

Châteauguay



***RÈGLEMENT RELATIF
AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)***

NUMÉRO Z-3700

1^{er} SEPTEMBRE 2004

TABLE DES MATIÈRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1-1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
1.1.1 Titre du règlement.....	1-1
1.1.2 Territoire assujéti	1-1
1.1.3 Domaine d'application	1-1
1.1.4 Objet du règlement.....	1-1
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-1
1.2.1 Structure du règlement	1-1
1.2.2 Référence à la grille des usages et des normes.....	1-1
1.2.3 Interprétation du texte.....	1-2
1.2.4 Tableau, plan, graphique, figure, symbole, annexe et grille des usages et des normes....	1-2
1.2.5 Interprétation en cas de contradiction.....	1-2
1.2.6 Règle d'interprétation du plan de zonage et de la grille des usages et des normes.....	1-2
1.2.7 Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique	1-2
1.2.8 Dimensions et mesures	1-3
1.2.9 Terminologie	1-3
2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2-1
2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	2-1
2.1.1 Officier responsable	2-1
2.1.2 Fonction et pouvoir de l'officier responsable	2-1
3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	3-1
3.1 PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	3-1
4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE SOUMISSION, À L'ÉVALUATION ET À L'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	4-1
4.1 PROCÉDURE DE SOUMISSION	4-1
4.1.1 Plan d'aménagement d'ensemble.....	4-1
4.1.1.1 Documents et renseignements supplémentaires exigés pour un plan d'aménagement d'ensemble situé à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay-Léry.....	4-2
4.1.2 Examen du plan préliminaire d'ensemble.....	4-3
4.2 CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION	4-4
4.2.1 Conditions d'admissibilité et critères d'évaluation d'une demande de PAE à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay-Léry	4-4
4.2.2 Intention d'aménagement, balises, objectifs visés et critères d'évaluation spécifiques à une demande de PAE à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay-Léry.....	4-6
4.3 CONDITIONS D'APPROBATION	4-7
4.4 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	4-7
4.5 MODIFICATION AU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	4-7
5. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	5-1

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé «Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Châteauguay».

1.1.2 Territoire assujéti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Châteauguay.

1.1.3 Domaine d'application

Le présent règlement vise toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.1.4 Objet du règlement

Le Règlement révisé relatif aux plans d'aménagement d'ensemble s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement du territoire de la Ville.

Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par un chiffre. Un chapitre est divisé en sections identifiées par deux chiffres séparés par un point. Une section est composée d'articles identifiés par trois ou quatre chiffres séparés par des points. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée. Un paragraphe peut à son tour être subdivisé en sous-paragraphes identifiés par des chiffres romains minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

1.2.2 Référence à la grille des usages et des normes

Les zones où la production d'un plan d'aménagement d'ensemble est requis sont identifiés aux grilles des usages et des normes présentées en annexe du règlement de zonage en vigueur. Un point «●» vis-à-vis la disposition spéciale «PAE» indique cette condition.

1.2.3 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- a) quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toute époque et dans toute circonstance;
- b) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais, s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- e) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.2.4 Tableau, plan, graphique, figure, symbole, annexe et grille des usages et des normes

À moins d'indications contraires, font partie intégrante de ce règlement, tout tableau, tout plan, tout graphique, tout symbole, toute figure, toute annexe, toute grille des usages et des normes et toute autre forme d'expression, autre que le texte proprement dit, qui y sont contenus ou auxquels il réfère.

1.2.5 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

- a) en cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- c) en cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- d) en cas de contradiction entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut;
- e) en cas de contradiction entre la grille des usages et des normes et le plan de zonage, la grille prévaut.

1.2.6 Règle d'interprétation du plan de zonage et de la grille des usages et des normes

Pour les fins de compréhension de toutes les expressions utilisées au plan de zonage et à la grille des usages et des normes, il faut se référer aux règles d'interprétation décrites au règlement de zonage en vigueur.

1.2.7 Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement, ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.2.8 Dimensions et mesures

Toutes les dimensions et mesures employées dans ce règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique).

1.2.9 Terminologie

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués au chapitre intitulé *Terminologie* du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur; si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme dans un dictionnaire courant.

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

2.1.1 Officier responsable

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier responsable. Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'aider ou de remplacer au besoin l'officier responsable.

2.1.2 Fonction et pouvoir de l'officier responsable

L'officier responsable exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont confiés par ce règlement et notamment :

L'officier responsable exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont confiés par ce règlement et notamment :

- a) il peut visiter et examiner, entre 8h00 et 21h00, tout propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou construction pour constater si la demande est conforme à ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;
- b) il peut émettre un avis au propriétaire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- c) il émet tout permis et certificat prévu à ce règlement;
- d) il fait rapport au Conseil des permis et certificats émis et refusés;
- e) il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention, autre que pénale, à ce règlement;
- f) il est mandaté et spécifiquement autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement.

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.1 PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Lorsqu'indiqué à la grille des usages et des normes du règlement de zonage en vigueur, toute demande de modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone.

4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE SOUMISSION, À L'ÉVALUATION ET À L'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

4.1 PROCÉDURE DE SOUMISSION

4.1.1 Plan d'aménagement d'ensemble

Le plan d'aménagement d'ensemble doit être soumis au Comité consultatif d'urbanisme en trois (3) exemplaires, tracé à l'échelle 1:2 000 ou une plus grande échelle. Le plan doit couvrir l'ensemble de la zone. Ce plan doit au moins comporter ou être accompagné des renseignements suivants :

- a) le nom et l'adresse du propriétaire requérant ou de son représentant dûment autorisé;
- b) la zone visée et l'identification des zones contiguës;
- c) les dimensions et la superficie du terrain couvert par le plan;
- d) l'identification cadastrale des terrains compris dans la zone;
- e) les rues et terrains adjacents au terrain couvert par le plan;
- f) la topographie existante et projetée du site exprimée avec des points cotés à chaque coin d'un terrain et à l'intersection des côtés d'un carré ayant une dimension maximale de quinze (15) mètres du terrain couvert par le plan;
- g) le drainage projeté du terrain couvert par le plan;
- h) un avant-projet de lotissement (lotissement projeté);
- i) l'emplacement des voies de circulation existantes et projetées;
- j) les accès aux sites;
- k) l'emplacement des services d'utilité publique et transport d'énergie et de télécommunication existants et projetés. Dans le cas où le service d'utilité publique est projeté, les plans doivent être préparés et approuvés par la société distributrice;
- l) l'emplacement existant et projeté des réseaux d'aqueduc et d'égout;
- m) l'emplacement et la nature des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installation et de transport d'énergie et de télécommunication. Dans le cas où le service d'utilité publique est projeté, les plans doivent être préparés et approuvés par la société distributrice;
- n) la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures existants et projetés, destinés à l'usage de la vie communautaire;
- o) l'emplacement des terrains devant être cédés pour fins de parcs et de terrains de jeux;
- p) la nature, la localisation et le type des aires récréatives;
- q) l'affectation détaillée du sol existante et projetée et la densité d'occupation;
- r) les phases de développement proposées;

- s) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- t) un tableau montrant :
 - i) la superficie totale du terrain;
 - ii) la superficie de terrain pour chaque affectation (terrain à bâtir, rue, parc, etc.);
 - iii) le nombre et le type des constructions projetées;
 - iv) la densité d'occupation du sol projetée sur chaque terrain à bâtir;
- u) pour la première phase de développement :
 - i) l'implantation détaillée de chacun des bâtiments projetés, comprenant notamment la superficie d'implantation, l'orientation, la distance entre les bâtiments, la hauteur, l'architecture, le revêtement;
 - ii) des esquisses architecturales des constructions projetées;
 - iii) des élévations et coupes des bâtiments projetés;
 - iv) la localisation et le style du mobilier urbain (éclairage, superboîte postale telle qu'approuvée par la Société canadienne des postes);
 - v) le programme de plantation de l'alignement d'arbres de rue;
- v) les espaces de stationnement, leur accès et leur aménagement proposés;
- w) les renseignements suivants pour établir la rentabilité du projet pour la Ville :
 - i) type de construction;
 - ii) nombre d'unités de construction par type;
 - iii) valeur marchande pour chaque type de construction;
 - iv) longueur de rue par type de rue, selon leur largeur d'emprise.

4.1.1.1 Documents et renseignements supplémentaires exigés pour un plan d'aménagement d'ensemble situé à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay-Léry

En plus des documents exigés à l'article 4.1.1, une demande de PAE situé à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay-Léry, soit dans les zones H-727, H-739 et H-830, doit être présentée à la Ville de Châteauguay en 3 exemplaires et comprendre minimalement les éléments suivants :

- a) Les objectifs poursuivis par le projet;
- b) Le plan d'ensemble du projet, incluant l'emplacement des équipements et des infrastructures publiques existants et projetés;
- c) La zone visée par le déboisement, la superficie de bois conservée et les mesures de protection permettant d'assurer sa conservation;
- d) Un rapport d'expertise environnementale sur la valeur écologique du bois visé par le projet résidentiel. Ce rapport doit être préparé par une équipe de professionnels

habilités à le faire, incluant au moins un biologiste et un ingénieur forestier. Il doit comprendre :

- a. La délimitation réelle du bois;
- b. La localisation des milieux humides et hydriques;
- c. Des espèces fauniques ou floristiques menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées;
- d. Toute autre information permettant de déterminer la valeur écologique des parties du bois du terrain.

La méthode d'inventaire devra respecter les règles de l'art pour assurer que la stratégie d'échantillonnage et la caractérisation se basent sur les pratiques reconnues dans la littérature scientifique. À titre d'exemple, la réglementation pourra s'inspirer des méthodes de travail proposées à l'Annexe I du SADR de la MRC de Roussillon sur la caractérisation de la végétation d'un milieu humide du document élaboré en 2012 par la direction du patrimoine écologique du ministère de l'Environnement intitulé « Les milieux humides et l'autorisation environnementale ».

Le rapport doit également comprendre une étude de mitigation environnementale afin de démontrer comment le projet prend en considération la richesse écologique des milieux et que des mesures de protection adéquates ont été identifiées pour assurer la pérennité des composantes environnementales principales du site.

Amendé par le règlement Z-3700-1-23 (2024.02.02), art. 4.1.1.1 au complet

4.1.2 Examen du plan préliminaire d'ensemble

L'officier responsable désigné vérifie la conformité de la demande au présent règlement. Lorsque la demande est complète apparaît suffisamment documentée, l'officier responsable désigné la transmet au Comité consultatif d'urbanisme pour analyse et recommandation.

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie le plan préliminaire d'aménagement et fait ses recommandations au Conseil municipal s'il y a lieu.

Les recommandations sont transmises au requérant. Ces recommandations ne lient pas le Conseil quant à l'approbation du plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone.

4.2 CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION

Les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble sont entre autres, les suivants :

- a) être conforme aux affectations, à la densité, à la priorité de développement prévue au plan d'urbanisme;
- b) l'intégration au milieu environnant;
- c) un maximum d'espaces boisés doit être maintenu et intégré au projet en protégeant les arbres et plantes menacés ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignés;
- d) optimiser la performance écologique et l'intégration de normes d'efficacité énergétique à la construction, à l'exploitation et à l'entretien des habitations;
- e) favoriser une conservation de l'eau en respect avec l'environnement et prévoir des mesures environnementales du contrôle des eaux de ruissellement;
- f) le tracé des rues et le lotissement sont planifiés de manière à minimiser l'impact sur le milieu naturel;
- g) les bâtiments principaux sont implantés de manière à maximiser la préservation du milieu naturel et à minimiser leurs impacts;
- h) démontrer la compatibilité des usages prévus en fonction des contraintes généralement reconnues quant à l'occupation humaine notamment, l'intégrité des rives, des milieux humides, des plaines inondables et des milieux d'intérêt écologique;
- i) le projet doit être considéré comme rentable pour la Ville;

Amendé par le règlement Z-3701 (2012.04.30) art. 4.2 au complet

4.2.1 Conditions d'admissibilité et critères d'évaluation d'une demande de PAE à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay-Léry

La présente section du règlement vise le lotissement et l'ouverture d'une rue publique, et, selon le cas, l'augmentation de la densité applicable aux projets résidentiels à l'intérieur des zones H-727, H-739 et H-830, telles qu'illustrées au plan de zonage annexé au règlement de zonage en vigueur.

La procédure découlant du présent règlement permet à un requérant de déposer une demande visant à augmenter la densité résidentielle à 14 logements à l'hectare en application des critères de la présente section.

Un tel développement implique une augmentation de la densité résidentielle constructible et sa concentration à l'intérieur d'une partie du terrain localisée près des zones déjà urbanisées. Des mesures de conservation et de protection de la forêt privée s'appliquent automatiquement aux espaces naturels laissés libres par cette concentration du bâti.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est une condition préalable à l'ouverture d'une rue publique et l'augmentation de la densité résidentielle. Une demande est recevable seulement si la densité proposée est modulée en fonction de la proportion des milieux naturels qui sont protégés dans le concept de développement. L'augmentation de la densité de 0,5 à 14 logements par hectare est possible aux conditions d'admissibilité suivantes :

1. Au moins 70 % du terrain visé par l'opération cadastrale doit être conservé sous un seul lot distinct et respecter les usages autorisés dans la classe d'usages « Communautaire conservation (P2) » ;

2. Pour la superficie de terrain résiduelle, équivalente à 30 % du terrain, la densité résidentielle brute maximale peut atteindre 14 logements à l'hectare.

À titre d'exemple :

- a. Pour un terrain d'une superficie de 100 hectares, la superficie résiduelle équivaut à 30 % de 100 hectares = 30 hectares;
- b. La densité résidentielle brute maximale sur cette superficie résiduelle est de 14 logements par hectare x (multipliée par) 30 hectares = nombre maximal de 420 logements.
- c. Le nombre maximal de logements sur le terrain de 100 hectares est ainsi de 420 logements concentrés sur 30 % du terrain.
- d. La partie du terrain qui n'est pas visée par la fonction résidentielle (70 % = 70 hectares) doit être destinée à la classe d'usages « Communautaire conservation P2 ».

De plus, afin de respecter les objectifs de protection du territoire d'intérêt faunique et floristique, le projet résidentiel doit également répondre aux normes et conditions suivantes :

1. La longueur d'une nouvelle rue publique est limitée à 300 mètres à partir d'une rue publique existante ouverte à la circulation au moment de l'entrée en vigueur du règlement 215 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon. Toutefois, la longueur d'une telle rue peut excéder 300 mètres, dans la mesure où elle permet de concilier une protection accrue des milieux naturels ou d'une espèce vulnérable, menacée ou susceptible de l'être, tout en optimisant l'atteinte de la cible maximale de densité de 14 logements par hectare, précitée.
2. Le déboisement requis pour la rue doit être limité à l'emprise de la rue sans excéder une largeur de 15 mètres.

En contrepartie, la deuxième phrase du dernier paragraphe de l'article 4.1.7.2 du règlement de zonage Z-3001 ayant pour titre « Les conditions relatives à l'abattage d'arbres liées à l'implantation d'une construction ou d'un ouvrage autorisé aux grilles des usages et des normes » ne s'appliquent toutefois pas à la portion du terrain vouée à des fins résidentielles.

Pour des fins de protection de l'environnement, toute opération cadastrale sur le lot distinct affecté à la classe d'usage « Communautaire conservation (P2) » qui est créée aux termes d'une demande d'augmentation de la densité est interdite, sauf dans le cas d'une contribution pour fins de parc ou de conservation des espaces naturels. Le cas échéant, le lot distinct situé à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay-Léry peut être morcelé. Ce lot doit également, préalablement au lotissement de l'emprise de la rue publique, faire l'objet d'une modification à la réglementation de zonage pour assurer que seuls les usages compatibles avec l'usage « Communautaire conservation (P2) » y soient autorisés. Les parties peuvent également convenir de la signature d'une servitude perpétuelle de conservation en amont de la modification du règlement de zonage.

Amendé par le règlement Z-3700-1-23 (2024.02.02) art. 4.2.1 au complet

4.2.2 Intention d'aménagement, balises, objectifs visés et critères d'évaluation spécifiques à une demande de PAE à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay-Léry

La principale intention d'aménagement du règlement est ainsi de protéger le corridor vert et ses composantes écologiques tout en permettant aux propriétaires un usage raisonnable de leur terrain via l'évaluation de projets écologiques conçus selon une connaissance fine du milieu, appuyée par des expertises environnementales. La procédure de PAE vise un encadrement du concept de développement et est une condition préalable à une modification réglementaire permettant l'augmentation de la densité ou l'ouverture d'une rue publique. Les demandes de permis de construction, de permis de lotissement ou de certificats d'autorisation dans le corridor vert sont également assujetties à la procédure en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale Z-3600. Ceci permet d'évaluer les dossiers plus complets et détaillés pour les constructions, comparativement au règlement sur les PAE qui vise à évaluer un concept global plus général.

Les balises d'aménagement et les objectifs visés par le PAE concernant les zones assujetties du secteur du corridor vert de Châteauguay-Léry sont les suivants :

1. Assurer la connectivité et la protection du couvert forestier et des milieux naturels.
2. Concevoir des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit pour démontrer que le projet est réfléchi selon une philosophie de développement durable.

Les critères suivants ont pour but d'évaluer l'atteinte de l'intention, des balises et des objectifs énoncés lors de l'évaluation d'un projet.

1. Assurer la connectivité et la protection du couvert forestier et des milieux naturels. :
 - a. Les parties du terrain affectées à la fonction dominante de l'affectation « Conservation-Viable » sont orientées vers les zones de conservation existantes afin de minimiser la fragmentation et d'encourager la connectivité des massifs forestiers;
 - b. Les espèces arbustives et arborescentes sont maintenues le plus possible;
 - c. Les plantes menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées sont protégées le plus possible;
 - d. Les rives, les milieux humides, les plaines inondables et les milieux à forte valeur écologique, dont les écosystèmes forestiers exceptionnels en terre privée identifiés par le Gouvernement du Québec vu la haute valeur écologique de ces peuplements forestiers reconnus pour leur caractère de « forêt rare, de forêt ancienne ou de forêt refuge d'espèces menacées ou vulnérables » sont préservés le plus possible;
 - e. Le tracé de rue et les lots créés sont conçus et planifiés afin d'éviter la fragmentation des milieux naturels;
 - f. Les constructions projetées sont situées le plus près possible des rues publiques ouvertes à la circulation au moment de l'entrée en vigueur du règlement 215 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon.:
2. Concevoir des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit pour démontrer que le projet est réfléchi selon une philosophie de développement durable :
 - a. Le remblai et le déblai du terrain à proximité des boisés à conserver sont minimisés;
 - b. Des mesures de renaturation et des aménagements paysagers conçus par des professionnels et compatibles avec les milieux écologiques environnants,

afin d'éviter les espèces exotiques et envahissantes nuisibles à la flore indigène, sont intégrés au projet. À cette fin, l'aménagement paysager sur le terrain restreint l'utilisation de gazon en plaque;

- c. L'aménagement paysager sur le terrain est conçu de manière à éviter la création d'îlots de chaleur et de minimiser ses effets;
- d. L'aménagement du site prévoit aussi des mesures de gestion des eaux de surface, surtout en ce qui a trait à l'aménagement des allées d'accès et des aires de stationnement, de manière à réduire la vitesse d'écoulement de l'eau;
- e. Les bâtiments privilégient l'utilisation de couleurs naturelles et sobres dans le choix du revêtement de parement extérieur et du revêtement de la toiture afin que le bâtiment s'harmonise au paysage naturel;
- f. Les bâtiments privilégient une intégration des principes écoénergétiques et de développement durable;
- g. Les bâtiments favorisent l'utilisation de matériaux écoresponsables et des équipements d'éclairage respectant les principes de protection du ciel étoilé.
- h. Les mesures de mitigation sonore privilégient les mesures d'insonorisation des bâtiments et prévoient des aménagements qui assureront la libre circulation de la faune.

Les critères prévus n'altèrent en rien la discrétion du conseil municipal de décider au préalable, au cas par cas, de l'opportunité d'ouvrir une nouvelle rue publique à la circulation.

Amendé par le règlement Z-3700-1-23 (2024.02.02) art. 4.2.2 au complet

4.3 CONDITIONS D'APPROBATION

Le Conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- a) prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- b) réalisent le plan dans les délais qu'il impartit;
- c) fournissent les garanties financières qu'il détermine.

4.4 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Lorsque le Conseil municipal a approuvé un plan d'aménagement d'ensemble nécessitant une modification des règlements d'urbanisme, il peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

Ce règlement est soumis à la consultation et à l'approbation, lorsque requis par la Loi.

4.5 MODIFICATION AU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute modification au plan d'aménagement d'ensemble, après l'approbation du Conseil municipal conformément à la présente section, nécessite la présentation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble limité à la modification.

5. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Maire

Greffier

Chapitre 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Chapitre 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Chapitre 3

***DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA PRODUCTION
D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE***

Chapitre 4

***DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE SOUMISSION,
À L'ÉVALUATION ET À L'APPROBATION
D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE***

Chapitre 5

ENTRÉE EN VIGUEUR