



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

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

LE 4 DÉCEMBRE 2018 19H

SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1235-4

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 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 PROJET DE RÈGLEMENT 1235-4, 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 TERRAINS 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 AUX 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 ET MODIFIER LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS APPLICABLE À CERTAINES ZONES** ».

Avis est par la présente donné par la soussignée :

Que le conseil municipal a adopté lors de la séance extraordinaire tenue le 7 novembre 2018, le projet de Règlement numéro 1235-4.

Que ce 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 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.

Que le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation en conformité à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, **dans la salle La Nature-en-Mouvement du pavillon Jordi-Bonet**, situé au 99, rue du Centre-Civique, **le 4 décembre 2018 à 19 h.**

Qu'au cours de cette assemblée publique, le maire ou un autre membre du conseil expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

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

1. D'ajouter certaines définitions aux définitions existantes au Chapitre 2 du règlement 1235 (articles 1 à 3).
2. 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 4).
3. 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 6).
4. 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 7).
5. De créer des dispositions permettant les bâtiments mixtes (commercial et résidentiel) dans les zones C-15-1, C-15-3, C-16-1, C-17-1 et C-17-2 (article 9).
6. De prévoir, pour les bâtiments mixtes, les activités professionnelles complémentaires à l'usage habitation qui sont autorisées (article 9).
7. De prévoir, pour l'usage commercial dans les bâtiments mixtes, les conditions exigées pour l'usage complémentaire de ventes extérieures de produits (article 9).
8. De prévoir les matériaux de parement extérieur autorisés pour les murs et les toits des bâtiments mixtes (article 9).
9. De prévoir, pour l'usage habitation dans les bâtiments mixtes, les bâtiments accessoires ou temporaires autorisés (article 9).
10. 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 9).
11. De prévoir, pour les bâtiments mixtes, les types de constructions accessoires autorisés (avant-toit et corniches, balcon, 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 9).
12. De prévoir, pour les bâtiments mixtes, les dispositions relatives à l'aménagement de terrain (plantations, bande gazonnée, etc.) (article 9).
13. 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 10).

14. 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 11).
15. 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'usage du groupe habitation, d'usages commerciaux axés sur l'alimentation et la gastronomie et de différents services (article 11).
16. 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 12).
17. 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).
18. 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).
19. 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 lorsqu'un usage dérogatoire protégé par droits acquis a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 6 mois consécutifs, toute utilisation subséquente du terrain ou de la construction doit se faire en conformité à la réglementation d'urbanisme en vigueur (article 15).
20. 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 5% de la superficie d'implantation au sol du bâtiment avant l'agrandissement et qu'un seul agrandissement sera autorisé après l'entrée en vigueur du règlement 1235-4 (article 16).
21. De prévoir que, 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, qu'un bâtiment principal dérogatoire devenu dangereux ou ayant perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause doit être reconstruit conformément à la réglementation d'urbanisme en vigueur (article 17).
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 18 et 19).
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 18 et 19).
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 18 et 19).
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 19).
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 19).

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 19).

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



