,5	4	Portion Hors TOD - Demande d'exception
	69	0,55	21	12	7,3	4	Demande d'exception
	70	1,48	21	31	7,4	11	Demande d'exception
	71	7,68	21	161	4,4	34	Demande d'exception
	72	0,37	30	11	5,4	2	Demande d'exception
	73	3,30	21	69	3,9	13	Demande d'exception
	TOTAL	**16,02**	**21 / 30**	**340**	**4,2**	**68**	

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Demandes de la MRC	
Préciser que les îlots déstructurés résidentiels se développeront dans la continuité de ce qui existe (faible densité)	Section 3.2.2
Ajout de l'action suivante: *Contribuer au maintien et à l'augmentation du territoire conservé à des fins écologiques*	Section 5, objectif 1.1
Mentionner que Mont-Saint-Hilaire est un pôle de développement régional important	Section 6
Mentionner que des efforts de densification seront faits pour les terrains vacants et à redévelopper	Section 7.1

Projet de règlement numéro 1230 : Plan d'urbanisme durable

Demandes de la MRC	
Ajout de l'action suivante: *Favoriser la remise en culture des terres, notamment par le remembrement de certaines propriétés en zone agricole*	Section 5, objectif 2.2
Ajout de l'action suivante: *Adapter nos pratiques de planification territoriale afin que la dimension transport soit au centre des projets de développement*	Section 5, objectif 6.1

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

Modifications apportées au règlement

Article 22 Dispositions financières
Ajouts
▪ Paiement, par la Ville, de l'adhésion des membres à l'Association québécoise d'urbanisme
▪ Remboursement des dépenses encourues par les membres citoyens pour assister aux formations données par l'Association

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1233 :

Règlement de construction

Projet de règlement numéro 1233 : Règlement de construction

Modifications apportées au règlement

Article 14 Type de fondation requise
Ajout
Un agrandissement sur pieux est autorisé sur les terrains présentant une pente de 15 % et plus.

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1235 :

Règlement de zonage

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Modifications apportées au règlement

Article 122 Serres	
Projet de règlement	Modification
Superficie: ▪ Maximum 2 % de l'emplacement sur lequel elle est située	Superficie: ▪ Maximum 3 % de l'emplacement sur lequel elle est située, pour un maximum de 25 m²

Article 184.1 Conteneurs de récupération de vêtements et d'articles divers	
Projet de règlement	Modification
N / A	▪ Les organismes communautaires locaux reconnus par le conseil peuvent installer un conteneur sur leur terrain; ▪ Les organismes communautaires situé hors de Mont-Saint-Hilaire mais reconnu par le conseil peuvent installer un conteneur sur un terrain de la Ville, avec approbation du conseil.

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Modifications apportées au règlement

Article 213 Nombre minimal de cases de stationnement requis	
Projet de règlement	Modification
Nombre fixé en relation avec la superficie de l'usage	Possibilité d'alléger le nombre de case pour les usages du groupe Commerce: ▪ 25 % de l'aire de stationnement peut être occupée par des cases pour petites voitures (dimension réduite)

Article 215 Dimensions minimales des cases de stationnement et des allées de circulation	
Projet de règlement	Modification
Largeur des cases de stationnement: ▪ Largeur de 2,5 mètres	Pour les cases desservant des petites voitures: ▪ Largeur de 2,3 mètres
Allées de circulation se terminant en cul-de-sac: ▪ N / A	Allées de circulation se terminant en cul de sac: ▪ Surlargeur de manœuvre
Largeur des allées de circulation: ▪ 6,5 mètres	Largeur des allées de circulation: ▪ 6 mètres

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Modifications apportées au règlement

Article 290 Zones à risques de glissement de terrain	
Projet de règlement	Modification
▪ Distance à respecter de la ligne des hautes eaux ▪ Étude géotechnique requise	Ajout de précisions sur les types d'expertises géotechniques requises selon l'intervention projetée et l'endroit visé

Article 342 Stationnement alternatif	
Projet de règlement	Modification
N / A	▪ Fin de semaine et jours fériés, du 1er mai au 30 juin et 15 août au 30 novembre; ▪ 2 mètres d'une ligne de lot, sauf si le voisin a aussi un permis de stationnement alternatif; ▪ 1,5 mètres du pavage de la rue; ▪ Interdiction de stationner sous la couronne des arbres.

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Article 375 Dispositions relatives au nombre de logements minimum

Projet de règlement

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

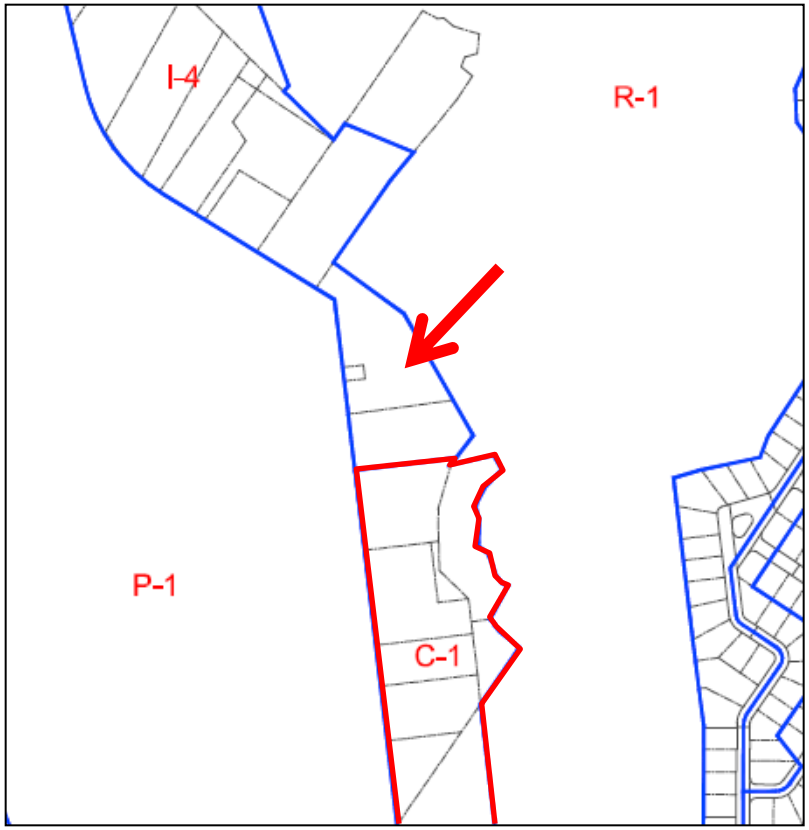
Article 375 Dispositions relatives au nombre de logements minimum (modification)

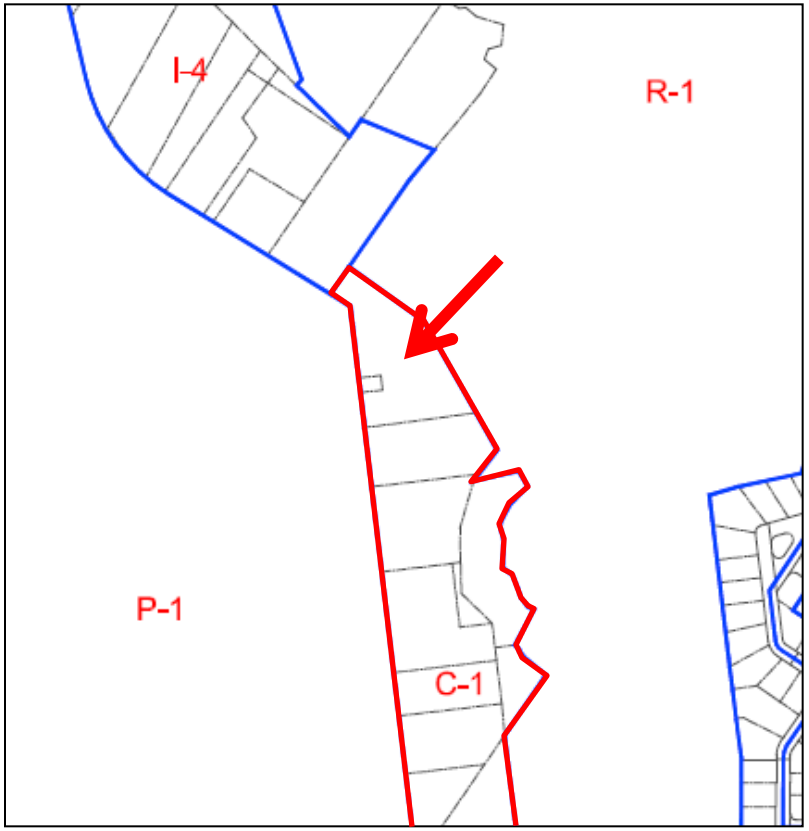
	Espace vacant (MRC)	Zone municipale* (regl. 1235)	Superficie (ha)	Densité théorique (log / ha)	Nbr d'unités théorique	Densité applicable (log / ha)	Nbr d'unités applicable
AIRE TOD							
Village de la gare	42	P-4	1,69	40	68	-	-
	66	H-25, H-26	2,22	40	89	6,7	15
	65	H-24	1,46	40	58	11,0	16
	64	H-24	0,74	40	30	9,5	7
	63	H-23	1,66	40	66	22,9	38
	61	H-23	0,70	40	28	19,9	14
	62	H-20	0,59	40	23	20,5	12
	67	H-17	0,60	40	24	11,7	7
	60	H-22	1,04	40	42	34,7	36
	41	H-21	1,10	40	44	130,6	144
	57	H-19	1,24	40	49	77,6	96
	58	H-19	1,64	40	65	22,0	36
	59	H-19	0,21	40	8	28,7	6
	56	H-19	0,62	40	25	77,3	48
	SOUS-TOTAL		**13,81**	**40**	**552**	**34,4**	**475**
Partie centrale	52	H-68	9,24	40	370	-	
	53	H-67	7,93	40	318	-	
			2,18	40	87	-	
			1,02	40	41	-	
	SOUS-TOTAL		**20,38**	**40**	**816**	64,0	1305
Zone H-60	43	H-60	11,42	-	-	-	
	43.1		6,24	40	250	-	
	43.2		3,20	30	96	-	
	Milieu conservé		*-1,98*	0	0	0,0	
	SOUS-TOTAL		**9,44**	**30 / 40**	**346**	**29,9**	**282**
Secteur du Boisé	68	H-53, H-54	7,75			-	
	68,1		5,10	40	204	8,4	43
	SOUS-TOTAL		**5,10**	**40**	**204**	**8,4**	**43**
	TOTAL		**48,73**	**30 / 40**	**1918**	**43,2**	**2105**

	Espace vacant (MRC)	Zone municipale* (regl. 1235)	Superficie (ha)	Densité théorique (log / ha)	Nbr d'unités théorique	Densité applicable	Nbr d'unités applicable
CORRIDOR DE TRANSPORT							
	47	P-14	1,25	30	37,5	0,0	0
	50	C-7	0,30	30	9	0,0	0
	51	H-45	1,10	30	33	33,6	37
	TOTAL		**1,10**	**30**	**33**	**33,6**	**37**
SECTEURS HORS TOD							
	48	H-2	1,40	21	29	-	-
	49	H-2	0,12	21	3	-	-
	44	H-106	3,03	21	64	9,9	30
	18	H-96 à H-100, PE-15	3,87	21	81	34,1	132
	20	H-102	1,59	21	33	5,0	8
	17	H-114-2	0,66	21	14	21,1	14
	17	H-114-3	0,26	21	5	23,3	6
	17	A-114-4	0,71	0	0	-	-
	46	H-111	1,62	21	34	25,3	41
	SOUS-TOTAL		**11,02**	**21**	**231**	**21,0**	**231**
Zone A-16	45	A-16	12,44	21	260	-	-
	19 + 30	A-16	13,54	21	284	-	-
	SOUS-TOTAL		**25,98**	**21**	**544**	**-**	**-**
	TOTAL		**37,00**	**21**	**775**	**-**	**-**
SECTEURS DU PIÉMONT							
	68	H-53, H-54	2,65	21	56	1,5	4
	69	H-54	0,55	21	12	7,3	4
	70	H-55	1,48	21	31	7,4	11
	71	H-56, H-57	7,68	21	161	4,4	34
	72	H-63	0,37	30	11	5,4	2
	73	H-64	3,30	21	69	3,9	13
	TOTAL		**16,02**	**21 / 30**	**340**	**4,2**	**68**

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

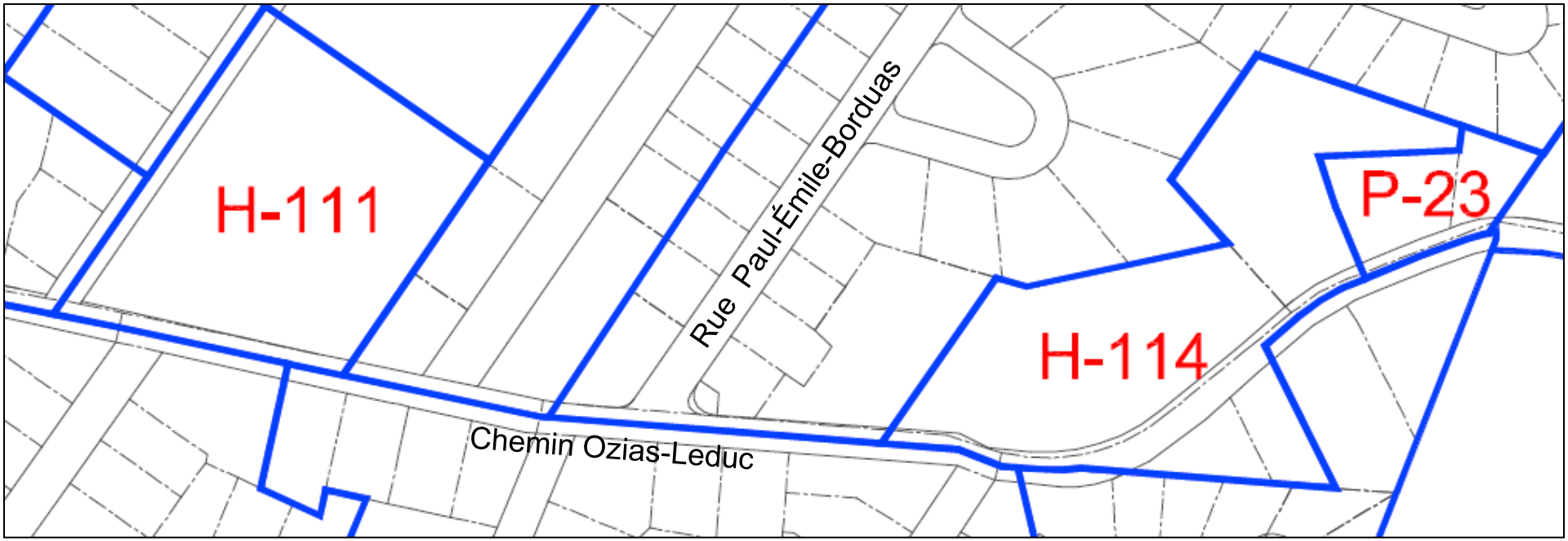
Modifications apportées au plan de zonage	
Projet de règlement	Modification
Terrain de M. Izquierdo (Zone I-4)	Terrain de M. Izquierdo (Zone C-1)





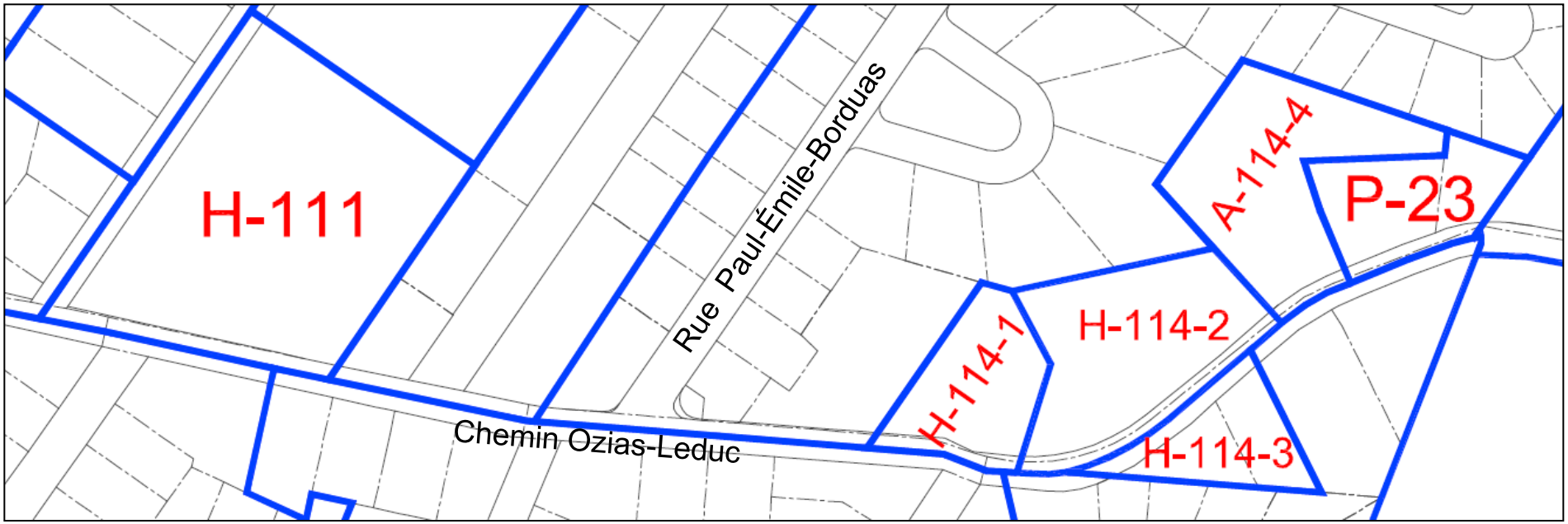
Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Modifications apportées au plan de zonage	
Projet de règlement	



Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Modifications apportées au plan de zonage	
Modification au règlement	H-114-1, H-114-2, H-114-3 et A-114-4



Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Grilles H-111, H-114-1, H-114-2 et H-114-3	
Projet de règlement	Modification
Aucune hauteur maximale indiquée à la grille	Hauteur des bâtiments indiquée à la grille (en étages (2 ou 3) et en mètres (9,5 m ou 12 m))

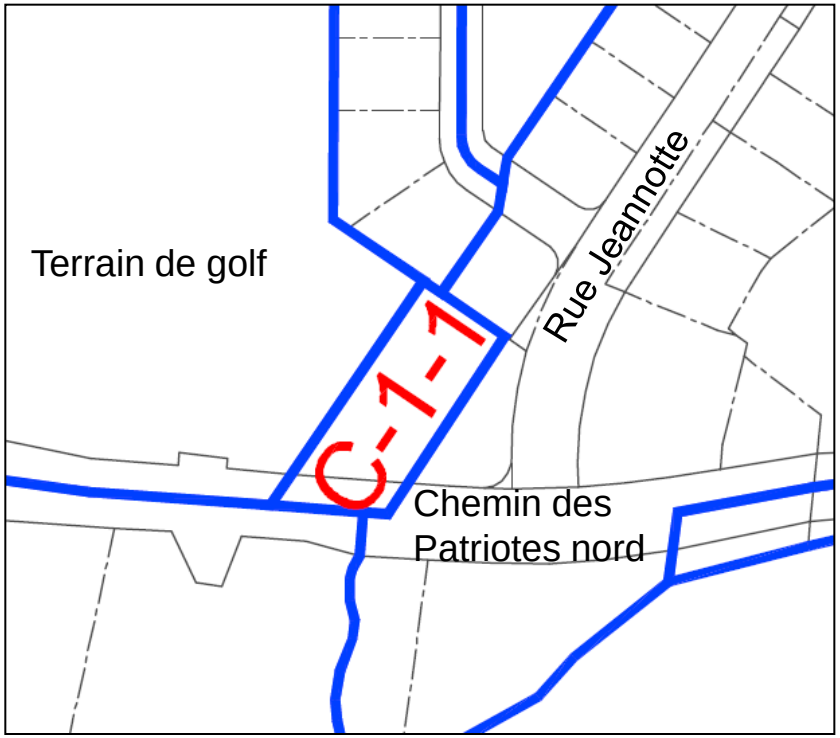
Grille H-114-1	
Projet de règlement	Modification
Usages résidentiels uniquement	Ajout de certains usages commerciaux spécifiques à la zone: ▪ Commerce d'objets d'art ▪ Commerce de marchandise d'occasion (brocante)

Grille A-114-4	
Projet de règlement	Modification
Vignoble autorisé en usage conditionnel à la zone H-114	▪ Création de la zone A-114-4 ▪ Disposition spéciale à la zone pour autoriser l'usage vignoble

Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Zone et grille C-1-1

Projet de règlement	Modification
N / A	Nouvelle zone C-1-1
N / A	Usages autorisés: ▪ Bureaux ▪ Maison unifamiliale isolée



Projet de règlement numéro 1235 : Règlement de zonage

Grille C-3	
Projet de règlement	Modification
Restauration Commerces d'alimentation (épicerie, boucherie, etc.) Bureaux de professionnels (Comptable, architectes, ingénieurs, etc)	Ajout de certains usages: ▪ Commerce d'objets d'art ▪ Galerie d'art Ajout d'une disposition spéciale: Commerces au rez-de-chaussée Bureaux à l'étage

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Projet de règlement numéro 1234 :

Règlement sur les permis et certificats

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

Article 45 Contenu de la demande de permis pour un projet situé dans une zone à forte pente
Ajout
Plan d'aménagement paysager préparé par un architecte-paysagiste
Article 63.1 Contenu de la demande de certificat pour l'aménagement d'un stationnement alternatif
Ajout
Certificat de localisation ▪ indiquant notamment le nombre de cases de stationnement, l'implantation du système d'épuration des eaux usées et des arbres
Article 63.2 Contenu de la demande de certificat pour l'installation d'un conteneur de récupération de vêtement et d'article divers
Ajout
Si le demandeur n'a pas de place d'affaires à Mont-Saint-Hilaire: ▪ Résolution du conseil autorisant l'installation du conteneur

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

Articles 18 et 20	
Projet de règlement	Modification
Article 18 Zones admissibles Zone H-114 : Vignoble **Article 20, par. 4** Critères d'évaluation spécifiques relatifs à la zone H-114	**Article 18** Zones admissibles Suppression de la zone H-114 ▪ Transposé au règlement 1235 - Zonage **Article 20, par. 4** Suppression des critères

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

Modifications apportées au règlement

Article 6 Types de projets admissibles	
Projet de règlement	Modification
Paragraphe 4: «4.Un projet intégré dont la **superficie de terrain est d'au moins 5000 mètres carrés** et qui comprend, sans s'y limiter, des rues privées, des aires de stationnement et des espaces verts communs, ou encore un réseau piétonnier privé et des équipements récréatifs communs;»	Retrait du paragraphe 4: Ce type de projet fera l'objet de modifications au règlement de zonage.

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

Modifications apportées au règlement

Article 35, sous-articles 3	
Projet de règlement	Modification
N / A	Ajout du critère suivant: *« L'expérience visuelle caractérisée par les nombreux points de vue remarquables de ce secteur est un élément indissociable de l'implantation des bâtiments »*

Article 38, sous-articles 4 et 5	
Projet de règlement	Modification
N / A	Ajout de critères concernant le respect des plateaux naturels des terrains lors de l'évaluation des projets

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

Modifications apportées au règlement

Article 21.1 Catégories d'immeubles non soumis à l'étude par le comité	
Projet de règlement	Modification
N / A	1. La démolition d'un bâtiment ou d'un équipement accessoire; 2. Une démolition exigée par la Ville d'un immeuble qui aurait été construit à l'encontre d'un règlement d'urbanisme; 3. Une démolition ordonnée en vertu des articles 227, 229 et 231 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1); 4. La démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré au point qu'il ait perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre; 5. La démolition d'un bâtiment dont la situation présente une urgence pour des motifs de sécurité publique.

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Merci de votre présence

Réserve foncière

Réserve foncière