

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE GRENVILLE-SUR-LA-ROUGE

RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-05-900 AMENDANT LE PLAN D'URBANISME RU-900-2014 AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA MRC D'ARGENTEUIL EN AJOUTANT LES DISPOSITIONS SUR LA PERMUTATION DE SUPERFICIE ENTRE LES SECTEURS PRIORITAIRES D'AMÉNAGEMENT À L'EXTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

ATTENDU que le conseil municipal peut modifier son plan d'urbanisme RU-900-2014 en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU que la modification réglementaire est réalisée en conformité avec les objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC D'Argenteuil;

ATTENDU que le présent règlement vise aussi à mettre le jour le plan d'urbanisme afin que son contenu soit conforme au schéma d'aménagement et de développement révisé 68-09 et ses amendements de la MRC d'Argenteuil;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné lors de la séance du conseil tenue le 13 mai 2025;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur X, appuyé par monsieur X et RÉSOLU que le présent règlement soit adopté :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le chapitre 5, intitulé « Affectations, densités d'occupation et compatibilités d'usages » est modifié par l'ajout de la section 6 suivante :

« SECTION 6 : TERRITOIRE HORS DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Procédure de permutation des différents types de secteurs

À l'intérieur des secteurs prioritaires d'aménagement identifié au plan de zonage « Annexe A » une demande de permutation de secteurs prioritaires d'aménagement à l'extérieur des périmètres d'urbanisation sans modification au schéma peut être effectuée en utilisant la procédure légale de modification à son plan d'urbanisme et, en concordance, à ses autres règlements d'urbanisme.

Conditions de permutation de superficies entre les secteurs prioritaires d'aménagement à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation sans modification au SADR

Les conditions de permutation de superficie entre les secteurs prioritaires d'aménagement à l'extérieur des périmètres d'urbanisation sans modification au schéma sont les suivantes :

1. Un dossier argumentaire doit être déposé à la MRC justifiant la permutation en précisant en détail la raison de sa demande notamment :
 - a. L'existence d'une nouvelle réalité du développement considérant qu'un ou plusieurs événements imprévisibles sont survenus ;
 - b. Le retrait d'un projet ou la venue de nouveaux projets ;
 - c. Une rareté sur le marché foncier de terrains qui étaient disponibles au développement, mais ne le sont plus pour des raisons de spéculation foncière ou de succession territoriale.
2. Le dossier argumentaire est accompagné minimalement des documents suivants :
 - a. Un plan d'ensemble signé par un professionnel compétent en la matière comprenant notamment les usages autorisés, les tracés de rues projetées, les infrastructures (si requis) ainsi que le lotissement prévu ;
 - b. Une étude de rentabilité financière du projet ;
 - c. Une caractérisation écologique.
3. La permutation vise des superficies ayant le même potentiel constructible. Cette condition s'applique aussi aux unités d'habitation dans le cas d'un projet intégré.
4. Le nouveau « secteur de développement » doit respecter les conditions suivantes :
 - a. Être directement accessible par une rue existante ;
 - b. Se situer soit en continuité du milieu bâti, soit être adjacent à un secteur de consolidation, ou un secteur d'affectation urbaine (pôle de desserte locale) ;
5. Une analyse économique comprenant minimalement les informations suivantes :
 - a. Les revenus projetés : un plan d'affaires incluant une stratégie de vente qui démontre le phasage et la valeur foncière dans le temps ;
 - b. Les dépenses : un échéancier de construction qui démontre les dépenses reliées aux projets, incluant s'il y a lieu l'entretien des rues et la réfection sur le long terme et les autres dépenses municipales (externalités, comme le déneigement) ;
 - c. La rentabilité : une démonstration de la rentabilité du projet pour le promoteur et pour la municipalité advenant que la rue soit cédée à la

municipalité, et ce, sur un horizon dépassant le cycle de vie de l'infrastructure.

6. Dans la mesure où les critères ci-dessus mentionnés sont respectés, la municipalité peut transférer plus d'un secteur prioritaire d'aménagement.

S'il est impossible de rencontrer les présentes conditions, elle devra intégrer des dispositions réglementaires dites « compensatoires » qui visent à limiter dans le secteur visé, ou ailleurs, le lotissement d'une superficie ayant le même potentiel constructible (hors contraintes) qui se localise à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et des affectations urbaines. La municipalité peut, par exemple, hausser la superficie minimale des lots ou la largeur minimale des lots dans certaines parties de son territoire.

Procédure d'ajout de superficies en secteurs prioritaires d'aménagement à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation par le biais d'une modification au SADR

L'ajout de superficies supplémentaires à celles prévues en « secteurs de développement » et en « secteur de consolidations » à l'extérieur des périmètres d'urbanisation nécessitera une modification du SADR. Celle-ci pourra être réalisée à la demande d'une municipalité ou dans le cadre de la révision du SADR en vigueur comme prescrit par la loi.

Les conditions relatives à l'ajout de superficies sont les suivantes :

1. La municipalité doit déposer un dossier argumentaire à la MRC en présentant une évaluation des besoins en espaces à développer en fonction de la construction résidentielle des cinq années précédentes ainsi qu'une nouvelle proposition de priorisation pour le secteur concerné ;
2. Une présentation générale de la planification de ces nouveaux secteurs. Le dossier argumentaire est accompagné des documents suivants :
 - a. Plan d'ensemble signé par un professionnel compétent en la matière comprenant minimalement les usages autorisés, les tracés de rues projetées, les infrastructures (si requis) ainsi que le lotissement prévu ;
 - b. Une étude de rentabilité financière;
 - c. Une caractérisation écologique.
3. La municipalité doit prioriser le développement en continuité des développements résidentiels existants, ou directement accessibles par une route nationale, régionale, collectrice ou locale identifiée au plan d'urbanisme.
4. Le nouveau secteur avec ouverture de rues doit respecter les conditions suivantes :
 - a. Être directement accessible par une rue existante ;

PREMIER PROJET

- b. Se situer soit en continuité du milieu bâti soit être adjacent à un secteur de consolidation ou un secteur d'affectation urbaine (pôle de desserte locale, périmètre urbain).

S'il est impossible pour la municipalité de rencontrer les présentes conditions, elle devra intégrer des dispositions réglementaires dites « compensatoires » qui visent à limiter dans le secteur visé, ou ailleurs, le lotissement d'une superficie ayant le même potentiel constructible qui se localise à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et des affectations urbaines. La municipalité peut, par exemple, hausser la superficie minimale des lots ou la largeur minimale des lots dans certaines parties de son territoire. »

ARTICLE 3

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Tom Arnold, Maire

François Rioux, Directeur général et greffier trésorier

AVIS DE MOTION :	13 mai 2025
ADOPTION PROJET 1 :	13 mai 2025
ADOPTION :	
ENTRÉ EN VIGUEUR :	