

DOCUMENT SUR LA NATURE DES MODIFICATIONS DU PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 32-11-11

Introduction

Le projet de règlement touche à la fois une municipalité de façon particulière et plusieurs municipalités de façon générale. Dans le premier cas, une modification est introduite au Schéma d'Aménagement afin d'agrandir une aire d'affectation résidentielle, à même une aire d'affectation « récréation », située à Carignan. En second lieu, une disposition est introduite afin de permettre, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, l'implantation de concepts résidentiels s'harmonisant avec la présence d'un golf.

Commentaires et justification

Le premier volet du projet règlement apporte une modification au plan Synthèse des grandes affectations du territoire. À cet effet, l'aire d'affectation RES-16 est agrandie à même l'aire d'affectation REC-2 afin d'occuper l'ensemble du secteur situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. L'aire d'affectation REC-2 subsiste seulement dans sa partie située en zone agricole. Cette modification aura pour effet de réduire la superficie du golf actuel (Le Riviera) et le nombre de trous (de 18 à 9 trous), afin de maintenir la rentabilité, à long terme, de cet équipement récréatif (voir l'annexe de ce document pour de plus amples informations touchant ce volet).

Dans le même ordre d'idées, le second volet du projet de règlement introduit des dispositions à caractère plus général qui permettent aux municipalités concernées par la présence d'un golf, à l'intérieur de leurs périmètres d'urbanisation respectifs, d'intégrer des concepts de développement résidentiel. En plus de la ville de Carignan, les villes de Beloeil, de Chambly et de Mont-Saint-Hilaire ont des affectations « récréation » dans leurs périmètres d'urbanisation qui correspondent à des golfs. Dans tous les cas, la prédominance des usages récréatifs, en termes de superficie d'occupation, devra être assurée. Cette mesure permettra d'offrir un outil afin d'aider à améliorer la rentabilité des golfs urbains existants. De plus, d'éventuels projets pourront s'intégrer, de façon complémentaire, à l'intérieur d'un concept visant à optimiser l'occupation de l'espace. L'implantation de résidences à l'intérieur d'un golf contribue également à augmenter de façon significative la densité d'occupation du sol sur l'ensemble du territoire de la municipalité où se trouve le golf. Dans le cas des golfs de Beloeil et de Chambly-Carignan, ils sont situés en bordure de routes nationales et sont positionnés plutôt au centre de leur agglomération urbaine respective. Cette réalité vient créer une pression supplémentaire qui peut jusqu'à compromettre la pérennité de ces golfs. Le projet de règlement numéro 32-11-11 vient apporter une solution pour assurer une transition vers un nombre de trous inférieur par parcours, par rapport à ce qui est observé actuellement.

Les effets du projet de règlement

L'entrée en vigueur du projet de règlement numéro 32-11-11 entraînera, pour la ville de Carignan, l'obligation de modifier son plan d'urbanisme afin de faire coïncider les limites de ces affectations avec celles illustrées au plan Synthèse des grandes affectations du territoire. Le règlement de zonage de la ville de Carignan devra prévoir une zone résidentielle spécifique de l'endroit où le golf était identifié dans sa partie urbaine seulement (la partie du golf située dans la zone agricole étant maintenue telle quelle, sans changement).

Pour le second volet, les villes de Beloeil, de Carignan, de Chambly et de Mont-Saint-Hilaire pourront apporter des modifications à leur plan d'urbanisme afin de permettre, comme usage compatible aux golfs situés à l'intérieur de leurs périmètres d'urbanisation, la fonction résidentielle. Afin de pouvoir assurer de maintenir la prépondérance de la fonction récréative des golfs, la superficie des espaces dédiés à des fins autres que récréatives devra être inférieure à 50%. Les règlements de zonage, de PIIA et de PAE devront, le cas échéant, prévoir des mesures d'aménagement afin d'assurer l'intégration et l'harmonisation des constructions résidentielles en fonction de la présence du golf.

Calendrier proposé pour les procédures d'adoption du règlement

Étape	Description	Date	Commentaire
1	Avis de motion	26 mai 2011	
2	Recommandation du Comité consultatif agricole		Seulement si demandé par le Conseil de la MRC
3	Recommandation du Comité consultatif régional d'aménagement	16 mai 2011	
4	Adoption du projet de règlement et du document sur la nature des modifications	26 mai 2011	
5	Réception de l'avis gouvernemental sur le projet de règlement	Fin juillet 2011	Facultatif : seulement si demandé par le Conseil de la MRC
6	Réception des commentaires municipaux	Mi-juillet 2011	Au plus tard, 45 jours après la réception du projet de règlement
7	Publication de l'avis de l'assemblée publique		Dans les journaux, quinze (15) jours avant l'assemblée publique
8	Assemblée publique	Mi-août 2011	
9	Adoption du règlement	Au plus tôt le 25 août 2011	Si avis ministériel favorable du projet de règlement
10	Entrée en vigueur du règlement	Fin octobre 2011 si adopté fin août	60 jours suivant la réception
11	Publication de l'avis d'entrée en vigueur		Si approuvé par le Ministre, publication d'un avis dans les journaux
12	Concordance des règlements municipaux	Six (6) mois suivant l'entrée en vigueur	
13	Approbation des règlements par la MRC	À la séance suivant la réception	
14	Délivrance des certificats de conformité	Le lendemain de l'approbation de la MRC	

Résolutions requises lors du processus d'adoption :

<i>Processus</i>	<i>Résolution</i>
Projet de règlement	<ul style="list-style-type: none">➤ Adoption du projet de règlement et du document sur la nature des modifications (LAU, art. 53.11.4).➤ Demande d'un avis au Ministre sur le projet de règlement (facultatif) (LAU, art. 50).➤ Formation de la commission de consultation (LAU, art. 53.1).➤ Délégation au secrétaire-trésorier afin de pouvoir fixer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée publique (LAU, art. 53.2).
Règlement	<ul style="list-style-type: none">➤ Adoption du règlement (LAU, art. 53.5).
Après l'entrée en vigueur du règlement	<ul style="list-style-type: none">➤ Adoption du document sur la nature des modifications ou d'une résolution référant au document requis au projet de règlement (LAU, art. 53.11.4).

ANNEXE

Ville de Carignan

Rapport de justification

Demande de modification au Schéma d'aménagement révisé de la M.R.C.
de La Vallée-du-Richelieu règlement 32-06

Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire
16/02/2011

Description de la demande et objectifs poursuivis

La Ville de Carignan demande à la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu une modification du schéma d'aménagement révisé (S.A.R.) afin d'agrandir l'aire d'affectation résidentielle « RÉ-16 » à même une partie de l'aire d'affectation récréative « REC-2 » afin de permettre un développement résidentiel à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation. En effet, une partie de l'aire d'affectation récréative est déjà incluse à l'intérieur du PU (voir décision no 138589).

Tel que stipulé à l'article 3.1.2 du S.A.R., le développement résidentiel projeté permettra de favoriser la concentration du développement résidentiel dans l'un de ses pôles majeurs. Le développement de ce secteur permettra entre autre de :

- développer une cohérence régionale de l'urbanisation;
- de consolider les fonctions à l'intérieur des périmètres d'urbanisation;
- respecter le rythme de développement particulier à chacune des municipalités et leur droit au développement;
- planifier et structurer le développement urbain;
- maximiser le potentiel des équipements et des infrastructures;
- rentabiliser les investissements municipaux

De plus, le S.A.R. identifie le territoire de la ville de Carignan comme étant un pôle de développement et reconnaît le développement des périmètres d'urbanisation à dominance résidentielle. De ce fait, il importe de considérer que le présent site fait partie intégrante d'un secteur ou voisinage déjà urbanisé et que la présente demande assurera la consolidation et rentabilisation du tissu urbain et des infrastructures publiques.

La M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu souhaite également développer les périmètres d'urbanisation selon une approche intégrée en tenant compte des transports collectifs. Ainsi, le développement permettra d'accroître la desserte par train de banlieue vers Montréal par une augmentation de la densité d'occupation au sol des fonctions résidentielles en périphérie des

gares de train de banlieue et des stationnements d'incitation tel que défini à l'article 3.5.2. du S.A.R.. Afin d'atteindre cet objectif, le projet prévoit une densité nette minimale de 15 logements à l'hectare.

Par ailleurs, en favorisant la consolidation du développement urbain, la Ville de Carignan répond à un autre des objectifs du S.A.R. qui vise cette fois l'amélioration et la qualité des services publics.

Le site visé par la demande

Le site visé par la demande est localisé aux limites municipales des villes de Carignan (MRCVR), Saint-Basile-le-Grand (MRCVR) et de Saint-Bruno-de-Montarville (Agglomération de Longueuil, secteur des rues Antoine-Forestier et de la Fougère).

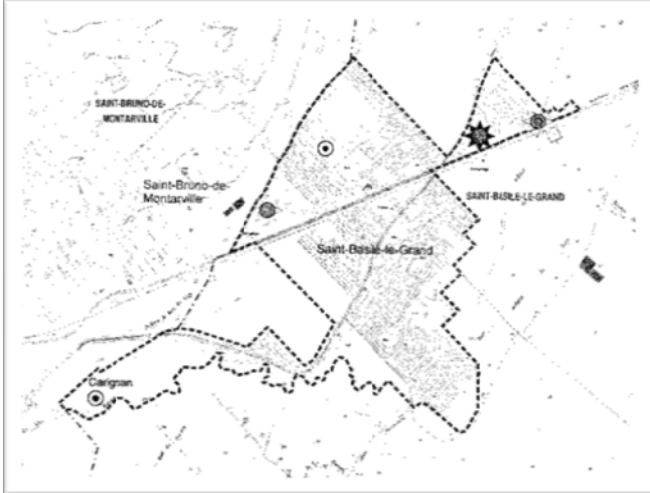
Le site visé couvre une superficie d'environ 18,4 hectares et est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Carignan.

Le développement de ce secteur permettra d'assurer la continuité de la trame urbaine existante entre l'aire d'affectation résidentielle à Carignan et l'aire d'affectation résidentielle située à Saint-Basile-le-Grand. Le développement résidentiel projeté assurera le maintien partiel de l'activité récréative « golf » pour la portion située au sud du ruisseau Massé, soit la partie du terrain de golf située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Cette redéfinition de l'aire d'affectation récréative et de ses activités (ex : académie de golf, parcours de golf, PAR-3 exécutif) permettra le maintien de la notion récréotouristique au niveau régional.

Afin d'assurer une planification optimale du développement, le projet sera réalisé avec les deux (2) services (aqueduc et égout sanitaire).

Il va s'en dire, qu'une étude d'impact sur le réseau hydrographique sera déposée et que toutes augmentations de débit, engendrées par l'urbanisation, feront l'objet de mesures de contrôle appropriées et seront prévues à la réglementation d'urbanisme.

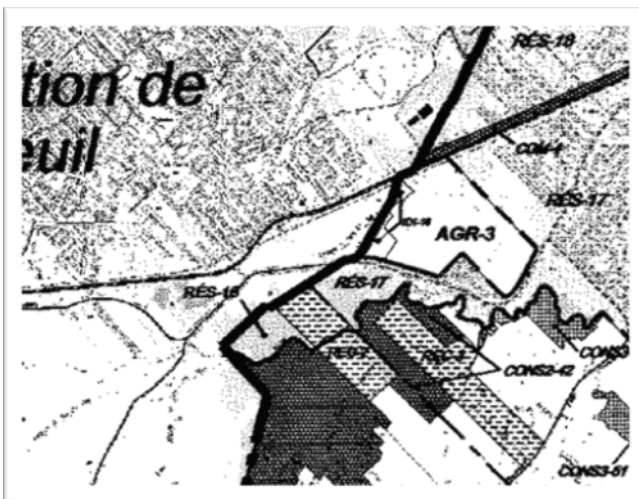
De plus, tel que proposé au plan 14 du S.A.R. le périmètre d'urbanisation de l'agglomération urbaine de Carignan/ Saint-Basile-le-Grand identifie le secteur de Carignan sur le Golf comme étant un espace vacant résidentiel dont l'horizon de développement est à court terme.



extrait du plan 14

Modifications demandées

La Ville de Carignan demande à la M.R.C. de la Vallée-du-Richelieu que soit de modifié le « PLAN SYNTHÈSE DES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE (ANNEXE«F») », par l'agrandissement de l'aire d'affectation RÉ-16 à même l'affectation REC-2 pour toute la partie du territoire située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Carignan.



extrait du plan synthèse des grandes affectations

En conclusion

Le développement résidentiel projeté permettra pour la ville de Carignan de développer une cohérence régionale de l'urbanisation en consolidant le développement de ce secteur déjà exclu de la zone agricole.

Cette modification au S.A.R. contribuera à consolider le tissu urbain de la ville de Carignan, et ce, en conformité avec les finalités du S.A.R de la M.R.C de La Vallée-du-Richelieu.

*PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 32-11-11
MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT
RÈGLEMENT NUMÉRO 32-06*

DOCUMENT SUR LA NATURE DES MODIFICATIONS

(mai 2011)

*(Document correspondant au document requis selon les dispositions de l'article
53.11.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme)*