

REGLEMENT NUMERO 517

REGLEMENT AMENDANT LE PLAN D'URBANISME
(REGLEMENT NUMERO 511) ET MODIFIANT LE
PLAN D'ACCOMPAGNEMENT (AFFECTATION DES
SOLS ET REPARTITION DES DENSITES D'OCCU-
PATION) DE MANIERE A ASSURER LA CONFOR-
MITE AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA
M.R.C. DES CHUTES-DE-LA-CHAUDIERE

Séance spéciale du conseil municipal de la ville de
Saint-Rédempteur tenue à l'endroit ordinaire des séances du
conseil, le 26 août 1991, à laquelle sont présents:

Claude Boiteau, maire et président de la séance
Marc Dufour, conseiller du district Coteau-Chevreuils
Louis-René Pelletier, conseiller du district Saint-Denis
Serge Dorais, conseiller du district de La Chaudière
Louiselle Couture, conseillère du district Des Pionniers
Charles Morisset, conseiller du district Le Faubourg
Michel Fournier, conseiller du district Le Bourgeois

Tous membres du conseil et formant le quorum requis pour les fins
de la présente séance.

Il est constaté que les avis aux fins de la tenue de la
présente séance ont été donnés à tous et à chacun des membres du
conseil de la manière et dans le délai prévu par la Loi.

ATTENDU que le conseil de la ville de Saint-Rédempteur a
adopté son plan d'urbanisme (règlement numéro 511) en date du 27
mai 1991;

ATTENDU que la municipalité est régie par la Loi sur
l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1) et que le
contenu du plan d'urbanisme et de son plan d'accompagnement ne
peut être modifié ou abrogé que conformément aux dispositions de
cette loi;

ATTENDU qu'il est opportun d'amender ce règlement afin
que le plan d'urbanisme soit conforme au schéma d'aménagement de
la M.R.C. des Chutes-de-la-Chaudière;

ATTENDU qu'un avis de motion concernant le présent
règlement a été régulièrement donné lors de la séance du 5 août
1991, par monsieur le conseiller Michel Fournier;

PROPOSE PAR LE CONSEILLER MICHEL FOURNIER
APPUYE PAR LA CONSEILLERE LOUISELLE COUTURE
ET RESOLU:

QU'il soit statué et ordonné par règlement du conseil
municipal de la ville de Saint-Rédempteur, et il est par le
présent règlement, statué et ordonné, comme suit:

Article 1.- Le chapitre 7 (section 7.4) du règlement
numéro 511 est amendé de manière à reconduire certains objectifs
inscrits au schéma d'aménagement.

Objectif 1

L'objectif 1 est modifié de la manière suivante:

"Assurer la protection des secteurs résidentiels contre les diverses pollutions (air, bruit, vue, poussières) et des secteurs sujets aux inondations et aux mouvements de terrain".

Les moyens sont modifiés par:

- La modification de l'alinéa 4 qui se lit comme suit:

" - négocier avec la municipalité de Bernières une zone tampon de 20 m entre la route de contournement et les limites municipales" (reconduction de la proposition intermunicipale d'aménagement)

- L'ajout des 2 alinéas suivants:

" - prohiber l'exploitation d'activités d'extraction et de gestion des déchets sur l'ensemble du territoire municipal".

" - identifier et réglementer les secteurs sujets aux risques d'inondation et de mouvements de terrain".

Objectif 3

Modifier l'alinéa 4 (moyens) par l'ajout des termes "par règlement" (ex.: protéger par règlement la bande riveraine...)

Objectif 4

Ajouter un nouvel alinéa au niveau des moyens de l'objectif 4, reconduisant l'objectif 14 du schéma et se lisant comme suit:

" - favoriser l'aménagement de nouvelles pistes cyclables utilitaires (notion de voies cyclables sur le réseau routier)".

Objectif 5

L'objectif 5 est modifié de la manière suivante:

" - S'assurer de l'allocation optimale et de la comptabilité des fonctions, et de la consolidation du pôle structurant".

Les moyens sont modifiés par:

- La modification de l'alinéa 3, qui sera scindé comme suit:

" - prévoir des zones commerciales régionales le long de la rue Aréna, de sorte à répondre aux objectifs du schéma quant à la structuration d'un pôle de développement régional".

" - prévoir des zones commerciales régionales de type artériel le long de la voie de contournement qui ne soient pas spécifiques au pôle de développement régional".

- La modification de l'alinéa 6, qui se lira:

" - créer des zones tampons entre les fonctions incompatibles entre elles: fonctions résidentielles/para-industrielles, fonctions résidentielles contiguës à la voie de contournement".

- L'ajout de 4 nouveaux alinéas, qui sont:

" - réglementer pour tous les secteurs, l'émission des permis de construction, lesquels seront octroyés si les 3 conditions suivantes sont respectées: lot soit cadastré, lot soit adjacent à une voie publique, lot soit desservi par les deux services municipaux".

" - dans le pôle, outre les éléments cités à l'alinéa précédent, l'émission des permis sera conditionnelle à ce qu'il y ait un réseau d'égout pluvial et une protection incendie".

" - tout futur équipement, infrastructure au secteur public ou privé doit au préalable être identifié par le schéma d'aménagement". (objectif 19 du schéma)

" - les équipements commerciaux, institutionnels ou publics de grands gabarits sont prévus exclusivement dans le pôle".

Objectif 6

Moyens:

L'alinéa 4 est modifié comme suit:

" - implanter la voie de contournement, selon les normes d'aménagement prescrites au schéma d'aménagement".

Deux (2) nouveaux alinéas (moyens) sont ajoutés:

" - réglementer l'emprise projetée de la voie de contournement, afin d'éviter toute opération cadastrale ou toute implantation qui hypothéquerait l'emprise".

" - réglementer l'emprise projetée du futur lien boulevard Industriel et rue Aréna, afin d'éviter toute opération cadastrale ou toute implantation qui hypothéquerait l'emprise".

Article 2.- Le contenu de la description de l'affectation de commerces de niveau régional (pages 51 et 52 du plan d'urbanisme) est modifié de manière à tenir compte de l'exclusivité de certains usages pour le Pôle.

Le texte est modifié de la manière suivante:

Page 51, 2e phrase:

" Ces aires peuvent recevoir des commerces de détail et services d'intérêt régional, tels les commerces de type artériel, les stations-services, restaurants, motels et établissements nécessitant de vastes superficies, le tout en conformité avec les dispositions d'exclusivité reliées au pôle. Par ailleurs, une réglementation stricte sur l'affichage sera appliquée sur ces secteurs ".

Page 52, 2e paragraphe, 1re et 2e phrase:

" Au plan des affectations des sols, deux zones de ce type ont été identifiées. La première zone se localise dans le pôle, au nord du territoire municipal, le long de la rue Aréna. Compte tenu des gabarits, certains usages y sont exclusifs.

Article 3.- La section 8.3 du plan d'urbanisme (règlement 511), relative aux affectations à caractère industriel, est modifié comme suit:

Page 53, 1er paragraphe, dernière phrase, lire:

" Cette affectation permet les usages du petit gabarit (max: 500 m²) tels:

- les commerces de détail spécialisés et de gros;
- les ateliers de réparation de véhicules;
- les entreprises nécessitant un entreposage extérieur;
- les entreprises de camionnage".

Page 53: L'affectation industrielle est enlevée et remplacée par une affectation d'utilité publique. D'ailleurs, à cet effet, cette nouvelle affectation deviendra la section 8.4

Page 53: Le numéro de la section 8.4 est modifié pour devenir la section 8.5.

Article 4.- Le plan d'accompagnement (affectations des sols et répartition des densités d'occupation) est également modifié à certains égards:

- 1- Dans la légende, l'affectation "industrielle (légère) et publique" est remplacée par une affectation "utilité publique".
- 2- La limite municipale au sud-ouest, le long de la 1ere Avenue, est modifiée de manière à inclure le lot (11-1) qui a récemment été annexé à Saint-Rédempteur. L'affectation de ce lot sera "résidentiel faible densité".
- 3- L'axe de la voie de contournement sera modifié en fonction du plan d'affectation du schéma d'aménagement. Ainsi, au sud, l'axe sera déplacé plus vers le sud, afin de respecter la zone tampon de 75 m prévu au schéma entre la voie et la limite municipale.

Au nord-ouest, l'axe sera déplacé vers l'est afin de l'inclure à l'intérieurA l'intérieur des limites de la ville de Saint-Rédempteur.

Ces modifications entraînent certains ajustements secondaires quant à la zone tampon (20m) dans la partie ouest et 75 m dans la partie sud, à la zone commerciale régionale, et au développement de moyenne densité situé au nord de l'emprise de la voie ferrée.

- 4- Les espaces situés au nord du prolongement de l'axe Industriel/Aréna seront affectés comme suit:
 - L'espace compris entre la jonction de la future collectrice, la limite municipale, la voie ferrée et le futur axe Industriel/Aréna sera affecté "Para-industrielle".
 - L'espace situé au nord du précédent sera affecté "institutionnelle et publique".
- 5- Le futur axe Sorbonne sera illustré, même s'il n'est pas compris dans le territoire municipal.
- 6- Les zones d'inondation (avec cotes) et les zones sujettes aux mouvements de terrain seront illustrés au plan.
- 7- La limite du Pôle de développement régional sera illustré au plan.

8- Les limites du parc municipal de détente sont modifiées pour inclure le lot 9-A-P situé au sud et enlever en conséquence l'affectation conservation.

Article 5.- Le chapitre 9.0 (entrée en vigueur) est modifié pour devenir le chapitre 10.0.

Un nouveau chapitre 9.0 est créé, portant sur les "Dispositions réglementaires s'appliquant à l'ensemble du territoire municipal".

Ce chapitre reconduira les dispositions (sections 1 et 2) du Document complémentaire du Schéma d'aménagement de la M.R.C. des Chutes-de-la-Chaudière, quant aux éléments suivants:

- Zones à risques d'inondation et de mouvements de terrain.
- Distances à respecter entre une voie de circulation et un cours d'eau.
- Usages, constructions et implantations dérogatoires.
- Usages autorisés ou exclusifs à l'affectation pôle.
- Usages générant des entreposages extérieurs particuliers.

9.1 Zone de protection

Le plan d'urbanisme identifie des zones de protection pour les terres inondables en bordure de la rivière Chaudière, l'une se situe à l'est de la route 116, entre la limite de la municipalité et la rue de l'Anse, et l'autre entre la rue de l'Anse et le pont du CN. Elles correspondent à celles identifiées par la M.R.C.

Ces aires sont classifiées selon la proximité d'un chemin public, desservi ou non. La zone d'inondation qui se situe à moins de 45 mètres d'un chemin public desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout est de type "A", tandis que l'aire d'inondation de type "B" correspond à une zone à risques connus d'inondation et située à moins de 75 mètres d'un chemin public ou d'une rue publique non desservi(e) ou partiellement desservi(e). D'une façon générale, aucune construction ne devrait être permise dans une zone de type "C". Une zone de type "C" correspond à toute autre zone à risques d'inondation non identifiée parmi les cinq (5) types définis par la M.R.C.

A l'intérieur de ces zones seront par les règlements d'urbanisme régis ou prohibés certains usages, ouvrages ou constructions ainsi que leur agrandissement ou leur modification. De plus, des normes de lotissement seront exigées en bordure de ces cours d'eau.

Dans les secteurs à risques de mouvements de terrain (décrochements argileux), notamment en bordure de la rivière Chaudière, (deux secteurs situés de part et d'autre du pont du CN), seront par les règlements d'urbanisme régis ou prohibés certains usages, ouvrages ou constructions (le déboisement, les surcharges au sommet ou sur le replat des talus et les travaux à la base des talus), ainsi que leur agrandissement ou leur modification.

9.2 Protection des cours d'eau

Une distance minimale de 75 mètres dans les milieux non-desservis ou partiellement desservis et de 45 mètres dans les milieux desservis doit être respectée entre un cours d'eau et une voie de circulation. Quelques exceptions sont toutefois prévues à cette règle générale, tels que:

- a) Rue ou chemin projeté sur un plan d'ensemble et dont le tracé a déjà été approuvé par la municipalité, avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- b) Elargissement de rue ou chemin existant; incluant l'aménagement d'un cul-de-sac, sans jamais empiéter dans la rive;
- c) Lorsqu'un élément naturel majeur ne permet pas le respect des distances spécifiées précédemment, sans jamais empiéter dans la rive;
- d) Pour prolonger sur de courtes distances les rues existantes (ou projetées et approuvées par la municipalité) et dérogatoires afin de permettre que leur prolongement futur soit conforme;
- e) Lorsqu'un milieu bâti doit être évité par une future rue ou chemin et que les distances spécifiées précédemment ne peuvent être respectées.

De plus, des dispositions de protection de l'environnement riverain de la rivière Chaudière (bande de protection de 100 mètres à partir des hautes eaux) sont prévues à la réglementation d'urbanisme. Ainsi, des normes restreignant la construction et certains usages s'appliquent pour la rive et les autres terrains faisant partie de l'environnement riverain.

9.3 Usages, constructions et implantations dérogatoires protégés par droits acquis.

Les règlements d'urbanisme de la municipalité, adoptés pour fins de conformité aux dispositions du présent plan d'urbanisme, devront porter sur les objets suivants concernant les usages, les constructions et implantations dérogatoires protégés par droits acquis.

Sauf s'ils sont spécifiés autrement dans le présent plan:

- Les usages dérogatoires protégés par droits acquis doivent cesser si ces usages ont été abandonnés, ont cessé ou ont été interrompus durant cette période de douze (12) mois.
- Un usage ou une construction existant dérogatoire à la réglementation adopté pour être conforme au plan d'urbanisme, et qui devient conforme par la suite, ne peut être exercé ou utilisé de nouveau de façon dérogatoire.
- Tout usage, construction ou implantation dérogatoire à la réglementation d'urbanisme adopté suite au présent plan d'urbanisme, ne peut être modifié ou extensionné que si les deux conditions suivantes sont respectées:
 - a) l'agrandissement doit se faire sur le terrain occupé par l'usage ou la construction (au moment où cet usage, où cette construction, est devenu dérogatoire);
 - b) tout usage ou construction dérogatoire ne peut être agrandi dans une proportion supérieure à cinquante pour-cent (50%).

Le paragraphe b) ne peut s'appliquer qu'une seule fois à un bâtiment ou à un usage, même si la limite d'agrandissement n'est alors pas atteinte. La superficie applicable au calcul est celle indiquée à la fiche d'évaluation pour le bâtiment faisant l'objet d'un projet d'agrandissement au moment de l'entrée en vigueur de la première réglementation municipale d'urbanisme suite à laquelle ledit bâtiment ou usage est devenu dérogatoire.

9.4 Usages autorisés ou exclusifs à l'affectation pôle

Pour le secteur compris dans le pôle structurant ces certains usages y sont exclusifs. Le tableau suivant présente ces usages autorisés et exclusifs au pôle.

TABEAU DES USAGES ET DES GABARITS DE L'AFFECTATION "POLE"

USAGE/Activité	Caractéristiques et dispositions applicables
HABITATION (densité en log/ha)	densité: de 0 à illimité exclusivité: de 85 log/ha et plus
ADMINISTRATION PUBLIQUE / type 1	superficie de plancher: de 0 à illimité exclusivité: de 2000 m ² et plus
ADMINISTRATION PUBLIQUE / type 2	autorisé sans spécification
COMMERCE DE DETAIL / unique (superficie de plancher m ²)	(bâtiment unique d'un maximum de 4 unités) superficie de plancher: 0 à illimité exclusivité: de 2000 m ² et plus pour chaque unité. Note: tout les bâtiments existants de plus de 2 000 m ² de superficie de plancher à l'extérieur de l'affectation POLE peuvent être utilisés à des fins commerciales et augmenter leur superficie de plancher à 100%.
COMMERCE DE DETAIL / centre commercial (superficie de plancher m ²)	superficie de plancher: 0 à illimité exclusivité: de 10 000 m ² et plus
SERVICES (superficie de plancher m ²)	superficie de plancher: 0 à illimité exclusivité: de 2000 m ² et plus
MIXTE / C.S.H. (superficie de plancher m ²)	superficie de plancher: 0 à illimité exclusivité: de 2000 m ² et plus
HOTELLERIE (nombre de chambres)	nombre de chambres: de 0 à illimité exclusivité: de 100 chambres et plus
RESTAURATION	autorisé sans condition
CENTRE DES CONGRES	autorisé sans condition dans l'affectation POLE et dans le Parc des Chutes-de-la- Chaudière exclusivité: centre d'une capacité de 400 personnes et plus
EDUCATION	tous les niveaux sont utilisés exclusivité: établissement collégial ou universitaire.
SANTE	tout type d'établissement de santé est autorisé exclusivité: hôpital

CULTUREL	les activités culturelles d'envergure locale, intermunicipale et régionale sont autorisées exclusivité: activité culturelle d'envergure régionale
SPORTIF	autorisé sans condition
TRANSPORT EN COMMUN	exclusivité: gare intermodale pour le pôle et les centres-villes identifiés par le schéma
STATION-SERVICE	autorisé sans condition
INFRASTRUCTURE D'UTILITE PUBLIQUE	autorisé lorsque requis pour mettre en valeur le POLE selon les objectifs véhiculés par le schéma. Les infrastructures requises pour l'assainissement des eaux de même que pour l'approvisionnement des eaux de même que pour l'approvisionnement en eau potable sont également autorisées
PARCS ET ESPACES VERTS	autorisé sans condition
CULTE	autorisé sans condition

9.5 Usages générant des entreposages extérieurs particuliers

Les règlements d'urbanisme prévoiront des normes quant aux entreposages extérieurs particuliers notamment: aux clôtures, plantations d'arbres et l'utilisation et l'aménagement des espaces libres des terrains. Aussi aucun entreposage ne peut se faire dans la cour avant.

De plus, les entreposages doivent être isolés visuellement de toute rue publique, de tout élément d'intérêt identifié par le schéma et pour lequel un projet de mise en valeur est annoncé, de toute zone résidentielle et de toute limite d'une affectation "POLE" par un des moyens suivants:

- a) Par une plantation d'arbres.
- b) Par une haie de cèdres, de pins ou d'épinettes.
- c) Par une clôture.

Ces clôtures doivent être érigées selon les règles de l'art et toujours être bien entretenues, réparées, peintes ou teintes au besoin.

Article 6.- Le présent règlement fait, à tout autres fins que de droit, partie du règlement numéro 511 qu'il modifie.

Article 7.- Toutes les autres dispositions du règlement numéro 511 demeurent et continuent de s'appliquer intégralement.

Article 8.- Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOpte A SAINT-REDEMPTEUR, CE VINGT-SIXIEME JOUR DU MOIS D'AOUT 1991.

Copie certifiée conforme
au livre des procès-verbaux
par: *Gaétane Daigle*
Gaétane Daigle,
Greffière-adjointe.