



**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LA PRAIRIE**

PROJET DE RÈGLEMENT 1247-08

**AMENDANT LE RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME 1247 AFIN
D'ASSURER LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET LA
CAPACITÉ DU RÉSEAU D'ÉGOUT**

ATTENDU que la Ville de La Prairie est régie par la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

ATTENDU que le plan d'urbanisme 1247 est en vigueur sur le territoire de la Ville depuis le 10 juillet 2009;

ATTENDU que le Conseil municipal de la Ville désire favoriser un urbanisme durable qui intègre des objectifs, des actions et des mesures d'adaptation aux changements climatiques à la lumière de contenu de Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC;

ATTENDU que l'atteinte de tels objectifs procède notamment de la modification du plan d'urbanisme et d'une protection accrue de certains milieux naturels et d'une étude des densités permises et des règles applicables à la préservation de l'environnement;

ATTENDU que les infrastructures sanitaires de la Ville, soit principalement les égouts et les équipements associés au traitement et à la gestion des eaux grises et de pluie, dépassent présentement la capacité autorisée par le Ministère de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques;

ATTENDU qu'il est urgent que la Ville procède aux analyses requises afin d'évaluer les mesures à mettre en œuvre pour régulariser cette situation et mettre un terme à la saturation de son réseau d'égouts;

ATTENDU que la volonté du conseil de revoir les conditions d'émission des permis de construction et la contribution des promoteurs afin de compenser les impacts de tout développement sur les équipements et infrastructures de la Ville ainsi qu'à l'égard du type de travaux municipaux visés par ce règlement;

ATTENDU qu'un avis de motion se rapportant à la présentation du présent règlement a été donné au cours de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville, dûment convoquée et tenue le

ATTENDU qu'en conformité à l'arrêté 2021-054 du ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 16 juillet 2021 concernant l'ordonnance de mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19, l'assemblée publique de consultation est remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours;

ATTENDU que conformément à *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le règlement sera soumis à l'examen de sa conformité aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Roussillon et aux dispositions de son document complémentaire ;

Il est ordonné et statué par le Règlement 1247-08, intitulé « Règlement amendant le règlement de plan d'urbanisme 1247 afin d'assurer la protection des milieux naturels et la capacité du réseau d'égout », comme suit :

ARTICLE 1

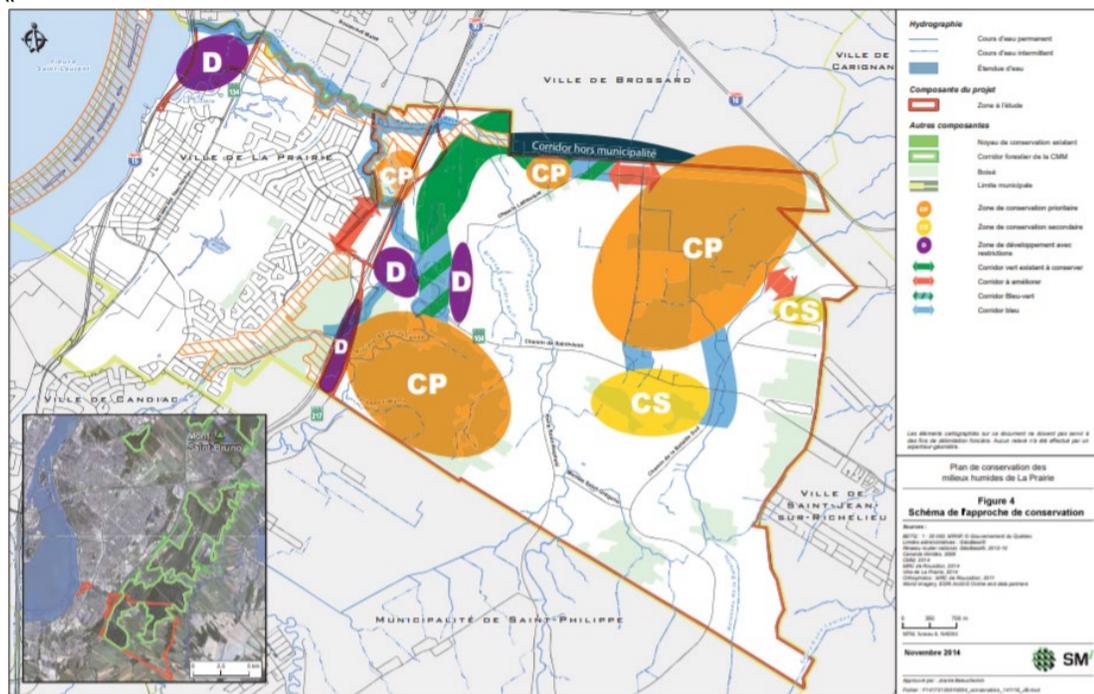
L'article 3.2.5 intitulé « Les contraintes naturelles et anthropiques » est modifié par l'ajout, à la suite du *Tableau 1 – Contraintes naturelles et anthropiques*, des paragraphes et tableaux suivants :

« La Ville de La Prairie a mandaté Aménatech inc., une division de Le Groupe S.M. International inc. (SMi) pour délimiter, caractériser et qualifier, en fonction de leur intérêt écologique, les milieux humides de son territoire (Aménatech inc., 2014) et réaliser un plan de conservation des milieux humides en fonction de l'intérêt écologique obtenu à la suite de l'analyse des composantes de ces milieux.

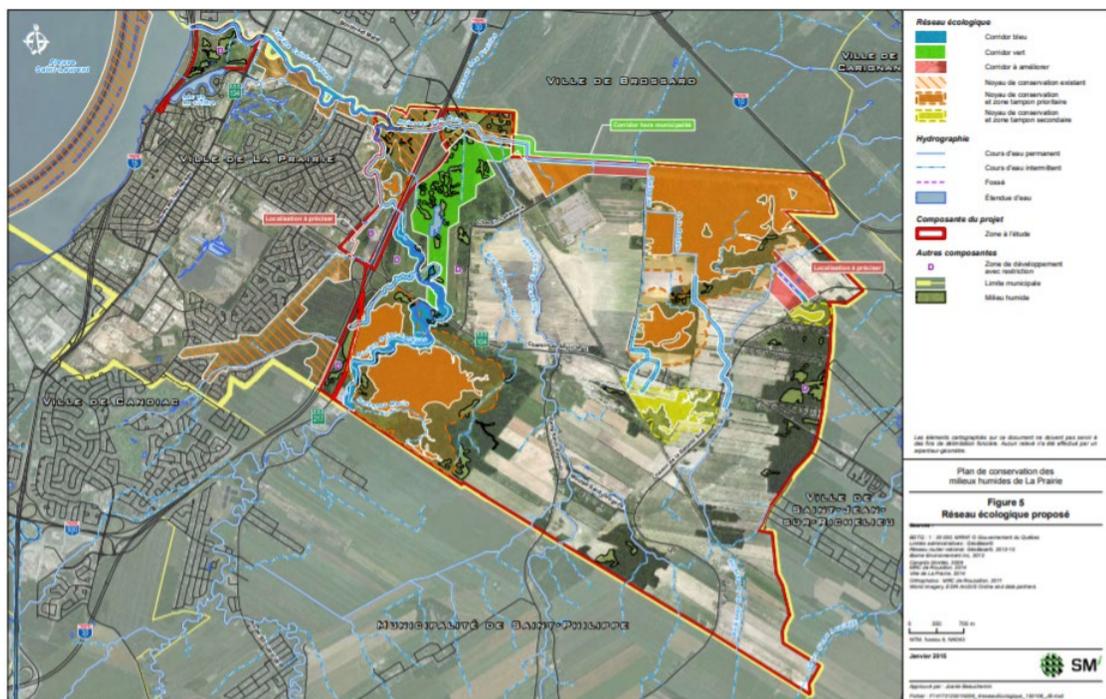
Ce plan de conservation indique que ces milieux sont présents surtout à l'intérieur du corridor forestier du mont Saint-Bruno, dont les plus importants en terme de superficie, sont situés à la limite sud de la ville (secteur agricole viable à l'est de l'autoroute 30) de même qu'à la limite est de la ville, dans le boisé de Longueuil (Brossard)/La Prairie/Carignan (LLPC) où ils forment de très grandes mosaïques de milieux humides d'une diversité végétale intéressante.

La composition de ces milieux et les stratégies d'intervention se présentent comme suit :

«



Type de zone	Définition	Secteurs
Noyau de conservation existant	Zone déjà protégée. Le noyau existant peut servir de base pour l'agrandissement d'une zone de conservation. Selon son statut de conservation, il pourrait servir comme fonds dominant pour une servitude de conservation.	Parc de conservation de la rivière St-Jacques Parc de conservation du marais* Grand Herbière du Bassin de La Prairie*
Zone de conservation prioritaire (CP)	Zone qui devrait être ciblée en priorité pour la conservation à perpétuité. Ce type de zone regroupe des milieux de rangs de priorité 1 et 2 et possède des caractéristiques exceptionnelles.	Boisé de LLPC Secteurs nord et sud de la rte 104 (ouest de l'A30)
Zone de conservation secondaire (CS)	Zone regroupant des milieux de rang de priorité de 3 et 4 dont conservation est pertinente, mais secondaire par rapport aux milieux de rang de priorité 1 ou 2.	Secteur du Boisé La Prairie – Saint-Jean Secteur de la Bataille sud
Corridor vert	Corridor principalement terrestre permettant de relier différents noyaux de conservation. Certains corridors sont actuellement boisés et d'autres nécessitent des interventions (restauration, plantation) pour les rendre plus fonctionnels.	Secteurs nord de la rte 104 (est de l'A30) Corridor boisé LLPC/Boisé La Prairie-St-Jean
Corridor bleu	Corridors intégrant des parcours d'écoulement (cours d'eau ou fossé) ainsi qu'une « bande riveraine ».	Rivière Saint-Jacques / Ruisseau des Bois / Ruisseau de la Bataille / Corridor de la Grande Coulée
Zone de développement avec restrictions (D)	Zone dont les secteurs ont un intérêt écologique variable et où le zonage permet actuellement le développement, mais qui devrait s'effectuer avec certaines restrictions ou mesures environnementales particulières permettant la protection d'éléments sensibles (ex. RFGO)	Secteur des Berges Secteur nord de la route 104



Mesures proposées pour la conservation des milieux humides

- ✓ Ajouter les cours d'eau et les milieux humides recensés en 2014 à la cartographie de la Ville;
- ✓ Protéger les anciens méandres de la rivière Saint-Jacques qui constituent des habitats de forte valeur écologique;
- ✓ Cibler la compensation des milieux humides dans les noyaux de conservation prioritaires (zones tampons et corridors verts);
 - Secteurs dont l'affectation permet le développement en priorité #1;
 - Zones tampons et corridors à proximité de noyaux existants en priorité #2;
 - Zones tampons et corridors pour protéger les noyaux de conservation prioritaires en priorité #3;
- ✓ Prioriser la protection des milieux humides localisés dans les noyaux de conservation prioritaires;
- ✓ Appliquer les principes « Éviter-minimiser-compenser » pour l'évitement des milieux humides;

Mesures proposées pour la protection de la rainette faux-grillon de l'Ouest (RFGO)

- ✓ Protéger les fossés agricoles dans les habitats de la rainette faux-grillon et dans les corridors entre les occurrences;
- ✓ Encourager la création d'étangs de reproduction de la RFGO dans les corridors entre les occurrences de l'espèce;
- ✓ Lorsqu'un projet est prévu à proximité d'une occurrence de la RFGO, privilégier la protection de son habitat plutôt que d'un empiètement;
- ✓ Considérer comme un habitat sensible les secteurs d'occurrence de la RFGO et privilégier des mesures de protection supplémentaires lors de développements à proximité (normes de rejets de l'exutoire pluvial, marge de recul, etc.)
- ✓ Demander à ce que les promoteurs de projets de construction à proximité d'un habitat de RFGO soumettent un plan de drainage et un protocole de suivi pour éviter la modification du statut hydrique des étangs de reproduction de RFGO et de la bande de protection qui les entourent;

Mesures proposées pour la protection des cours d'eau (corridors bleus)

- ✓ Conserver une bande riveraine d'au moins 10 ou 15 mètres autour des cours d'eau permanents et intermittents (PPRLPI) et des milieux humides;
- ✓ Conserver une bande riveraine de l'ordre de 30 m de largeur de part et d'autre des cours d'eau ciblés comme corridor bleu dans le réseau écologique proposé;
- ✓ Conserver une bande riveraine d'au moins 30 mètres de largeur sur les rives de la rivière Saint-Jacques, pour assurer la protection des espèces floristiques et fauniques à statut particulier qui privilégie cet habitat;
- ✓ Stimuler sinon exiger la revégétalisation des bandes riveraines déboisées de façon à ce que 75 % des rives d'un cours d'eau soient naturelles.

Mesures proposées pour la conservation des corridors verts

- ✓ Prioriser la compensation dans le milieu terrestre adjacent aux milieux humides dans les corridors verts;
- ✓ Améliorer le corridor bleu-vert entre le poste Hertel et le boisé LLPC (bande riveraine élargie du ruisseau de la Bataille);
- ✓ Reboiser les corridors verts en zone agricole;
- ✓ Favoriser les aménagements fauniques dans les corridors verts (ex : protection de fossé agricole);
- ✓ Prendre des actions pour permettre la conservation d'un corridor vert hors municipalité pour assurer un lien entre le parc de conservation de la rivière Saint-Jacques et le boisé LLPC.

»

ARTICLE 2

L'article 5.4 intitulé « Orientation 4 : Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental » est modifié par l'ajout des paragraphes suivants au sous-titre « Constat » à la suite du troisième paragraphe :

« Certains des objectifs commandent des actions aux termes de la réglementation d'urbanisme de la Ville. L'objectif 4.4 est l'un de ceux-là. Il y a lieu de le préciser considérablement pour les secteurs identifiés à l'article 3.2.5.

Des mesures d'urbanisme durable de zonage doivent se marier à des règles de lotissement qui soutiennent un mode de planification de type *Conservation Design* ou le concept de conservation des lotissements développé par Randall Arendt. Ce mécanisme de planification permet une meilleure conciliation des usages, et ce, en intégrant les éléments de la stratégie de conservation au cœur du processus de planification. Ainsi, l'objectif d'un tel lotissement sera d'obtenir environ le même nombre d'unités de logement que dans la réalisation d'un plan de développement de type traditionnel, mais en visant la mise en conservation d'un minimum de 50% de la superficie du site.

Point important, il y a un inversement de l'ordre dans les étapes de réalisation, c'est-à-dire que plutôt que de planifier les lots en premier et après la localisation des habitations, c'est l'inverse qui est effectué. La localisation des habitations est déterminée en fonction du respect des différents attraits et écosystèmes à conserver sur la propriété. Pour atteindre l'objectif de conservation, les différentes règles de lotissement subiront des assouplissements, les projets en copropriétés seront envisagés, la grandeur des terrains sera diminuée ainsi que leur étendue en façade, et ce, afin de permettre un lotissement autour des différents sites de construction qui auront été identifiés.

Ce mode de planification impliquera que le règlement de lotissement limite au maximum les dispositions à caractère normatif, que la topographie du terrain soit tenue en compte pour le tracé des rues et les règles qui président aux opérations cadastrales et que ces dernières prennent également en considération la proximité de milieux humides et hydriques et de tout autre facteur propre à la nature des lieux pour des raisons de sécurité publique ou de protection de l'environnement. Le règlement sur les PIIA devra aussi être modifié afin de prévoir des objectifs et critères propres au lotissement de conservation et à l'intégration et l'orientation du bâti sur ces lots.

Le règlement sur les permis et certificats doit être utilisé comme outil pour améliorer la connaissance du territoire et prescrire la production de documents essentiels à cette compréhension et à l'analyse de demandes de permis conformes aux objectifs prévus à la présente. Ainsi, des règles visant à protéger milieux humides, les cours d'eau, les zones tampons et les corridors peuvent être mises en place. Ces règles peuvent demander aux propriétaires, dans certains cas, d'effectuer eux-mêmes les inventaires requis et de proposer un plan de compensation. Ce règlement doit également être modifié afin de ne permettre l'émission de permis de construction que pour les terrains situés en bordure d'une rue publique.

Le règlement de zonage doit prévoir des mesures de protection de l'environnement qui sont efficaces, sévères et adaptées au milieu qu'elles cherchent à protéger considérant le constat à l'effet que 90 % de la forêt au sein de la MRC a maintenant disparu.

Ces constats doivent donner lieu aux actions suivantes :

- a) Intégrer au règlement de lotissement des dispositions visant spécifiquement à :
 - Prescrire, selon la topographie des lieux, en considérant les contraintes naturelles et l'usage auquel elles sont destinées, la manière dont les rues et

ruelles, publiques ou privées, doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur;

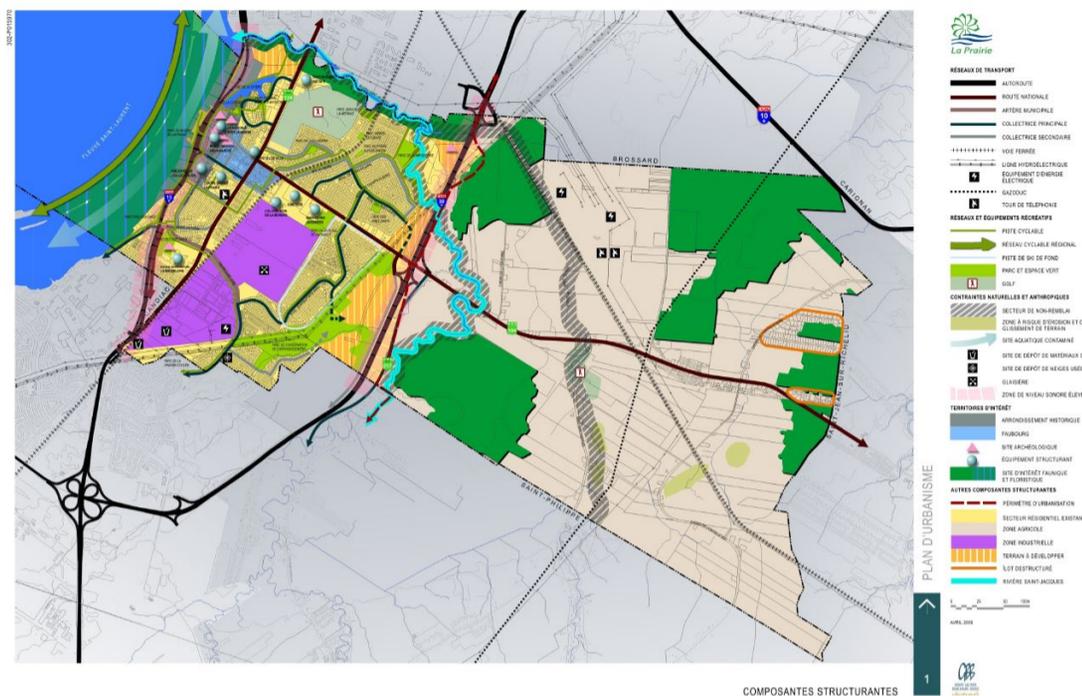
- Régir ou prohiber toutes les opérations cadastrales, ou certaines d'entre elles, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale qui reposent principalement sur la nature des lieux, leur composition et leur attributs spécifiques;
- Exiger, en vue de minimiser les impacts environnementaux, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, dans tout ou partie de territoire, la présentation d'un morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation;
- Intégrer au règlement de zonage des dispositions de protection des milieux humides visant spécifiquement à :
 - Restreindre l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la plantation et l'abattage d'arbres et tous travaux de déblai et de remblai;
 - Restreindre l'emplacement, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murets, des haies, des arbustes et des arbres;
 - Prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale
- Limiter les interventions à l'intérieur des milieux humides, particulièrement ceux de 0,3 ha et plus, notamment en matière de remblai, de déblai et de coupe d'arbres;
- Prévoir des seuils de densité constructible qui peuvent varier selon la concentration du cadre bâti, en privilégiant sa localisation à l'intérieur de secteurs dont les caractéristiques présentent un intérêt moindre sur le plan environnemental, chaque seuil de densité étant couplé à des mesures de protection des espaces laissés libres qui sont accrues en fonction de l'espace consacré au développement (plus la densité est forte et concentrée, plus l'espace à protéger doit être significatif et ce, dans un ratio variant de 30 % à 70 % du terrain visé, selon la densité applicable);
- Favoriser la mise en valeur des milieux humides par des aménagements légers et limiter les interventions en bordure des milieux humides, particulièrement ceux de 0,3 ha et plus, de manière à favoriser une zone tampon étendue entre les constructions et le milieu humide ;
- Limiter sévèrement les coupes d'arbres autorisées à l'intérieur de ces milieux ;
- Protéger les arbres durant les travaux de construction et autres interventions autorisées ;
- Exiger une plantation minimale d'arbres lors d'un projet de construction d'un bâtiment principal ;
- Favoriser le reboisement des espaces, le remplacement des arbres abattus et le maintien des arbres ;
- Favoriser le verdissement des espaces minéralisés, particulièrement les îlots de chaleur;
- Prohiber la plantation d'espèces exotiques envahissantes sur le territoire de la municipalité (exemples : berce du Caucase, phragmite commun, nerprun bourdaine, etc.) ;
- Réduire la fragmentation des milieux à l'aide d'une stratégie de développement urbain et agricole.

ARTICLE 3

L'article 3.2.6 intitulé « Les sites et territoires d'intérêt » est modifié par l'ajout de ce qui suit à la suite du Tableau 2 – *Sites et territoires d'intérêt*:

« 3.2.6.1 L'environnement naturel

Les milieux naturels de La Prairie sont diversifiés et sont des habitats propices à abriter une multitude d'espèces floristiques et fauniques. Les nombreux cours d'eau et fossés en milieu agricole, les boisés, les différents types de milieux humides, la rivière Saint-Jacques et ses tributaires sont autant de sites dont le substrat varié permet l'implantation de nombreuses espèces végétales (terrestres ou hydrophytes) et qui sont susceptibles de fournir à la faune un habitat de reproduction et d'alimentation et des corridors permettant leur déplacement.



L'ensemble des secteurs boisés de La Prairie a un intérêt écologique significatif puisqu'en raison des nombreuses pressions anthropiques c'est près de 90 % de la forêt de la MRC qui a disparu. Celle-ci n'occupe maintenant plus que 13 % du territoire. En plus des espèces floristiques identifiées lors de la caractérisation des milieux humides par SMi (2014), plusieurs espèces d'oiseaux, d'amphibiens, de reptiles et de mammifères ont été répertoriées sur le territoire et témoignent d'une biodiversité intéressante pour un secteur où la zone agricole représente plus de 66 % de sa superficie totale. À ce jour, 13 espèces d'amphibiens et reptiles et 60 espèces d'oiseaux ont été répertoriées à La Prairie. De plus, environ 25 espèces de mammifères sont potentiellement présentes. Dans les cours d'eau où des données de pêche étaient disponibles, plusieurs espèces de poissons sont connues, soit 35 espèces dans la rivière Saint-Jacques, 19 espèces dans le ruisseau St-Claude et son marais et un total de 32 espèces pour le canal sud de la Voie-maritime du Saint-Laurent à proximité de La Prairie. »

Dans les circonstances, la Ville doit procéder à ce qui suit :

- a) Entreprenre la réflexion liée à la gestion environnementale pour les territoires d'intérêt faunique et floristique. Un éventuel plan de gestion environnementale devra définir les objectifs d'aménagement et évaluer les potentiels et caractéristiques du territoire à l'étude relatifs à la rareté de la ressource environnementale. Il y a lieu d'intégrer la protection et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt dans la planification et l'aménagement des nouveaux secteurs mais aussi des secteurs en redéveloppement et de préserver l'intégrité des boisés.
- b) Modifier le règlement de zonage comme suit :
 - Régir ou restreindre l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la plantation et l'abattage d'arbres et tous travaux de déblai et de remblai;
 - Régir ou restreindre l'emplacement, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murets, des haies, des arbustes et des arbres;
 - Prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale;
 - Prévoir des seuils de densité constructible qui peuvent varier selon la concentration du cadre bâti, en privilégiant sa localisation à l'intérieur de secteurs dont les caractéristiques présentent un intérêt moindre sur le plan environnemental, chaque seuil de densité étant couplé à des mesures de protection des espaces laissés libres qui sont accrues en fonction de l'espace consacré au développement (plus la densité est forte et concentrée, plus l'espace à protéger doit être significatif et ce, dans un ratio variant de 50 % à 70 % du terrain visé, selon la densité applicable);
 - Limiter sévèrement les coupes d'arbres autorisées à l'intérieur de ces milieux ;
 - Protéger les arbres durant les travaux de construction et autres interventions autorisées ;

- Exiger une plantation minimale d'arbres lors d'un projet de construction d'un bâtiment principal ;
 - Favoriser le reboisement des espaces, le remplacement des arbres abattus et le maintien des arbres ;
 - Favoriser le verdissement des espaces minéralisés, particulièrement les îlots de chaleur;
- c) Modifier le règlement de lotissement comme suit :
- Prescrire, selon la topographie des lieux, en considérant les contraintes naturelles et l'usage auquel elles sont destinées, la manière dont les rues et ruelles, publiques ou privées, doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur;
 - Régir ou prohiber toutes les opérations cadastrales, ou certaines d'entre elles, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale qui reposent principalement sur la nature des lieux, leur composition et leur attributs spécifiques;
 - Exiger, en vue de minimiser les impacts environnementaux, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, dans tout ou partie de territoire, la présentation d'un morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation;
 - Limiter le nombre de lots à construire et régir les opérations cadastrales de telle manière à ce que les lots constructibles aient une dimension minimale de 10 000 mètres carrés ;
- d) Modifier le règlement sur les PIIA comme suit :
- Intégrer au règlement sur les PIIA des objectifs et critères visant à favoriser la protection et la mise en valeur des milieux naturels, notamment en prévoyant les objectifs suivants :
 - Intégrer au règlement sur les PIIA des objectifs et critères visant à assurer un lotissement favorisant la prise en compte des caractéristiques naturelles et topographiques du milieu ;
 - Insérer des objectifs et critères d'encadrement des rues publiques, de telle manière que les limites de leur emprise soient considérées comme les parois d'une forme marquant la transition entre les immeubles privés et les immeubles publics; et favoriser la concentration de la densité à l'intérieur de secteurs lotis dont les caractéristiques présentent un intérêt moindre sur le plan environnemental.

ARTICLE 4

L'article 8.2.3 intitulé « Ententes avec les promoteurs » est modifié par l'ajout, à la suite des paragraphes existants, des paragraphes suivants :

« La Ville doit se doter d'outils réglementaires nécessaires à la prise en compte de la capacité de ses infrastructures d'aqueduc et d'égout dans la planification du développement et de l'aménagement du territoire de la Ville.

Le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux constitue est le moyen par excellence pour la Ville de contrôler son développement et son redéveloppement dans le cas de changement de vocation d'usage ayant un impact sur la capacité des infrastructures municipales (routières, égouts, aqueduc, drainage de surface, etc.). Ainsi, ce règlement peut exiger, préalablement à l'émission d'un permis, la conclusion d'une entente avec la Ville. Il faut donc qu'un tel règlement soit en vigueur et qu'il soit rédigé de façon à donner la plus grande latitude possible pour le conseil municipal et surtout assurer une qualité des infrastructures qui seront cédées à la Ville. C'est via cette entente que l'on pourra également inclure les modalités des garanties exigées via les différents autres règlements de type subjectif (PIIA, Usage conditionnel, dérogation mineure, PPCMOI, ...).

Ce règlement permet au conseil municipal de statuer sur l'opportunité de conclure ou non une entente et de permettre la réalisation de travaux municipaux. Ainsi, advenant qu'un projet rencontre l'ensemble des règles d'urbanisme, mais que le conseil municipal ne juge pas qu'il soit opportun de développer ou de redévelopper immédiatement la propriété, considérant notamment les enjeux liés aux infrastructures, il pourra choisir de ne pas convenir d'une entente,

auquel cas la condition ne sera pas remplie et aucun permis ne pourra être émis pour la construction ou l'occupation d'un site dont la vocation est modifiée. Le conseil pourra également, dans le cadre d'un tel règlement, exiger le versement d'une contribution qui met à la charge du promoteur immobilier les coûts afférents aux impacts sur les équipements et infrastructures de la Ville qui découlent directement de la réalisation de son projet.

La Ville doit également, dans un contexte de saine gestion de ses équipements et infrastructures, réduire ou moduler les densités de construction résidentielles afin de ne pas compromettre le rendement des équipements municipaux et des infrastructures d'aqueduc et d'égout existantes. Ces changements doivent respecter les cibles prévues au schéma d'aménagement et de développement de la MRC. Ces changements seront intégrés aux règlements de zonage et de lotissement de la Ville une fois l'analyse d'opportunité complétée. »

ARTICLE 5

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

M. Frédéric Galantai, maire

Me Karine Patton, greffière