



# PROCESSUS DE MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

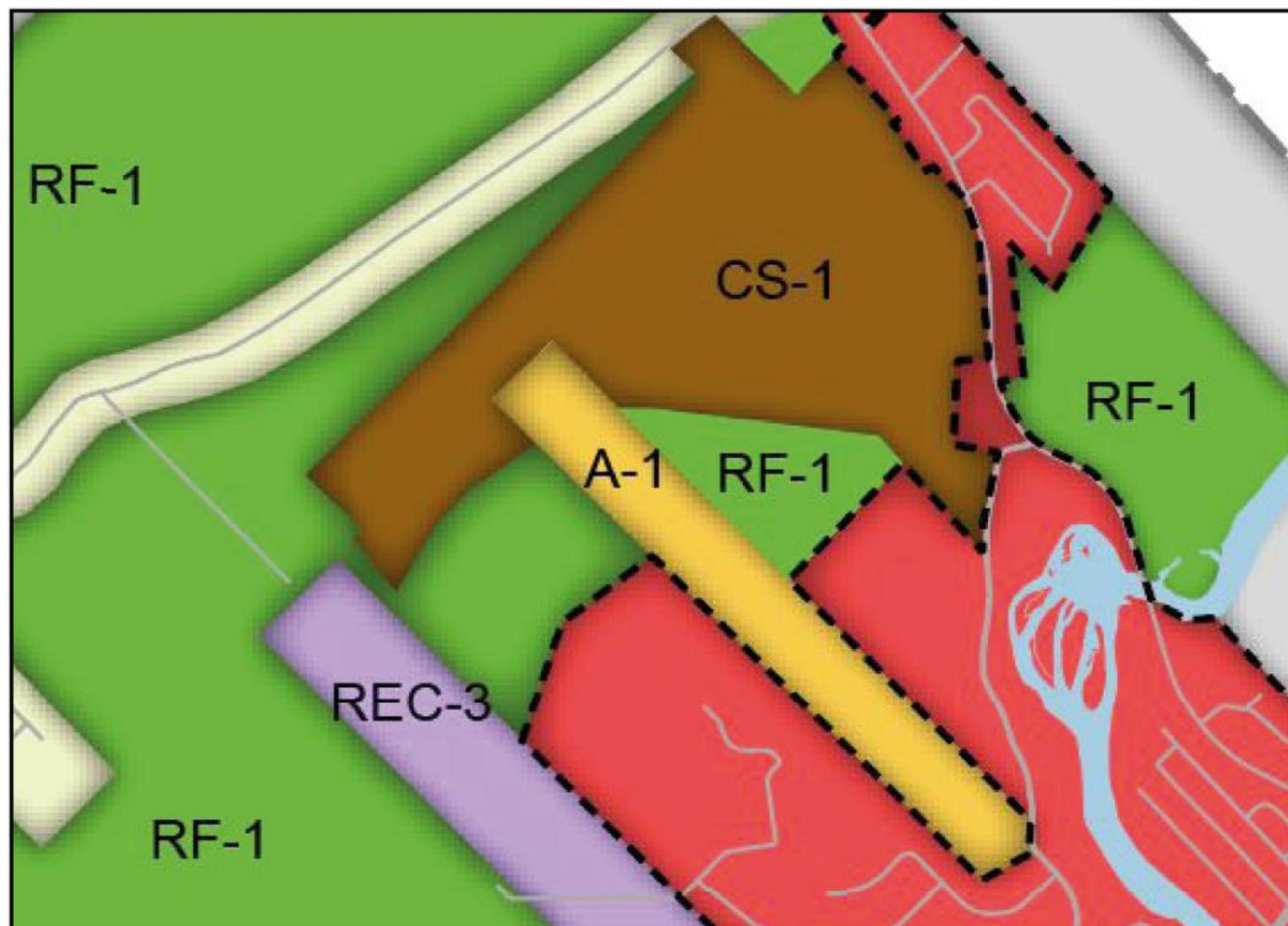
PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 679-22 MODIFIANT  
LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME (600-18)  
DE MANIÈRE À METTRE À JOUR LE DÉVELOPPEMENT  
HORS PÉRIMÈTRE URBAIN ET LES AIRES D'AFFECTIION

## LÉGENDE

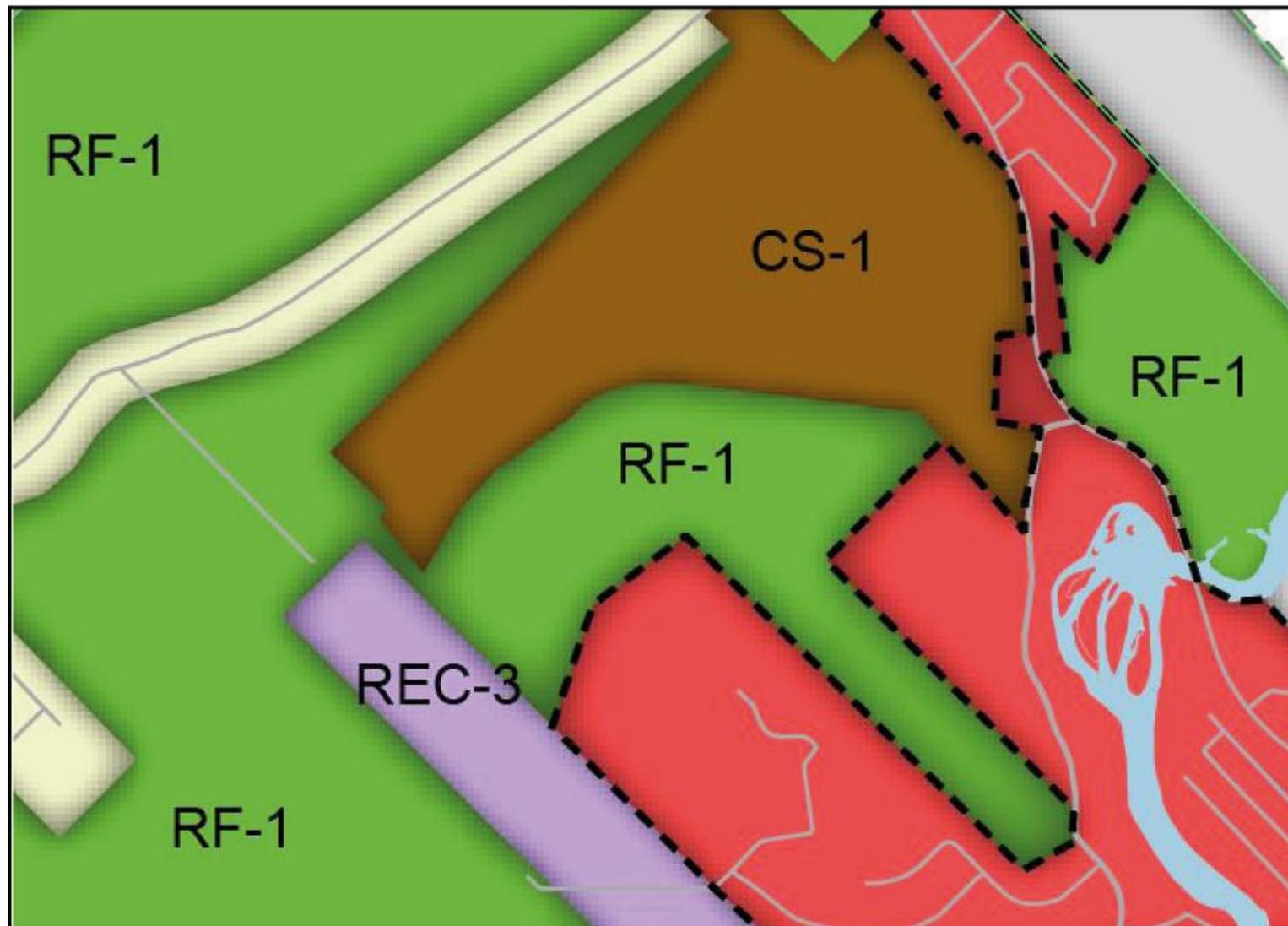
Texte en bleu : élément ajouté

~~Texte en rouge barré~~ : élément retiré

# AVANT – Carte 9 : Les affectations du sol



## APRÈS – Carte 9 : Les affectations du sol



## **EXPLICATION – Carte 9 : Les affectations du sol**

Cette modification vise à retirer l'aire d'affectation Agricole A-1 du territoire de la Ville. Une partie de l'aire d'affectation Agricole A-1 sera remplacée par l'aire d'affectation Conservation CS-1 et l'autre partie sera remplacée par l'aire d'affectation Récréoforestière RF-1.

La modification est nécessaire, car la zone agricole à cet emplacement a été exclue de la zone agricole québécoise. Cette exclusion de la zone agricole a donc permis à la MRC de La Jacques-Cartier de modifier son Schéma d'aménagement et de développement afin de retirer cette aire d'affectation Agricole de notre territoire.

Par conséquent, la Ville de Shannon doit, pour se conformer au Schéma de la MRC, retirer l'aire d'affectation Agricole de son plan d'urbanisme et la remplacer par les affectations prévues au Schéma de la MRC.

## AVANT – Article 6.3.4 : Développement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Les développements hors périmètre d'urbanisation doivent avoir une densité maximale de 2 logements par hectare (densité nette). Cependant, ils peuvent exceptionnellement avoir une densité plus grande dans le cas de développements d'ensemble, uniquement lors de l'ouverture d'une nouvelle rue dans les affectations récréatives visant à permettre la rentabilisation des infrastructures récréatives en place.

Ces développements d'ensemble doivent respecter les conditions suivantes :

- > Le développement ponctuel s'adapte aux milieux naturels ou agricoles de manière à minimiser leur fragmentation et la pression induite sur ces milieux par le développement;
- > Le développement d'ensemble doit faire l'objet d'une planification afin d'atténuer les impacts sur les milieux naturels ou agricoles et de favoriser la préservation de ces espaces (par exemple, le lotissement en grappes, l'approche Growing Greener, etc.). Cette planification doit :
  - a) proposer, au sein des milieux naturels, un lotissement plus sensible sur le plan environnemental que les lotissements traditionnels;
  - b) limiter l'étalement du réseau routier;
  - c) privilégier un aménagement qui permet la préservation et la mise en valeur de 50 % et plus des espaces naturels;
  - d) assurer le maintien des superficies arbustives et arborescentes;
  - e) limiter la fragmentation du milieu naturel et des habitats fauniques;
  - f) préserver la biodiversité et les paysages naturels (sommets et flancs de montagne);
  - g) préserver la qualité des plans d'eau et limiter le ruissellement de surface;
  - h) intégrer les constructions au milieu naturel en respectant le couvert forestier et la topographie.

De plus, les développements hors périmètre d'urbanisation de densité exceptionnellement élevée doivent respecter les critères suivants :

- > Une densité maximale de 10 log./ha (densité nette) lorsque 50 % et plus des espaces naturels sont préservés;
- > Une densité maximale de 15 log./ha (densité nette) lorsque 80 % et plus des espaces naturels sont préservés;
- > Une densité maximale de 50 log./ha (densité nette) lorsque 25 % et plus des espaces naturels sont préservés dans la mesure où ce développement d'ensemble fait partie d'une concentration récréotouristique. Le calcul de la densité considère uniquement le terrain où sont érigées les constructions.

## APRÈS – Article 6.3.4 : Développement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Les développements hors périmètre d'urbanisation doivent avoir une densité maximale de 2 logements par hectare (densité nette). Cependant, ils peuvent exceptionnellement avoir une densité plus grande dans le cas de développements d'ensemble, ~~uniquement lors de l'ouverture d'une nouvelle rue~~ ou d'une autre forme d'usage résidentiel dans les affectations récréatives ~~visant à permettre la rentabilisation des infrastructures récréatives en place.~~

Les développements d'ensemble peuvent être autorisés à l'extérieur des périmètres urbains pour les situations suivantes uniquement :

- > Conditionnellement à l'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) répondant à l'ensemble des conditions édictées à l'article 6.3.5. Le nombre de logements comportant ces développements devra être pris en compte dans la comptabilisation du nombre maximal de 150 nouveaux logements qu'il est possible de créer en vertu de l'article 6.3.5, qu'il y ait ou non l'ouverture d'une nouvelle rue;
- > Dans une affectation récréative, les développements d'ensemble ayant pour but de rentabiliser l'infrastructure récréative en place et à titre de complément aux usages existants seulement sont autorisés, qu'il y ait ou non l'ouverture d'une nouvelle rue, sans être assujettis à l'exigence d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). De plus, dans cette affectation, la construction résidentielle en bordure d'une rue existante est également autorisée à une densité plus forte, telle que définie au quatrième alinéa du présent article;

Ces développements ~~d'ensemble~~ hors périmètre d'urbanisation doivent respecter les conditions suivantes :

- > Le développement ponctuel s'adapte aux milieux naturels ou agricoles de manière à minimiser leur fragmentation et la pression induite sur ces milieux par le développement;
- > Les développements d'ensemble<sup>8</sup> doivent faire l'objet d'une planification afin d'atténuer les impacts sur les milieux naturels ou agricoles et de favoriser la préservation de ces espaces (par exemple, le lotissement en grappes, l'approche Growing Greener, etc.). Cette planification doit :
  - a) proposer, au sein des milieux naturels, un lotissement plus sensible sur le plan environnemental que les lotissements traditionnels;
  - b) limiter l'étalement du réseau routier;
  - c) privilégier un aménagement qui permet la préservation et la mise en valeur de 50 % et plus des espaces naturels;
  - d) assurer le maintien des superficies arbustives et arborescentes;
  - e) limiter la fragmentation du milieu naturel et des habitats fauniques;
  - f) préserver la biodiversité et les paysages naturels (sommets et flancs de montagne);
  - g) préserver la qualité des plans d'eau et limiter le ruissellement de surface;
  - h) intégrer les constructions au milieu naturel en respectant le couvert forestier et la topographie.

## APRÈS (SUITE) – Article 6.3.4 : Développement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

> Si le développement projeté inclut une fonction récréotouristique (hébergement, centre de santé, activité récréative, etc.), les usages proposés ne doivent pas contribuer à délocaliser les fonctions commerciales et de services hors du noyau périurbain. Idéalement, ces types de projets font l'objet d'un développement d'ensemble, même si moins de 5 lots sont créés.

~~De plus, les développements hors périmètre d'urbanisation de densité exceptionnellement élevée doivent respecter les critères suivants :~~

Un développement d'ensemble ou une autre forme d'usage résidentiel dans une affectation récréative doit respecter les densités suivantes :

- > Une densité maximale de 10 log./ha (densité nette) lorsque 50 % et plus des espaces naturels sont préservés;
- > Une densité maximale de 15 log./ha (densité nette) lorsque 80 % et plus des espaces naturels sont préservés;
- > Une densité maximale de 50 log./ha (densité nette) lorsque 25 % et plus des espaces naturels sont préservés dans la mesure où ce développement d'ensemble fait partie d'une concentration récréotouristique. Le calcul de la densité considère uniquement le terrain où sont érigées les constructions.

## **EXPLICATION – Article 6.3.4 : Développement à l’extérieur du périmètre d’urbanisation**

Cette modification vise à se conformer au Schéma d’aménagement et de développement de la MRC. Des modifications aux Schémas ont apporté de nouvelles possibilités pour les développements à l’extérieur du périmètre urbain.

La Ville de Shannon souhaite se doter de ces nouveaux moyens pour développer à l’extérieur du périmètre urbain.

## AVANT – Article 6.3.5 : Ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

L'ouverture de nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain est prohibée.

Nonobstant le précédent alinéa, le bouclage d'une rue existante à l'extérieur du périmètre d'urbanisation peut être autorisé afin de résoudre une problématique d'ordre environnemental, fonctionnel ou sécuritaire.

De plus, la Ville a la possibilité d'ouvrir une nouvelle rue aux fins de rentabiliser une infrastructure récréative située dans une affectation récréative. Toutefois, pour être autorisés, le bouclage d'une rue de même que l'ouverture d'une rue aux fins de rentabiliser une infrastructure récréative doivent faire l'objet d'un règlement de modification devant être soumis à l'examen de conformité de la MRC.

Par ailleurs, le Conseil municipal se prévaut du droit de mettre en valeur de nouveaux secteurs par l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre urbain sous certaines conditions. Pour s'en prévaloir, de toute nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain est assujettie à l'adoption d'une résolution du Conseil municipal qui en autorise la construction. De plus, une telle résolution permettant l'ouverture et la construction d'une nouvelle rue est conditionnelle à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité, conformément à un règlement adopté en vertu des articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, soit par le biais d'un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux. Également, le Conseil municipal doit s'assurer, lors de l'adoption de toute résolution permettant l'ouverture d'une nouvelle rue, du respect des éléments suivants :

- > l'ouverture de nouvelles rues demeure prohibée à l'intérieur des affectations agricoles, de conservation et forestières;
- > l'ouverture d'une nouvelle rue doit faire l'objet d'une planification et celle-ci se traduira par le biais d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) présentant l'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;
- > la densité maximale nette doit être de 2 logements à l'hectare;
- > le nombre maximal de nouveaux logements créés doit être de 150 sur une période de cinq ans, et ce, pour l'ensemble des nouvelles rues ouvertes. Il s'agit d'un nombre maximal de constructions pouvant être réalisées au cours d'une même période. Ce nombre est non cumulable sur plusieurs périodes et tout report d'unités non construites à une période ultérieure est donc interdit et toute subdivision ou morcellement doit être impossible;

## AVANT (SUITE) – Article 6.3.5 : Ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

> le tracé de rue projeté doit être localisé à l'extérieur de tous secteurs comportant des contraintes naturelles, des habitats fauniques ou toutes autres composantes environnementales à protéger (milieux humides, forêt exceptionnelle, etc.);

> la planification devra également inclure la localisation de l'ensemble des réseaux (transport, électricité, gaz, télécommunications, câblodistribution, etc.), la nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire devant être implantés de même que les règles de zonage, de lotissement et de construction applicables au secteur visé;

> la planification devra également s'assurer que l'ouverture de toute nouvelle rue répond à l'ensemble des normes établies au Schéma de couverture de risques en vigueur dans la MRC de La Jacques-Cartier. À cet effet, plusieurs aspects devront être détaillés, notamment l'analyse et la classification des risques, les éléments entourant le volet prévention, les mesures visant le déploiement d'une force de frappe optimale, la signature d'une entente intermunicipale le cas échéant, les mesures alternatives lorsque la force de frappe optimale ne peut être déployée, etc.;

> le développement du secteur d'aménagement visé devra être basé sur une connaissance du milieu suffisante pour dégager une utilisation optimale du territoire dans le respect des composantes naturelles d'intérêt et devra considérer :

- a) La rentabilisation des infrastructures routières, d'aqueduc et d'égout;
- b) La préservation des boisés;
- c) La protection des habitats fauniques;
- d) La protection des réseaux hydriques;
- e) La protection de la flore;
- f) La protection des écotones et de leurs zones d'influence;
- g) La préservation de la connectivité entre les milieux naturels;
- h) La préservation de l'unicité du milieu naturel;
- i) La protection de la biodiversité.

## APRÈS – Article 6.3.5 : Ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

L'ouverture de nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain est prohibée.

Nonobstant le précédent alinéa, le bouclage d'une rue existante à l'extérieur du périmètre d'urbanisation peut être autorisé afin de résoudre une problématique d'ordre environnemental, fonctionnel ou sécuritaire.

De plus, la Ville a la possibilité d'ouvrir une nouvelle rue aux fins de rentabiliser une infrastructure récréative située dans une affectation récréative. ~~Toutefois, pour être autorisés, le bouclage d'une rue de même que l'ouverture d'une rue aux fins de rentabiliser une infrastructure récréative doivent faire l'objet d'un règlement de modification devant être soumis à l'examen de conformité de la MRC.~~ En raison de la nature de ces équipements, la mise en place et l'extension des réseaux de services sont autorisées dans cette affectation, et ce, aux fins spécifiques de desserte des usages récréatifs qui y sont prévus et autres usages connexes.

Par ailleurs, le Conseil municipal se prévaut du droit de mettre en valeur de nouveaux secteurs par l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre urbain sous certaines conditions. Pour s'en prévaloir, de toute nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain est assujettie à l'adoption d'une résolution du Conseil municipal qui en autorise la construction. De plus, une telle résolution permettant l'ouverture et la construction d'une nouvelle rue est conditionnelle à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité, conformément à un règlement adopté en vertu des articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, soit par le biais d'un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux. Également, le Conseil municipal doit s'assurer, lors de l'adoption de toute résolution permettant l'ouverture d'une nouvelle rue, du respect des éléments suivants :

- > l'ouverture de nouvelles rues demeure prohibée à l'intérieur des affectations **agricoles**, de conservation et forestières;
- > l'ouverture d'une nouvelle rue doit faire l'objet d'une planification et celle-ci se traduira par le biais d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) présentant l'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;  
~~> la densité maximale nette doit être de 2 logements à l'hectare;~~
- > le nombre maximal de nouveaux logements créés doit être de 150 sur une période de cinq ans, et ce, pour l'ensemble des nouvelles rues ouvertes. Il s'agit d'un nombre maximal de constructions pouvant être réalisées au cours d'une même période. Ce nombre est non cumulable sur plusieurs périodes et tout report d'unités non construites à une période ultérieure est donc interdit et toute subdivision ou morcellement doit être impossible;
- > le tracé de rue projeté doit être localisé à l'extérieur de tous secteurs comportant des contraintes naturelles, des habitats fauniques ou toutes autres composantes environnementales à protéger (milieux humides, forêt exceptionnelle, etc.);

## APRÈS (SUITE) – Article 6.3.5 : Ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

> la planification devra également inclure la localisation de l'ensemble des réseaux (transport, électricité, gaz, télécommunications, câblodistribution, etc.), la nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire devant être implantés de même que les règles de zonage, de lotissement et de construction applicables au secteur visé;

> la planification devra également s'assurer que l'ouverture de toute nouvelle rue répond à l'ensemble des normes établies au Schéma de couverture de risques en vigueur dans la MRC de La Jacques-Cartier. À cet effet, plusieurs aspects devront être détaillés, notamment l'analyse et la classification des risques, les éléments entourant le volet prévention, les mesures visant le déploiement d'une force de frappe optimale, la signature d'une entente intermunicipale le cas échéant, les mesures alternatives lorsque la force de frappe optimale ne peut être déployée, etc.;

> le développement du secteur d'aménagement visé devra être basé sur une connaissance du milieu suffisante pour dégager une utilisation optimale du territoire dans le respect des composantes naturelles d'intérêt et devra considérer :

- a) La rentabilisation des infrastructures routières, d'aqueduc et d'égout;
- b) La préservation des boisés;
- c) La protection des habitats fauniques;
- d) La protection des réseaux hydriques;
- e) La protection de la flore;
- f) La protection des écotones et de leurs zones d'influence;
- g) La préservation de la connectivité entre les milieux naturels;
- h) La préservation de l'unicité du milieu naturel;
- i) La protection de la biodiversité.

## **EXPLICATION – Article 6.3.5 : Ouverture de nouvelles rues à l’extérieur du périmètre d’urbanisation**

Cette modification vise à se conformer au Schéma d’aménagement et de développement de la MRC. Des modifications aux Schémas ont apporté des changements aux paramètres pour l’ouverture de rues à l’extérieur du périmètre d’urbanisation.

Ces modifications sont donc apportées pour que le plan d’urbanisme soit à jour avec le Schéma de la MRC.

## **AVANT – Annexe définition des usages : définition de ferme d'agrément**

**Ferme d'agrément** : Bâtiment dans lequel le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment principal résidentiel garde des animaux pour son usage personnel (ex : écurie privée) ou pour des fins d'alimentation personnelle ou familiale. La présente définition ne concerne pas les agriculteurs et ne peut en aucun temps être assimilée à des activités de nature commerciale.

## APRÈS – Annexe définition des usages : définition de ferme d'agrément

**Ferme d'agrément** : Bâtiment dans lequel le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment principal résidentiel garde des animaux pour son usage personnel (ex : écurie privée) ou pour des fins d'alimentation personnelle ou familiale. Cet usage exclut la garde de six (6) poules pondeuses et moins, pour fins d'alimentation personnelle ou familiale, laquelle est permise comme usage complémentaire à certains usages résidentiels. La présente définition ne concerne pas les agriculteurs et ne peut en aucun temps être assimilée à des activités de nature commerciale.

## **EXPLICATION – Annexe définition des usages : définition de ferme d’agrément**

Cette modification à la définition de ferme d’agrément vise à se conformer au Schéma d’aménagement et de développement de la MRC.

Cette nouvelle définition de ferme d’agrément vient imposer une distinction précise entre une ferme d’agrément et la garde de poules pondeuses en milieu résidentiel.

Cette modification est aussi nécessaire pour établir que la garde des poules pondeuses en milieu résidentiel est possible. Les normes et spécifications entourant la garde de poules pondeuses en milieu résidentiel sont présentées dans le Règlement de zonage.

LES QUESTIONS ET COMMENTAIRES CONCERNANT LES PRÉSENTES MODIFICATIONS, DOIVENT ÊTRE ENVOYÉES PAR COURRIEL À L'ADRESSE [consultationsURB@shannon.ca](mailto:consultationsURB@shannon.ca) OU À L'ADRESSE POSTALE SUIVANTE : Ville de Shannon, 50, rue Saint-Patrick, Shannon, Québec G3S 0A1