

**RÈGLEMENT Z-3700-1-23
MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (PAE) Z-3700, 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'aménagement d'ensemble (PAE) Z-3700 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'aménagement d'ensemble (PAE) Z-3700 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 2023-11-654, 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 projet de règlement P-Z-3700-1-23 a été adopté lors de la séance du conseil tenue le 20 novembre 2023, par la résolution 2023-11-671;

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**

Le chapitre 4 du règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE) Z-3700, intitulé « Dispositions relatives à la procédure de soumission, à l'évaluation et à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble » est modifié par l'ajout, à la suite de l'article 4.1.1, de l'article 4.1.1.1 suivant :

« 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. ».

Article 3

Le chapitre 4 du règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE) Z-3700, intitulé « Dispositions relatives à la procédure de soumission, à l'évaluation et à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble » est modifié par l'ajout, à la suite de l'article 4.2, des articles 4.2.1 et 4.2.2 suivants :

« 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.

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 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.

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.

TABLE DES MATIÈRES ET PAGINATION

Article 4

La table des matières et la pagination du règlement Z-3700 sont modifiées pour tenir compte des modifications du présent règlement.

ENTRÉE EN VIGUEURArticle 5

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 6

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
