



Ville de Mont-Saint-Hilaire
Bureau du greffier
Hôtel de ville de Mont-Saint-Hilaire
100, rue du Centre-Civique

AVIS PUBLIC

**CONSULTATION ÉCRITE EN REMPLACEMENT
DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
SUR LE PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1235-4-2
RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1235
AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE
AU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU CENTRE-VILLE**

À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1235-4-2, INTITULÉ : « **RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1235 AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU PLAN D'URBANISME DURABLE MODIFIÉ SUITE À L'ADOPTION D'UN PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU CENTRE-VILLE ET AINSI AJOUTER QUELQUES DÉFINITIONS, LIMITER LE NOMBRE DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX PAR TERRAIN DANS CERTAINES ZONES, AJOUTER DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS MIXTES PERMIS DANS CERTAINES ZONES (INCLUANT LES USAGES COMPLÉMENTAIRES, LES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES, L'AMÉNAGEMENT D'AIRES DE STATIONNEMENT, ETC.), CRÉER DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR GÉRER LES USAGES AUX REZ-DE-CHAUSSÉE ET AUX ÉTAGES DANS LES ZONES C-17-1 ET C-17-2 ET LES SUPERFICIES POUR LES USAGES COMMERCIAUX (SECTEUR DE LA RUE SAINT-GEORGES), MODIFIER LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET USAGES DÉROGATOIRES, CRÉER LES ZONES C-15-1, C-15-2 ET C-15-3 À MÊME LA ZONE C-15, CRÉER LES ZONES C-16-1 ET C-16-2 À MÊME LA ZONE C-16, CRÉER LES ZONES C-17-1 ET C-17-2 À MÊME LA ZONE C-17 ET CRÉER LES GRILLES DES SPÉCIFICATIONS APPLICABLES À CHACUNE DES ZONES CRÉÉES, DE MODIFIER LES GRILLES DES SPÉCIFICATIONS APPLICABLES À CERTAINES ZONES ET D'ABROGER LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1235-4-1** ».

Avis est par la présente donné par la soussignée :

Que le conseil municipal a adopté lors de la séance ordinaire tenue le 1^{er} mars 2021, le premier projet de Règlement numéro 1235-4-2.

Que ce premier projet de règlement vise à modifier le Règlement de zonage numéro 1235 afin d'assurer la concordance entre ce dernier et le Plan d'urbanisme durable modifié pour y ajouter un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le centre-ville. Ce centre-ville se délimite en cinq secteurs soit : le secteur commercial du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, le secteur institutionnel, le secteur de la rue Blain, le secteur de la rue Saint-Georges et les secteurs résidentiels denses. Les modifications apportées au Règlement de zonage numéro 1235 ont pour but de délimiter les zones intégrées au centre-ville et de répondre aux objectifs spécifiques établis au PPU pour chacun de ces secteurs qui en font partie.

Qu'en raison de l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020 émis dans le contexte actuel de la pandémie reliée à la COVID-19, l'assemblée publique de consultation requise en conformité à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, prévue sur ce premier projet premier de règlement, est remplacée par une consultation écrite de 15 jours annoncée préalablement par avis public.

Les personnes désirant s'exprimer sur ce premier 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 25 mars 2021, à l'adresse courriel suivante : urbanisme@villemsh.ca, ou par la poste, au 100, rue du Centre-Civique, Mont-Saint-Hilaire (Québec) J3H 3M8, en incluant obligatoirement toutes les informations suivantes : Son nom et prénom, son adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel, et ce, afin de pouvoir être contactée facilement.

Des informations écrites sur ce premier projet de règlement sont disponibles sur le site Internet de la Ville au www.villemsh.ca afin de pouvoir en apprendre davantage sur les modifications règlementaires projetées.

QUE de façon plus spécifique, l'objet de ce premier projet de Règlement numéro 1235-4-2 est notamment :

1. D'ajouter certaines définitions aux définitions existantes au Chapitre 2 du Règlement numéro 1235 (article 1).
2. D'ajouter à la classe d'usage « C-1 Commerce local » l'usage « 6238* Commerce au détail d'articles de cuisine » (article 2).
3. De limiter à un seul bâtiment principal par terrain le nombre autorisé dans les zones C-15-1, C-15-2, C-15-3, C-16-1, C-16-2, C-17-1 et C-17-2 (article 3).
4. De retirer la possibilité d'être exempté de fournir des cases de stationnement pour un usage commercial dans la zone H-78 (secteur de la rue Blain) (article 5).
5. De créer des dispositions qui permettent le partage de cases de stationnement pour l'usage commercial dans les zones C-15-1, C-15-2, C-15-3, C-16-1, C-16-2, C-17-1 et C-17-2 (article 6).
6. De créer des dispositions permettant les bâtiments mixtes (commercial et résidentiel) dans les zones C-15-1, C-15-2, C-15-3, C-16-1, C-17-1, C-17-2 et P-17 (article 8).
7. De prévoir, pour les bâtiments mixtes, les activités professionnelles complémentaires à l'usage habitation qui sont autorisées ainsi que les conditions d'implantation et d'exercice (article 8).
8. De prévoir, pour l'usage commercial dans les bâtiments mixtes, les conditions exigées pour l'usage complémentaire de ventes extérieures de produits (article 8).
9. De prévoir les matériaux de parement extérieur autorisés pour les murs et les toits des bâtiments mixtes (article 8).
10. De prévoir, pour l'usage habitation dans les bâtiments mixtes, les bâtiments accessoires ou temporaires autorisés (article 8).
11. De prévoir, pour les bâtiments mixtes, les types d'équipements accessoires autorisés (café-terrace, clôtures, conteneurs à déchets, murets, haies et murs de soutènement, pompes, moteurs, appareils de climatisation et thermopompes et réservoirs), la localisation de ces équipements, leur superficie et toutes les conditions exigées pour que ces équipements accessoires soient autorisés (article 8).
12. De prévoir, pour les bâtiments mixtes, les types de constructions accessoires autorisés (avant-toits et corniches, balcons, perrons et galeries, constructions souterraines, cheminées, fenêtres en saillie, marquises, panneaux solaires sur toit et porte-à-faux), la localisation de ces constructions et toutes les conditions exigées pour que ces constructions accessoires soient autorisées (article 8).
13. De prévoir, pour les bâtiments mixtes, les dispositions relatives à l'aménagement de terrain (plantations, bande gazonnée, etc.) (article 8).
14. De prévoir que les réseaux d'électricité et de services (téléphone, câblodistribution, Internet) doivent obligatoirement être en souterrain dans les zones C-15-1, C-15-2, C-15-3, C-16-1, C-16-2, C-17-1, C-17-2 et P-17 (article 9).

15. De prévoir les usages spécifiquement autorisés au rez-de-chaussée dans les zones C-17-1 et C-17-2 (secteur de la rue Saint-Georges). Il s'agit d'usages commerciaux axés sur l'alimentation et la gastronomie (article 10).
16. De prévoir les usages spécifiquement autorisés aux étages supérieurs dans les zones C-17-1 et C-17-2 (secteur de la rue Saint-Georges). Il s'agit d'usages commerciaux axés sur l'alimentation, d'usage du groupe habitation et de différents services (article 10).
17. De prévoir que la superficie de plancher occupée par un usage du groupe « C-1 Commerce local » dans la zone C-17-2 ne doit pas excéder 2 500 mètres carrés (article 10).
18. De prévoir que seuls les usages commerciaux sont autorisés au rez-de-chaussée dans les zones C-15-1, C-15-2, C-15-3 et C-16-1 (article 11).
19. De prévoir pour la zone C-17-1 que la superficie des établissements commerciaux situés au rez-de-chaussée ne peut excéder 400 mètres carrés (article 13).
20. De prévoir pour la zone C-17-2 qu'un bâtiment abritant un commerce d'au moins 3 000 mètres carrés doit comporter minimalement deux autres établissements commerciaux d'une superficie minimale de 100 mètres carrés chacun avec une façade principale donnant sur une rue publique (article 14).
21. De prévoir, pour les zones C-15-1, C-15-2, C-15-3, C-16-1, C-16-2, C-17-1 et C-17-2, que la superficie totale de plancher d'un agrandissement d'un bâtiment dérogatoire, ne peut excéder 15 % de la superficie d'implantation au sol du bâtiment avant l'agrandissement (article 15).
22. De modifier le plan de zonage afin de créer les zones C-15-1, C-15-2 et C-15-3 à même la zone C-15 et d'ajouter les grilles des spécifications applicables à chacune de ces zones ainsi créées (articles 16 et 17).
23. De modifier le plan de zonage afin de créer les zones C-16-1 et C-16-2 à même la zone C-16 et d'ajouter les grilles des spécifications applicables à chacune de ces zones ainsi créées (articles 16 et 17).
24. De modifier le plan de zonage afin de créer les zones C-17-1 et C-17-2 à même la zone C-17 et d'ajouter les grilles des spécifications applicables à chacune de ces zones ainsi créées (articles 16 et 17).
25. De remplacer la grille des spécifications de la zone H-77 afin d'y permettre l'usage habitation 4 logements et de retirer les usages habitation bifamiliale et trifamiliale (article 17).
26. De remplacer la grille des spécifications de la zone H-78 afin de retirer les usages habitation unifamiliale jumelé, bifamiliale contigu ainsi que les usages commerciaux. De plus, la superficie minimale des terrains pour l'usage habitation 4 logements qui était de 750 mètres carrés est augmentée à 900 mètres carrés (article 17).
27. De remplacer la grille des spécifications de la zone H-79 afin de modifier la marge avant d'implantation des bâtiments qui était de 7,5 mètres à un minimum de 5 mètres et un maximum de 10 mètres. La marge latérale minimum qui était de 5 mètres de chaque côté est remplacée par une marge minimum de 4 mètres (article 17).

Que l'indication approximative des zones visées est la suivante :

Plan des zones C-15, C-16 et C-17 avant modification



Plan des nouvelles zones créées C-15-1, C-15-2, C-15-3, C-16-1, C-16-2, C-17-1 et C-17-2



Plan de l'ensemble des zones visées par le présent règlement et faisant partie du centre-ville tel que défini au Programme particulier d'urbanisme du centre-ville



Que ce premier projet de Règlement numéro 1235-4-2 contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation.

Que ce premier projet de règlement est disponible pour consultation aux Services juridiques, à l'adresse mentionnée ci-dessus, aux heures suivantes, soit du lundi au jeudi de 10 h à 12 h et de 13 h à 15 h, et le vendredi de 10 h à 12 h ou sur le site Internet de la Ville au www.villemsh.ca sous la rubrique « Règlement d'urbanisme en cours d'adoption » ou en communiquant au bureau de la greffière par courriel au greffe@villemsh.ca ou par téléphone au 450 467-2854 poste 2218.

DONNÉ À MONT-SAINT-HILAIRE,
Ce 10 mars 2021

(S) *Anne-Marie Piérard*

M^e ANNE-MARIE PIÉRARD, avocate
GREFFIÈRE