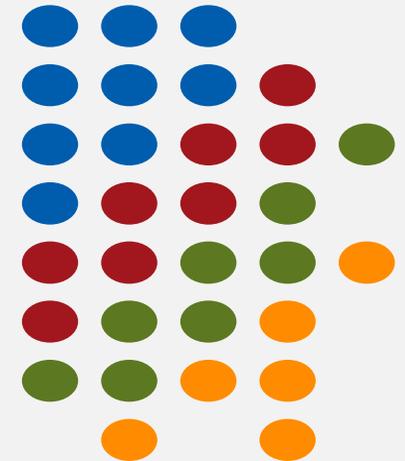


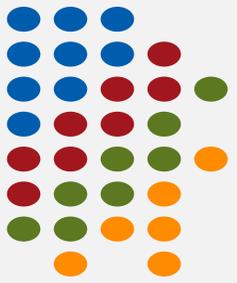
# Assemblée publique

28 octobre 2024 à 18h30

Document préparé par Marie-Pierre Tremblay, urb., directrice  
et Chantal St-Amant, urb., coordonnatrice  
Services de l'urbanisme et du développement durable

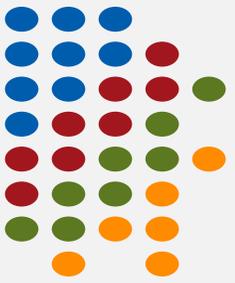
28 octobre 2024





## Contenu de la présentation

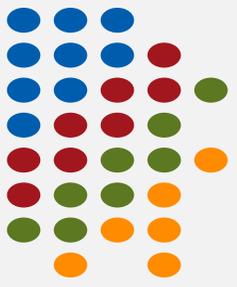
- Ouverture de l'assemblée et mot d'introduction
- Présentation des projets de règlements
- Période de questions et de commentaires
- Mot de clôture et fin de l'assemblée



## Contenu de la présentation

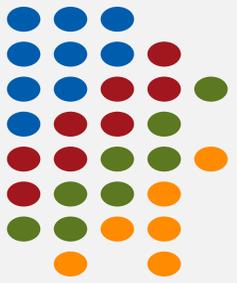
Au cours de la présentation, nous traiterons des projets de règlements l'un à la suite de l'autre. Pour chacun des projets, nous aborderons les éléments suivants :

- Contexte de la démarche
- Échéancier d'adoption
- Situation actuelle de la réglementation;
- Objectifs et contenu du projet de règlement;
- Processus référendaire.



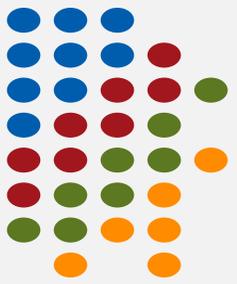
## Contenu de la présentation – Projets de règlements visés

- PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 382-34-2024 modifiant le règlement de zonage numéro 382-00-2008 de la Ville de McMasterville afin de modifier certaines dispositions relatives à un logement additionnel ou intergénérationnel
- PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 382-35-2024 modifiant le règlement de zonage numéro 382-00-2008 de la Ville de McMasterville afin de modifier les sanctions concernant l'abattage d'arbre et d'ajouter des dispositions relatives à l'exemption de fournir et maintenir des cases de stationnement, au fonds de stationnement ainsi qu'aux contributions à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels



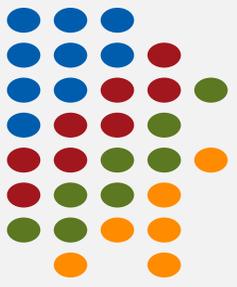
# Premier projet de règlement 382-34-2024 modifiant le règlement de zonage





## Contexte de la démarche

- Depuis le 21 août 2024, le projet de loi 31 prévoit qu'aucun règlement d'urbanisme ne peut interdire l'aménagement d'un logement accessoire (additionnel) dans une maison unifamiliale isolée située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ceux-ci sont donc permis par la Loi sur l'ensemble du territoire, à l'exception des zones agricoles, des bâtiments patrimoniaux et des lieux soumis à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique. La Ville souhaite dorénavant permettre ce type de logements dans les zones où cela n'était pas encore autorisé selon les normes déjà prévues dans la réglementation à ce sujet.
- Puisque les logements intergénérationnels ne sont pas considérés comme des logements accessoires au sens de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), la Ville souhaite également permettre ce type de logement aux mêmes conditions que pour les logements additionnels.



## Échéancier d'adoption

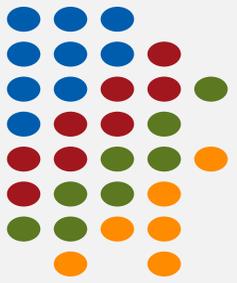
Étapes	Date
✓ Adoption du premier projet de règlement	7 octobre 2024
✓ Publication d'un avis public annonçant l'assemblée	9 octobre 2024
➤ Assemblée publique	28 octobre 2024
<input type="checkbox"/> Analyse des questions et commentaires reçus au cours de l'assemblée	
<input type="checkbox"/> Adoption d'un second projet pour le règlement avec ajustements, si nécessaire	4 novembre 2024
<input type="checkbox"/> Processus d'approbation référendaire	Voir l'avis public à venir
<input type="checkbox"/> Adoption du règlement sans changement	2 décembre 2024
<input type="checkbox"/> Analyse et émission des certificats de conformité par la MRCVR	À déterminer (janvier 2025)*
<input type="checkbox"/> Entrée en vigueur	Vers la fin janvier 2025*

## Objectifs des modifications

- Actuellement, les logements additionnels et intergénérationnels ne sont pas autorisés sur les lots ayant front sur le chemin du Richelieu dans les zones MXT-1 et R-29.
- Le projet de règlement vise à autoriser, dans l'ensemble des zones MXT-1 et R-29, l'aménagement d'un logement additionnel ou intergénérationnel.
- Ceux-ci ne seront autorisés que dans une habitation de type unifamiliale ou bifamiliale isolée.



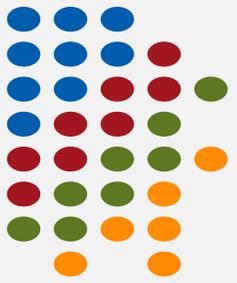




Premier projet de règlement 382-34-2024

# Processus d'approbation référendaire

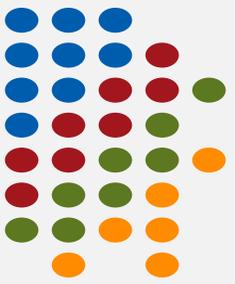




## Dispositions non susceptibles d'approbation référendaire

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire :

- Les dispositions visant à permettre les logements additionnels dans les zones R-15, R-18, R-21, R-23, R-24, R-26, R-29 et MXT-1.



## Dispositions susceptibles d'approbation référendaire

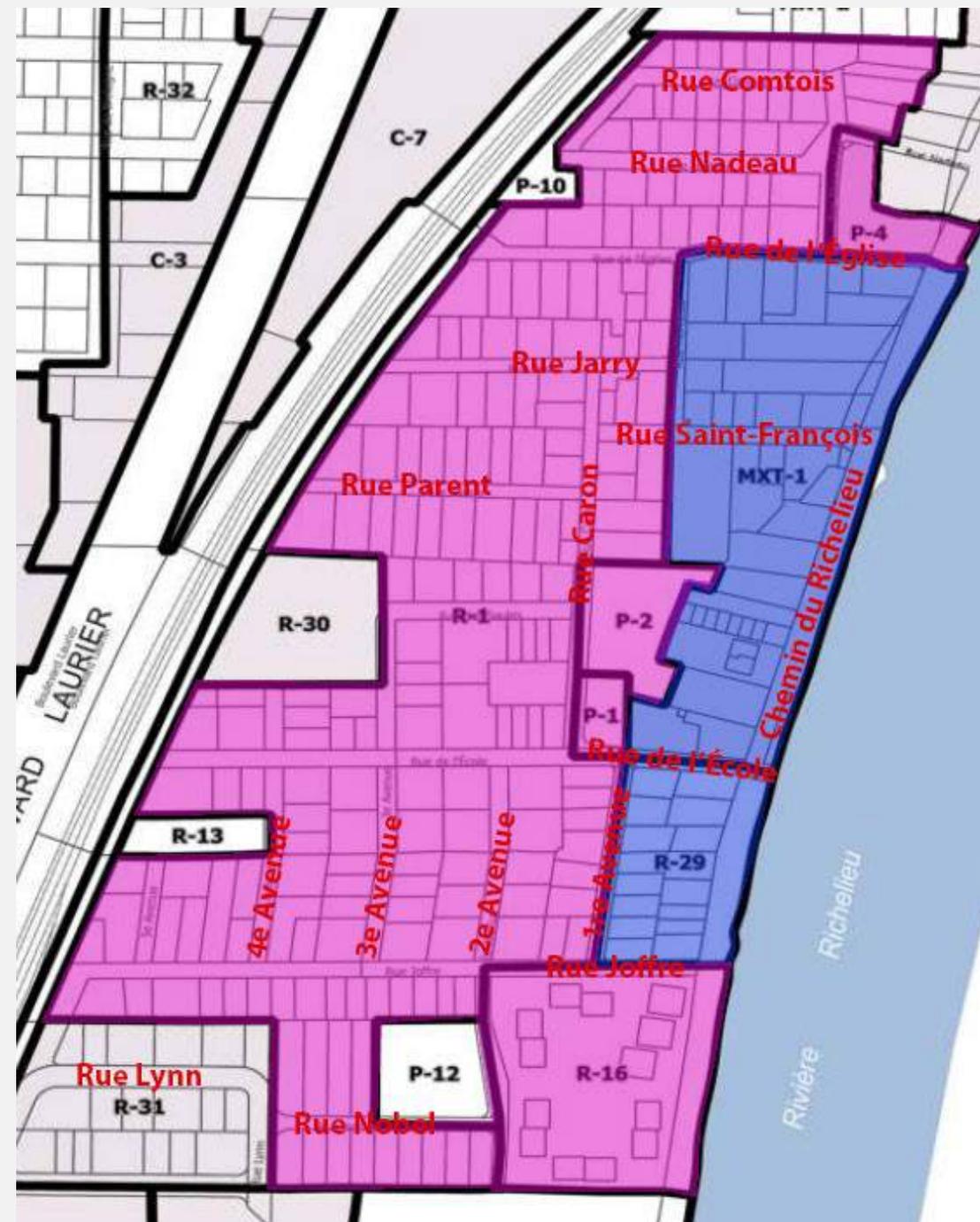
Seront toutefois susceptibles d'approbation référendaire les dispositions :

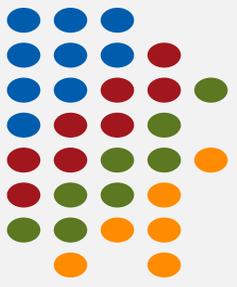
- Visant à permettre les logements intergénérationnels dans les zones R-15, R-18, R-21, R-23, R-24 et R-26.
- Visant à permettre les logements intergénérationnels sur les lots ayant front sur le chemin du Richelieu à l'intérieur des zones MXT-1 et R-29.

# Dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Pour l'autorisation des logements intergénérationnels sur les lots ayant front sur le chemin du Richelieu dans les zones MXT-1 et R-29, les zones concernées et contigües sont les suivantes :

Zones concernées	Zones contigües
MXT-1	P-1, P-2, P-4, R-1 et R-29
R-29	MXT-1, P-1, R-1 et R-16

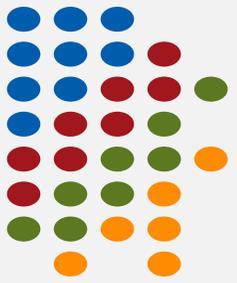




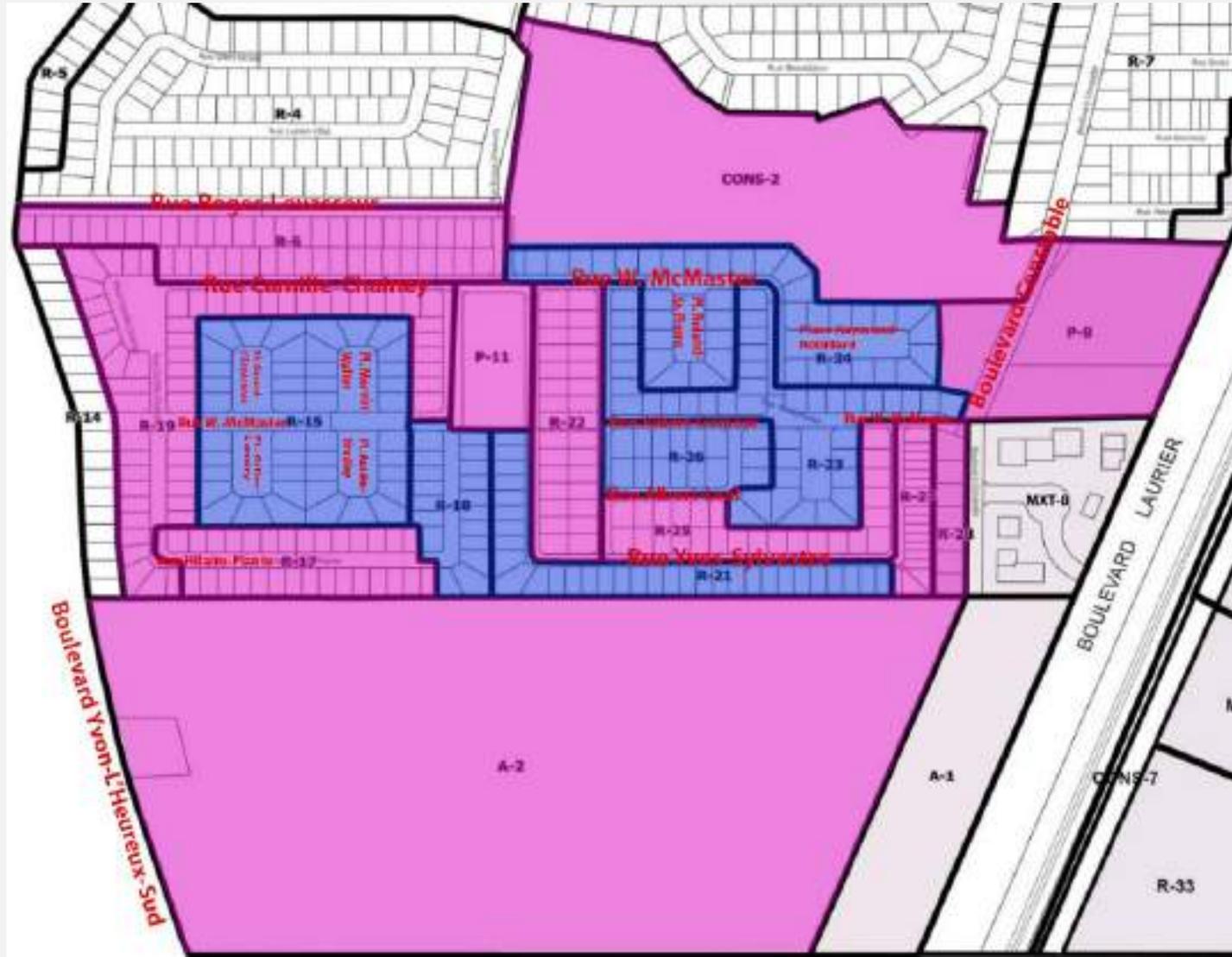
## Dispositions susceptibles d'approbation référendaire

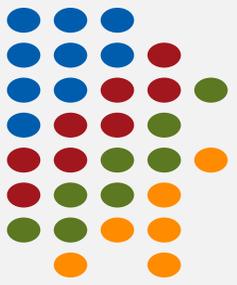
Pour l'autorisation des logements intergénérationnels dans les zones R-15, R-18, R-21, R-23, R-24 et R-26, les zones concernées et contigües sont les suivantes :

Zones concernées	Zones contigües
R-15	R-17, R-18 et R-19
R-18	A-2 P-11, R-15, R-17, R-19 et R-21
R-21	A-2, P-11, R-18, R-22, R-25 et R-27
R-23	P-8, R-22, R-24, R-25, R-26, R-27 et R-28
R-24	CONS-2, P-8, P-11, R-6, R-22 et R-23
R-26	R-22, R-23 et R-25



# Dispositions susceptibles d'approbation référendaire

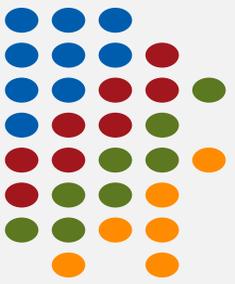




## Processus d'approbation référendaire

Pour les dispositions du premier projet de règlement 382-34-2024 qui sont susceptibles d'approbation référendaire et qui ont été mentionnées précédemment, il est à prévoir que l'approbation référendaire se fait en trois étapes :

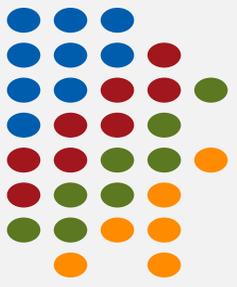
1. Période pour déposer une demande d'approbation référendaire;
2. Période d'enregistrement (si suffisamment de personnes habiles à voter l'ont demandée lors de la période pour déposer une demande d'approbation référendaire);
3. Référendum (si suffisamment de personnes habiles à voter l'ont demandé lors de la procédure d'enregistrement et si le conseil municipal ordonne la tenue d'un tel référendum).



## Validité d'une demande d'approbation référendaire

Pour être valide, toute demande doit :

- indiquer clairement la disposition concernée et la zone d'où elle provient;
- être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées, dans la zone d'où elle provient, par au moins 12 d'entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles;
- être reçue par la Ville au plus tard 8 jours après la publication de l'avis public annonçant la possibilité de déposer une demande d'approbation référendaire.

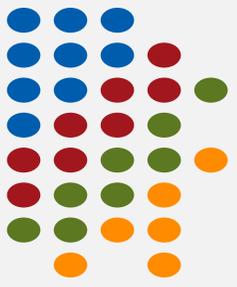


# Qui peut déposer une demande d'approbation référendaire

## Personnes intéressées

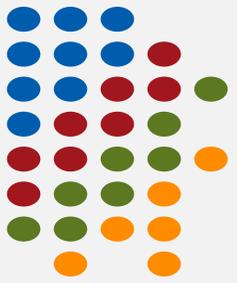
Est une personne intéressée toute personne majeure et de citoyenneté canadienne qui n'est ni frappée d'une incapacité de voter, ni frappée d'une telle incapacité résultant d'un jugement rendu en vertu de l'article 288 du Code civil et qui remplit une des deux (2) conditions suivantes le jour de l'adoption du second projet de règlement 382-34-2024 :

- être une personne physique et domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande d'approbation référendaire et depuis au moins six (6) mois, au Québec;
- être, depuis au moins 12 mois, le propriétaire d'un immeuble ou l'occupant d'un établissement d'entreprise, au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1) situé dans une zone d'où peut provenir une demande d'approbation référendaire.



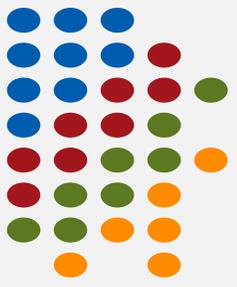
## Conditions supplémentaires pour l'approbation référendaire

- Condition supplémentaire aux propriétaires uniques d'un immeuble ou d'occupants uniques d'un établissement d'entreprise : pour être inscrite à ce titre, la Ville doit avoir reçu, selon qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, un écrit signé par elle ou une résolution demandant cette inscription.
- Condition supplémentaire aux copropriétaires d'un immeuble et cooccupants d'un établissement d'entreprise : être désigné au moyen d'une procuration signée par la majorité de ceux-ci, comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom.
- Conditions d'exercice du droit de signer une demande par une personne morale : toute personne morale doit désigner, par résolution, parmi ses membres, administrateurs et employés une personne qui, le jour de l'adoption du second projet de règlement est majeure, de citoyenneté canadienne, et qui n'est pas frappée d'une incapacité à voter, ni frappée d'une telle incapacité résultant d'un jugement rendu en vertu de l'article 288 du Code civil.



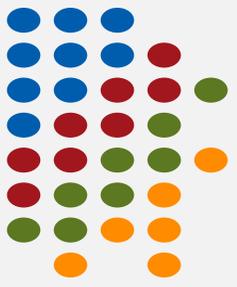
# Premier projet de règlement 382-35-2024 modifiant le règlement de zonage





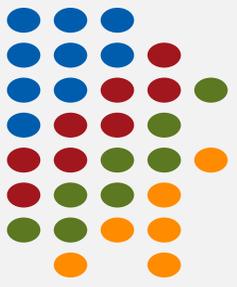
## Contexte de la démarche

- Depuis le 8 décembre 2023, le projet de Loi 39 est venu modifier le montant des amendes prévues dans la LAU dans le cas de l'abattage d'arbre contrevenant au règlement de zonage.
- Depuis le 6 juin 2024, le projet de Loi 57 a modifié de nouveau la LAU afin de remodeler le montant des amendes dans le cas d'abattage illégal d'arbres. Ce projet de loi a également introduit des amendes spécifiques concernant la plantation ou l'abattage d'arbre afin d'assurer la protection du couvert forestier et l'aménagement durable de la forêt privée.



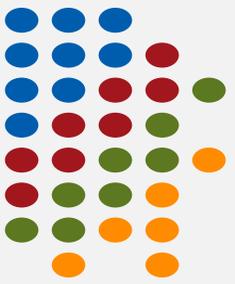
## Contexte de la démarche

- De plus, la Ville souhaite créer un fonds de stationnement qui pourra être utilisé uniquement pour créer ou améliorer l'offre en matière de stationnement public ou de transport actif ou collectif, dont, par exemple, l'ajout de stationnement pour vélos, de bancs, etc. Cette démarche vise à exempter au propriétaire d'un immeuble l'obligation de fournir et maintenir une ou des cases de stationnement moyennant le paiement d'une somme.
- La LAU permet également aux municipalités d'ajouter des types projets assujettis aux contributions à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels sur son territoire. Outre lors d'un lotissement, la Ville appliquera dorénavant cette mesure pour des projets de redéveloppement, d'intensification des activités existantes ou visant à permettre de nouvelles activités.



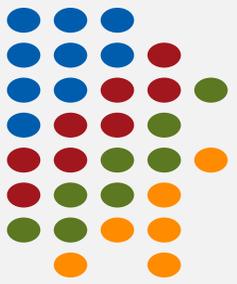
## Échéancier d'adoption

Étapes	Date
✓ Adoption du projet de règlement	7 octobre 2024
✓ Publication d'un avis public annonçant l'assemblée	9 octobre 2024
➤ Assemblée publique	28 octobre 2024
<input type="checkbox"/> Analyse des questions et commentaires reçus au cours de l'assemblée	
<input type="checkbox"/> Adoption du règlement avec ajustements, si nécessaire	4 novembre 2024
<input type="checkbox"/> Analyse et émission des certificats de conformité par la MRCVR	À déterminer (janvier 2025)*
<input type="checkbox"/> Entrée en vigueur	Vers la fin janvier 2025*



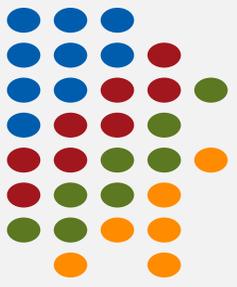
## Objectifs des modifications – Amendes concernant l'abattage d'arbre

- Le règlement de zonage prévoit déjà des amendes dans le cas de l'abattage illégal d'arbre.
- Malgré la réglementation municipale, les amendes plus élevées prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent respectivement depuis le 8 décembre 2023 et le 6 juin 2024.
- Nous souhaitons tout de même modifier ce qui est indiqué à notre règlement de zonage afin de clarifier la situation et faciliter la compréhension des amendes applicables.



## Objectifs des modifications – Amendes concernant l'abattage d'arbre

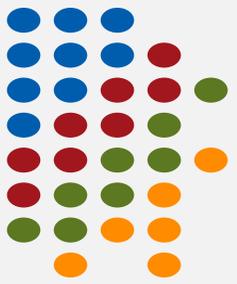
	Ancienne norme	Nouvelle norme
Abattage illégal d'arbre – Amende de base	500 \$	500 \$
À quoi s'ajoute :		
Dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à 1 hectare	Minimum 100 \$ et maximum 200 \$ par arbre jusqu'à concurrence de 5000 \$	Minimum 500 \$ et maximum 1000 \$ par arbre jusqu'à concurrence de 15 000 \$
Dans le cas d'un abattage sur une superficie d'un hectare ou plus	Minimum 5000 \$ et maximum 15 000 \$ par hectare complet déboisé auquel s'ajoute pour chaque fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé en fonction de la ligne précédente	Minimum 15 000 \$ et maximum 100 000 \$ par hectare complet déboisé auquel s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé conformément à la ligne précédente
Ces montants sont doublés en cas de récidive		



## Objectifs des modifications – Amendes concernant l'abattage d'arbre

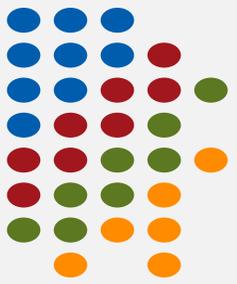
	Nouvelle norme
Abattage d'arbre en contravention à une disposition qui vise à assurer la protection du couvert forestier et l'aménagement durable de la forêt privée – Amende de base	500 \$
À quoi s'ajoute :	
Dans le cas d'un abattage sur une superficie égale ou inférieure à 1000 m <sup>2</sup>	Minimum 100 \$ et maximum 2500 \$
Dans le cas d'un abattage sur une superficie supérieure à 1000 m <sup>2</sup>	Minimum 5000 \$ et maximum 15 000 \$ par hectare complet déboisé ou proportionnellement par fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé conformément à la ligne précédente
Ces montants sont doublés en cas de récidive	

## Objectifs des modifications – Exemption de fournir ou maintenir des cases de stationnement



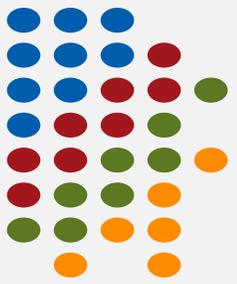
- Le règlement de zonage comportera dorénavant des dispositions relatives à l'exemption de l'obligation de fournir et de maintenir des cases de stationnement. Un fonds sera créé et servira à financer des immobilisations destinées à l'amélioration de l'offre en matière de stationnement public ou de transport actif ou collectif, dont, par exemple, l'ajout de stationnement pour vélos, de bancs, etc.;
- Les demandes devront être présentées devant le comité consultatif d'urbanisme et acceptées ou refusées par le conseil municipal. Les demandeurs devront motiver leur demande en tenant compte des caractéristiques du terrain visé, du milieu environnant et des besoins en matière de stationnement;
- Des tarifs ont été établis au règlement sur la tarification en fonction du type de bâtiment ou de case requise (intérieure ou extérieure).
- Le règlement de zonage ne contenait pas de dispositions à ce sujet jusqu'à maintenant.

## Objectifs des modifications – Contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels



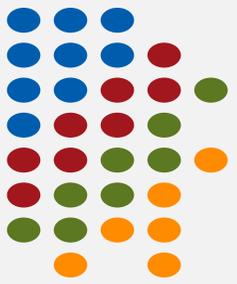
- Le règlement de zonage comportera dorénavant des dispositions relatives à la contribution à des fins de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels dans le cadre de certaines demandes de permis de construction. Les projets visés sont les suivants :
  - Un projet de redéveloppement visant un immeuble qui est utilisé à des fins autres que l'habitation et qui fait l'objet d'un changement d'usage à des fins d'habitation, en tout ou en partie;
  - Un projet de redéveloppement visant l'ajout d'un logement ou plus sur tout immeuble, qu'il soit utilisé de façon partielle ou principale à des fins d'habitation;
  - Un projet de redéveloppement visant la construction d'un bâtiment principal ou d'un projet immobilier de deux unités de logement et plus sur un site préalablement occupé par un ou des bâtiments résidentiels comportant un nombre inférieur de logements par rapport au projet visé.
  - La mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement [...].

# Objectifs des modifications – Contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

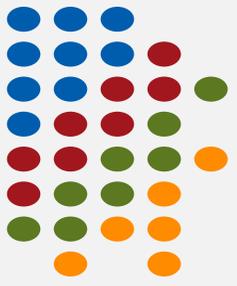


- Certains projets seront toutefois exclus :
  - L'ajout d'un logement additionnel ou intergénérationnel;
  - La conversion d'une habitation unifamiliale en habitation bifamiliale ou trifamiliale;
  - La conversion d'une habitation bifamiliale en habitation trifamiliale;
  - Un projet de logement social ou à des fins d'utilité publique.

## Objectifs des modifications – Contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

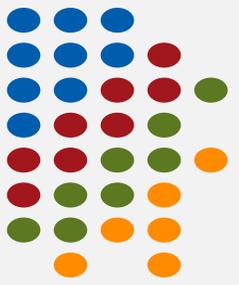


- Avant la délivrance du permis de construction, le propriétaire de l'immeuble assujetti doit, selon le choix du conseil municipal :
  - Céder à la Ville un terrain ou une servitude qui représente 10% de la superficie totale du terrain visé et qui convient pour la création ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeu ou au maintien d'un espace naturel;
  - Verser à la Ville une somme d'argent égalant 10% de la valeur du terrain visé;
  - Céder à la Ville un terrain ou une servitude qui convient pour la création ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeu ou au maintien d'un espace naturel et verser une somme d'argent dont le total n'excède pas 10% de la valeur du terrain visé;
- Pour une demande visant le secteur central, le conseil pourrait exiger une superficie plus grande s'il s'agit d'un espace vert en tout ou en partie.

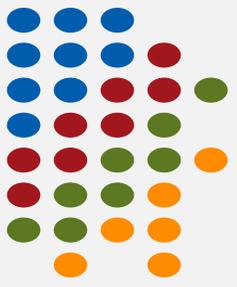


## Processus d'approbation référendaire

Les dispositions du projet de règlement 382-35-2024 ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.



**Période de questions et de commentaires**



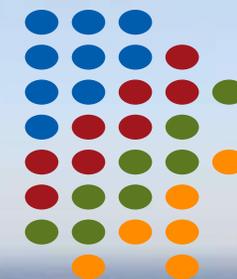
## Période de questions et de commentaires

La personne qui désire poser une question ou faire un commentaire doit s'identifier avec son **nom**, sa **ville de résidence** et le **nom de son district ou de sa rue**. Si elle représente un organisme, elle doit également **nommer cet organisme**.

Chaque citoyen·ne peut poser toute question pertinente en lien avec les projets de règlements qui font l'objet de l'assemblée.

Le temps alloué pour poser une question ou émettre un commentaire doit permettre à chacun des participants de pouvoir s'exprimer. Ainsi, le temps alloué à chacun sera réparti équitablement selon le nombre de participants présents.

# Mot de la fin et clôture de l'assemblée



Merci pour votre intérêt.

