

**RÈGLEMENT Z-3600-14-23
MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE Z-3600 VISANT À ASSURER LA
CONFORMITÉ AVEC LE RÈGLEMENT NUMÉRO 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 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) Z-3600 est en vigueur sur le territoire municipal depuis le 1^{er} septembre 2004;

ATTENDU QUE la Ville de Châteauguay doit modifier son règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) Z-3600 afin d'assurer la concordance avec le Règlement modifiant le Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Roussillon (Règlement numéro 215);

ATTENDU QUE la Ville de Châteauguay désire ajouter un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le corridor vert de Châteauguay-Léry et le corridor forestier de Châteauguay-Beauharnois à l'intérieur des zones H-727, H-739 et H-830;

ATTENDU QU'aux fins de la résolution 2023-11-652, l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné par monsieur le conseiller Michel Gendron 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 projet de règlement P-Z-3600-14-23 a été adopté lors de la séance du conseil tenue le 20 novembre 2023, par la résolution 2023-11-672;

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 fait partie intégrante du présent règlement.

OBJET

Article 2

L'article 1.1.6 du règlement Z-3600 intitulé « *Procédure d'approbation* » est modifié par l'ajout, à la suite du paragraphe s), du paragraphe suivant :

- « t) Toute demande de permis de construction, de permis de lotissement ou de certificat d'autorisation à l'intérieur des zones H-727, H-739 et H-830. Une demande pour un permis de lotissement qui comprend l'ouverture d'une rue publique ou l'augmentation de la densité résidentielle est recevable seulement si elle respecte la densité et la proportion des milieux naturels protégés dans le concept de développement approuvés lors de la demande en vertu du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble Z-3700. ».

Article 3

Le chapitre 3 du règlement Z-3600 intitulé « *Dispositions relatives à la demande et à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale* » est modifié par l'ajout, à la suite de l'article 3.1.19, de l'article suivant :

« 3.1.20 Demande de permis de construction, de permis de lotissement ou de certificat d'autorisation à l'intérieur des zones H-727, H-739 et H-830

En plus de fournir les documents exigés à l'article 4.5.2.1 et, lorsqu'applicable au permis ou certificat visé, à l'article 4.5.2.2 du règlement relatif aux permis et certificats Z-3400 en vigueur, le requérant doit fournir à la Ville les documents suivants en 3 exemplaires :

- a) Les objectifs poursuivis par le projet;
- b) La résolution approuvant le plan d'aménagement d'ensemble du projet lorsque le requérant prévoit l'ouverture d'une rue et l'augmentation de la densité, comme prévu au règlement Z-3700;
- c) La zone visée par le déboisement, la superficie de bois conservée et les mesures de protection permettant d'assurer sa conservation;

- d) Lorsque le projet a fait l'objet d'une résolution en vertu du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble Z-3700, le requérant doit aussi remettre son rapport d'expertise environnementale sur la valeur écologique du bois visé par le projet résidentiel préparé lors de sa demande, incluant l'étude de mitigation environnementale, ainsi que l'autorisation ministérielle en vertu des lois applicables en matière de protection de l'environnement, le cas échéant. ».

Article 4

Le chapitre 4 du règlement Z-3600 intitulé « *Dispositions relatives aux objectifs et critères d'évaluation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale* » est modifié par l'ajout, à la suite de l'article 4.19, de l'article suivant :

« 4.20 Objectifs et critères d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le secteur du corridor vert de Châteauguay-Léry et le corridor forestier de Châteauguay-Beauharnois à l'intérieur des zones H-727, H-739 et H-830.

L'évaluation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les demandes de permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation pour tout immeuble situé dans les zones concernées est faite sur la base des objectifs et critères suivants, comme prévu dans les zones spécifiées à la grille des usages et des normes.

L'assujettissement des demandes à la procédure du règlement sur les PIIA vise en premier lieu à s'assurer que les engagements du requérant pris en vertu du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble Z-3700 sont respectés lors de sa demande pour obtenir un permis ou un certificat. 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.

La procédure permet aussi d'encadrer les autres projets dans le corridor vert de Châteauguay-Léry qui ne sont pas assujettis au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble Z-3700, mais dont l'encadrement est requis considérant la sensibilité écologique du milieu.

4.20.1 Lotissement

4.20.1.1 Objectif 1

Assurer la connectivité et la protection du couvert forestier et des milieux naturels dans les projets de lotissement.

4.20.1.2 Critères

- 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) Le tracé de rue et les lots créés sont conçus et planifiés afin d'éviter la fragmentation des milieux naturels;
- c) Le projet prend en considération la richesse écologique des milieux et des mesures de protection adéquates sont prévues pour assurer la pérennité des composantes environnementales principales du site.

4.20.2 Construction et aménagement de terrain

4.20.2.1 Objectif 1

Assurer la connectivité et la protection du couvert forestier et des milieux naturels lors des projets de construction ou d'aménagement de terrain.

4.20.2.2 Critères

- a) Les espèces arbustives et arborescentes sont maintenues le plus possible;
- b) Les plantes menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées sont protégées le plus possible;
- c) Les rives, les milieux humides, les plaines inondables et les milieux à forte valeur écologique, dont les écosystèmes forestiers exceptionnels en terre privée identifiée 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;
- d) 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.

4.20.2.3 Objectif 2

Concevoir des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit pour démontrer que le projet est réfléchi selon une philosophie de développement durable.

4.20.2.4 Critères

- a) Le remblai et le déblai du terrain à proximité des boisés à conserver sont minimisés;
- b) Des mesures de renaturalisation 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.

TABLE DES MATIÈRES ET PAGINATION**Article 5**

La table des matières et la pagination du règlement Z-3600 sont modifiées pour tenir compte des modifications du présent règlement.

ENTRÉE EN VIGUEUR**Article 6**

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 7

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.E.S.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
