

**RÈGLEMENT Z-3101-11-23
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME Z-3101
VISANT À ASSURER LA CONFORMITÉ AVEC LE
RÈGLEMENT 215 DE LA MRC DE ROUSSILLON**

ATTENDU QUE la Ville de Châteauguay est régie par la *Loi sur les cités et villes* (R.L.R.Q., chapitre C-19) et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., chapitre A-19.1);

ATTENDU QUE le règlement de plan d'urbanisme Z-3101 est en vigueur sur le territoire municipal depuis le 1^{er} octobre 2004;

ATTENDU QUE la Ville de Châteauguay doit modifier son règlement de plan d'urbanisme Z-3101 afin d'assurer la concordance avec le Règlement modifiant le schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Roussillon (Règlement numéro 215);

ATTENDU QU'aux fins de la résolution 2023-11-650, l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné par madame la conseillère Marie-Louise Kerneis lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 20 novembre 2023 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

ATTENDU QUE le premier projet de règlement P-Z-3101-11-23 a été adopté lors de la séance du conseil tenue le 20 novembre 2023, par la résolution 2023-11-668;

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une consultation publique portant sur le projet de règlement a été tenue le 17 janvier 2024;

ATTENDU QUE conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le règlement sera soumis à l'examen de sa conformité aux objectifs du schéma de la MRC de Roussillon et aux dispositions de son document complémentaire;

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

Article 1

Le préambule et les annexes font partie intégrante du présent règlement.

OBJET

Article 2

L'article 1.2 du règlement Z-3101 intitulé « Historique du plan d'urbanisme à Châteauguay » est modifié par l'ajout, à la suite du 4^e alinéa, de l'alinéa suivant :

« Le 14 mai 2021, le règlement numéro 215 est entré en vigueur. Ce dernier vise la modification des dispositions du schéma d'aménagement concernant l'affectation conservation-viable et le bois métropolitain Châteauguay-Léry pour assurer une parfaite adéquation entre le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire; et afin d'en faciliter leur interprétation et leur application par les municipalités locales. Le présent plan d'urbanisme a été amendé en 2023 afin d'assurer sa concordance, tout en considérant les orientations locales dans le choix des options offertes aux municipalités. ».

Article 3

L'article 3.5 du règlement Z-3101 intitulé « Parcs, espaces verts, paysages et mobilier urbain » est modifié à son 4^e alinéa par l'ajout, à la suite de la dernière phrase se terminant par « de boisés sains. », de la phrase suivante :

« Le corridor vert de Châteauguay-Léry qui participe à créer un environnement de qualité doit donc être reconnu, protégé et préservé en raison de sa biodiversité et de sa valeur écologique et paysagère. ».

Article 4

L'article 3.5.2. du règlement Z-3101 intitulé « Orientations, objectifs et interventions » est modifié à son tableau, à l'article 3.5.2.1, de la colonne « Objectifs et interventions » par l'ajout, à la suite du 6^e point, du point suivant :

- « ▪ Introduire des dispositions à la réglementation d'urbanisme afin d'éviter d'orienter l'urbanisation vers les espaces naturels du territoire en misant sur la densification et la consolidation des aires urbaines déjà desservies ou situées à proximité d'un réseau d'infrastructures urbaines. Ces dispositions auront pour but de préserver et de valoriser la richesse environnementale et la biodiversité du Corridor vert de Châteauguay-Léry et d'encadrer les projets résidentiels dans le corridor par la mise en œuvre d'un PAE en vue d'assurer l'atteinte de l'orientation et une réduction des impacts du développement. ».

Article 5

L'article 3.10.1 du règlement Z-3101 intitulé « Enjeux » est modifié par l'ajout, à la suite du 6^e point, du point suivant :

- « ▪ La préservation et la protection du corridor vert de Châteauguay-Léry. ».

Article 6

L'article 3.10.2. du règlement Z-3101 intitulé « Orientations, objectifs et interventions » est modifié à son tableau, à l'article 3.10.2.1, de la colonne « Objectifs et interventions », par l'ajout, à la suite du 4^e point, du point suivant :

- « ▪ Intégrer la protection et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêts dans la planification et l'aménagement des secteurs compris dans le corridor vert de Châteauguay-Léry, car la protection de ce secteur est une prérogative et demeure la priorité régionale en matière de gestion du territoire. ».

Article 7

L'article 3.10.2. du règlement Z-3101 intitulé « Orientations, objectifs et interventions » est modifié à son tableau, à l'article 3.10.2.3, de la colonne « Objectifs et interventions », par l'ajout, à la suite du 2^e point, du point suivant :

- « ▪ Mettre en place un cadre réglementaire évitant d'orienter l'urbanisation vers les milieux naturels tout en permettant aux propriétaires un usage raisonnable de leur terrain sous certaines conditions strictes. ».

Article 8

L'article 4.1.2 du règlement Z-3101 intitulé « Corridor de transport en commun métropolitain structurant » est modifié par l'ajout, à la suite du 2^e alinéa, de l'alinéa suivant :

- « Rappelons que le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Roussillon prévoit que les terrains dans le corridor vert de Châteauguay-Léry sont exclus des terrains vacants assujettis aux zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement (ZPA/ZPR) et qu'ils ne font pas partie des territoires voués à l'urbanisation optimale. ».

Article 9

L'article 4.6 du règlement Z-3101 intitulé « Conservation » est modifié par le remplacement de sa dernière phrase par la phrase suivante :

« La protection du corridor vert de Châteauguay-Léry demeure la priorité régionale en matière de gestion du territoire de la MRC de Roussillon. ».

Article 10

L'article 4.10.1 du règlement Z-3101 intitulé « Zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement d'ici 2031 » est modifié par l'ajout, à la suite du 1^{er} alinéa, de l'alinéa suivant :

« Il est important de rappeler que la MRC de Roussillon indique dans son schéma d'aménagement que les terrains dans le corridor vert de Châteauguay-Léry sont exclus des terrains vacants assujettis aux zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement (ZPA/ZPR) et qu'ils ne font pas partie des territoires voués à l'urbanisation optimale. ».

Article 11

L'article 4.10.3 du règlement Z-3101 intitulé « Terrains résidentiels vacants » est modifié par :

- Le remplacement du tableau intitulé « Terrains résidentiels vacants » par le tableau suivant :

Terrains résidentiels vacants					
Secteurs	Superficie approximative située dans l'aire d'affectation multifonctionnelle structurante 30 log/ha	Superficie approximative située dans l'aire d'affectation multifonctionnelle 29 log/ha	Superficie potentielle approximative vouée au développement résidentiel***	Nombre de logements approximatifs potentiels	Seuil de densité visé
A	s. o.	7,7 ha	3,3 ha	100 logements	30 log/ha
B	s. o.	13 ha	8,9 ha	310 logements	35 log/ha
C	s. o.	1,6 ha	1 ha	35 logements	35 log/ha
E	1,7 ha	s. o.	1,7 ha	200 logements	118 log/ha
H	11 ha	s. o.	11 ha	605 logements	55 log/ha
I	s. o.	0,2 ha	0,2 ha	10 logements	50 log/ ha
J	s. o.	0,9 ha	0,9 ha	35 logements	39 log/ha
K	s. o.	11,3 ha	8,3 ha	335 logements	40 log/ha

Terrains résidentiels vacants (suite...)					
Secteurs	Superficie approximative située dans l'aire d'affectation multifonctionnelle structurante 30 log/ha	Superficie approximative située dans l'aire d'affectation multifonctionnelle 29 log/ha	Superficie potentielle approximative vouée au développement résidentiel***	Nombre de logements approximatifs potentiels	Seuil de densité visé
L	s. o.	2 ha	1,8 ha	58 logements	32 log/ ha
M	2,9 ha	s. o.	2,4 ha	72 logements	30 log/ ha
Total	15,6 ha	36,7 ha	39,5 ha	1 760 logements	44,6 log/ha
<p>** Les secteurs identifiés en gris correspondent à des zones prioritaires d'aménagement.</p> <p>*** La superficie potentielle approximative vouée au développement résidentiel tient compte de la présence de différentes contraintes comme la présence d'une plaine inondable, de milieux humides ou de milieux boisés.</p>					

- Le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

« Le relevé des terrains vacants tient compte de ceux qui ont déjà été développés depuis l'inventaire réalisé par la M.R.C. de Roussillon et des différentes contraintes au développement. Au total, près de 40 hectares sont toujours disponibles au développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Châteauguay. Le seuil de densité visé pour le développement de l'ensemble de ces secteurs est de 44,6 logements à l'hectare. ».
- Le remplacement du tableau intitulé « Terrains résidentiels vacants faisant déjà l'objet d'une entente municipale (à développer prioritairement) » par le suivant :

Terrains résidentiels vacants faisant déjà l'objet d'une entente municipale (à développer prioritairement)					
Secteurs	Superficie approx. située dans l'aire d'affectation multifonctionnelle structurante 30 log/ha	Superficie approx. située dans l'aire d'affectation multifonctionnelle 29 log/ha	Superficie potentielle approx. vouée au développement résidentiel	Nombre de logements projetés	Seuil de densité projeté
N	1,7 ha	0 ha	1,7 ha	26 logements	15 log/ha
O	s. o.	0,5 ha	0,5 ha	11 logements	22 log/ha
P	s. o.	13,2 ha	13,2 ha	198 logements	15 log/ha
Q	s. o.	1,3 ha	1,3 ha	49 logements	38 log/ha
TOTAL	1,7 ha	15 ha	16,7 ha	284 logements	17 log/ ha

Article 12

L'article 4.10.5 du règlement Z-3101 intitulé « Atteinte des objectifs liés aux seuils de densité et à l'orientation de la croissance aux points d'accès du réseau de transport en commun structurant d'ici 2031 » est modifié par :

- Le remplacement de son tableau par le suivant :

Secteurs	Densité exigée (log/ha) au SADR	Superficie totale de terrains à développer ou à redévelopper en hectares (sans les contraintes)	Nombre de logements totaux prévus	Densité moyenne projetée (log/ha)	% total du nombre de logements
Multifonctionnelle	29 minimum	27,3	1 058	38,75	28 %
Multifonctionnelle structurante	30 minimum	52	2 731	52,52	72 %
Total		79,3	3 789	47,78	100 %

Source : Ville de Châteauguay

- La modification de son deuxième alinéa, par le remplacement, à la 3^e ligne, des termes « permettrait d'orienter 71 % des nouveaux ménages », par les termes « permettrait d'orienter 72 % des nouveaux ménages. ».

Article 13

L'article 4.10.6 du règlement Z-3101 intitulé « Capacité d'accueil du territoire et ménages attendus d'ici 2031 » est modifié par :

- Le remplacement de son tableau par le suivant :

Type de terrain	Nombre de logements		Total
	Zone prioritaire d'aménagement et de réaménagement	Hors zone prioritaire d'aménagement et de réaménagement	
Terrains vacants	877	883	1 760
Terrains faisant déjà l'objet d'une entente municipale	26	258	284
Terrains à requalifier/redévelopper	1 854	175	2 029
Autres	s.o.	29	29
Total	2 757	1 345	4 102
Source : Ville de Châteauguay			

- Le remplacement de son deuxième alinéa par le suivant :

« Au total, l'ensemble des terrains en zone prioritaire d'aménagement et de réaménagement de la Ville de Châteauguay pourrait donc accueillir un peu plus de 2 750 logements en incluant les terrains bénéficiant déjà d'une entente municipale. En incluant à cet ensemble les terrains hors zone prioritaire d'aménagement et de réaménagement, ce total augmente à plus de 4 000 logements sur la base d'une hypothèse de redéveloppement de 100 %. Ces résultats permettent de conclure que la Ville dispose de suffisamment d'espace pour son développement à long terme à condition de mettre les efforts nécessaires à la requalification et au redéveloppement des espaces déjà construits. La Ville de Châteauguay est déjà grandement engagée sur cette voie avec le redéveloppement de son centre-ville et l'aménagement de l'aire TOD, où de nombreux terrains à requalifier sont identifiés. Cette approche de développement lui permet d'éviter de prioriser l'urbanisation dans les secteurs à plus haute valeur écologique. ».

Article 14

L'article 5.3.7 du règlement Z-3101 intitulé « Affectation « Conservation viable » (CV) » est modifié par l'ajout, dans son tableau, à la suite de la note existante, de la note suivante :

« L'ouverture d'une rue privée ou publique dans une aire d'affectation « Conservation – Viable » est prohibée sous réserve des dispositions prévues au Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE) Z-3700. La densité résidentielle brute et le nombre d'unités potentielles sont donc voués à être ajustés selon la valeur écologique des espaces vacants et les réalités locales. ».

Article 15

L'article 6.2.4 du règlement Z-3101 intitulé « Zones de niveau sonore élevé et de vibration et qualité de l'air aux abords du réseau » est modifié par l'ajout, à la suite du 1^{er} alinéa, de l'alinéa suivant :

« Également, la Ville de Châteauguay prévoit des dispositions normatives quant aux zones de niveaux sonores comprises dans l'affectation Conservation – Viable afin de minimiser l'étalement à l'intérieur des sites et territoires d'intérêt écologique du corridor vert de Châteauguay-Léry. À cet effet, les dispositions privilégieront des mesures d'insonorisation des bâtiments et des aménagements qui assureront le libre passage de la faune et non les distances minimales prévues au schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon. ».

Article 16

L'article 6.3.6 du règlement Z-3101 intitulé « Corridor vert de Châteauguay-Léry » est modifié par l'ajout, à la suite du 1^{er} alinéa, de l'alinéa suivant :

« En plus de ces dispositions, le document complémentaire du schéma d'aménagement exige un encadrement strict des constructions dans le corridor vert de Châteauguay-Léry puisque sa protection demeure la priorité régionale en matière de gestion du territoire. Des dispositions particulières visant à encadrer les interventions dans l'affectation Conservation – Viable seront prévues dans la réglementation d'urbanisme » afin d'assurer la protection du corridor vert. ».

Article 17

L'article 7.1 du règlement Z-3101 intitulé « Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) » est modifié par l'ajout, à la suite de l'article 7.1.5, de l'article 7.1.6 suivant :

« Les projets et interventions dans le corridor vert de Châteauguay-Léry sont encadrés par des objectifs et critères visant à s'assurer de leur respect de la sensibilité écologique du milieu, ainsi que des engagements pris dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble visant l'ouverture d'une rue publique ou l'augmentation de la densité autorisée. ».

Article 18

L'article 7.2 du règlement Z-3101 intitulé « Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) » est modifié par l'ajout, à la suite du 1^{er} alinéa, de l'alinéa suivant :

« Le plan d'aménagement d'ensemble est également l'outil utilisé pour encadrer l'urbanisation dans l'affectation conservation-viable. À cette fin, l'ouverture d'une rue et l'augmentation de la densité de 0,5 à 14 logements par hectare est assujettie à des intentions d'aménagement et des critères dans le règlement visant à s'assurer de la protection du corridor vert de Châteauguay-Léry. ».

Article 19

Le Chapitre 8 du règlement Z-3101 intitulé « Index terminologique » est modifié par l'ajout, suivant l'ordre alphabétique, de l'expression « Couvert forestier » et de sa définition :

Couvert forestier

Le couvert forestier, identifié par la Communauté métropolitaine de Montréal, regroupe des arbres, dont la partie des cimes plus haute que 3 m se touchent et forment des ensembles d'un demi-hectare et plus.

Le couvert forestier applicable dans la cadre du projet de règlement numéro 215 correspond au couvert forestier le plus récent disponible au jour de la demande de permis. Les données géoréférencées du couvert forestier peuvent être téléchargées sur le site de l'Observatoire du Grand Montréal de la Communauté métropolitaine de Montréal à l'adresse suivante :

<http://observatoire.cmm.qc.ca/observatoire-grand-montreal/produits-cartographiques/donnees-georeferencees/>

Article 20

L'annexe F du règlement Z-3101 intitulée « Plan 5.1 : Gestion de l'urbanisation » est modifiée par :

- Le retrait des zones D, F et G faisant partie des terrains vacants résidentiels à l'intérieur des zones prioritaires d'aménagement;
- Le retrait dans la légende de la densité projetée 0 à 0,5.

Laquelle fait partie intégrante du présent règlement comme annexe « A ».

Article 21

L'annexe I du règlement Z-3101 intitulée « Plan 8 : Outils de mise en œuvre » est modifiée par l'intégration de toutes les zones comprises dans l'affectation « Conservation – Viable » en tant que zones assujetties à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), laquelle fait partie intégrante du présent règlement comme annexe « B ».

TABLE DES MATIÈRES ET PAGINATION

Article 22

La table des matières et la pagination du règlement Z-3101 sont modifiées pour tenir compte des modifications du présent règlement.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Article 23

Le maire, ou en son absence le maire suppléant, et le greffier, ou en son absence le greffier adjoint, sont autorisés à signer, pour et au nom de la Ville de Châteauguay, tous les documents nécessaires aux fins de l'exécution des dispositions du présent règlement.

Article 24

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Signé à Châteauguay, ce 7 février 2024.

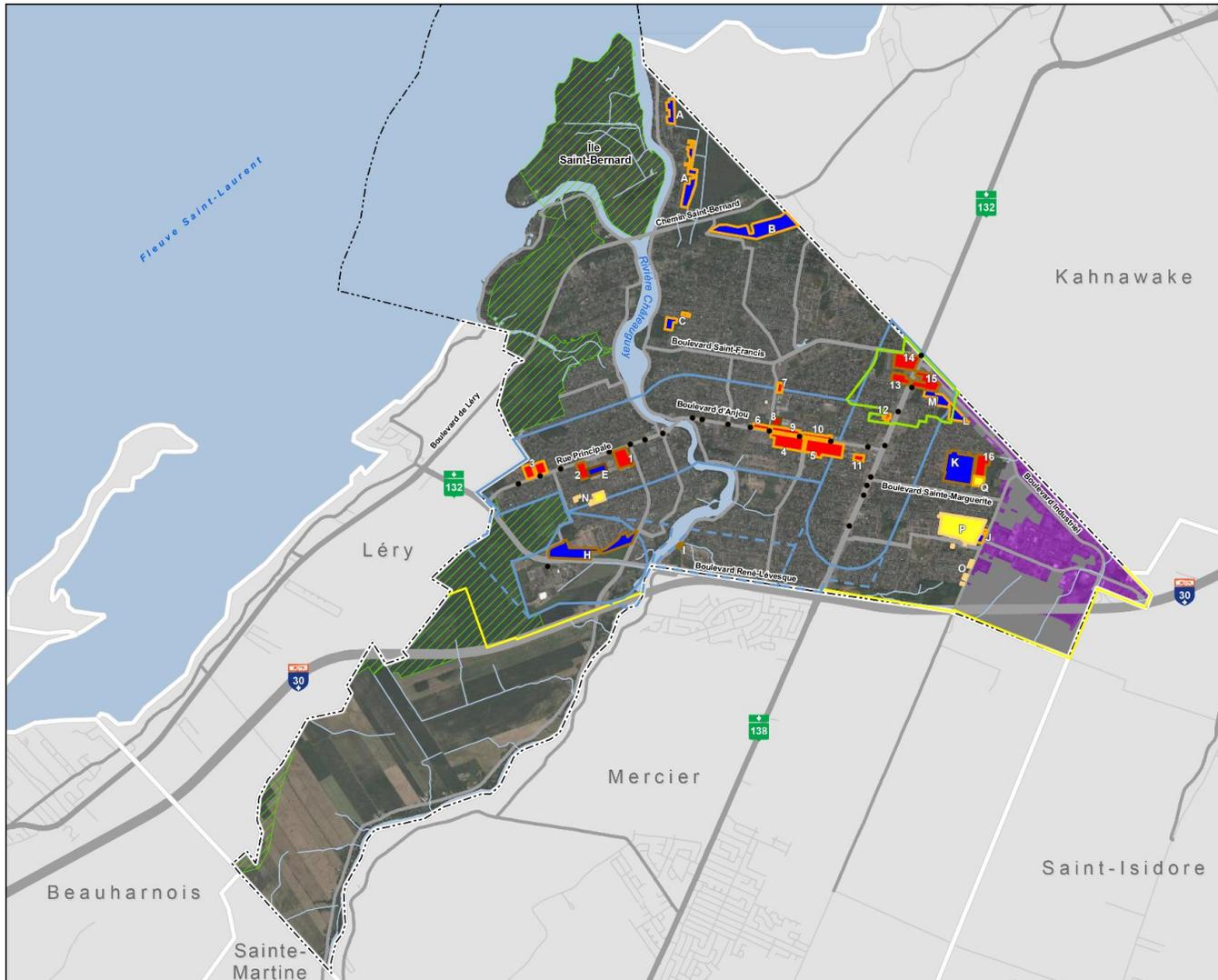
Le maire,

Le greffier,

Éric Allard

George Dolhan, notaire, LL.B., LL.M. D.ES.S, A.A

Avis de motion :	20 novembre 2023
Dépôt du projet de règlement :	20 novembre 2023
Adoption du projet :	20 novembre 2023
Tenue de l'assemblée publique :	17 janvier 2024
Adoption du second projet (si applicable) :	S.O.
Adoption du règlement :	22 janvier 2024
Certificat de conformité de la MRC et entrée en vigueur :	2 février 2024



Gestion de l'urbanisation

- Point d'accès au transport en commun
- Aire TOD (30 logha)
- Corridor de transport en commun local et métropolitain structurant (30 logha)
- Corridor de transport en commun métropolitain structurant non assujéti aux ZPA-ZPR
- Corridor vert de Châteauguay/Léry
- Secteur industriel vacant
- Secteur industriel développé

Secteurs prioritaires d'aménagement

- Terrains à redévelopper/qualifier
- Terrains vacants résidentiels
- Secteur prioritaire de développement d'ici 2031

Densité projetée

- 0.5 à 20
- 20 à 40
- 40 à 70
- 70 et plus

Autres données

- Autoroute
- Route nationale
- Collectrice
- Périmètre urbanisation
- Limite de Châteauguay
- Limite des autres municipalités

1:45 000
 0 250 500 1 000 m

Projection: Transverse Mercator Modifiée (MTM), fuseau 8
 Datum: NAD83

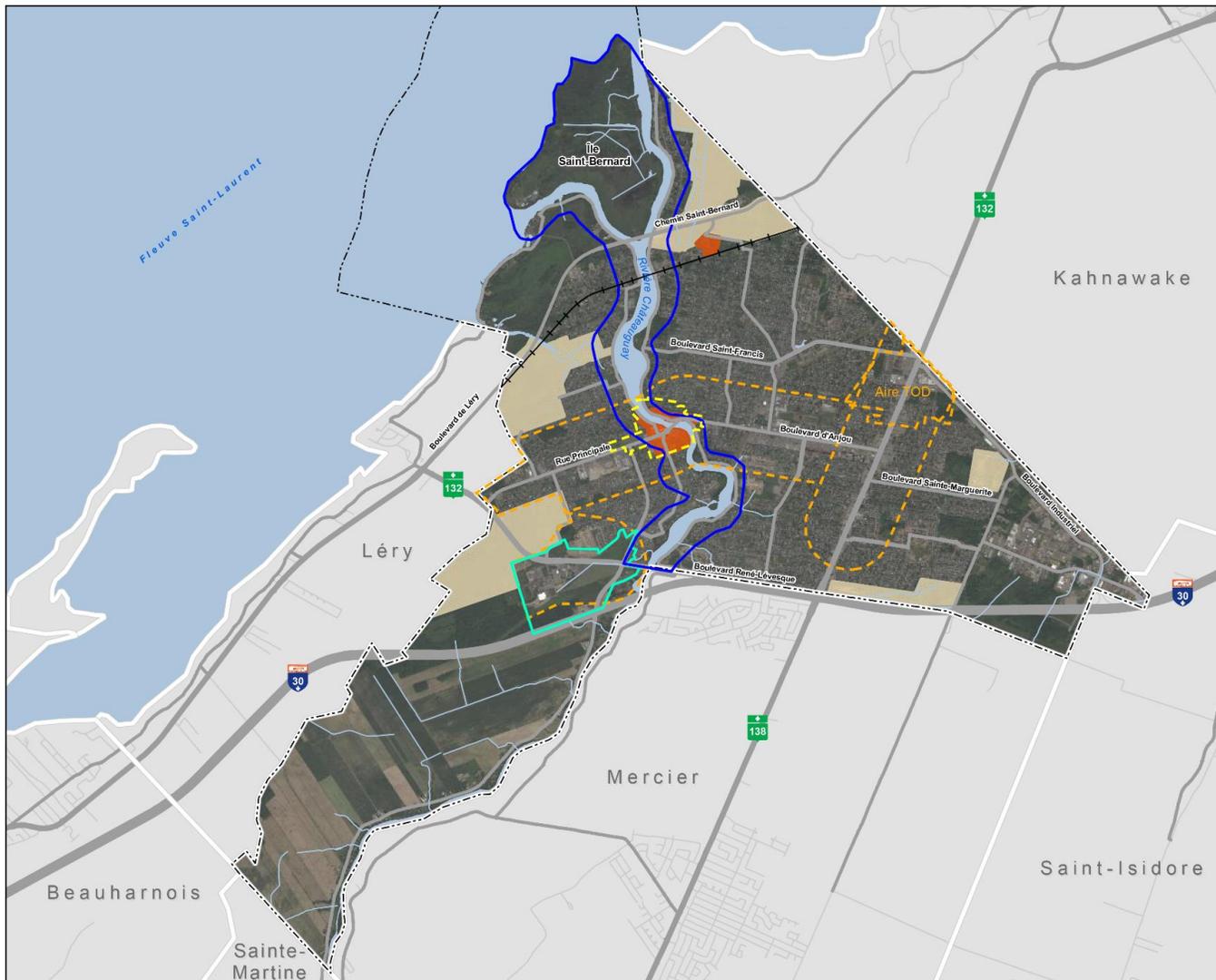
SOURCES:
 Direction générale de l'information géographique, Ministère des Ressources naturelles et de la Faune (MRNF), Québec, 2014
 Ville de Châteauguay, 2015-2016
 MRC Roussillon, 2015-2016
 CartiVec, 1:50 000, NRCan, 2013
 Image : Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEK, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community
 Cartographie : AECOM

Châteauguay

Plan d'urbanisme
 Annexe F
 VILLE DE CHÂTEAUGUAY

Mars 2016 PLAN 5.1

AECOM



Outils de mise en oeuvre

PPU

- Boulevard René-Lévesque (PPU)
- Vieux Châteauguay (PPU)

P.I.I.A.

- Plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) du corridor de la rivière Châteauguay
- Territoire d'intérêt historique

PPU et P.I.I.A.

- Zone prioritaire d'aménagement et de réaménagement

P.A.E.

- Plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)

Autres données

- Autoroute
- Route nationale
- Collectrice
- Limite de Châteauguay
- Limite des autres municipalités

1:45 000

0 250 500 1 000 m

Projection: Transverse Mercator Modifiée (MTM), fuseau 8
Datum: NAD83

SOURCES:
 Direction générale de l'information géographique, Ministère des Ressources naturelles et de la Faune (MRNF), Québec, 2014
 Ville de Châteauguay, 2015-2016
 MRC Roussillon, 2015-2016
 Cariveo, 1:50 000, NRCan, 2013
 Image : Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community
 Cartographie : AECOM

Châteauguay



Plan d'urbanisme
Annexe I
VILLE DE CHÂTEAUGUAY

Mars 2016 PLAN 8

AECOM