

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

RÈGLEMENT 150-49-1

**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

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 et H-143-1 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 la zone H-143-1 - 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 la zone H-143-1 - 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 la zone H-143 - 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 2

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 et H-143-1, 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, 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 H-143 et H-143-1, 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. »

Article 3

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 4

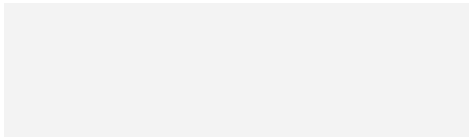
L'annexe « A » dudit Règlement 150 est modifiée par l'ajout de la grille des usages et normes de la nouvelle zone H-143-1, celle-ci est jointe au présent règlement comme annexe « c » pour en faire partie intégrante.

Article 5

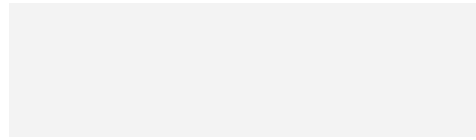
L'annexe « B » dudit Règlement 150 est modifiée par la création de la zone H-143-1 à même une partie de la zone H-143, tel qu'illustré au plan 150-49, lequel plan est joint au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante.

Article 6

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Miguel Lemieux, maire



Valérie Tremblay, greffière