



Mont-Saint-Hilaire
Ville de nature, d'art et de patrimoine

CONSULTATION ÉCRITE

Projet de règlement no 1235-12

intitulé « Règlement amendant le règlement de zonage numéro 1235 afin de créer la zone CA-5 à même la zone A-5, d'ajouter la grille des spécifications de la zone CA-5 pour permettre les usages de station-service, de dépanneur et de restaurant et d'autoriser les services au volant dans la zone CA-5 »

Projet de règlement 1235-12

Mise en contexte

- La présente demande de modification réglementaire a été déposée par le propriétaire du terrain situé aux 665-675 Grande Allée, dans la zone A-5.
- Le site est visé par un projet de reconstruction des bâtiments et équipements pour les usages déjà existants; station-service, dépanneur et restaurant.
- Les usages de station-service, de dépanneur et de restaurant, opérés sur la propriété située aux 665-675 Grande Allée, bénéficient de droits acquis. La reconstruction des bâtiments et équipements nécessite que les usages soient autorisés de plein droit par la réglementation.
- À cet égard, le Schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté (MRC) de La Vallée-du-Richelieu précise que les fonctions et les usages autres qu'agricoles faisant l'objet de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) peuvent exceptionnellement être reconnus par les municipalités. Cette mesure d'exception est applicable seulement à l'intérieur des limites de la superficie reconnue ou autorisée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Projet de règlement 1235-12

Réglementation actuelle

- L'immeuble visé est situé dans la zone **A-5**, dans laquelle sont autorisées uniquement les classes d'usages suivantes :

Habitation¹

- H1 - Unifamiliale (en mode d'implantation isolé seulement)

Agricole¹


- A1 - Culture du sol
- A2 - Production animale (à l'exception de 0113 - élevage de porcs)
- A3 - Service relatif à l'agriculture

¹- La liste exhaustive des usages compris dans les classes énumérées peut être consultée aux **sections 2 et 8** du CHAPITRE 3 du règlement de zonage 1235 disponible sur le site internet de la Ville de Mont-Saint-Hilaire : <https://www.villemsh.ca/wp-content/uploads/2019/11/1235zonagecodifadmin28-octobre2019.pdf>

Projet de règlement 1235-12

Localisation de la zone A-5 actuelle



 La propriété sise aux 665-675 Grande Allée est à l'intérieur de la zone A-5.

Projet de règlement 1235-12

Modification demandée

- La modification réglementaire demandée vise à:
 - Créer la zone CA-5 à même la zone A-5;
 - Créer la grille des spécifications de la nouvelle zone CA-5;
 - Permettre les services au volant dans la zone CA-5;
 - Ajuster certaines normes applicables pour les aménagements reliés à une station-service, un poste d'essence ou à un lave-auto, pour l'ensemble du territoire.

Le projet de règlement

Le premier projet de règlement peut être consulté sur le site internet de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, en cliquant sur le lien suivant :

<https://www.villemslh.ca/wp-content/uploads/2020/12/reglement1235-121erprojetzoneca-5-grandeallee-1-1.pdf>

Projet de règlement 1235-12

Le projet de règlement

■ Article 1

Le plan de zonage est modifié en créant la zone CA-5 à même la zone A-5.

Localisation de la zone A-5 actuelle²



Localisation de la zone CA-5 projetée



2- Le plan de zonage de l'ensemble du territoire peut être consulté à l'annexe 1 du règlement de zonage 1235 disponible sur le site internet de la Ville de Mont-Saint-Hilaire : <https://www.villems-h.ca/wp-content/uploads/2018/12/annexe-1-plan-de-zonage.pdf>

Projet de règlement 1235-12

Le projet de règlement

■ Article 2 (suite)

NORMES SPÉCIFIQUES		1er PROJET	
Mode d'implantation			
Isolé	■		
Contigu			
Marges			
Avant - m (min. / max.)	15 /		
Latérales - m (min. / totales)	3 / b		
Arrière - m (min.)	10		
Rapports			
Rapport bâti terrain (RBT) (min. / max.)			
Rapport plancher-terrain (RPT) (min. / max.)			
Hauteur du bâtiment			
En étages (min. / max.)	1 / 1		
En mètres (min. / max.)	7,8		
Nombre de logements par bâtiment (max.)			
NORMES DE LOTISSEMENT (Règlement de lotissement)		Dispos. particulières	
Superficie du terrain - m ² (min.)	2 322	article 319.1	
Profondeur du terrain - m (min.)	30	article 320	
Largeur du terrain - m (min.)	36	article 345.1	
		NOTES	
		zone agricole permanente	

□ Établir les normes applicables :

- Mode d'implantation;
- Marges de recul;
- Hauteur en étage et en mètres;
- Lotissement : mêmes que celles de la zone A-5.

□ Dispositions particulières:

- Article 319.1: Services au volant
- Article 320 : Usages en zone agricole
- Article 345.1: Services au volant

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS		Zone CA-5	
ANNEXE 2 DU RÈGLEMENT DE ZONAGE MODIFIÉ			
CARRIÈRES ET CLANS FRANGÉS			
A - Implantation			
■ Isolé			
■ Contigu			
B - Marges			
■ Avant - m (min. / max.)	15 /		
■ Latérales - m (min. / totales)	3 / b		
■ Arrière - m (min.)	10		
C - Rapports			
■ Rapport bâti terrain (RBT) (min. / max.)			
■ Rapport plancher-terrain (RPT) (min. / max.)			
D - Hauteur du bâtiment			
■ En étages (min. / max.)	1 / 1		
■ En mètres (min. / max.)	7,8		
E - Nombre de logements par bâtiment (max.)			
NORMES DE LOTISSEMENT (Règlement de lotissement)		NOTES	
■ Superficie du terrain - m ² (min.)	2 322	zone agricole permanente	
■ Profondeur du terrain - m (min.)	30		
■ Largeur du terrain - m (min.)	36		
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		NOTES	
■ Article 319.1: Services au volant		zone agricole permanente	
■ Article 320 : Usages en zone agricole			
■ Article 345.1: Services au volant			

Projet de règlement 1235-12

Le projet de règlement

■ Article 3

La section 1 du chapitre 16 du règlement de zonage numéro 1235 est renommée.

■ Nom actuel de la section 1:

« ***Dispositions particulières applicables aux usages en zone à dominance commerciale*** »

■ Nom projeté de la section 1:

« ***Dispositions particulières applicables à certains usages commerciaux*** »

Précision sur la modification:

- Ainsi, les dispositions particulières sont aussi applicables aux usages commerciaux situés à l'extérieur des zones à dominance commerciale.

Projet de règlement 1235-12

Le projet de règlement

■ Article 4

Le paragraphe 3. intitulé « Parterre aux limites de l'emplacement » et ses trois alinéas de l'article 315 est supprimé.

■ Paragraphe 3, et ses trois alinéas de l'article 315:

3. Parterre aux limites de l'emplacement

Dans les cours latérales et arrière, le long des limites de l'emplacement ne longeant pas une voie publique, une clôture ajourée jusqu'à un maximum de 10%, un muret de maçonnerie ou une haie dense de conifères d'une hauteur de 1 mètres doit être érigée ou plantée. Cette hauteur minimale est de 1,5 mètre lorsque l'emplacement est adjacent à un usage autre que commercial ou industriel, sauf dans la marge de recul où la hauteur maximale est de un mètre.

La hauteur maximale de toute telle clôture, muret ou haie ne peut excéder 1,8 mètre.

Lorsque l'emplacement est adjacent à un usage autre que commercial ou industriel, une bande de terrain d'une largeur minimale de 1,8 mètre doit être aménagée tout le long des limites de l'emplacement ne longeant pas une voie publique. Cette bande de terrain doit être gazonnée.

Précision sur la modification:

- Ces normes applicables aux station-service, poste d'essence et lave-autos ont pour effet de rendre dérogatoire des situations existantes. De plus les aménagements sont encadrés par d'autres normes du règlement de zonage numéro 1235 et par le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 1239.

Projet de règlement 1235-12

Le projet de règlement

■ Article 5

L'article 318 est modifié de la façon suivante:

- En supprimant les paragraphes 1. et 2.;

ARTICLE 318	Normes architecturales
1.	Tout agrandissement à un bâtiment existant doit se faire dans le prolongement des murs, du toit et des autres caractéristiques architecturales de ce bâtiment.
2.	La hauteur du bâtiment principal ne doit pas excéder 1 étage ou 6 mètres.

Précision sur la modification:

- Ces exigences architecturales sont encadrées par d'autres normes du règlement de zonage numéro 1235 et par le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 1239.

- En remplaçant le paragraphe 4.:

- Paragraphe 4 actuel:

4. Les réservoirs doivent être souterrains et situés à au moins un mètre de tout bâtiment et à au moins un mètre de toute ligne de l'emplacement.

- Paragraphe 4 projeté:

4. Les réservoirs de carburant doivent être souterrains.

Précision sur la modification:

- Ces normes applicables aux station-service, poste d'essence et lave-autos ont pour effet de rendre dérogatoire des situations existantes.

Projet de règlement 1235-12

Le projet de règlement

■ Article 6

L'article 319.1 est modifié en ajoutant la nouvelle zone CA-5 aux zones où les services au volant sont autorisés.

■ Article 7

L'article 345.1 est modifié en ajoutant la nouvelle zone CA-5 aux zones où les services au volant sont autorisés.

Précision sur la modification:

- La zone CA-5 sera donc soumise au respect des dispositions de l'article 345.2 pour l'aménagement d'un service au volant (affichage, aménagement paysager, distance d'un usage principal habitation).

Projet de règlement 1235-12

Échéancier d'approbation

PRINCIPALES ÉTAPES	DATES
1. Avis de présentation et adoption du premier projet de règlement	7 décembre 2020
2. Période de consultation écrite	Du 13 au 28 janvier 2021
3. Adoption du second projet de règlement	1 ^{er} février 2021
4. Avis public – Possibilité de faire une demande de participation à un référendum	17 février 2021
5. Adoption du règlement	1 ^{er} mars 2021
6. Certificat de conformité de la MRC de la Vallée-du-Richelieu	Dans les 120 jours



Mont-Saint-Hilaire
Ville de nature, d'art et de patrimoine

Période de questions

Les personnes désirant s'exprimer sur ce projet de règlement peuvent donc faire parvenir leurs questions et commentaires par écrit dans les quinze (15) jours de la publication du présent avis, **soit jusqu'au 28 janvier 2021**, selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

- **Par courriel** : urbanisme@villemsh.ca
- **Par la poste** : 100, rue du Centre-Civique, Mont-Saint-Hilaire (Québec), J3H 3M8

Tout envoi doit inclure obligatoirement toutes les informations suivantes : nom et prénom, adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel, et ce, afin de pouvoir être contacté facilement.