

**Règlement numéro 195-2018 amendant le
règlement sur les permis et certificats
numéro 195-2012**

Il est statué et ordonné, par règlement du Conseil
de la Municipalité, comme suit :

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
D'ARGENTEUIL
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HARRINGTON

**Règlement numéro 195-2018
amendant le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012**

- ATTENDU que la Municipalité du Canton de Harrington a adopté un règlement sur les permis et certificats pour l'ensemble de son territoire;
- ATTENDU que la Municipalité du Canton de Harrington doit adopter, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, tout règlement (règlement de concordance) afin d'assurer la conformité de sa réglementation d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement révisé dans un délai de 6 mois suivant l'entrée en vigueur de ce schéma révisé;
- ATTENDU que la Municipalité du Canton de Harrington a obtenu, par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, un délai additionnel jusqu'au 28 décembre 2018 afin d'assurer la conformité de sa réglementation d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement révisé;
- ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 27 septembre 2018;
- ATTENDU qu'une copie du présent règlement a été remis aux membres du conseil municipal conformément au Code municipal du Québec (RLRQ, c. C-27.1);
- ATTENDU qu'une copie du règlement est mise à la disposition du public pour consultation dès le début de la séance.

IL EST PROPOSÉ PAR : Monsieur le Conseiller Peter Burkhardt,

APPUYÉ PAR : Madame la Conseillère Chantal Scapino

ET RÉSOLU à l'unanimité:

D'ADOPTER le règlement numéro 195-2018 modifiant le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012 de la Municipalité du Canton de Harrington, tel qu'amendé, afin d'assurer la conformité de celui-ci au règlement numéro 68-17-17 modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Argenteuil (règlement de concordance);

EN CONSÉQUENCE, la Municipalité du Canton de Harrington décrète ce qui suit:

ARTICLE 1 Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante comme s'il était ici reproduit.

ARTICLE 2 Le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012, tel amendé, est modifié en ajoutant de nouvelles définitions à l'article **1.3.3 Terminologie**, lesquelles se lisent comme suit :

Activité récréotouristique

Usages, activités et entreprises destinés à répondre aux besoins de récréation et d'hébergement des touristes (ex.: camps de vacances, auberges, hôtels, résidence de tourisme, etc.).

Caractérisation écologique

La caractérisation écologique consiste à inventorier, identifier et localiser les éléments naturels présents sur un territoire donné. Cette caractérisation des écosystèmes présents sur un territoire donné permet d'évaluer l'état général des lieux ainsi que ses attributs naturels afin de leur attribuer une valeur écologique.

L'objectif d'une caractérisation écologique est de mettre en valeur le potentiel écologique d'un territoire et d'orienter la prise de décision quant aux choix des secteurs d'intérêt à conserver et des secteurs à développer, dans un souci de développement durable et de mise en valeur des attributs identitaires du territoire.

Concept de lotissement de conservation

Ce concept développé aux États-Unis par Randall Arent est un type de développement reposant sur une approche écologique qui combine la préservation et la protection des milieux naturels (cours d'eau, espaces naturels d'intérêt faunique et floristique, zones de contraintes naturelles, etc.) et à forte valeur écologique, avec la conception de projets principalement à vocation résidentielle, dont l'impact sur le milieu est atténué. La conception d'un projet de type «lotissement de conservation» repose sur les étapes suivantes :

1. Identification et définition du site potentiel;
2. Identification et caractérisation des milieux naturels à conserver;
3. Spatialisation des secteurs de développement potentiel;
 - Conception des sites d'implantation des bâtiments projetés;
 - Conception du plan de lotissement, en privilégiant notamment le développement en grappe dans le but de concentrer les activités résidentielles;
 - Détermination du tracé des voies de circulation nécessaires pour desservir adéquatement le site : en limitant la fragmentation des milieux naturels, en privilégiant le tracé le plus court entre deux points et en tenant compte des contraintes.

Résidence de tourisme

Établissement au sens de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (L.R.Q., chapitre E-14.2) et de ses règlements, qui offre de l'hébergement uniquement dans des appartements, des maisons ou des chalets meublés et dotés d'auto cuisine.

Secteurs de consolidation, de développement, de restriction et récréotouristique

Correspond aux secteurs illustrés au plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage.

ARTICLE 3

Le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012, tel amendé, est modifié en remplaçant certaines définitions à l'article **1.3.3 Terminologie**, lesquelles se lisent comme suit :

Projet intégré

Un projet de construction d'un ensemble de bâtiments principaux devant être érigés sur un terrain contigu à une rue conforme au règlement municipal de lotissement qui y est applicable, pouvant être réalisé par phase, ayant en commun certains espaces extérieurs, services ou équipements, desservi par un réseau privé d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire, et dont la planification, la promotion et la gestion sont d'initiative unique.

Rue existante

Voie de circulation automobile publique ou privée, carrossable, construite avant le 8 août 2017 et servant de moyen d'accès aux terrains qui la bordent.

Rue publique (chemin public)

Une rue publique est constituée d'une voie de circulation automobile qui appartient à une municipalité, au gouvernement provincial ou au gouvernement fédéral.

Rue privée (chemin privé)

Une rue privée est constituée d'une voie de circulation automobile dont l'assiette n'a pas été cédée à une municipalité ou à un gouvernement.

Voie de circulation

Tout endroit ou structure de voirie affecté à la circulation des véhicules et des piétons. Est considéré comme voie de circulation : une route, une rue publique ou privée, une ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

(ajout) Pour les voies donnant accès à la circulation des véhicules, l'état du revêtement l'emprise et la surface du sol (gravier, asphalte, etc.) doit permettre en tout temps, la circulation d'automobile, de camions et de véhicules d'urgence.

ARTICLE 4

Le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant à l'item 3. *Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction principale projetée forme un ou plusieurs lots distincts sur le plan officiel du cadastre. Ces lots sont conformes au Règlement de lotissement, ou, s'ils ne sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis* prévu à l'article **3.3.1 : Conditions de délivrance du permis de construction**, une nouvelle phrase, laquelle se lit comme suit :

Toutefois, dans le cas de projet intégré, tel qu'entendu par le règlement de zonage, plus d'une construction principale peut être érigée sur un même terrain;

ARTICLE 5

Le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012, tel qu'amendé, est modifié en remplaçant l'item 5. *Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction principale projetée soit adjacent à une rue existante à l'entrée en vigueur du présent règlement ou projeté conformément aux exigences du Règlement de lotissement ou du Règlement de zonage* prévu à l'article **3.3.1 : Conditions de délivrance du permis de construction**, par un nouvel item, lequel se lit comme suit :

Le lot sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement. Dans le cas d'un lot situé dans un secteur de restriction, celui-ci doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée existantes à la date d'entrée en vigueur du Règlement 195-2018.

ARTICLE 6

Le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant, à la suite de l'item 7. *Pour toute nouvelle construction ou tout nouvel usage nécessitant un accès donnant sur la route provinciale portant le numéro 327, une copie de la demande d'accès dûment remplie par le requérant et qui a été adressée au ministère des Transports du Québec (MTQ) doit être fournie* prévu à l'article **3.3.1 : Conditions de délivrance du permis de construction**, un nouvel item, lequel se lit comme suit :

8. Dans le cas d'un projet intégré, le réseau privé d'aqueduc ou un réseau privé d'égout sanitaire est conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et qu'il soit établi sur la rue ou l'allée véhiculaire, selon la planification du projet, en bordure de laquelle les constructions sont projetées.

ARTICLE 7

Le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012, tel qu'amendé, est modifié en remplaçant l'item 2. *Un plan additionnel de morcellement qui couvre une superficie plus large que celle visée par la demande prévue* à l'article 4.2.2 : **Documents requis pour certaines opérations cadastrales**, par un nouvel item, lequel se lit comme suit :

2. Un plan exécuté à une échelle d'au moins 1/10 000 montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (utilisation du sol, réseau routier, les limites municipales à proximité, etc.);

ARTICLE 8

Le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012, tel qu'amendé, est modifié en remplaçant l'item 3. *Un tableau donnant la superficie totale du terrain, la superficie affectée à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain, le nombre d'unités par type d'usage ainsi que les densités nettes et brutes par type d'usage* prévue à l'article 4.2.2 : **Documents requis pour certaines opérations cadastrales**, par un nouvel item, lequel se lit comme suit :

3. Un plan image exécuté à une échelle d'au moins 1/2500 par un professionnel en la matière, illustrant l'ensemble de la propriété concernée, et comportant les informations suivantes :
 - a) le relief du sol exprimé par des lignes de niveau dont les intervalles sont suffisants pour assurer la bonne compréhension de la topographie du site et distinguant particulièrement les zones de très faibles pentes (0 à 4,99 %), de faibles pentes (5 % à 9,99 %), de pentes moyennes (10 % à 14,99 %), de fortes pentes (15 % à 24,99 %), de très fortes pentes (25 % à 29,99 %) et de pentes à éviter (30 % et plus);
 - b) la localisation des sommets de montagne identifiés à l'annexe « A » du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur, s'il y a lieu;
 - c) les réseaux d'utilités publiques (aqueduc, égout, gaz, câble, électricité, etc.) existants ou projetés sur le site du projet, s'il y a lieu;
 - d) l'implantation des constructions existantes et projetées, s'il y a lieu;
 - e) l'implantation d'un ouvrage de captage et d'une installation septique existants et projetés, s'il y a lieu;
 - f) le tracé et l'emprise des rues proposées ou existantes ou déjà acceptées et leur lien ou raccordement en fonction des rues existantes, s'il y a lieu;
 - g) toutes les caractéristiques des rues permettant d'évaluer leur conformité au règlement de lotissement y compris les rayons, pentes naturelles et projetées, angles d'intersection et les caractéristiques relatives au raccordement aux rues ainsi que les mesures pour éviter le transport de sédiments;

- h) la hiérarchie du réseau routier existant et projeté (rue, rue collectrice, axe régional, etc.);
- i) les servitudes et les droits de passage existants et projetés;
- j) la configuration des lots existants et projetés et leurs superficies;
- k) la nature de tout usage projeté;
- l) dans le cas d'un projet intégré, l'identification des parties communes et privatives projetées ainsi que leur destination;
- m) l'emplacement, la superficie et les dimensions des terrains du projet qui font l'objet de la contribution aux fins de parc et de terrain de jeux;
- n) les différentes phases de développement, s'il y a lieu;
- o) un tableau identifiant la superficie totale du projet et de chacun des lots projetés, la superficie de terrain affectée à chaque utilisation sur le terrain du projet (ex. : rue, parc, résidentiel, etc.) et le nombre d'unités projetées par type d'usage ainsi que les densités nettes et brutes par type d'usage.

ARTICLE 9

Le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant, après l'item 4. *Le réseau hydrographique, le drainage de surface et les fossés* prévue à l'article 4.2.2 : **Documents requis pour certaines opérations cadastrales**, six (6) nouveaux items, lesquels se lisent comme suit :

- 5. une étude de caractérisation du site, préparée par un professionnel en la matière identifiant d'une part, les caractéristiques naturelles retrouvées sur le terrain du projet telles que la localisation des lacs et des cours d'eau (incluant les cours d'eau à débit intermittent ou régulier), les milieux humides, les espaces à l'état naturel, tout autre habitat faunique, et d'autre part, les mesures de mitigation ou de renaturalisation nécessaires en fonction du développement proposé;
- 6. les documents relatifs au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) approuvé, s'il y a lieu;
- 7. les documents relatifs au règlement sur les usages conditionnels approuvé, s'il y a lieu;
- 8. un écrit indiquant :
 - a) le genre et l'importance des investissements prévus par le requérant pour chaque étape de mise en œuvre du projet;
 - b) un calendrier détaillé des phases de développement déterminant les phases de la mise en chantier des travaux dans les limites de la propriété du requérant;
 - c) des renseignements concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques sur la municipalité et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du plan projet.

9. la caractérisation écologique, dont le contenu est défini à l'article 4.2.5 ;
10. dans le cas d'une rue située à l'intérieur d'un secteur de développement, le plan image doit également contenir :
 - a) une photographie aérienne du secteur à l'étude ;
 - b) la configuration et les dimensions des lots existants et projetés ;
 - c) la conception géométrique des rues, leurs raccordements en fonction des rues existantes et la sécurité des déplacements et de la circulation ;
 - d) le type d'infrastructure retenu au niveau de l'épuration des eaux usées et de l'alimentation en eau potable ;
 - e) le sens du drainage naturel ;
 - f) l'implantation de toutes constructions existantes et projetées ;
 - g) les éléments sensibles qui méritent une protection, tels qu'identifiés par la caractérisation écologique apparaissant sur ledit plan (milieux humides, rives, cours d'eau, bois de forêt mature, etc.) ;
 - h) l'emplacement et la superficie totale des aires dédiées aux éléments sensibles et à la mise en valeur du milieu naturel ;
 - i) les exigences du déneigement ;
 - j) s'il y a lieu, les voies cyclables, sentier piétonnier ou les parcs ;
 - k) s'il y a lieu, les différentes phases de développement.

ARTICLE 10

Le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant après l'article **4.2.3** : **Documents requis pour un terrain contaminé**, un nouvel article, lequel se lit comme suit :

4.2.4 : Documents requis pour un plan d'ensemble pour un projet intégré

En plus des plans et documents requis aux articles 4.2.1 et 4.2.2, les documents suivants doivent être fournis par le requérant dans le cas d'un plan d'ensemble pour un projet intégré :

- 1° un aperçu des bâtiments et constructions projetés incluant :
 - a) des esquisses architecturales;
 - b) l'usage projeté de chacun des bâtiments, leur nombre d'étages et leur structure.
- 2° un plan d'implantation indiquant :
 - a) les marges avant, latérales et arrière, l'alignement des constructions, la distance entre les bâtiments;

- b) l'aménagement du lot incluant les plantations, le gazonnement, le stationnement, les allées véhiculaire routière et piétonnière, les clôtures, les aires d'agrément, les aires de séjour, les aires de jeu pour enfants, etc.;
- c) la délimitation fictive des parties privatives

ARTICLE 11

Le règlement sur les permis et certificats numéro 195-2012, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant après l'article **4.2.3 : Documents requis pour un terrain contaminé**, un nouvel article, lequel se lit comme suit :

4.2.5 : Caractérisation écologique

Lors d'une demande de permis de lotissement visant l'une ou l'autre des interventions identifiées aux articles 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.4, une étude de caractérisation écologique doit être soumise en plus des renseignements et documents requis à la présente section. Si une étude de caractérisation du site est exigée, le contenu de cette étude peut être joint à la caractérisation écologique.

La caractérisation écologique est exigée dans les cas suivant :

- 1° un projet de lotissement visant la création de 5 lots et plus;
- 2° un projet de lotissement visant la création d'une nouvelle rue, incluant le prolongement d'une rue existante ou un bouclage;
- 3° un projet de lotissement visant un projet intégré, incluant une allée véhiculaire.

La caractérisation écologique, laquelle doit être signée par un biologiste membre de l'Association des biologistes du Québec, doit minimalement comprendre :

- 1. Sur un plan à l'échelle, les attributs naturels suivants (non limitatif) :
 - a) les données longitude, latitude, altitude;
 - b) les données décrivant le versant, l'exposition, la pente principale des stations;
 - c) les courbes de niveau topographique en mètres;
 - d) les lacs ainsi que les cours d'eau permanents et intermittents et leurs bandes riveraines (rive) en utilisant la méthodologie de la fiche technique intitulée identification et délimitation des milieux hydriques et riverains (MDDELCC, 2015);
 - e) les milieux humides et leurs bandes riverains en utilisant la méthodologie du guide identification et délimitation des milieux humides du Québec méridional (MDDELCC, juillet 2014);
 - f) les fossés anthropiques et les cours d'eau verbalisés;
 - g) les peuplements forestiers décrits selon les normes de cartographie écoforestière incluant les vieilles forêts de plus de 70 ans, les forêts rares et exceptionnelles;

- h) les habitats floristiques reconnus;
 - i) les espèces à statut précaire et en péril;
 - j) la présence d'espèces d'intérêt et les indices de qualité de leur habitat;
 - k) les habitats fauniques reconnus;
 - l) lorsque des travaux sont prévus dans la rive et/ou le littoral, les obstructions à la libre circulation du poisson et un détail de l'habitat du poisson.
2. Sur un plan à l'échelle, l'intérêt écologique en suivant les thématiques suivantes lorsqu'applicables :
- a) les zones de concentration de biodiversité;
 - b) les perturbations naturelles et anthropiques répertoriées sur le terrain à l'étude;
 - c) le drainage naturel et anthropique;
 - d) une évaluation de la valeur écologique des milieux humides selon les critères d'analyse de la MRC ainsi qu'une approche d'atténuation s'inspirant du guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides (MDDELCC, juillet 2008);
 - e) une évaluation des habitats potentiels pour les espèces floristiques à statut précaire en fonction des résultats du Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec (CDPNQ);
 - f) le potentiel de connectivité écologique avec des milieux naturels périphériques.
3. Un rapport décrivant la méthodologie utilisée suivant les points suivants lorsqu'applicables :
- a) la période de réalisation;
 - b) le plan sondage et les méthodes de transect;
 - c) les stations d'échantillonnage et points d'observation représentatifs;
 - d) les fiches descriptives de chaque station;
 - e) les résultats de la demande d'occurrences floristiques et fauniques en situation précaire au CDPNQ sur un rayon de 10 km;
 - f) une évaluation des indicateurs hydrologiques pour déterminer la présence de sols hydromorphes en utilisant la méthode du guide identification et de délimitation des milieux humides du Québec méridional (MDDELCC, juillet 2014).

ARTICLE 12 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Brigitte Dubuc
Directrice générale adjointe