



**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC D'ARGENTEUIL**

## **PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 68-23-19**

### **RÈGLEMENT NUMÉRO 68-23-19 MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ (RÈGLEMENT NUMÉRO 68-09) DE LA MRC D'ARGENTEUIL, VISANT NOTAMMENT À MODIFIER LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PRIORITAIRES D'AMÉNAGEMENT HORS PÉRIMÈTRE D'URBANISATION (SECTEURS DE RESTRICTION AU DÉVELOPPEMENT)**

ATTENDU que le schéma d'aménagement et de développement révisé (schéma) de la MRC d'Argenteuil est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2009;

ATTENDU que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) donne le pouvoir aux MRC de modifier leur schéma, en suivant les dispositions prévues aux articles 48 à 53.12;

ATTENDU que l'article 6 de la LAU permet à une MRC par le biais de son schéma de « déterminer tout autre élément de contenu relatif à la planification de l'aménagement et du développement durable du territoire »;

ATTENDU que l'article 115 de la LAU permet de « prescrire toute autre mesure complémentaire visant à régir la division du sol et les dimensions et normes d'aménagement des voies de circulation publiques et privées »;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné séance tenante, afin d'entamer les procédures légales menant à l'entrée en vigueur d'un règlement de modification;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur le conseiller Jason Morrison, appuyé par madame la conseillère Catherine Trickey et **RÉSOLU** ce qui suit :

QU'un projet de règlement modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé (schéma) portant le numéro 68-23-19 soit adopté et qu'il soit statué et décrété par règlement ce qui suit :

#### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

##### **1.1. TITRE DE RÈGLEMENT**

Le règlement est identifié sous le titre de « Règlement numéro 68-23-19 modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé (règlement numéro 68-09) de la MRC d'Argenteuil, visant notamment à modifier les dispositions applicables aux secteurs prioritaires d'aménagement hors périmètre d'urbanisation (secteurs de restriction au développement).

##### **1.2. INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION**

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition de la réglementation serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, les autres parties, clauses ou dispositions demeurent valides.

Le conseil adopte, article par article, la présente réglementation et aurait décrété valide ce qui reste de la réglementation malgré l'invalidité d'une partie ou de la totalité d'un ou plusieurs articles.

### **1.3. EFFET DE CE RÈGLEMENT**

Dans les six mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent règlement, les municipalités concernées devront adopter tout règlement de concordance en se référant au document qui indique la nature des modifications qui doivent être apportées aux plans et règlements d'urbanisme, le tout comme prévu par l'article 58 de la *Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

### **1.4. LE RÈGLEMENT ET LES LOIS**

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou de la province de Québec.

### **1.5. INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

Le singulier comprend le pluriel, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

Avec l'emploi du mot « doit », l'obligation est absolue. Le mot « peut » conserve un sens facultatif.

## **CHAPITRE 2: MODIFICATIONS AU DOCUMENT PRINCIPAL DU SCHÉMA**

### **2.1. MODIFICATIONS AU CHAPITRE 4 RELATIF À LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE ET GESTION DE L'URBANISATION**

2.1.1. Le règlement numéro 68-09 est modifié à l'article 4.5.4.1 « Interventions spécifiques supplémentaires visant à donner suite aux orientations gouvernementales qui visent les MRC périmétropolitaines », en remplaçant la partie intitulée « Principales balises d'aménagement » de la section intitulée « 1-Secteurs de restriction au développement » par ce qui suit :

« Principales balises d'aménagement :

- La construction d'une nouvelle rue privée, son prolongement ou l'ouverture d'une allée véhiculaire dans un projet intégré est prohibée;
- Exceptionnellement, pour un projet de faible envergure, la construction de nouvelles rues privées conformes au règlement de lotissement de la municipalité n'est autorisée que dans certaines situations décrites au document complémentaire ;
- La construction de nouvelles rues publiques conformes au règlement de lotissement de la municipalité n'est autorisée que dans certaines situations décrites au document complémentaire;
- Est autorisé le lotissement de lots à des fins résidentielles ayant une superficie minimale de 2 hectares et une largeur minimale de 150 mètres sur une nouvelle rue publique seulement ;
- Est autorisé le lotissement de lots à des fins résidentielles ayant une superficie minimale de 2 hectares et une largeur minimale de 100 mètres sur une rue existante avant l'entrée en vigueur du règlement de concordance de la municipalité locale au règlement de modification numéro 68-17-17.»

2.1.2. Le règlement numéro 68-09 est modifié à l'article 4.5.4.1 « Interventions spécifiques supplémentaires visant à donner suite aux orientations gouvernementales qui visent les MRC périmétropolitaines », en ajoutant un septième point (après le sixième) dans la partie intitulée « Principales balises d'aménagement » contenue dans la section intitulée « 3-Secteurs de développement », qui se lira de la manière suivante :

- «• La MRC encourage les municipalités locales à assujettir la délivrance d'un permis de lotissement, pour tout projet de lotissement décrit à la section 6 du document complémentaire, à un règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux exigeant minimalement :
  - une analyse financière démontrant que la construction d'une nouvelle rue est fiscalement viable pour la municipalité, c'est-à-dire qu'elle rapportera en taxes foncières plus d'argent que son coût réel à la municipalité (entretien et réfection de rue, déneigement, autres dépenses liées à l'urbanisation, etc.) »

2.1.3. Le règlement numéro 68-09 est modifié à l'article 5.1 « La desserte en transport terrestre et la classification fonctionnelle des routes du territoire », en le remplaçant par ce qui suit :

**«5.1 La desserte en transport terrestre et la classification fonctionnelle des routes du territoire**

Près de 75 % du réseau routier de la MRC d'Argenteuil est sous la juridiction municipale ou locale privée. Plusieurs de ces chemins, montées et routes de rang rejoignent le réseau supérieur. Souvent dépourvus de revêtement bitumineux, ils ont pour fonction de desservir les territoires ruraux et de permettre l'accès aux sites de villégiature situés dans la partie septentrionale du territoire. Les rues privées locales ont souvent été conçues à une époque où leur conception n'était pas réglementée, et, avec le temps, elles se sont fortement détériorées, faute d'entretien adéquat. Dans plusieurs situations, il arrive que les municipalités doivent acquérir ces chemins et rues pour en assurer la mise aux normes et l'entretien afin de permettre un accès sécuritaire aux propriétés. Or, cette situation peut engendrer des coûts onéreux pour les municipalités qui doivent forcément effectuer des travaux importants pour améliorer la qualité de ces infrastructures.

L'autre proportion, c'est-à-dire 25 %, appartient au réseau routier principal de juridiction provinciale. Il s'agit des routes nationales, régionales et collectrices.»

2.1.4. Le règlement numéro 68-09 est modifié à l'article 5.9 «Grande orientation et objectifs spécifiques en reconnaissance avec l'aménagement, l'environnement et le développement économique- Organisation et planification des transports », en ajoutant à la liste des moyens de l'objectif numéro 1, un point qui se lit de la manière suivante:

« ➤ Exiger de chaque municipalité locale qu'elle uniformise ses normes applicables à la conception et à la construction des rues, qu'elles soient publiques ou privées.»

**CHAPITRE 3: MODIFICATIONS AU DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE**

**3.1. MODIFICATION DE LA « SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES »**

3.1.1. Le document complémentaire du règlement numéro 68-09 est modifié à l'article 7 qui s'intitule « Terminologie » par l'ajout de la définition suivante:

***« Projet de faible envergure***

Développement résidentiel visant la construction d'une nouvelle rue privée et le lotissement de 4 terrains résidentiels et moins adjacents à ladite rue.»

**3.2. MODIFICATION DE LA « SOUS-SECTION 3.1: DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE LOTISSEMENT PAR AFFECTATION DU TERRITOIRE »**

3.2.1. Le document complémentaire du règlement numéro 68-09 est modifié à l'article 17 «Dispositions minimales de lotissement à l'intérieur des affectations rurale, résidentielle-villégiature, conservation et forestière de production et de développement multiressource» en remplaçant le deuxième tableau par ce qui suit:

Type d'affectation du territoire (voir chapitre 9)	Superficie minimale (lot non desservi) m <sup>2</sup>	Largeur minimale m	Exigences spécifiques
Rurale	4000	45	
Rurale (nouvelles rues publiques ou privées)	6000	50	
Rurale (lotissement de 5 lots ou plus le long des nouvelles rues publiques ou privées)	4000	45	- PAE - Dispositions relatives au tracé des rues (article 27.7)
Résidentielle-villégiature	3 000	45	
<b>Type de secteur prioritaire d'aménagement en affectation Rurale et Résidentielle-villégiature</b>			
<b>Usage résidentiel</b> <b>Secteur prioritaire de restriction</b> – Rues privées existantes au [date d'entrée en vigueur du règlement de concordance de la municipalité locale] et les rues publiques	20 000	100	Section 6 du document complémentaire
<b>Usage résidentiel</b> <b>Secteur prioritaire de restriction</b> – Nouvelles rues privées incluant les bouclages, raccordements ou prolongements, autorisées après le [date d'entrée en vigueur du règlement de concordance de la municipalité locale au règlement de modification numéro 68-17-17].	60 000	150	Section 6 du document complémentaire
<b>Usage résidentiel</b> <b>Secteur prioritaire d'aménagement</b> – Secteurs de consolidation et secteurs de développement	Selon l'affectation		Section 6 du document complémentaire

### 3.3. MODIFICATION DE LA «SOUS-SECTION 6.1: DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS PRIORITAIRES D'AMÉNAGEMENT HORS PÉRIMÈTRE D'URBANISATION»

3.3.1. Le document complémentaire du règlement numéro 68-09 est modifié à l'article 110 «Secteurs de développement» par le remplacement du point 3 qui se lira comme suit:

- «3. Le projet tel que décrit à l'article 108 doit prévoir le maintien d'une aire d'une superficie minimale de 20 % dédiée à des fins de mise en valeur du milieu naturel d'intérêt écologique indiqué à la caractérisation écologique. L'aire doit être située sur un/ou des lots distincts. »

3.3.2. Le document complémentaire du règlement numéro 68-09 est modifié à l'article 111 «Secteurs de restriction» par le remplacement de l'article qui se lira comme suit:

« Les municipalités locales ayant un ou des secteurs de restriction, identifiés sur la carte 4.6 contenue au chapitre 4, doivent intégrer à leur plan et leurs règlements d'urbanisme les dispositions suivantes :

1. La planification et/ou le lotissement, d'une nouvelle rue privée (incluant le bouclage, le raccordement et le prolongement d'une rue privée existante) sont prohibés.

Pour les rues existantes avant le [date d'entrée en vigueur du règlement de concordance de la municipalité locale au règlement 68-17-17 de la MRC], les normes de lotissement et de division du sol pour des lots distincts à des fins résidentielles sont celles prescrites au présent document complémentaire.

2. Nonobstant l'alinéa précédent, les municipalités locales pourront exceptionnellement autoriser la planification et/ou le lotissement d'une nouvelle rue privée pour la création d'un projet de faible envergure si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées:
  - Que le demandeur soumet au préalable un plan d'opération cadastrale illustrant l'ensemble de la propriété concernée par le projet de faible envergure, qui comprend minimalement :
    - le tracé de la nouvelle rue privée projetée;
    - les dimensions et la superficie du ou des lots existants et projetés;
    - l'implantation des bâtiments existants, s'il y a lieu;
    - les différentes phases de développement, s'il y a lieu;
    - la localisation des rues publiques ou privées construites et ouvertes à la circulation;
  - La nouvelle rue privée doit se raccorder à une rue autorisée, construite et ouverte à la circulation avant le [date d'entrée en vigueur du règlement de concordance de la municipalité locale au règlement de modification numéro 68-17-17];
3. La planification et/ou le lotissement d'une nouvelle allée véhiculaire (incluant le bouclage, le raccordement et le prolongement d'une telle allée véhiculaire existante) dans le cadre d'un projet intégré d'habitation sont prohibés.
4. Pour autoriser la construction de rues dans un réseau écologique, les municipalités locales doivent intégrer les objectifs inscrits à l'article 114 du document complémentaire dans un de leurs règlements à caractère discrétionnaire, soit dans un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
5. Le projet doit être accompagné d'une caractérisation écologique signée par un biologiste membre de l'Association des biologistes du Québec et répondant aux exigences de l'article 108.1 du document complémentaire.»

3.3.3. Le document complémentaire du règlement numéro 68-09 est remplaçant l'article 113.1 par ce qui suit:

**« Article 113.1**

**Conditions de permutation de superficies entre les secteurs prioritaires d'aménagement à l'extérieur des périmètres d'urbanisation sans modification au schéma**

Les municipalités pourront utiliser la procédure de permutation aux conditions suivantes :

1. La municipalité doit déposer un dossier argumentaire à la MRC comprenant minimalement :
  - Une justification de la demande de permutation en précisant, s'il y a lieu :
    - i. l'existence d'une nouvelle réalité du développement considérant qu'un ou plusieurs événements imprévisibles sont survenus;
    - ii. le retrait d'un projet ou la venue de nouveaux projets;
    - iii. une rareté sur le marché foncier de terrains qui étaient disponibles au développement, mais ne le sont plus pour des raisons de spéculation foncière ou de succession territoriale ;
  - un plan d'ensemble signé par un professionnel compétent en la matière comprenant notamment les usages autorisés, les tracés de rues projetées, les infrastructures (si requises) ainsi que le lotissement prévu;
  - une caractérisation écologique du secteur visé;
  - Une analyse financière démontrant que le projet est fiscalement viable pour la municipalité, c'est-à-dire qu'il rapporte en taxes foncières plus d'argent que son coût réel (entretien et réfection de rue, déneigement, autres dépenses liées à l'urbanisation, etc.).

Le dossier argumentaire peut être présenté de façon préalable aux modifications à la réglementation d'urbanisme ou de façon concomitante.

2. La permutation vise des superficies ayant le même potentiel constructible. Cette condition s'applique aussi aux unités d'habitation dans le cas d'un projet intégré.
3. Le nouveau « secteur de développement » doit respecter les conditions suivantes:
  - être directement accessible par une rue existante;
  - se situer soit en continuité du milieu bâti, soit être adjacent à un secteur de consolidation ou un secteur d'affectation urbaine (pôle de desserte locale).

S'il est impossible pour la municipalité de rencontrer les présentes conditions, elle devra intégrer des dispositions réglementaires dites « compensatoires » qui visent à limiter dans le secteur visé, ou ailleurs, le lotissement d'une superficie ayant le même potentiel constructible (hors contraintes), située à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et des affectations urbaines. Par exemple, la municipalité peut hausser la superficie minimale des lots ou la largeur minimale des lots dans certaines parties de son territoire.

La municipalité peut transférer plus d'un secteur prioritaire d'aménagement.

La MRC d'Argenteuil entend modifier la carte 4.6 du chapitre 4 du schéma rapidement, compiler régulièrement les échanges effectués entre les différents secteurs et faire parvenir un bilan annuel au ministère.»

- 3.3.4. Le document complémentaire du règlement numéro 68-09 est modifié en remplaçant l'article 113.2 qui se lira comme suit:

**« Article 113.2**

**La procédure d'ajout de superficies en secteur prioritaire d'aménagement à l'extérieur des périmètres d'urbanisation par le biais d'une modification du SADR**

L'ajout de superficies supplémentaires à celles prévues en « secteurs de développement » et en « secteurs de consolidations » à l'extérieur des périmètres d'urbanisation nécessitera une modification au SADR. Celle-ci pourra être réalisée à la demande d'une municipalité ou dans le cadre de la révision du SADR en vigueur comme prescrit par la loi.

Les conditions relatives à l'ajout de superficies sont les suivantes :

1. La municipalité doit déposer un dossier argumentaire à la MRC comprenant minimalement :
  - une évaluation des besoins en espaces à développer en fonction de la construction résidentielle des cinq années précédentes ainsi qu'une nouvelle proposition de priorisation pour le secteur concerné ;
  - un plan d'ensemble des nouveaux secteurs signé par un professionnel compétent en la matière et comprenant minimalement les usages autorisés, les tracés de rues projetées, les infrastructures (si requises) ainsi que le lotissement prévu ;
  - Une analyse financière démontrant que le projet est fiscalement viable pour la municipalité, c'est-à-dire qu'il rapporte en taxes foncières plus d'argent que son coût réel (entretien et réfection de rue, déneigement, autres dépenses liées à l'urbanisation, etc.) ;
  - une caractérisation écologique.
2. La municipalité doit prioriser le développement en continuité des développements résidentiels existants ou directement accessibles par une route nationale, régionale, collectrice ou locale identifiée au plan d'urbanisme.
3. Le nouveau secteur de développement, de consolidation ou récréotouristique doit respecter les conditions suivantes:
  - être directement accessible par une rue existante;
  - être situé soit en continuité du milieu bâti soit être adjacent à un secteur de consolidation ou un secteur d'affectation urbaine (pôle de desserte locale).

S'il est impossible pour la municipalité de rencontrer les présentes conditions, elle devra intégrer des dispositions réglementaires dites « compensatoires » qui visent à limiter dans le secteur visé, ou ailleurs, le lotissement d'une superficie ayant le même potentiel constructible située à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et des affectations urbaines. La municipalité peut, par exemple, hausser la superficie minimale des lots ou la largeur minimale des lots dans certaines parties de son territoire.»

3.3.5. Le document complémentaire du règlement numéro 68-09 est modifié à l'article 114 «Réseau écologique : noyaux et corridors écologiques» par l'ajout des critères suivants visant l'organisation du projet:

- « ▪ Le projet est planifié afin de favoriser une concentration du développement (développement en grappe) ainsi que le maintien et la préservation des milieux naturels et à forte valeur écologique;
- Le tracé de rue choisi limite la fragmentation des milieux naturels et privilégie le tracé le plus court en tenant compte des contraintes;
- Le lotissement tend au maximum à respecter la superficie minimale exigée à la réglementation dans le but d'éviter l'étalement et permettre la préservation des milieux naturels et à forte valeur écologique; »

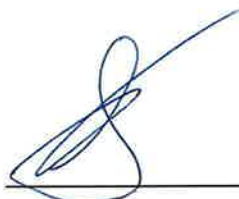
#### CHAPITRE 4: DISPOSITIONS FINALES

##### 4.1. AMENDEMENTS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément à la *Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme*.

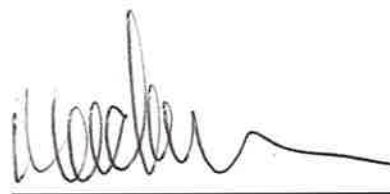
##### 4.2. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme*.



---

Scott Pearce  
Préfet



---

Marc Carrière  
Directeur général et secrétaire-trésorier

Date de l'avis de motion :  
Adoption du projet (résolution numéro 19-11-432) :  
Assemblée publique de consultation :  
Adoption du règlement (résolution numéro \_\_\_\_ ) :  
Date d'entrée en vigueur :

27 novembre 2019  
27 novembre 2019  
  
conformément à la loi.

Copie certifiée conforme  
sujette à ratification

ce 19 décembre 2019



Marc Carrière  
Directeur général et  
secrétaire-trésorier