

RÈGLEMENTS DE LA VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

Ce règlement n'est pas encore en vigueur.
En attente de l'obtention de sa conformité par la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu.

2^e PROJET

RÈGLEMENT NUMÉRO 1235-37

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
DE ZONAGE NUMÉRO 1235 AFIN
DE TRANSFORMER ET DE BONIFIER LE RÉGIME
ENCADRANT LES PROJETS INTÉGRÉS
ET DE RETIRER L'EXIGENCE DE PROJET
INTÉGRÉ DANS LA ZONE H-42-1

CONSIDÉRANT QUE le régime actuel encadrant les projets intégrés vise uniquement les projets résidentiels, alors qu'il serait pertinent d'expliciter les règles encadrant les projets intégrés mixtes ou non résidentiels;

CONSIDÉRANT QUE les limites imposées au stationnement extérieur dans un projet intégré ne sont pas adaptées aux réalités du territoire de Mont-Saint-Hilaire;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs demandes concernant des projets intégrés ont révélé des imprécisions et des manques dans la réglementation applicable;

CONSIDÉRANT QUE la révision des dispositions normatives encadrant les projets intégrés dans le règlement de zonage s'accompagne d'une bonification des objectifs et critères applicables dans le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1364;

CONSIDÉRANT QUE la zone H-42-1 correspond à un terrain qui implique des enjeux paysagers importants et que l'implantation d'un seul bâtiment principal, plutôt qu'un projet intégré, pourrait permettre de limiter les intrusions dans le point de vue d'intérêt métropolitain du pont Jordi-Bonet vers le mont Saint-Hilaire;

CONSIDÉRANT l'adoption du premier projet de Règlement numéro 1235-37 lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 1^{er} juin 2026;

CONSIDÉRANT l'assemblée publique de consultation tenue le 22 juin 2026;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le;

CONSIDÉRANT l'adoption du second projet de Règlement numéro 1235-37 lors de la séance ordinaire du conseil tenue le;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le Règlement numéro 1235 intitulé « Règlement de zonage » est modifié par le changement de la définition de « PROJET INTÉGRÉ », au chapitre 2 « Terminologie », de la manière suivante :

- Retrait du terme « résidentielle » après l'expression « Mode d'occupation »;
- Retrait de la deuxième phrase de la définition, soit « Cet ensemble de bâtiments est marqué par une cohérence architecturale et implique généralement des aires communes (ex. d'agrément ou de stationnement). »

2. Le Règlement numéro 1235 intitulé « Règlement de zonage » est modifié en remplaçant le texte de l'article 88 « Nombre de bâtiments principaux » par le texte suivant :

« Tout bâtiment principal doit être situé sur le même terrain que l'usage principal qu'il dessert. »

Pour un usage des groupes « Habitation (H) », « Commercial (C) », « Industriel (I) » et « Public et institutionnel (P) », un bâtiment principal doit être présent sur le terrain pour que tout autre usage, construction ou équipement accessoire puisse être autorisé.

Un seul bâtiment principal est autorisé par terrain, sauf pour un usage agricole ou dans le cadre d'un projet intégré conforme aux dispositions applicables du présent règlement.

Les dispositions relatives au bâtiment principal et à l'usage principal ont un caractère obligatoire et continu et prévalent tant et aussi longtemps que l'usage principal qu'elles desservent demeure. »

3. Le Règlement numéro 1235 intitulé « Règlement de zonage » est modifié par le retrait du cinquième alinéa de l'article 96 « Marge latérale ».

4. Le Règlement numéro 1235 intitulé « Règlement de zonage » est modifié par le changement de l'article 365.2 « Zones H-21, H-42-1, H-102, H-111 et H-114-2 » de la manière suivante :

- Retrait dans le titre de la zone « H-42-1 »;
- Remplacement de l'expression « Dans ces zones » par l'expression suivante : « Dans les zones H-21, H-102, H-111 et H-114-2 ».

5. Le Règlement numéro 1235 intitulé « Règlement de zonage » est modifié par le changement de l'article 375.3 « Dispositions relatives à la densification dans les autres zones autorisant l'usage résidentiel dans le périmètre d'urbanisation » de la manière suivante :

- Ajout, au début de la première phrase du premier alinéa, du libellé suivant : « Sous réserve des dispositions du chapitre 19.1, »;
- Ajout du deuxième alinéa suivant : « Le premier alinéa ne s'applique pas à un terrain non desservi ou partiellement desservi. »;
- Ajout du troisième alinéa suivant : « Dans une zone où la classe H1 « Habitation unifamiliale » est autorisée, une résidence unifamiliale peut être implantée de manière qu'elle soit détachée ou attenante à une ou plusieurs autres résidences unifamiliales du projet intégré, et ce, malgré

les dispositions concernant le mode d'implantation prévu pour cet usage à la grille des spécifications. ».

6. Le Règlement numéro 1235 intitulé « Règlement de zonage » est modifié par le remplacement de l'ensemble du texte du chapitre 19.1 « Dispositions particulières aux projets intégrés » par le texte inclus à l'annexe A du présent règlement.
7. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU

(S) Marc-André Guertin

MARC-ANDRÉ GUERTIN
MAIRE

(S) Michel Poirier

MICHEL POIRIER
GREFFIER ADJOINT

Annexe A – Nouveau chapitre 19.1 « Dispositions particulières aux projets intégrés »

RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1235

CHAPITRE 19.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX PROJETS INTÉGRÉS

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 376 Champ d'application et usages

Sous réserve des dispositions du présent chapitre et de toute autre réglementation applicable, un projet intégré est autorisé dans toutes les zones, sauf 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.

Un projet intégré peut accueillir tout usage autorisé selon toute grille des spécifications applicable. Malgré ce qui précède, un usage du groupe « Habitation (H) » ne peut être implanté dans un projet intégré avec un usage de la classe C-9 « Commerce para-industriel » ou avec un usage du groupe « Industriel (I) ».

ARTICLE 376.1 Respect des marges

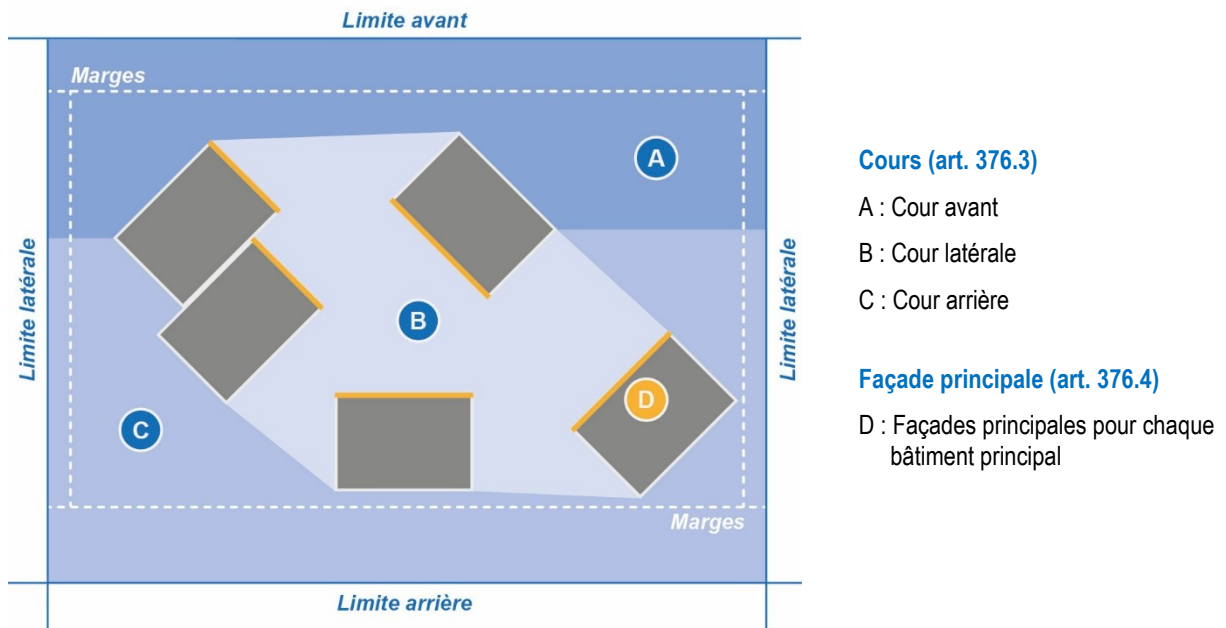
Aucun bâtiment dans un projet intégré, qu'il soit principal ou accessoire, ne peut empiéter sur une marge prévue à la grille des spécifications. Ces marges sont calculées à partir des lignes de lot constituant les limites du terrain.

ARTICLE 376.2 Cours

Aux fins de l'application du présent chapitre, les cours sont délimitées de la manière suivante :

1. Tout espace compris entre l'emprise d'une rue publique et une façade d'un bâtiment principal est une cour avant;
2. Tout espace situé entre deux bâtiments principaux est une cour latérale;
3. Tout espace situé entre une ligne de terrain autre qu'une ligne avant et la façade d'un bâtiment principal est une cour arrière.

Figure 12 : Respect des marges, localisation des cours et identification des façades principales dans un projet intégré



ARTICLE 376.3 Façade principale

Dans le cadre d'un projet intégré, une façade principale n'a pas besoin de faire face à une rue publique et correspond plutôt à la façade sur laquelle se trouvent la ou les entrées principales du bâtiment.

ARTICLE 376.4 Infrastructures et réseaux

À l'intérieur des limites du terrain d'un projet intégré, les réseaux d'électricité et de services (téléphone, câblodistribution, internet) doivent être en souterrain, sauf si les infrastructures sont déjà en place.

ARTICLE 376.5 Stationnement

Dans un projet intégré, le nombre minimum de cases correspond à la somme des cases exigées pour chaque usage présent sur le terrain, conformément aux dispositions du chapitre 10.

ARTICLE 376.6 Sécurité et prévention incendie

Rien dans le présent chapitre ne réduit la nécessité de respecter les exigences en matière de sécurité et de prévention des incendies, notamment en ce qui a trait à l'accessibilité des véhicules d'urgence aux constructions d'un projet intégré.

ARTICLE 376.7 Projet intégré mixte

Aux fins du présent chapitre, un projet intégré mixte est un projet intégré accueillant à la fois un ou des usages résidentiels et un ou des usages non résidentiels.

ARTICLE 376.8 Gestion des matières résiduelles dans un projet intégré non résidentiel ou mixte

Dans un projet intégré, la gestion des matières résiduelles doit respecter les dispositions suivantes :

1. Nonobstant toute autre disposition relative à l'entreposage des matières résiduelles, au moins un espace d'entreposage doit être prévu sur le site d'un projet intégré;
2. Les enclos de bacs roulants sont interdits dans un projet intégré et seul l'aménagement de conteneurs semi-enfouis ou hors-sol est autorisé;
3. Malgré toute autre disposition contraire au présent règlement, un espace destiné à l'entreposage de matières résiduelles dans un projet intégré peut être aménagé dans une cour latérale ou arrière. Un espace accueillant uniquement des conteneurs semi-enfouis peut également être aménagé dans une cour avant;
4. Dans un projet intégré mixte, la gestion des matières résiduelles du ou des usages résidentiels doit être séparée de la gestion des matières résiduelles du ou des autres usages.

L'implantation et l'aménagement de tout espace d'entreposage des matières résiduelles doivent respecter les dispositions applicables prévues au présent règlement.

ARTICLE 376.9 Respect du cadre discrétionnaire

Rien dans le présent chapitre ne réduit la possibilité pour le CCU de recommander le refus d'un PIIA ou le pouvoir pour le conseil de refuser un PIIA lorsque le nombre de bâtiments, leur gabarit ou leur volume ainsi que l'aménagement du terrain (ex. canopée, stationnement, allée piétonne) n'atteignent pas les objectifs, et les critères, prévus au règlement relatif aux PIIA en vigueur.

SECTION 2 PROJET INTÉGRÉ RÉSIDENTIEL

ARTICLE 376.10 Espaces de dégagement minimums

Malgré toute disposition contraire au présent règlement, dans un projet intégré résidentiel, les espaces de dégagement minimums suivants doivent être respectés :

1. À l'exception de bâtiments attenants, un espace de dégagement minimal d'au moins 4 mètres doit être respecté entre deux bâtiments principaux;
2. À l'exception de bâtiments attenants, un espace de dégagement minimal d'au moins 2 mètres doit être respecté entre un bâtiment principal et un bâtiment accessoire ainsi qu'entre deux bâtiments accessoires.

ARTICLE 376.11 Bâtiments accessoires

Les dispositions du chapitre 7 applicables aux bâtiments accessoires d'habitations unifamiliales contigües s'appliquent aux bâtiments accessoires dans un projet intégré résidentiel. Néanmoins, les dispositions du présent chapitre concernant les garages détachés et les abris pour automobile ainsi que le respect des marges et des distances entre les divers bâtiments prévalent.

ARTICLE 376.12 Garage détaché

Malgré toute autre disposition contraire au présent règlement, les garages détachés sont autorisés dans un projet intégré résidentiel dans une proportion maximale de 1 garage détaché pour 2 bâtiments principaux. Aux fins de ce calcul, un groupe de bâtiments principaux attenants est considéré comme un seul bâtiment principal.

Un garage détaché dans un projet intégré résidentiel doit respecter les dispositions de l'article 119, sauf en ce qui concerne la superficie, l'implantation et le nombre.

ARTICLE 376.13 Abri pour automobile détaché

Malgré toute autre disposition contraire au présent règlement, les abris pour automobile isolés sont autorisés dans un projet intégré résidentiel dans une proportion maximale de 1 abri isolé pour 2 bâtiments principaux. Aux fins de ce calcul, un groupe de bâtiments principaux attenants est considéré comme un seul bâtiment principal.

Un abri pour automobile isolé doit respecter les dispositions suivantes :

1. Sa hauteur maximale est de 4,75 m, mesurée au faite du toit;
1. Il est autorisé dans les cours latérales et arrière, sans empiètement dans les marges;
2. Il respecte les distances de dégagement prévues à l'article 376.10;
3. Son parement doit être constitué d'un des matériaux de classe A ou de classe B prévus à l'article 101;
4. Sa toiture doit être constituée d'un des matériaux prévus à l'article 102;
5. Chaque espace de stationnement doit avoir une largeur d'au moins 3,5 m et une profondeur d'au moins 5,5 m.

ARTICLE 376.14 Canopée urbaine

En cour avant, au moins un arbre doit être planté pour chaque tranche de 7 mètres de frontage.

Un terrain accueillant un projet intégré doit présenter un ratio minimal de 1 arbre à grand déploiement par tranche de 250 mètres carrés de terrain. Aux fins du calcul de ce ratio, un arbre faisant partie d'une haie ne peut être comptabilisé.

SECTION 3 PROJET INTÉGRÉ NON RÉSIDENTIEL OU MIXTE

ARTICLE 376.15 Bâtiments accessoires

Les superficies maximales prévues au chapitre 7 ne s'appliquent pas à un bâtiment accessoire dans un projet intégré non résidentiel ou mixte, mais les autres dispositions s'appliquent. Par ailleurs, les dispositions du présent chapitre concernant le respect des marges et des distances entre les divers bâtiments prévalent.

ARTICLE 376.16 Espaces de dégagement minimums

Malgré toute disposition contraire au présent règlement, dans un projet intégré non résidentiel ou mixte, les espaces de dégagement minimums prévus au tableau suivant doivent être respectés :

Tableau 28.3 : Espaces de dégagement minimums entre les constructions dans un projet intégré non résidentiel ou mixte

Type de construction	Bâtiment principal résidentiel	Bâtiment principal non résidentiel ou mixte	Bâtiment accessoire résidentiel	Autre bâtiment accessoire ¹
Bâtiment principal résidentiel	4 m	7 m	2 m	5 m
Bâtiment principal non résidentiel ou mixte	7 m	4 m	4 m	4 m
Bâtiment accessoire résidentiel	2 m	4 m	2 m	4 m
Autre bâtiment accessoire ¹	5 m	4 m	4 m	4 m

Note 1 : Tout bâtiment accessoire qui ne dessert pas uniquement un usage résidentiel, y compris un bâtiment servant tous les usagers d'un projet intégré, résidentiels et non résidentiels, est un « autre bâtiment accessoire » au sens du tableau.

Les dispositions du tableau précédent ne s'appliquent pas entre des bâtiments principaux attenants, entre un bâtiment principal et un bâtiment accessoire attenant ou entre des bâtiments accessoires attenants.