



VILLE DE SHANNON
Province de Québec

PROJET

RÈGLEMENT NUMÉRO 679(A)-22

RÈGLEMENT REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT 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'AFFECTATION

Projet de règlement, 6 juin 2022

Note explicative

Ce règlement modifie les éléments suivants :

- Carte 9 : Les affectations du sol
- Article 6.3.4 : Développement à l'extérieur du périmètre urbain
- Article 6.3.5 : Ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre urbain
- Annexe : Définition des usages

Règlement numéro 679(A)-22 : Avis de motion, 14 mars 2022 (Règlement 679-22)
Projet de règlement, 7 février 2022 (Règlement 679-22)
Adoption, 4 avril 2022 (Règlement 679-22)
Certificat de non-conformité, 19 mai 2022 (Règlement 679-22)
Adoption, (Règlement 679 (A)-22)
Certificat de conformité,
Avis de promulgation,

RÈGLEMENT NUMÉRO 679(A)-22

RÈGLEMENT REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT 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'AFFECTATION

Considérant que la Ville est régie par les dispositions de la *Loi sur les cités et villes* (LCV) chapitre C-19 ;

Considérant que la Ville est régie par les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.A.U.) (L.R.Q. Chap. A-19.1) ;

Considérant que la Ville a adopté le Règlement sur le Plan d'urbanisme (600-18) le 1^{er} avril 2019 ;

Considérant qu'un avis de motion a été donné pour le Règlement numéro 679-22 à la séance de ce Conseil tenue le 14 mars 2022 ;

Considérant qu'un projet du Règlement numéro 679-22 a été déposé et présenté lors de la séance ordinaire tenue le 7 février 2022 ;

Considérant que les dispositions du Règlement numéro 679-22 ont été soumises à la consultation publique par écrit prévue à la L.A.U. et conformément aux exigences de la Direction de la santé publique dans le cadre de la COVID-19 ;

Considérant le certificat de non-conformité pour le Règlement 679-22 émis par la MRC de la Jacques-Cartier, le 19 mai 2022 ;

Considérant qu'un projet du Règlement numéro 679(A) -22 a été déposé et présenté lors de la séance ordinaire tenue le 6 juin 2022 ;

Considérant qu'une copie d'un projet de ce règlement a été remise aux membres du Conseil au plus tard 72 heures préalablement à la séance d'adoption du présent règlement et que tous les membres présents déclarent avoir lu le projet de règlement et qu'ils renoncent à sa lecture, séance tenante ;

Considérant qu'un projet de ce règlement était disponible pour consultation à la mairie 72 heures préalablement à la présente séance, conformément à l'article 356 LCV ;

Considérant qu'un projet de ce règlement a été mis en ligne sur le site Internet de la Ville 72 heures préalablement à la présente séance ;

Considérant que Mme la mairesse mentionne l'objet dudit Règlement, la portée, les coûts associés et les mécanismes de financement, séance tenante le cas échéant ;

En conséquence,

Sur proposition de _____ ;

Appuyé par _____ ;

Il est résolu :

D'adopter le présent règlement lequel ordonne et statue comme suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTREPRÉTATIVES

1.1. Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2. Titre

Le présent Règlement numéro 679(A)-22 porte le titre de « **RÈGLEMENT REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT 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'AFFECTATION** ».

CHAPITRE 2 MODIFICATIONS

2.1. La carte 9 « Les affectations du sol » est ainsi modifiée :

- 2.1.1. Une partie de l'aire d'affectation Agricole (A-1) est remplacée par l'aire d'affectation Récréoforestière (RF-1).
- 2.1.2. Une partie de l'aire d'affectation Agricole (A-1) est remplacée par l'aire d'affectation Conservation (CS-1).

2.2. L'article 6.3.4 « Développement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation » est ainsi modifié :

Le texte de l'article 6.3.4 est modifié pour se lire comme suit :

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 ou d'une autre forme d'usage résidentiel dans les affectations récréatives.

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 qui 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 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 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.
- 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.

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 679(A)-22

- 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, est lié à l'activité récréotouristique et contribue à son attractivité. Le calcul de la densité considère uniquement le terrain où sont érigées les constructions.

2.3. L'article 6.3.5 « Ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation » est ainsi modifié :

Le texte de l'article 6.3.5 est modifié pour se lire comme suit :

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 pour des raisons de sécurité publique ou la nécessité d'implanter un service public.

De plus, la Ville a la possibilité d'ouvrir une nouvelle rue aux fins de rentabiliser une infrastructure récréative située dans une affectation récréative. 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. 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. Cependant, l'ouverture de nouvelles rues demeure prohibée à l'intérieur des affectations de conservation et forestières. Pour s'en prévaloir, 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, que le projet ait fait l'objet d'une planification qui se traduit par le biais d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). La demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour le projet devra être préalablement acceptée avant l'adoption de toute résolution permettant l'ouverture de la nouvelle rue. L'outil de PIIA servant au traitement et à l'évaluation de ces projets devra intégrer et voir au respect des éléments suivants :

- 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 et des projets soumis aux présentes dispositions. 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 des secteurs comportant des contraintes naturelles, des habitats fauniques ou d'autres composantes environnementales à protéger;
- La planification du projet d'ouverture de rue doit inclure et présenter les éléments suivants :
 - 1) L'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;
 - 2) La localisation de l'ensemble des réseaux (transport, électricité, gaz, télécommunications, câblodistribution, etc.);
 - 3) La nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire qui doivent être implantés;
 - 4) Les règles de zonage, de lotissement et de construction applicables au secteur visé;

RÈGLEMENT NUMÉRO 679(A)-22

- L'ouverture de 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 projet présente un diagnostic des composantes physico-spatiales et sociodémographiques qui ont été considérées dans la préparation des propositions d'aménagement et l'élaboration du PIIA. Le diagnostic doit considérer :
 - a) Lorsqu'applicable, 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.
- La réalisation du projet doit être basé sur une connaissance du milieu suffisante pour dégager une utilisation optimale du territoire dans le respect des composantes naturelles d'intérêt.

2.4. La définition de Ferme d'agrément à l'Annexe de définition des usages est ainsi modifiée :

La définition de Ferme d'agrément est modifiée pour se lire comme suit :

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.

CHAPITRE 3 DISPOSITION FINALE

3.1. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT À SHANNON, QUÉBEC CE ____^e JOUR DE _____ 2022.

La mairesse,
Sarah Perreault

Le directeur général adjoint, greffier et trésorier adjoint,
Sylvain Déry, avocat, MBA,
doctorant en administration publique, OMA