

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE SAINT-MAURICE  
M.R.C. DES CHENAUX**

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-638**

**Projet de règlement numéro 2024-638 modifiant le règlement sur le plan d'urbanisme révisé numéro 2009-488**

---

**ATTENDU QUE** le *Règlement sur le plan d'urbanisme révisé numéro 2009-488* a été adopté il y a maintenant plus de 14 ans;

**ATTENDU** le développement du territoire de la Municipalité depuis 2009 et les nouveaux enjeux dont la Municipalité doit maintenant tenir compte dans la planification de son territoire, dont son intention de densifier certaines parties de territoire et de bonifier l'offre en matière d'habitation;

**ATTENDU** en effet que, depuis 2009, le territoire de la Municipalité a beaucoup évolué par le développement de plusieurs secteurs résidentiels avec de l'habitation unifamiliale qui a su alors répondre à la demande du marché;

**ATTENDU** que les réalités relativement à l'occupation du territoire ont changé vu, notamment, le contexte économique et démographique;

**ATTENDU QU'**il appartient ainsi au conseil de revoir la planification du développement d'une partie de son territoire pour tenir compte des besoins et des particularités du milieu;

**ATTENDU** les modifications importantes apportées à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* par la *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions* (2023, c. 12) par lesquelles le législateur reconnaît notamment l'importance d'un aménagement réfléchi et durable du territoire, tout en conférant aux documents de planification un rôle prépondérant et fédérateur de façon à ce que la Municipalité se dote d'outils d'urbanisme polyvalents et adaptés à différents besoins;

**ATTENDU QUE** la Municipalité désire que sa planification territoriale poursuive un objectif d'utilisation optimale sur son territoire en vue de limiter l'étalement urbain, tout en développant des communautés dynamiques et attractives;

**ATTENDU QUE** la Municipalité désire ainsi prévoir, pour les parties de son territoire qui ne sont pas actuellement des « zones réservées » et ce, à l'intérieur de son périmètre urbain, des densités minimales d'occupation;

**ATTENDU** par ailleurs qu'il y a lieu, dans ce contexte de densification, de tenir compte des milieux existants et d'assurer des transitions adéquates entre ces milieux;

**ATTENDU QUE** la consolidation et la densification du tissu urbain permet de protéger les milieux naturels et le territoire agricole tout en rentabilisant les infrastructures et les équipements publics, ladite consolidation et densification devant être planifiée en fonction des besoins de la population et des caractéristiques propres à chacun des milieux;

**En conséquence :**

Il est proposé par monsieur le conseiller Michel Beaumier, appuyé par monsieur le conseiller Mario Masicotte et résolu à l'unanimité des conseillers :

**QUE** le projet de règlement numéro 2024-638 soit adopté et qu'il soit ordonné et statué comme suit :

**ARTICLE 1. MODIFICATION À L'ARTICLE 1.1. – LE PLAN D'URBANISME**

L'article 1.1. (Le plan d'urbanisme) du *Règlement sur le plan d'urbanisme révisé numéro 2009-488* est modifié par l'insertion, après le dernier alinéa, de ce qui suit :

« Le 1<sup>er</sup> juin 2023 a été sanctionnée la *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions* (2023, chapitre 12). Cette Loi est venue, notamment, définir les principes qui sous-tendent le régime d'aménagement et d'urbanisme, de définir les finalités de la planification du territoire de même que de modifier le contenu obligatoire des plans d'urbanisme en fin d'en élargir la portée. Par cette Loi, le législateur a notamment reconnu l'importance des outils de planification. Le plan d'urbanisme de la Municipalité devra éventuellement être modifié ou révisé pour tenir compte de ce nouveau contenu obligatoire. Cependant, suivant l'article 138 de la *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et*

*d'autres dispositions*, il n'y a pas lieu, pour l'instant, de s'assurer que le plan d'urbanisme contienne l'ensemble des nouveaux éléments obligatoires, aucun défaut ne peut en effet résulter de la non-conformité d'un plan d'urbanisme aux nouvelles dispositions de la Loi et ce, jusqu'à ce qu'un avis soit publié par le ministre des Affaires municipales à cette fin.

Il est cependant essentiel que la Municipalité, pour tenir compte de son développement, qu'elle revoit son plan d'urbanisme étant donné l'importance de cet outil au niveau des enjeux de planification. La Municipalité verra également à identifier lorsque nécessaire, des cibles ainsi que toute autre mesure propre à assurer ou à favoriser la mise en œuvre du plan. »

## **ARTICLE 2. MODIFICATION À L'ARTICLE 1.2. (CONTEXTE D'INTERVENTION)**

L'article 1.2. (Contexte d'intervention) dudit règlement est modifié par l'ajout, à la fin, de ce qui suit :

« Étant donné l'importance du document de planification qu'est le plan d'urbanisme et que, dans les faits, il constitue un jalon important de la planification de territoire, la Municipalité désire demeurer proactive relativement à cette planification et ajuster cette dernière aux nouveaux enjeux qu'elle peut identifier, dont ici, ceux de densification et de l'utilisation optimale de son territoire. »

## **ARTICLE 3. MODIFICATION À L'ARTICLE 1.3.1. (PLAN D'URBANISME)**

L'article 1.3.1. du Règlement est remplacé par ce qui suit :

### **« 1.3.1. Plan d'urbanisme**

Par des modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* le 1<sup>er</sup> juin 2023 (*Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions* (2023, chapitre 12)), le législateur a modifié les contenus obligatoires et facultatifs des documents de planification, dont le plan d'urbanisme qui doit être adopté par une municipalité locale. Depuis le 1<sup>er</sup> juin dernier, le plan d'urbanisme d'une municipalité locale doit planifier l'aménagement et le développement du territoire en y définissant les orientations et les objectifs tout en prévoyant des cibles ainsi que toute autre mesure propre à assurer et à favoriser sa mise en œuvre. L'article 83 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* se lit maintenant comme suit :

« **83.** Le plan d'urbanisme planifie l'aménagement et le développement durables du territoire de la municipalité en harmonie avec le schéma. Il en définit des orientations et contient des objectifs, des cibles ainsi que toute autre mesure propre à assurer ou à favoriser sa mise en œuvre.

Il doit notamment:

- 1° décrire l'organisation du territoire;
- 2° déterminer les affectations du sol et, dans tout périmètre d'urbanisation, les densités minimales de son occupation;
- 3° planifier la consolidation de toute partie du territoire devant en faire l'objet de façon prioritaire;
- 4° planifier l'organisation du transport, notamment de ses différents modes, d'une manière intégrée avec l'aménagement du territoire;
- 5° décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre;
- 6° planifier la localisation des services et des équipements de proximité et prévoir des mesures pour favoriser leur accessibilité;
- 7° définir les projets d'infrastructures et d'équipements utiles ou nécessaires à la poursuite des orientations et des objectifs et à l'atteinte des cibles définis;
- 8° prévoir des mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;
- 9° déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur;

- 10° identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques. »

La Municipalité n'est pas tenue de modifier immédiatement son plan d'urbanisme pour refléter ce nouveau contenu obligatoire. Suivant l'article 138 de la Loi (2023, chapitre 12), le Ministre publiera un avis pour indiquer les délais pour chacun des organismes visant à ajuster ses documents de planification.

Au début de l'année 2024, la Municipalité a cependant fait le choix, compte tenu des enjeux de son territoire en matière d'occupation et d'habitation, d'entreprendre certaines modifications à son plan d'urbanisme de façon à refléter certains enjeux qu'elle devra éventuellement intégrer à son plan d'urbanisme, notamment quant aux densités minimales d'occupation du sol qu'elle devra considérer à même son périmètre urbain (voir paragraphe 2° du 2° alinéa de l'article 83 *LAU*). L'idée ici est de s'assurer de ne pas compromettre, au niveau de la réalisation de projets de développement, les enjeux que la Municipalité entend éventuellement mettre en œuvre et intégrer à un éventuel plan d'urbanisme (modifié ou révisé). »

#### **ARTICLE 4. MODIFICATION À L'ARTICLE 2.1. (RÉSUMÉ HISTORIQUE)**

L'article 2.1. (Résumé historique) dudit règlement est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« La population de la Municipalité s'est par ailleurs accrue rapidement depuis les années 2000. Plusieurs nouveaux secteurs résidentiels ont été développés, avec l'ouverture de nouvelles rues et ce, plus particulièrement dans le secteur urbain du rang Saint-Alexis. Cette nouvelle agglomération s'ajoute à celle du village actuel »

#### **ARTICLE 5. MODIFICATION À L'ARTICLE 2.2. (LA POPULATION)**

L'article 2.2. (Population) dudit règlement est modifié :

- 1° Par le remplacement du tableau « *Évolution de la population (1961-2006)* » que l'on retrouve après le deuxième alinéa par ce qui suit :

##### **« Évolution de la population (1961-2021)**

2°

<b>Année</b>	<b>Population</b>	<b>Variation</b>
1961	1644	-
1971	1645	-
1981	2060	(25,2 %)
1991	2195	(6,5 %)
2001	2292	(4,4 %)
2006	2338	(2,0 %)
2016	3286	(40.5%)
2021	3432	(4,4 %)

Source : Statistique Canada

« Pour les années 2022 et 2023, la population était de 3689 et de 3720 respectivement ».

- 2° Par l'ajout, avant le tableau « *Évolution des ménages* », des alinéas suivants :

« Le tableau d'évolution de la population (1961-2021) est très révélateur du changement démographique de Saint-Maurice.

Les changements démographiques ont été provoqués par l'arrivée d'une population urbaine composée de jeunes familles. Celles-ci sont principalement attirées par les grands espaces naturels et la proximité des grandes agglomérations urbaines. Par ailleurs, la Municipalité doit mettre en place des mesures afin de favoriser la rétention et la venue de plus jeunes par, notamment, l'offre d'habitations reflétant davantage les besoins et les moyens de ces familles et, éventuellement, en appliquant une politique familiale qui verra à répondre aux besoins particuliers de ces jeunes familles. L'objectif est également de maintenir un milieu de vie stimulant en matière de loisirs et de culture pour tous les citoyens de la Municipalité. La ré-

tention des citoyens et l'accueil de nouvelles familles représentent des conditions essentielles à cette offre.

Or, le développement résidentiel des dernières années a occupé une grande partie des périmètres urbains, de sorte que les espaces disponibles pour de nouveaux développements se font plus rares. De plus, la nouvelle réalité économique et la demande accrue pour soit du logement locatif ou une offre de nouvelles constructions à prix abordable présente de nouveaux défis pour la Municipalité. Dans ce contexte, la Municipalité désire optimiser l'espace encore disponible pour le développement résidentiel. La vision du développement passera par la fixation d'une densification des secteurs existants et des nouveaux secteurs qui peuvent être développés. »

#### **ARTICLE 6. MODIFICATION À L'ARTICLE 2.4.1. (LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION)**

L'article 2.4.1 (Le périmètre d'urbanisation) dudit règlement est modifié par le remplacement des deux derniers alinéas par ce qui suit :

« La deuxième partie du périmètre urbain occupe une superficie d'environ 315 hectares. Cette partie du périmètre urbain comprend essentiellement des secteurs résidentiels linéaires perpendiculaires au rang Saint-Alexis, ainsi qu'une zone à vocation mixte commerciale et industrielle en bordure de la route 352. Cette partie du territoire de Saint-Maurice a connu une croissance très significative au cours des dernières années. On y retrouve aujourd'hui près de la moitié de la population de Saint-Maurice. La construction résidentielle a particulièrement été marquée dans le développement des secteurs Benoit et Brulé. Ce sont aussi ajoutés depuis les secteurs Toupin-Montplaisir et Neault. »

#### **ARTICLE 7. MODIFICATION À L'ARTICLE 2.4.2. (L'UTILISATION DU SOL)**

L'article 2.4.2 (L'utilisation du sol) dudit règlement est modifié par l'ajout, à la fin, de ce qui suit :

« Les nouvelles données du rôle d'évaluation 2023 nous démontrent une accélération de la prédominance du secteur résidentiel sur les autres fonctions. Bien que les périmètres urbains et les îlots déstructurés ne représentent que 7 % du territoire, les immeubles résidentiels représentent 73 % de la valeur foncière totale de la Municipalité. Or, l'espace disponible pour la construction résidentielle est de plus en plus restreint. La présence de milieux humides et de zones à risque de glissement de terrain réduit davantage les espaces disponibles pour la construction résidentielle. Dans ce contexte, la Municipalité voit l'importance de favoriser la densification et consolider son développement pour une utilisation optimale de son territoire.

Il faut aussi souligner l'importance du secteur agricole. Avec 20 % du total de l'évaluation foncière, les immeubles agricoles constituent une composante majeure en termes de superficie dédiée à cette vocation du territoire. »

#### **ARTICLE 8. MODIFICATION À L'ARTICLE 2.5.2. (RÉSEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET TRAITEMENT DES EAUX USÉES)**

L'article 2.5.2 (Réseau d'alimentation en eau potable et traitement des eaux usées) dudit règlement est modifié par l'ajout, à la fin, de ce qui suit :

« La Municipalité entamera au cours de l'année 2024, des travaux majeurs afin d'augmenter la capacité de son réseau d'aqueduc. Afin de maximiser les investissements majeurs dans son réseau d'aqueduc, la Municipalité de Saint-Maurice prévoit poursuivre le développement résidentiel dans son périmètre d'urbanisation en prévoyant l'optimisation de ces développements en exigeant la présence des services d'aqueduc et d'égouts sanitaires pour la construction de nouveaux bâtiments principaux, notamment dans le périmètre urbain du village et le service d'aqueduc dans le périmètre urbain du secteur de Saint-Alexis de même que d'assurer une densification dans ces parties de territoires. »

#### **ARTICLE 9. MODIFICATION À L'ARTICLE 3.1. (CONCEPT D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT)**

L'article 3.1 (Le concept d'aménagement et de développement) de ce règlement est modifié par le remplacement des deux derniers alinéas par ce qui suit :

« En termes d'avenir, la Municipalité de Saint-Maurice mise sur le maintien d'une collectivité dynamique, possédant de grandes valeurs sociales, communautaires et environnemen-

tales. Elle désire également miser sur l'utilisation optimale de son territoire et tout particulièrement de son périmètre urbain et ce, à l'égard des secteurs où les services d'aqueduc et/ou d'égouts sont déjà présents ou peuvent être prolongés notamment dans les secteurs identifiés à l'article 2.5.2.

Au cœur de son action, la Municipalité de Saint-Maurice souscrit aux principes et objectifs précisés à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* par la *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions législatives* (2023, c. 12).

Elle désire rechercher un équilibre entre la prospérité économique, le respect de l'environnement et l'utilisation optimale de son territoire et ce, afin de développer des communautés dynamiques et attractives tout en répondant aux besoins de la population, notamment en matière d'habitation abordable. L'objectif est ici de répondre aux besoins actuels sans compromettre la capacité des générations futures de répondre à leurs propres besoins. Le développement durable implique la participation et l'engagement des citoyens et des groupes qui les représentent pour définir une vision concertée du développement et assurer sa durabilité sur les plans environnemental, social et économique. »

#### **ARTICLE 10. MODIFICATION À L'ARTICLE 3.2.1. (THÈME : POPULATION ET HABITAT)**

L'article 3.2.1. (Thème : population et habitat) est modifié :

3° Par le remplacement de la section « Caractéristiques et enjeux » par ce qui suit :

##### **« Caractéristiques et enjeux**

- La population de la Municipalité est en croissance constante depuis plus de 35 années mais fait l'objet de transformations importantes au niveau des besoins (nouvelles familles et rétention de la population existante) au cours des toutes dernières années.
- La construction de nouveaux immeubles à logements dans les dernières années et l'intérêt porté par la population à son égard a démontré à la municipalité la nécessité et les besoins de densifier ses secteurs résidentiels.
- L'exode des jeunes, le vieillissement de la population et les nouveaux enjeux relatifs au télétravail constituent des phénomènes démographiques et de développements importants.
- Compte tenu de son cadre de vie agréable et de sa proximité avec la Ville de Trois-Rivières, la Municipalité possède un pouvoir d'attraction pour de nouveaux résidents surtout pour ceux qui désirent accéder à la propriété.
- Le parc immobilier résidentiel représente 73 % de la valeur foncière totale de la Municipalité.
- La diversité résidentielle est bonne mais elle doit être améliorée en tenant compte, notamment, des besoins pour une clientèle composée de personnes âgées et pour des familles qui désirent accéder à la propriété en considérant leurs revenus et la hausse de la valeur des propriétés.
- Les espaces vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ont pu répondre à la demande résidentielle au cours des dernières années mais les besoins en matière de logements locatifs et de propriétés plus abordables sont importants.
- Certains secteurs de la zone agricole peuvent accueillir de nouveaux résidents qui recherchent un mode de vie rural. »

4° Par le remplacement de la première partie de la section « Objectifs et moyens de mise en œuvre », par ce qui suit :

- Favoriser l'accessibilité à l'habitation adaptée aux divers besoins de la population, tout en tenant compte d'une utilisation optimale du territoire.
- En identifiant, pour les parties de territoire destinées à de l'habitation, les densités minimales de l'occupation du sol.

- En diversifiant le produit résidentiel par l'augmentation de la densité, selon les secteurs.
- En autorisant l'implantation de nouvelles résidences dans les secteurs déstructurés de la zone agricole (affectation résidentielle rurale).
- En autorisant l'implantation de nouvelles résidences de type « fermette » sur des terrains de grandes superficies dans les affectations agroforestières.
- En autorisant les habitations intergénérationnelles dans toutes les résidences unifamiliales. »

#### **ARTICLE 11. MODIFICATION À L'ARTICLE 3.3.1. (LA CLASSIFICATION DES USAGES)**

L'article 3.3.1. (La classification des usages) est modifié par le remplacement de la sous-section « **a**) *Groupe résidentiel* » par ce qui suit :

« La densité, pour le Groupe résidentiel, réfère normalement à un nombre de logements (habitations) par rapport à une superficie de terrain. La réglementation d'urbanisme prévoira la typologie d'usages autorisés permettant de respecter les densités minimales d'occupation du sol prévues au tableau 3.4. »

#### **ARTICLE 12. MODIFICATION À L'ARTICLE 3.3.8. (AFFECTATION RÉSIDENTIELLE)**

L'article 3.3.8. (Affectation résidentielle) est modifié par l'ajout, à la fin, des alinéas suivants :

« Des densités minimales d'occupation du sol sont prévues dans ces affectations lorsqu'elles sont situées à l'intérieur du périmètre urbain, et selon les dessertes en services publics (aqueduc et/ou égouts) selon ce qui est indiqué à l'article 3.4.

En conséquence, malgré le tableau 3.3.8., les densités minimales d'occupation du sol prévues à l'article 3.4 doivent être respectées et la réglementation d'urbanisme (zonage et lotissement) doit tenir compte de ces densités notamment dans la typologie résidentielle autorisée. »

#### **ARTICLE 13. MODIFICATION À L'ARTICLE 3.4. (LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL)**

L'article 3.4. (La densité d'occupation du sol) est remplacé par ce qui suit :

##### **« 3.4. La densité d'occupation du sol**

##### **3.4.1 Généralités**

La densité d'occupation des différentes parties du territoire correspond à l'intensité d'utilisation du sol par affectation. Elle sert, entre autres, à planifier le développement des services (voirie, transport, aqueduc, égouts et électricité), à favoriser un développement intensif ou extensif pour la protection du milieu et à assurer, dans certains cas, l'utilisation optimale du territoire.

##### **3.4.2 Usage de type « Habitation »**

La densité provient du rapport entre le nombre d'unités de logement de chacun des bâtiments principaux et la superficie du terrain sur lequel il est érigé, exprimé en hectare.

La réglementation d'urbanisme (notamment le règlement de zonage et le règlement de lotissement) établira les usages autorisés et l'ensemble des normes applicables visant à assurer cette densité minimale.

##### **3.4.3 Usage autre que résidentiel**

Dans le cas des usages autres que résidentiels on utilisera le concept de "coefficient d'occupation du sol" (C.O.S), relatives à l'intensité d'occupation du sol. Ce coefficient reflète le rapport de l'espace occupé par les bâtiments sur la superficie des terrains qu'ils occupent.

**Tableau 3.4 : Densité d'occupation du sol**

Densité	Affectation	Services	Usages résidentiels		Autres usages
			Logements à l'hectare	Superficie de terrain	C.O.S.
Forte	. Résidentielle . Commerciale et Résidentielle . Publique	Aqueduc Égout	40 à 60	450 à 950 m <sup>2</sup>	0,2 à 0,5
Moyenne	. Résidentielle . Résidentielle rurale	Aqueduc	12 à 40	1500 à 2000 m <sup>2</sup>	0,1 à 0,3
Faible	. Agricole	Aqueduc	2 à 12	1 500 à 5 000 m <sup>2</sup>	0,05 à 0,2
Faible	. Résidentielle . Résidentielle rurale . Industrielle	Aucun	2 à 3	3 000 à 4 000 m <sup>2</sup>	0,02 à 0,2
Très faible	. Agricole . Agroforestière	Aucun	- de 1	+ de 50 000 m <sup>2</sup>	- de 0,01

**ARTICLE 14. CARTE DES AFFECTATIONS**

La carte des affectations du sol à laquelle réfère, notamment, l'article 3.3 est modifiée par l'agrandissement d'une affectation résidentielle à même une affectation commerciale de même que par la modification d'une zone de réserve par une affectation résidentielle, le tout tel qu'il apparaît au plan joint au présent règlement comme Annexe A.

**ARTICLE 15. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.

/GÉRARD BRUNEAU/  
Maire

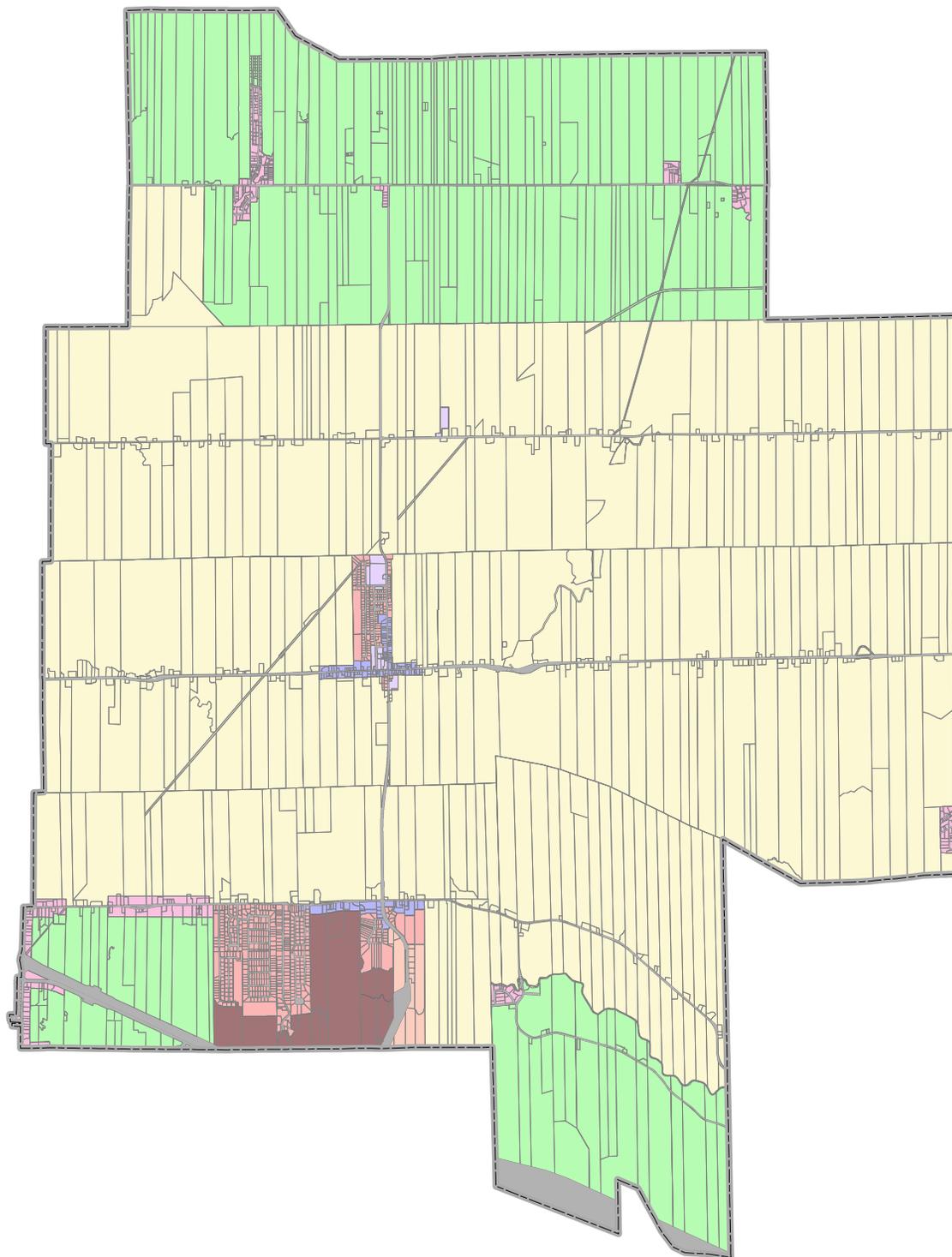
/ANDRÉE NEAULT/  
Directrice-générale et greffière-trésorière

Copie certifiée conforme,  
extrait du Livre des Délibérations  
et donnée à Saint-Maurice,

Ce 16<sup>e</sup> jour du mois de janvier 2024



Andrée Neault,  
Directrice générale et greffière-trésorière



Municipalité de  
**Saint-Maurice**

**Municipalité de Saint-Maurice**

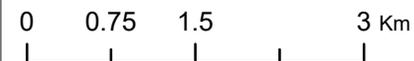
**Grandes affectations du sol**

**Règlement 2024-638**

### Légende

#### Affectations du sol

- Agricole
- Agroforestière
- Commerciale
- Commerciale résidentielle
- Industrielle
- Publique
- Résidentielle
- Résidentielle rurale
- Zone de réserve



Projection : MTM, Nad83, Fuseau 8

Échelle : 1 : 70 000

Réalisation : Service de l'aménagement du territoire  
Mrc des Chenaux

Source : Banque de données topographiques (BDTQ)  
Plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Maurice