

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

PROJET DE RÈGLEMENT 150-49

**Règlement modifiant le Règlement 150
concernant le zonage afin de modifier
certaines zones et normes**

ATTENDU QUE le conseil de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield a adopté le Règlement 150 concernant le zonage, le 17 juin 2008;

ATTENDU QUE le conseil municipal juge opportun de procéder à des modifications du Règlement 150 concernant le zonage;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Article 1

L'article 10.5.2 du Règlement 150 concernant le zonage, intitulé « **Plantations prohibées** » est modifié de la façon suivante :

- Par le remplacement du premier alinéa et ses paragraphes a) à c) par les suivants:

« La plantation des espèces d'arbres, arbustes et plantes suivantes, incluant tous les cultivars et variétés horticoles, est interdite sur tout le territoire :

a) Arbres et arbustes :

- 1) Érable à Giguère (*Acer negundo*);
- 2) Érable de Norvège (*Acer platanoïdes*);
- 3) Toute espèce de frêne (*Fraxinus* sp.);
- 4) Nerprun bourdaine (*Rhamnus frangula*);
- 5) Nerprun cathartique (*Rhamnus cathartica*);
- 6) Cerisier de Virginie 'Schubert' (*Prunus virginiana* 'Schubert');
- 7) Orme d'Amérique (*Ulmus americana*);
- 8) Orme de Sibérie (*Ulmus pumila*);
- 9) Orme rouge (*Ulmus rubra*);
- 10) Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*);
- 11) Chèvrefeuille de Tartarie (*Lonicera tatarica*);
- 12) Épine-vinette du Japon (*Berberis thunbergii*).

b) Plantes (vivaces):

- 1) Alliaire officinale (*Alliaria petiolata*);
- 2) Berce commune (*Heracleum sphondylium*);
- 3) Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*);
- 4) Dompte-venin de Russie (*Cynanchum rossicum*);
- 5) Dompte-venin noir (*Cynanchum louiseae*);
- 6) Égopode podagraire (*Aegopodium podagraria*);
- 7) Impatiente glanduleuse (*Impatiens glandulifera*);
- 8) Iris des marais (*Iris pseudacorus*);
- 9) Miscanthus commun (*Miscanthus sacchariflorus*);
- 10) Petite pervenche (*Vinca minor*);
- 11) Pétaite du Japon (*Petasite japonicus*);
- 12) Renouée de Bohême (*Reynoutria x bohemica*);
- 13) Renouée japonaise (*Reynoutria japonica*);
- 14) Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*);
- 15) Roseau commun (*Phragmites australis* var. *australis*);
- 16) Salicaire commune (*Lythrum salicaria*).

c) Plantes (vivaces aquatiques):

- 1) Butome à ombelle (*Butomus umbellatus*);
- 2) Châtaigne d'eau (*Trapa natans*);
- 3) Faux nymphéa pelté (*Nymphoides peltata*);
- 4) Hydrocharide grenouillette (*Hydrocharis morsus-ranae*);
- 5) Iris faux-acore (*Iris pseudacorus*);
- 6) Jacinthe d'eau (*Eichhornia crassipes*);
- 7) Myriophylle à épis (*Myriophyllum spicatum*). »

Article 2

L'article 12.6.2 dudit Règlement 150, intitulé « **Dispositions applicables aux boisés d'intérêts hors d'une zone de conservation** » est modifié, au premier alinéa, par le remplacement du paragraphe d) par le suivant :

« d) Dans les zones A-118, A-118-1, A-135 et P-158 (excluant le lot 5 932 916). »

Article 3

L'article 12.6.3 dudit Règlement 150, intitulé « **Dispositions applicables aux boisés abritant une espèce floristique menacée ou vulnérable** » est modifié, au premier alinéa, par le remplacement des paragraphes a) à c) par le suivant :

- « a) Une partie du lot 4 863 128 du cadastre du Québec, dans la zone A-907, étant les anciens lots 41 et 44 de la Première Concession de la Paroisse de Saint-Timothée;

- b) Les lots 5 124 815, 5 125 847, 5 124 840 et 5 124 847, dans la zone A-929, étant les anciens lots 358 à 361 de la Deuxième Concession de la Paroisse de Saint-Timothée;
- c) Le lot 4 780 457, dans la zone A-135, étant l'ancien lot 70 de la Deuxième Concession sur le territoire de l'ancienne municipalité de la Grande-Île. »

Article 4

Le chapitre XII dudit Règlement 150, intitulé « **Protection du milieu naturel et contraintes naturelles** » est modifié par l'ajout de l'article de section 12.7 et ses articles de sous-section 12.7.1 à 12.7.4 suivants :

« 12.7 DISPOSITIONS RELATIVES À L'OUVERTURE D'UNE RUE PUBLIQUE OU L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ DANS CERTAINES ZONES LORSQUE LA DENSITÉ EST MODULÉE EN FONCTION DE LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

Dans les zones H-143, H-143-1, H-148-1 et H-609-4, l'ouverture d'une rue publique (ou d'un projet d'ensemble avec voie véhiculaire privée) est prohibée et la densité résidentielle maximale brute est fixée à 0,5 logement à l'hectare par terrain. Nonobstant ce qui précède, l'ouverture d'une rue publique (ou d'une voie véhiculaire privée menant à un projet d'ensemble) ou l'augmentation de la densité résidentielle est recevable dans lesdites zones seulement si la densité proposée est modulée en fonction de la proportion des milieux naturels qui sont protégés dans le concept de développement. Cette modulation de la densité est assujettie à une procédure préalable en vertu du Règlement 153 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Pour chacune des options visant l'augmentation de la densité résidentielle, les normes suivantes doivent être appliquées en amont de l'analyse par objectifs et critères du règlement sur les PIIA.

12.7.1 Dans les zones H-143-1 et H-148-1 - option de 2 logements par hectare

L'ouverture d'une rue publique (ou d'une voie véhiculaire privée menant à un projet d'ensemble) et l'augmentation de la densité à deux (2) logements par hectare sont possibles aux conditions d'admissibilité suivantes :

- a) Au moins 55 % du terrain visé par le développement d'un projet doit être conservé sous un ou plusieurs lots distincts et être affectés au groupe d'usage « Conservation ». L'emplacement de ces espaces à protéger doit être approuvé par la Ville et pertinent pour la conservation, la consolidation ou la création d'un boisé, espace naturel ou corridor écologique, ou une bande tampon. Au moins 20% de ladite superficie à protéger doit être en continu et chaque espace supplémentaire, qui ne serait pas en continu avec celle-ci, doit avoir une superficie minimale de 1 000m², le tout sur une profondeur d'au moins 10 m ;

b) Pour la superficie de terrain résiduelle, la densité résidentielle brute maximale peut atteindre deux (2) logements à l'hectare. Cependant, le projet résidentiel doit également répondre aux normes suivantes :

- 1) La longueur d'une nouvelle rue publique est limitée à 250 mètres à partir d'une rue publique existante;
- 2) Le déboisement requis pour la rue doit être limité à l'emprise de la rue sans excéder une largeur de 15 mètres.

12.7.2 Dans les zones H-143-1 et H-148-1 - option de 15 logements par hectare

L'ouverture d'une rue publique (ou d'une voie véhiculaire privée menant à un projet d'ensemble) et l'augmentation de la densité à 15 logements par hectare sont possibles aux conditions d'admissibilité suivantes :

- a) Au moins 70 % du terrain visé par le développement d'un projet doit être conservé sous un ou plusieurs lots distincts et être affectés au groupe d'usage « Conservation ». L'emplacement de ces espaces à protéger doit être approuvé par la Ville et pertinent pour la conservation, la consolidation ou la création d'un boisé, espace naturel ou corridor écologique, ou une bande tampon. Au moins 20% de ladite superficie à protéger doit être en continu et chaque espace supplémentaire, qui ne serait pas en continu avec celle-ci, doit avoir une superficie minimale de 1 000m², le tout sur une profondeur d'au moins 10 m ;
- b) Pour la superficie de terrain résiduelle, la densité résidentielle brute maximale peut atteindre 15 logements à l'hectare. Cependant, le projet résidentiel doit également répondre aux normes suivantes :
 - 1) La longueur d'une nouvelle rue publique est limitée à 250 mètres à partir d'une rue publique existante;
 - 2) Le déboisement requis pour la rue doit être limité à l'emprise de la rue sans excéder une largeur de 15 mètres.

12.7.3 Dans les zones H-143 et H-609-4 - option de 50 logements par hectare

L'ouverture d'une rue publique (ou d'une voie véhiculaire privée menant à un projet d'ensemble) et l'augmentation de la densité à 50 logements par hectare sont possibles aux conditions d'admissibilité suivantes :

- a) Au moins 30 % du terrain visé par le projet de développement doit être conservé sous un ou plusieurs lots distincts et être affectés au groupe d'usage « Conservation ». L'emplacement de ces espaces à protéger doit être approuvé par la Ville et pertinent pour la conservation, la consolidation ou la création d'un boisé, espace naturel ou corridor écologique, ou une bande tampon. Au moins 20% de ladite superficie à protéger doit être en continu et chaque espace supplémentaire, qui ne serait pas en continu avec celle-ci, doit avoir une superficie minimale de 1 000m², le tout sur une profondeur d'au moins 10 m ;

- b) Pour la superficie de terrain résiduelle, la densité résidentielle brute maximale peut atteindre 50 logements à l'hectare. Cependant, le projet résidentiel doit également répondre aux normes suivantes :
- 1) Le déboisement requis pour la rue doit être limité à l'emprise de la rue sans excéder une largeur de 15 mètres.
- c) Dans la zone H-609-4, si le cadastre existant pour les rues et lots à bâtir est conservé, il est possible de répartir l'espace protégé de 30% de la façon suivante :
- 1) Chaque lot à bâtir doit conserver une bande d'une profondeur d'au moins 10% de la profondeur du lot, sans jamais être moindre que 3 m, le long de la ligne arrière dudit lot. Cet espace doit demeurer boisé et libre de toute construction, sauf une clôture qui peut être installée pour délimiter la propriété. Une servitude de conservation perpétuelle doit être enregistrée pour cette bande boisée, préalablement à l'émission du permis de construction de l'habitation;
 - 2) Un espace équivalent à 20% de la superficie de terrain dans la zone, sur une superficie continue, doit être conservé et protégé. Cet espace doit être affecté au groupe d'usage « Conservation ». L'emplacement de cet espace à protéger doit être approuvé par la Ville et pertinent pour la conservation, la consolidation ou la création d'un boisé ou espace naturel, corridor ou une bande tampon.

12.7.4 Protection des lots distincts affectés à la conservation

Toute opération cadastrale sur le ou les lots distincts affectés au groupe d'usage « Conservation » qui ont été créés aux termes de l'une ou l'autre des options des articles 12.7.1 à 12.7.3 est interdite pour des fins de protection de l'environnement, sauf dans le cas d'une contribution pour fins de parc ou de conservation des espaces naturels.

Ce ou ces lots distincts doivent également, préalablement à l'opération cadastrale ayant trait au lotissement de l'emprise de la rue publique ou du premier permis de construction du projet de développement visé (lorsqu'en projet d'ensemble sans rue publique), faire l'objet d'une modification à la réglementation de zonage pour assurer que seul le groupe d'usage « Conservation » y soit autorisé. Les parties peuvent également convenir de la signature d'une servitude perpétuelle de conservation en amont de la modification du règlement de zonage.

Si une zone de conservation s'étend sur plusieurs terrains privés individuels, une servitude de conservation perpétuelle est requise en amont de l'émission des permis de constructions.

Article 5

Le chapitre XII dudit Règlement 150, intitulé « **Protection du milieu naturel et contraintes naturelles** » est modifié par l'ajout de l'article de section 12.8 et ses articles de sous-section 12.8.1 à 12.8.2 suivants :

« 12.8 CONSERVATION DES ARBRES ET DE LA VÉGÉTATION

Dans les zones H-143, H-143-1, H-148-1, H-609-4, la proportion des arbres et de la végétation à conserver et protéger, lorsqu'il y a ouverture de rue et/ou augmentation de la densité, est prévue à l'article 12.7 ci-haut. Dans ces mêmes zones, comme pour la zone C-146-1, s'il n'y a pas d'ouverture de rue ou augmentation de la densité, sur tout terrain possédant un espace boisé, les arbres et la végétation doivent être conservés et maintenus à l'état naturel sur une superficie minimale de 30% du terrain, dont au moins 20% en continu et sur une profondeur minimale de 10 m.

Sur tout terrain ne possédant pas un espace boisé permettant de rencontrer la superficie d'espace naturel exigé dans les zones ci-haut mentionnées, toute aire manquante doit être plantée d'arbres de manière à régénérer une superficie continue d'espace boisé et de végétation indigène du Québec, le tout tel que décrit à l'article 12.8.2 ci-bas.

Dans les zones A-118-1, H-143, H-143-1, C-146-1, CONS-147-1, H-148-1 et H-609-4, les interventions dans les boisés et espaces naturels est soumis aux restrictions suivantes :

- a) Récréation extensive : Les sentiers aménagés doivent avoir une largeur maximale de 4 mètres, et les sentiers et aires d'accueil ne doivent pas dépasser 5 % de la superficie totale du couvert boisé.
- b) Plan d'aménagement forestier : Toute récolte de matière ligneuse doit suivre un plan d'aménagement forestier élaboré par un ingénieur forestier. »

12.8.1 Période pour le déboisement et mesures visant la préservation

Dans les boisés protégés, afin de limiter l'impact sur la faune habitant le boisé visé, les mesures suivantes s'appliquent :

- a) Les actions visant le défrichage et de déboisement ne sont permises que durant le jour (entre 7h30 et 16h30).
- b) Le déboisement ne peut être effectué qu'entre le 1^{er} novembre et le 31 mars de l'année suivante.

Afin de favoriser la préservation des zones boisées en conservation sélectionnées, les mesures suivantes s'appliquent :

- a) Planification du projet :
 - 1) Aucune excavation n'est autorisée à moins de 2 m de la zone boisée en conservation;
 - 2) Aucun éclairage dirigé vers la zone et aucun lampadaire n'est autorisé à moins de 3 m de la zone boisée en conservation.
- b) Durant les travaux :
 - 1) Les zones dédiées à la conservation doivent être clôturées pour toute la durée des travaux (avant l'arrivée des matériaux et de la machinerie, jusqu'à la fin du chantier et le retrait de tous les matériaux et machinerie). Les clôtures de protection devront respecter les normes BNQ en vigueur (BNQ 0605-100-

II/2019). Aucune circulation, entreposage ou toute autre intervention n'est permis dans les zones protégées. Il est interdit de déplacer les clôtures durant les travaux. Les clôtures de protection doivent être installées à un minimum de 2 m à l'extérieur de la limite de la zone de conservation.

- 2) Le propriétaire a l'obligation de déclarer le début des travaux afin que la Ville puisse exercer une surveillance adéquate et valider la mise en place des clôtures de protections.

c) Protection et durabilité à long terme :

- 1) Les interventions suivantes sont interdites dans la zone protégée :
 - tondre ou tailler les végétaux,
 - empiler ou entreposer des objets, des résidus verts, des déchets ou de la neige;
 - les déversements d'eau, la vidange de piscine ou autre intervention semblable.
 - l'application d'engrais, de pesticides ou d'amendements au sol.
- 2) Si la zone protégée demeure sur un terrain privé : un certificat d'autorisation sera requis préalablement à toute taille ou abattage de végétaux.

12.8.2 Zones de reboisement

Sur tout terrain ne possédant pas un espace boisé permettant de rencontrer la superficie d'espace naturel exigé dans les zones mentionnées dans les articles précédents (12.7 et 12.8), toute aire manquante doit être aménagée selon les dispositions suivantes :

- a) La densité de plantation minimale pour les zones de reboisement est de 0,11 arbre / m², soit :
 - 1) un arbre pour 9 m² ou un arbre tous les 3 m, en quinconce, dont 60% d'un petit calibre (arbre en pot dont la tige a un diamètre d'un minimum de 2 cm et une hauteur minimum de 60 cm) et 40% de gros calibre (DHP minimum de 50 mm pour les feuillus ou d'une hauteur minimum de 2 m pour les conifères).
- b) À la suite de la plantation des arbres, le sol devra être couvert d'un ensemencement de végétaux indigènes pour le reboisement (le mélange de semences doit être composé de végétaux indigènes du Québec ou de l'est de l'Ontario, dont un minimum de 5% d'arbres, 15% d'arbustes et 2% d'herbacées vivaces) et devra être réalisé conformément aux recommandations du fournisseur afin d'en garantir la germination.
- c) La sélection des espèces à implanter devra respecter :
 - 1) La liste des espèces interdites (voir la liste des espèces interdites révisée à l'article 10.5.2);
 - 2) La diversité minimale (maximum de 10% d'une même espèce);
 - 3) Un minimum de 70% des arbres qui doivent être à grand déploiement;
 - 4) Un minimum de 60% des arbres qui doivent être des conifères à feuillage persistant;

- 5) Les espèces doivent être à 100% indigènes du Québec ou de l'est de l'Ontario.
Aucun cultivar ou variété horticole ne sera considérée comme indigène.
- d) Une fois aménagés, les zones de reboisements doivent être protégées au même titre que les zones de boisé en protection et suivant les mêmes exigences et conditions. »

Article 6

L'annexe « A » dudit Règlement 150 est modifiée par l'ajout de la grille des usages et normes de la nouvelle zone A-118-1, celle-ci est jointe au présent règlement comme annexe « a » pour en faire partie intégrante.

Article 7

L'annexe « A » dudit Règlement 150 est modifiée par le remplacement de la grille des usages et normes de la zone H-143, celle-ci est jointe au présent règlement comme annexe « b » pour en faire partie intégrante.

Article 8

L'annexe « A » dudit Règlement 150 est modifiée par l'ajout de la grille des usages et normes de la nouvelle zone H-143-1, celle-ci est jointe au présent règlement comme annexe « c » pour en faire partie intégrante.

Article 9

L'annexe « A » dudit Règlement 150 est modifiée par l'ajout de la grille des usages et normes de la nouvelle zone C-146-1, celle-ci est jointe au présent règlement comme annexe « d » pour en faire partie intégrante.

Article 10

L'annexe « A » dudit Règlement 150 est modifiée par l'ajout de la grille des usages et normes de la nouvelle zone H-148-1, celle-ci est jointe au présent règlement comme annexe « e » pour en faire partie intégrante.

Article 11

L'annexe « A » dudit Règlement 150 est modifiée par l'ajout de la grille des usages et normes de la nouvelle zone H-609-4, celle-ci est jointe au présent règlement comme annexe « f » pour en faire partie intégrante.

Article 12

L'annexe « B » dudit Règlement 150 est modifiée par la création de la zone A-118-1 à même une partie de la zone A-118, tel qu'illustré au plan 150-49, lequel plan est joint au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante.

Article 13

L'annexe « B » dudit Règlement 150 est modifiée par la création de la zone H-143-1 à même une partie de la zone H-143, tel qu'illustré au plan 150-49, lequel plan est joint au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante.

Article 14

L'annexe « B » dudit Règlement 150 est modifiée par l'agrandissement de la zone H-145 à même une partie de la zone H-148, tel qu'illustré au plan 150-49, lequel plan est joint au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante.

Article 15

L'annexe « B » dudit Règlement 150 est modifiée par la création de la zone C-146-1 à même une partie de la zone C-146, tel qu'illustré au plan 150-49, lequel plan est joint au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante.

Article 16

L'annexe « B » dudit Règlement 150 est modifiée par l'agrandissement de la zone H-148 à même une partie de la zone H-147, tel qu'illustré au plan 150-49, lequel plan est joint au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante.

Article 17

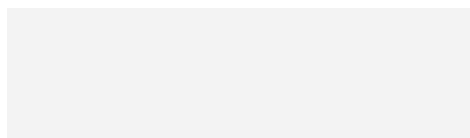
L'annexe « B » dudit Règlement 150 est modifiée par la création de la zone H-148-1 à même une partie des zones H-145 et H-148, tel qu'illustré au plan 150-49, lequel plan est joint au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante.

Article 18

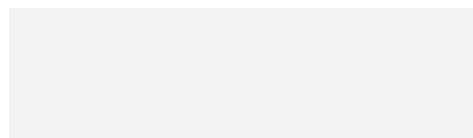
L'annexe « B » dudit Règlement 150 est modifiée par la création de la zone H-609-4 à même une partie des zones H-607, H-609 et H-609-3, tel qu'illustré au plan 150-49, lequel plan est joint au présent règlement comme annexe « B » pour en faire partie intégrante.

Article 19

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Miguel Lemieux, maire



Valérie Tremblay, greffière