

# Municipalité de Saint-Maurice

**Assemblée publique de consultation  
(19 février 2024)**



# Mise en contexte

- Le 15 janvier 2024, le conseil a adopté les projets de règlements suivants:
  - Projet de règlement 2024-638 modifiant le Règlement sur le plan d'urbanisme révisé 2009-488
  - Projet de règlement 2024-639 modifiant le Règlement de zonage 2009-489 (en concordance avec les modifications apportées au plan d'urbanisme)
  - Projet de règlement 2024-640 modifiant le Règlement sur les conditions d'émission de permis de construction 2009-492

# Mise en contexte

- Une consultation publique vise à:
  - Expliquer le contenu des projets de règlements et les conséquences de leur adoption
  - Expliquer la suite du processus, tel qu'il est prévu à la Loi
  - Entendre les personnes qui désirent s'exprimer: questions, commentaires, etc.

# Mise en contexte

- Après la présente consultation:
  - Le conseil pourra adopter les règlements, avec ou sans changement
  - Il pourra donc tenir compte des commentaires entendus lors de la présente consultation

# Mise en contexte

- Seront donc présentés ci-après:
  1. Les enjeux de développements de la Municipalité en matière d'habitation
  2. Les modifications projetées aux 3 règlements
    - ✓ Plan d'urbanisme
    - ✓ Règlement de zonage
    - ✓ Conditions d'émission de permis
  3. L'identification des affectations et zones concernées
  4. La suite du processus
  5. Commentaires et questions

# Mise en contexte

- Informations et documents
  - Quelques copies « papier » des projets de règlements peuvent être consultées à l'entrée de la salle
  - Elles sont également accessibles sur le site Internet de la Municipalité à la section Service aux citoyens/Urbanisme/Règlement d'urbanisme
  - Il en est de même:
    - De la carte des affectations du sol qui fait partie intégrante du plan d'urbanisme
  - Les personnes qui le désirent, des copies des projets de règlement pourront leurs être transmis par courriel

# La Municipalité de Saint-Maurice et la planification de son territoire



# OGAT – Orientations Gouvernementales en aménagement du territoire

- Consolider les milieux de vie existant et planifier les transports de façon intégrée afin de favoriser la mobilité durable, de répondre aux besoins en habitation et d'assurer la protection des milieux naturels et agricoles.
- Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages.
- Établir un diagnostic en matière de logement en décrivant les enjeux et les besoins.
- Planifier le territoire en tenant compte des diagnostics, des besoins et des potentiels établis en matière d'habitation.
- Optimiser l'utilisation du sol et les investissements publics en orientant la croissance vers les milieux urbanisés.
- Déterminer un seuil minimal de densité résidentiel.
- Optimiser les infrastructures et les équipements collectifs, en eau potable et gestion des eaux usées.

# La Municipalité et la planification de son territoire

## **Les principaux outils d'aménagement**

- De planification
  - MRC: schéma d'aménagement
  - Municipalité locale (Saint-Maurice): plan d'urbanisme
- Règlements « normatifs »
  - Zonage
  - Construction
  - Conditions d'émission de permis
  - (...)

# La Municipalité de Saint-Maurice et la planification de son territoire

- En 2009, la Municipalité a adopté un plan d'urbanisme révisé (règlement no 2009-488)
- Le plan d'urbanisme: son importance (document de planification)

Guide de la prise de décision en urbanisme – MAMH:

*« Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la Municipalité en matière de planification de l'aménagement de son territoire. Il contient les politiques d'urbanismes arrêtées par le conseil municipal qui guideront sa prise de décision dans le futur. »*

# La Municipalité de Saint-Maurice et la planification de son territoire

- Depuis 2009, soit depuis près de 15 ans:
  - Le territoire de la Municipalité a beaucoup évolué
  - Plusieurs secteurs résidentiels se sont développés avec de l'habitation unifamiliale, ce qui a su alors répondre à la demande du marché
  - Le contexte économique et démographique actuel amène de nouvelles réflexions sur l'occupation du territoire
  - Ces réalités font notamment en sorte que les besoins de la population en matière d'habitation ont évolué

# La Municipalité de Saint-Maurice et la planification de son territoire

- Il est de l'intention du conseil:
  - De tenir compte de ces nouveaux besoins (notamment des nouvelles familles);
  - De s'assurer d'une offre bonifiée en matière d'habitation;
  - D'optimiser l'utilisation de son territoire:
    - En considérant le peu d'espace à être développé dans le périmètre urbain
    - En développant des communautés dynamiques et attractives
  - De densifier les milieux où les services publics sont présents ou peuvent être prolongés de façon à maximiser les investissements antérieurs et à venir.

# Habitation – nouveaux besoins

- La nouvelle réalité économique a causé une demande accrue pour du logement locatif
- L'optimisation des espaces disponibles
- Offre de milieux de vie permettant d'accueillir de nouvelles familles, dans le respect de leur réalité économique

# Projet de règlement modifiant le Règlement sur le plan d'urbanisme (2024-638)



# Résumé – Modification au plan d'urbanisme (Règlement 2024-638)

- Le Projet de règlement a notamment pour objets de:
  - Mettre à jour certaines données au niveau de la population, du développement depuis 2009, etc.
  - Préciser l'évolution au niveau de l'utilisation du sol et de réseaux d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées
  - Préciser les nouveaux enjeux liés aux développements résidentiels et aux besoins de la population en matière d'habitation

# Résumé – Modification au plan d’urbanisme (Règlement 2024-638)

- Le Projet de règlement a notamment pour objets de (suite):
  - Modifier les densités d’occupation du sol pour les secteurs desservis par les réseaux d’aqueduc et d’égouts (ou d’aqueduc seulement) de façon à densifier certaines parties de territoire permettant de rencontrer les nouveaux objectifs de la Municipalité et de répondre davantage aux besoins de la population
  - De modifier la carte des affectations du sol aux fins:
    - D’y agrandir une affectation résidentielle à même une affectation commerciale et;
    - De modifier une zone de réserve par une affectation résidentielle.

# La Municipalité de Saint-Maurice et la planification de son territoire

- Quelques données
  1. La population
  2. L'utilisation du sol
  3. Les infrastructures municipales (Aqueduc et Égout)

# La population

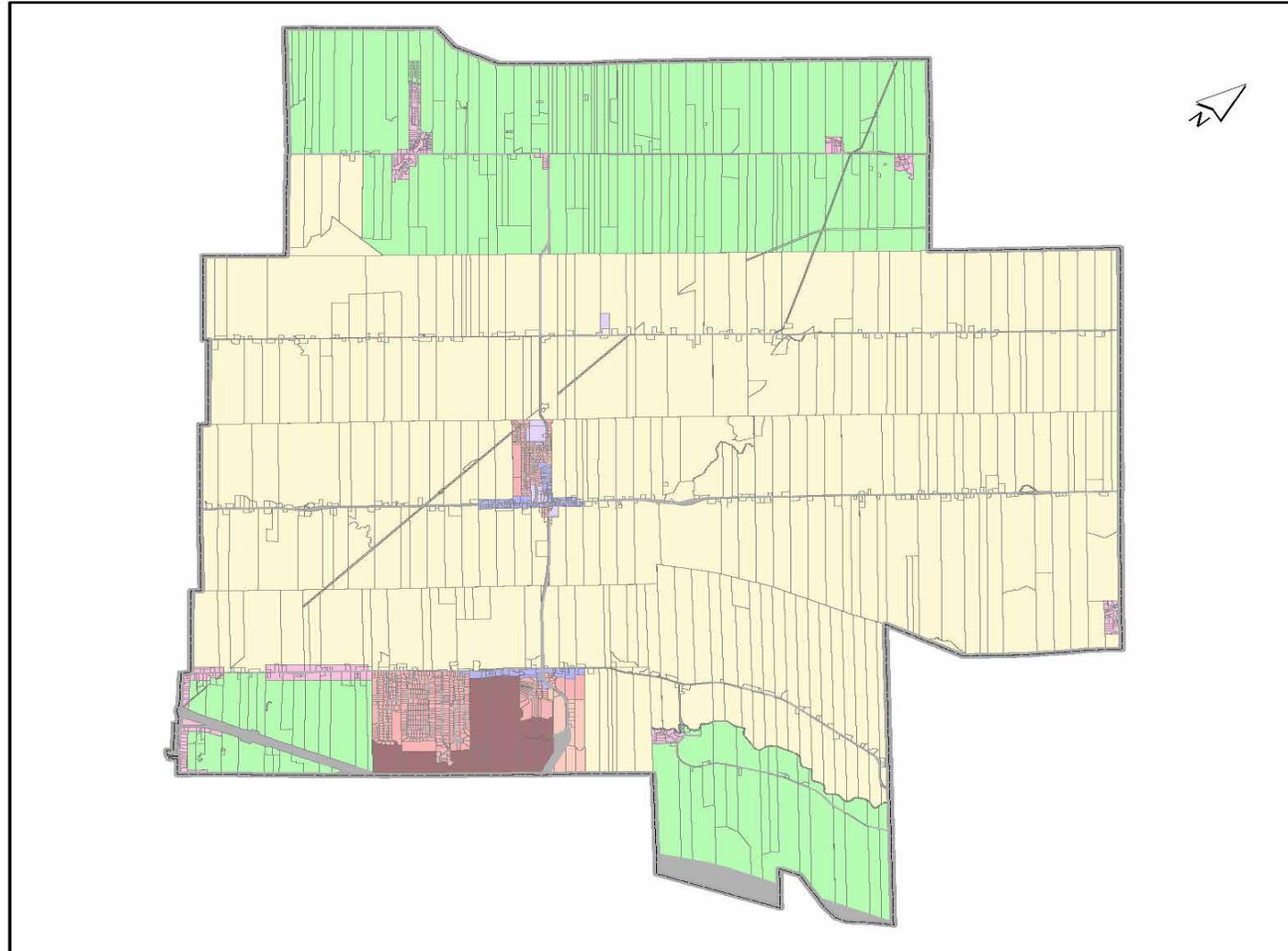
## « Évolution de la population (1961-2024)

Année	Population	Variation
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 %)
2022	3601	(5,1 %)
2023	3689	(2,0 %)
2024	3720	(1,0 %)

# L'occupation du territoire

- Le périmètre urbain et les îlots déstructurés ne représentent que 7 % du territoire, 93 % du territoire est en zone agricole.
- L'espace disponible pour la construction résidentielle est de plus en plus restreint, compte tenu, notamment:
  - Du développement résidentiel des dernières années;
  - De la présence de milieux humides et de zones à risque de glissement de terrain.

# Carte des affectations du sol



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

0 0.75 1.5 3 Km

Projection : MTM, Nad83, Fuseau 8  
Mrc des Chenaux

Réalisation : Service de l'aménagement du territoire  
Mrc des Chenaux  
Source : Banque de données topographiques (BDTG)  
Plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Maurice

# Infrastructures (aqueduc et égouts)

- 2024 – travaux projetés pour l'augmentation de la capacité du réseau d'aqueduc de la Municipalité
- Important de maximiser les investissements (antérieurs et à venir) dans le contexte de la poursuite du développement résidentiel dans le périmètre urbain de la Municipalité:
  - Du secteur Saint-Alexis alimenté par le réseau d'aqueduc;
  - Le secteur du village alimenté par le réseau d'aqueduc et d'égout.

# Nouveau tableau - Densité d'occupation du sol (tableau 3.4)

Densité	Affectation	Services	Usages résidentiels		Autres usages
			Logements à l'hectare	Superficie de terrain	C.O.S.
<b>Forte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Résidentielle</li> <li>. Commerciale et Résidentielle</li> <li>. Publique</li> </ul>	<b>Aqueduc Égout</b>	<b>40 à 60</b>	<b>450 à 950 m<sup>2</sup></b>	<b>0,2 à 0,5</b>
<b>Moyenne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Résidentielle</li> <li>. Résidentielle rurale</li> </ul>	<b>Aqueduc</b>	<b>12 à 40</b>	<b>1500 à 2000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,1 à 0,3</b>
<b>Faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Résidentiel rurale</li> </ul>	<b>Aqueduc</b>	<b>2 à 12</b>	<b>1 500 à 5 000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,05 à 0,2</b>
<b>Faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Résidentielle rurale</li> <li>. Industrielle</li> </ul>	<b>Aucun</b>	<b>2 à 3</b>	<b>3 000 à 4 000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,02 à 0,2</b>
<b>Très faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Agricole</li> <li>. Agroforestière</li> </ul>	<b>Aucun</b>	<b>- de 1</b>	<b>+ de 50 000 m<sup>2</sup></b>	<b>- de 0,01</b>

\*Un hectare = 10 000 m<sup>2</sup>

## Modification du plan d'urbanisme – ses effets

- Cette modification du document de planification (plan d'urbanisme) fait en sorte que la Municipalité doit:
  - Modifier sa réglementation d'urbanisme pour s'assurer que les usages autorisés respectent cette nouvelle cible de densification dans les zones concernées (affectation résidentielle où les services d'aqueduc et/ou d'égouts sont présents ou dont leur prolongation est possible)
  - S'assurer que cette densification se fasse en optimisant les services municipaux

Projet de règlement 2024-639 –  
Modification du règlement de zonage (en concordance avec les  
modifications apportées au PU)



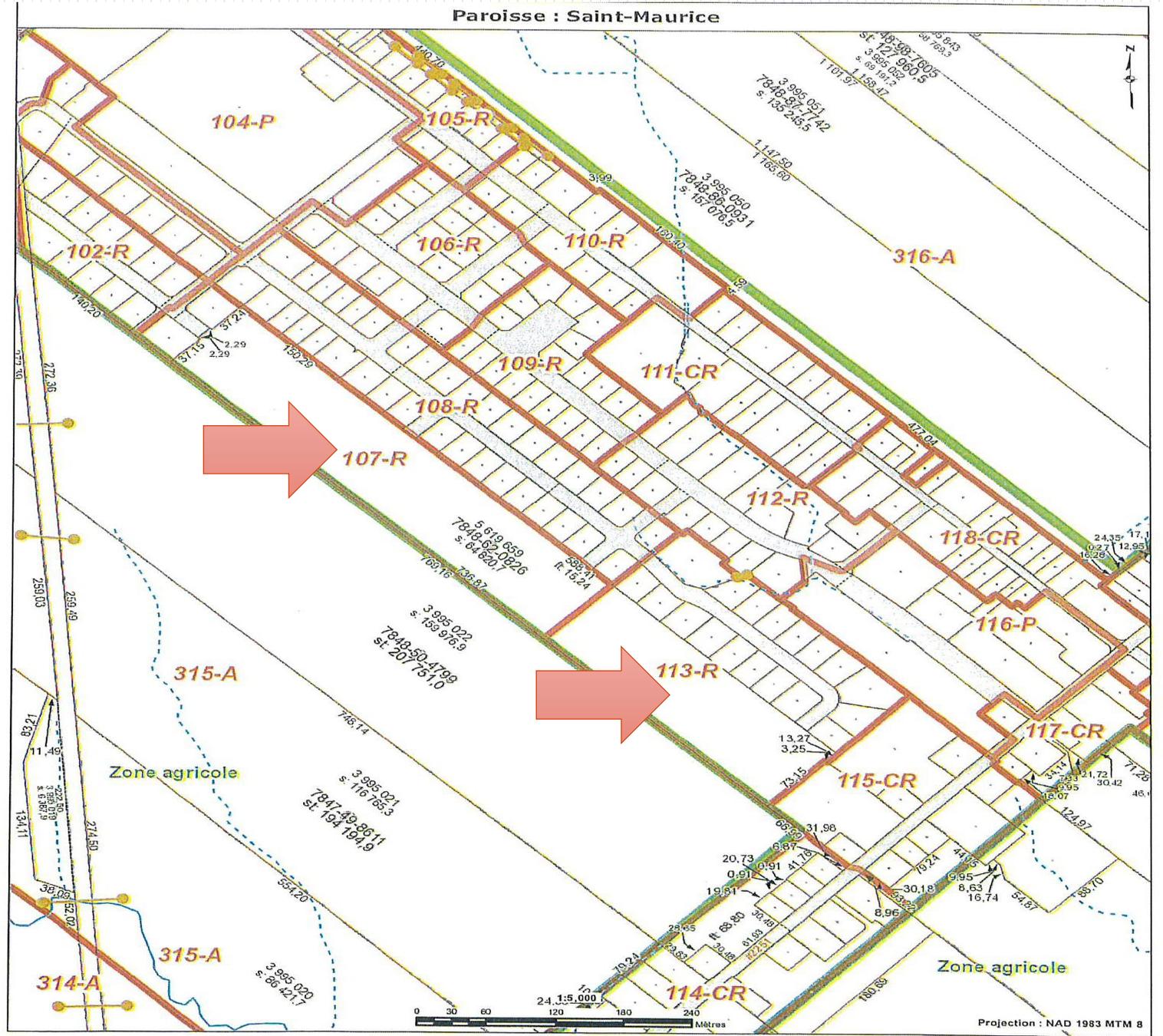
# Projet de règlement no 2024-639 – Modifications du règlement de zonage (en concordance avec les modifications apportées au PU)

- Vu les modifications apportées au plan d'urbanisme, il est nécessaire, par concordance:
  - De modifier le Règlement de zonage
  - De modifier le Règlement sur les permis et certificats
- Les nouvelles densités obligent à modifier les usages autorisés dans certaines zones.
- Seront présentés ci-après des tableaux comparant le plan actuel, le plan modifié et les usages autorisés dans les zones affectées par ces modifications au plan.

# Projet de règlement no 2024-639 – Modifications du règlement de zonage (en concordance avec les modifications apportées au PU)

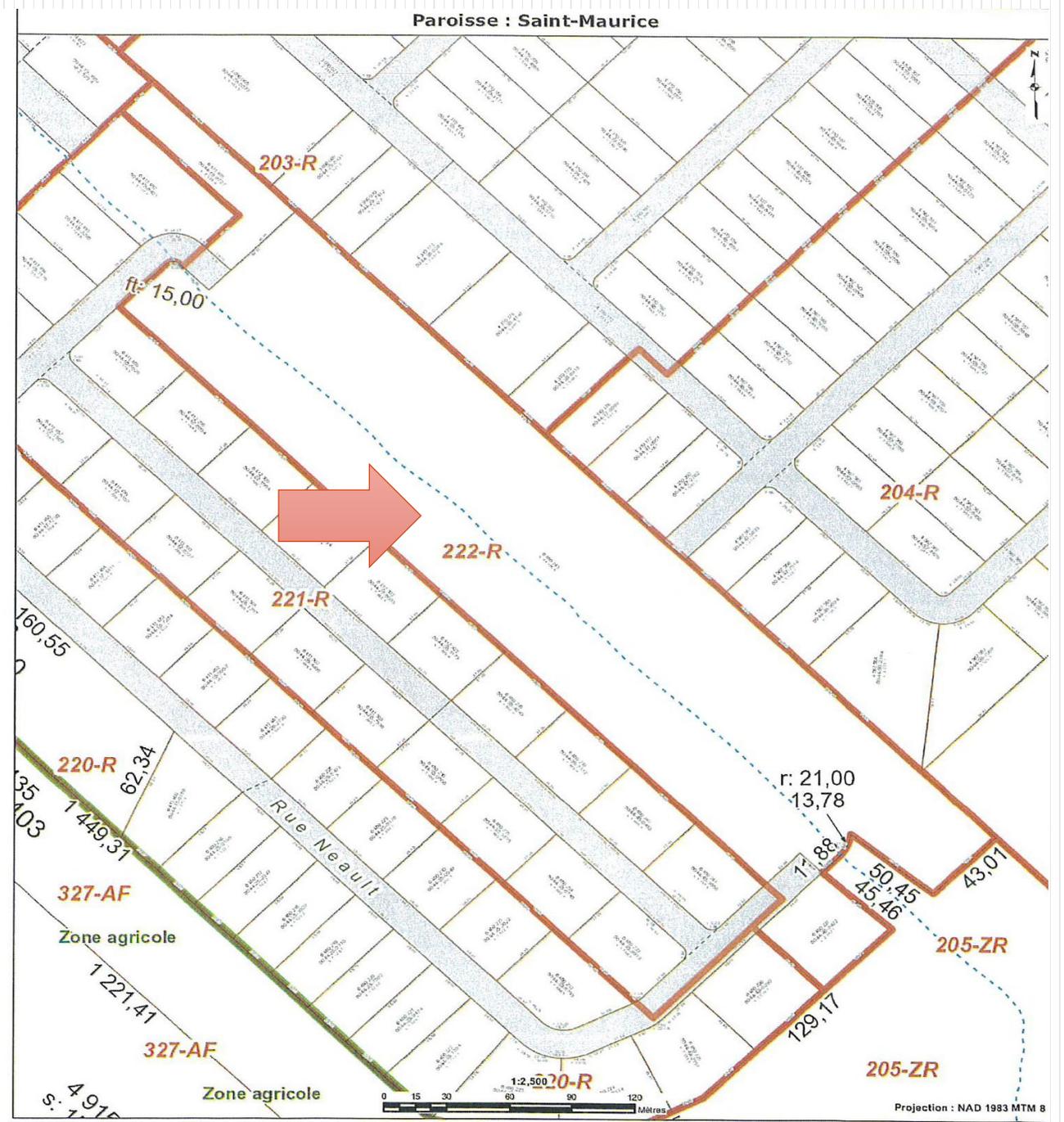
- Ce Projet de règlement concerne les zones suivantes
  - 107-R, 113-R, 222-R, 224-R et 225-R
- Ces zones, telles qu'elles apparaissent au plan de zonage, seront illustrées ci-après.

**ZONES 107-R ET 113-R**



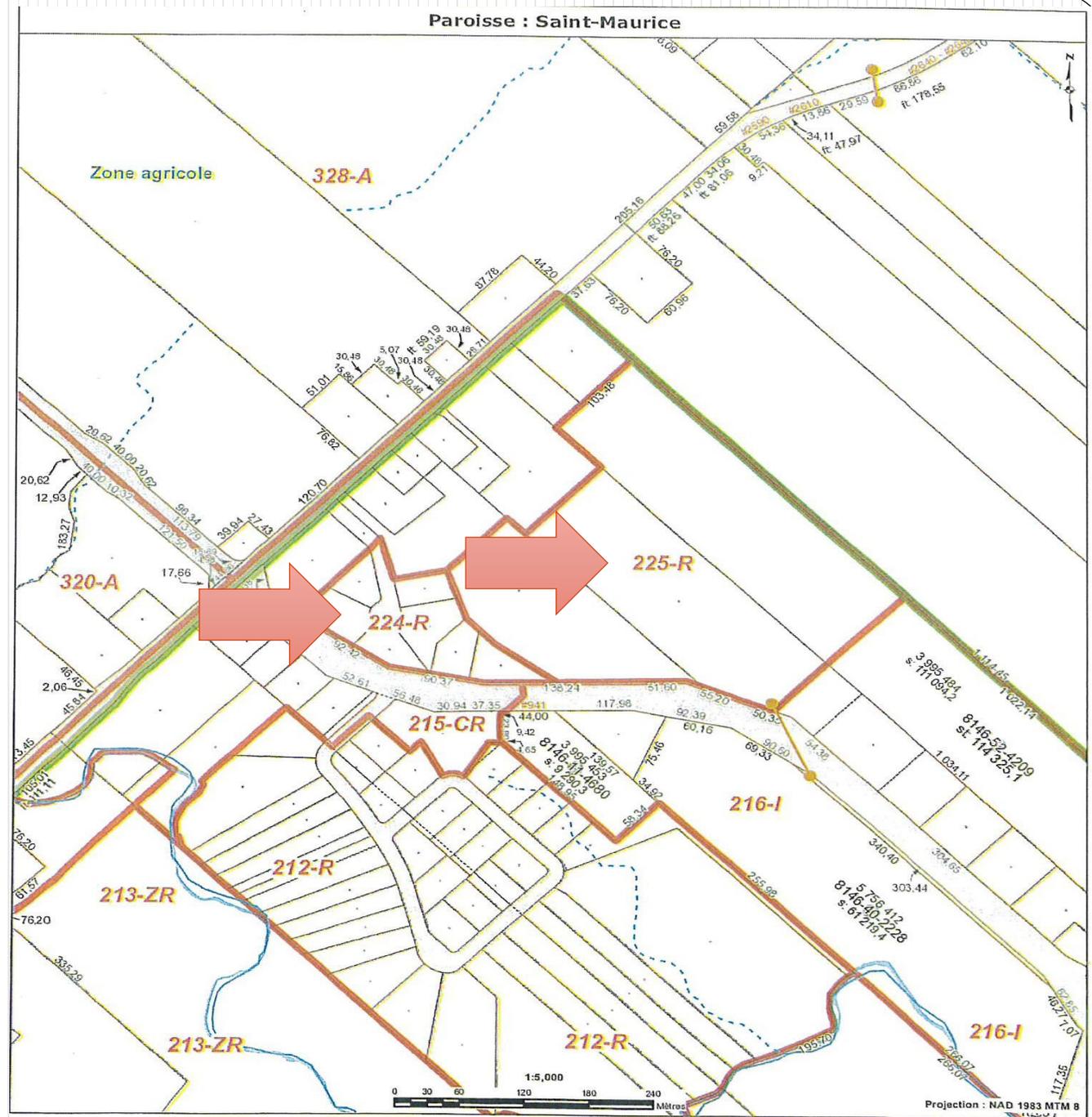
PLAN ACTUEL	ZONAGE ACTUEL	PLAN MODIFIÉ	ZONAGE MODIFIÉ
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Affectation</u> : Résidentielle</li> <li>▪ <u>Densité</u> : (10 à 22 log/ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ZONE 107-R</li> <li>Dans l'actuel zone 107-R, les usages suivants sont autorisés :</li> <li>▪ Habitation unifamiliale</li> <li>▪ Service professionnel et personnel (secondaire à l'habitation)</li> <li>▪ Espace parc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Affectation</u> : Résidentielle</li> <li>▪ <u>Densité</u> : (30 à 60 log/ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Après modifications, les usages suivants seront autorisés dans la zone 107-R :</li> <li>- Habitation multifamiliale (3 à 6 log. max.)</li> <li>- Service professionnel et personnel (secondaire à l'habitation)</li> <li>- Espace vert</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Affectation</u> : Résidentielle</li> <li>▪ <u>Densité</u> : (10 à 22 log/ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ZONE 113-R</li> <li>Dans l'actuel zone 113-R, les usages suivants sont autorisés :</li> <li>▪ Habitation unifamiliale</li> <li>▪ Service professionnel et personnel (secondaire à l'habitation)</li> <li>▪ Espace parc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Affectation</u> : Résidentielle</li> <li>▪ <u>Densité</u> : (30 à 60 log/ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Après modifications, les usages suivants seront autorisés dans la zone 113-R :</li> <li>- Habitation multifamiliale (3 à 6 log. max.)</li> <li>- Service professionnel et personnel (secondaire à l'habitation)</li> <li>- Espace vert</li> </ul>

# ZONE 222-R



PLAN ACTUEL	ZONAGE ACTUEL	PLAN MODIFIÉ	ZONAGE MODIFIÉ
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Affectation :</b> Résidentielle</li>   <li>▪ <b>Densité :</b> (5 à 6 log/ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>ZONE 222-R</b></li> <li>▪ Dans l'actuel zone 222-R, les usages suivants sont autorisés :</li> <li>▪ Habitation unifamiliale</li> <li>▪ Service professionnel et personnel (secondaire à l'habitation)</li> <li>▪ Espace parc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Affectation :</b> Résidentielle</li>   <li>▪ <b>Densité :</b> (20 à 40 log/ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Après modification, les usages suivants seront autorisés dans la zone 222-R :</b></li>   <li>- Habitation multifamiliale (3 à 6 log. max.)</li> <li>- Service professionnel et personnel (secondaire à l'habitation)</li> <li>- Espace vert</li> </ul>

**ZONES 224-R ET 225-R**



PLAN ACTUEL	ZONAGE ACTUEL	PLAN MODIFIÉ	ZONAGE MODIFIÉ
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Affectation</u> : Résidentielle</li> <li>▪ <u>Densité</u> : (20 log/ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ZONE 224-R</li> </ul> <p>Dans l'actuel zone 224-R, les usages suivants sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitation multifamiliale (3 log. max.)</li> <li>▪ Service professionnel et personnel (secondaire à l'habitation)</li> <li>▪ Espace parc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Affectation</u> : Résidentielle</li> <li>▪ <u>Densité</u> : (20 à 40 log/ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Après modifications, les usages suivants seront autorisés dans la zone 224-R :</li> <li>- Habitation multifamiliale (3 à 6 log. max.)</li> <li>- Service professionnel et personnel (secondaire à l'habitation)</li> <li>- Espace vert</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Affectation</u> : Résidentielle</li> <li>▪ <u>Densité</u> : (5 à 6 log/ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ZONE 225-R</li> </ul> <p>Dans l'actuel zone 225-R, les usages suivants sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitation unifamiliale</li> <li>▪ Service professionnel et personnel (secondaire à l'habitation)</li> <li>▪ Espace parc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Affectation</u> : Résidentielle</li> <li>▪ <u>Densité</u> : (20 à 40 log/ha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Après modifications, les usages suivants seront autorisés dans la zone 225-R :</li> <li>- Habitation multifamiliale (3 à 6 log. max.)</li> <li>- Service professionnel et personnel (secondaire à l'habitation)</li> <li>- Espace vert</li> </ul>

# Mesure de transition

## Écran tampon – zone 222-R

- Le Projet de règlement prévoit également, pour assurer une transition harmonieuse entre différentes densités (résidentielles):
  - L'ajout ou le maintien d'un écran tampon (ou, le cas échéant, la conservation d'un boisé) entre la future rue et les terrains existants.
  - S'applique dans la zone 222-R
  - L'écran tampon doit avoir une profondeur minimale de 15 mètres
  - Cette bande de terrain sera la propriété de la municipalité

# Projet de règlement 2024–640 (modifications - conditions d'émission de permis)



# Projet de règlement – modification des conditions d'émission de permis

- Ce Projet de règlement concerne les zones (zones concernées)
  - 107-R, 113-R, 222-R, 224-R et 225-R
  - Ces zones ont été illustrées précédemment.

# Règlement – conditions d'émission de permis de construction

- Le plan d'urbanisme prévoit l'objectif de la Municipalité d'optimiser ses infrastructures (aqueduc et égouts)
- Dans cet objectif, le Règlement sur les conditions d'émission de permis serait ici modifié pour :
  - Exiger, dans les zones 107-R, 113-R, 222-R, 224-R et 225-R, que les services d'aqueduc publics soient établis sur la rue en bordure de laquelle le bâtiment principal est projeté
  - Une telle exigence s'appliquera également pour les zones 107-R et 113-R en lien avec l'existence d'un service d'égouts sanitaires

# La suite

- Analyse des commentaires reçus lors de la consultation publique
- Adoption, avec ou sans changement, des règlements
- Les règlements ne contiennent aucune disposition susceptible d'approbation référendaire
- Avis - Vérification de conformité des règlements au plan d'urbanisme modifié
- Avis de conformité – MRC
- Entrée en vigueur (certificat de conformité)

# Commentaires et questions

- Projet de règlement 2024-638 modifiant le Règlement sur le plan d'urbanisme révisé 2009-488
- Projet de règlement 2024-639 modifiant le Règlement de zonage 2009-489 (en concordance avec les modifications apportées au plan d'urbanisme)
- Projet de règlement 2024-640 modifiant le Règlement sur les conditions d'émission de permis de construction 2009-492

# Merci !

