

Châteauguay



RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME

NUMÉRO Z-3101

1^{er} OCTOBRE 2004



Notre dossier : SC-01-01-05

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	5
1.1 Portée du plan d'urbanisme	5
1.2 Historique du plan d'urbanisme à Châteauguay	5
1.3 Contenu du plan d'urbanisme	6
2. LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	7
2.1 Dispositions déclaratoires	7
2.1.1 Titre du règlement	7
2.1.2 Remplacement	7
2.1.3 Territoire assujetti	7
2.1.4 But.....	7
2.1.5 Documents annexes	7
Dispositions interprétatives.....	7
2.1.6 Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement	7
2.1.7 Affectations du sol	7
2.1.8 Densités d'occupation	8
2.1.9 Terminologie	8
3. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	9
3.1 Habitation.....	10
3.1.1 Enjeux	12
3.1.2 Orientations, objectifs et interventions.....	12
3.2 Commerces et services	14
3.2.1 Enjeux	14
3.2.2 Orientations, objectifs et interventions.....	15
3.3 Industries	16
3.3.1 Enjeux	17
3.3.2 Orientations, objectifs et interventions.....	17
3.4 Institutions et équipements communautaires.....	18
3.4.1 Enjeux	19
3.4.2 Orientations, objectifs et interventions.....	19
3.5 Parcs, espaces verts, paysages et mobilier urbain	19
3.5.1 Enjeux	20
3.5.2 Orientations, objectifs et interventions.....	21
3.6 Patrimoine et archéologie	23
3.6.1 Enjeux	23
3.6.2 Orientations, objectifs et interventions.....	24
3.7 Récréotourisme.....	24
3.7.1 Enjeux	25
3.7.2 Orientations, objectifs et interventions.....	25
3.8 Environnement et agriculture	26
3.8.1 Enjeux	28
3.8.2 Orientations, objectifs et interventions.....	28
3.9 Réseaux de transport et circulation	29
3.9.1 Enjeux	35
3.9.2 Orientations, objectifs et interventions.....	35
3.10 Urbanisation optimale de l'espace	37

3.10.1 Enjeux	37
3.10.2 Orientations, objectifs et interventions.....	38
4. LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	40
4.1 Planification aménagement/transport.....	40
4.1.1 Aire TOD	40
4.1.2 Corridor de transport en commun métropolitain structurant	40
4.1.3 Corridor de transport en commun local.....	40
4.2 Commerces et services	41
4.2.1 Concentration de commerces de grande surface	41
4.2.2 Artères commerciales à revitaliser.....	41
4.3 Institutionnel et communautaire.....	41
4.4 Industrie	41
4.5 Centre-ville	41
4.6 Conservation	41
4.7 Axes et concentration d'activités récréatives	41
4.7.1 Axes récréatifs	41
4.7.2 Concentration d'activités récréatives	42
4.8 Agriculture	42
4.9 Infrastructures de transport.....	42
4.9.1 Hiérarchie du réseau routier local et régional	42
4.9.2 Échangeur/Sortie d'autoroute.....	42
4.9.3 Infrastructure ferroviaire	42
4.9.4 Porte d'entrée	42
4.10 Gestion de l'urbanisation.....	43
4.10.1 Zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement d'ici 2031	43
4.10.1.1 Normes minimales d'implantation pour les terrains situés à l'intérieur des zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement.	43
4.10.2 Seuils minimaux de densité.....	44
4.10.3 Terrains résidentiels vacants	44
4.10.4 Terrains à redévelopper et à requalifier	45
4.10.4.1 Secteurs prioritaires de développement non assujettis aux normes d'implantation	45
4.10.4.1.1 Secteur non assujettis	45
4.10.4.1.2 Motifs d'exclusions	45
4.10.5 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	47
4.10.6 Capacité d'accueil du territoire et ménages attendus d'ici 2031	47
4.10.7 Terrains industriels	48
5. LES AIRES D'AFFECTATION DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION.....	48
5.1 Nomenclature des aires d'affectation	48
5.1.1 Division du territoire en aires d'affectation	48
5.1.2 Identification des aires	48
5.1.3 Interprétation des limites des aires	48
5.1.4 Notion de dominance	49
5.2 Densités d'occupation du sol	49
5.3 Affectation des aires et de leur densité.....	49
5.3.1 Affectation « Multifonctionnelle » (M)	49
5.3.2 Affectation « Multifonctionnelle structurante » (MS)	50

5.3.3	Affectation « Commerciale de grandes surfaces » (CGS)	50
5.3.4	Affectation « Industrielle légère » (I1)	50
5.3.5	Affectation « Industrielle lourde » (I2)	51
5.3.6	Affectation « Conservation » (C)	51
5.3.7	Affectation « Conservation viable » (CV)	51
5.3.8	Affectation « Agricole dynamique » (A1a).....	52
5.3.9	Abrogé	52
5.3.10	Grille des affectations et des fonctions	53
6.	LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	54
6.1	Dispositions relatives aux contraintes naturelles	54
6.1.1	Zones comportant des risques d'érosion et de glissement de terrain	54
6.1.2	Milieux humides	54
6.2	Dispositions relatives aux contraintes anthropiques	54
6.2.1	Zones affectées à des fins industrielles ou de commerce lourd.....	54
6.2.2	Terrains contaminés	54
6.2.3	Gestion des corridors routiers	57
6.2.4	Zones de niveau sonore élevé et de vibration et qualité de l'air aux abords du réseau autoroutier	57
6.2.5	Risques associés aux infrastructures et aux activités	57
6.2.6	Affectation « Industrie » située en bordure de l'autoroute 30.....	58
6.2.7	Lieux de dépôt de matériaux secs	58
6.2.8	Lieux de transfert, d'entreposage, de manipulation et de traitement de substances dangereuses	58
6.2.9	Secteurs sujets au phénomène d'îlots de chaleur	58
6.3	Dispositions relatives aux secteurs d'intérêt ou aux zones sensibles	58
6.3.1	Cours d'eau	58
6.3.2	Territoires d'intérêt historique et archéologique	59
6.3.3	Prises d'eau potable publiques et communautaires	59
6.3.4	Territoires d'intérêt faunique et floristique.....	59
6.3.5	Secteurs de non-remblai	60
6.3.6	Corridor vert de Châteauguay-Léry	60
6.4	Dispositions relatives au lotissement	60
6.4.1	Disposition relatives à l'émission d'un permis de lotissement.....	60
6.4.2	Les dimensions minimales des lots	60
6.5	Dispositions relatives à la construction	60
6.5.1	Dispositions relatives à l'émission d'un permis de construction	60
6.6	Dispositions relatives à la gestion de l'urbanisation	60
6.6.1	Dispositions relatives aux zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement	60
6.6.2	Dispositions relatives aux densités minimales dans les périmètres d'urbanisation ...	61
6.6.3	Dispositions relatives aux fonctions structurantes à l'échelle régionale	61
6.6.4	Priorisation du développement résidentiel au sein des zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement.....	61
6.6.5	Dispositions relatives aux marchés d'alimentation et aux hôtels	61
6.6.6	Installations d'intérêt métropolitain projetées.....	61
7.	LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE	63
7.1	Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	63

7.1.1	Sites et territoires d'intérêt historique et archéologique	63
7.1.2	Secteurs résidentiels	64
7.1.3	Secteurs commerciaux	64
7.1.4	Secteurs industriels	64
7.1.5	Zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement	64
7.1.6		64
7.2	Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)	64
7.3	Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville	65
7.4	Plan particulier d'urbanisme (PPU) Boulevard René-Levesque secteur Ouest.....	65
7.5	Programmes particulier d'urbanisme (PPU) de l'aire TOD	65
7.6	Plan particulier d'urbanisme (PPU) secteur de la terre Faubert	66
8.	INDEX TERMINOLOGIQUE	67
9.	ENTRÉE EN VIGUEUR	78

Amendé par le règlement Z-3101-4-18 (2018.05.01)
Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)
Amendé par le règlement Z-3101-12-24 (2025.03.05)

1. INTRODUCTION

1.1 PORTÉE DU PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification. Il permet au conseil municipal :

- de mettre en œuvre le *Plan d'action de développement urbain : Châteauguay 2010*;
- de déterminer l'organisation d'ensemble qu'il compte donner au territoire; de préciser l'agencement et la localisation préférentielle qu'il envisage pour les principales activités dans les différentes parties du territoire et ce, en tenant compte des potentiels et des contraintes d'aménagement du milieu naturel et bâti, des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens et les organismes lors de la consultation publique;
- de définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures en tenant compte des besoins et de la situation financière de la municipalité;
- de coordonner les interventions et les investissements des différents services municipaux; il en découle notamment une programmation dont on tient compte lors de la préparation du programme triennal des immobilisations et lors du budget annuel;
- de faire valoir sa vision du développement souhaité auprès des investisseurs, des divers agents de développement publics ou privés et de sensibiliser la population aux enjeux d'aménagement;
- de compléter, en la précisant, la planification du territoire contenue dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon;

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

- de faire connaître les intentions à la base du contrôle qu'il peut vouloir instaurer à l'intérieur des règlements d'urbanisme.

1.2 HISTORIQUE DU PLAN D'URBANISME À CHÂTEAUGUAY

La Ville de Châteauguay a adopté un premier plan d'urbanisme en 1978; le document intitulé *Problématique urbaine, politiques d'aménagement et orientations du développement urbain* s'inscrivait dans une volonté municipale de prendre le contrôle du développement du territoire; ceci avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui a rendu obligatoire la préparation d'un plan d'urbanisme par les municipalités du Québec.

Suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon le 26 mars 1987, la Ville de Châteauguay, conformément aux prescriptions de la loi, adoptait en 1989, un second document de planification de son développement, suite à la préparation du *Plan stratégique de développement urbain : Châteauguay 2000*.

Le présent plan d'urbanisme s'inscrit comme outil de mise en œuvre suite, d'une part, à une mise à jour du plan stratégique (Châteauguay 2010) et, d'autre part, à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon le 22 mars 2006.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

En novembre 2014, le règlement numéro 170 est entré en vigueur. Ce dernier vise la concordance du schéma d'aménagement révisé (SAR) de la M.R.C. de Roussillon au plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Le présent plan d'urbanisme a été amendé en 2016 afin d'assurer sa concordance.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

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.

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

1.3 CONTENU DU PLAN D'URBANISME

Le chapitre 3 du plan d'urbanisme présente la description du territoire de Châteauguay et précise les grandes orientations d'aménagement et de développement pour chacun des grands secteurs d'activités. Ces orientations expriment une volonté d'action, un énoncé de politiques et de lignes directrices générales contribuant à définir une vision d'ensemble et à fixer des objectifs et interventions précis.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Le chapitre 4 présente le concept d'organisation spatiale devant guider le développement de la municipalité. Il expose plus particulièrement la stratégie de gestion de l'urbanisation retenue par la Ville pour atteindre les objectifs de développement régionaux et métropolitains.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Le chapitre 5 expose les grandes affectations du sol et les densités de son occupation illustrées sur le plan d'affectation du sol et de ses densités. Il traduit le concept d'aménagement général de la ville. Cette partie spécifie également, par aire d'affectation, la vocation dominante, les fonctions complémentaires et les densités d'occupation du sol.

Le chapitre 6 identifie les dispositions particulières contenues au schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. de Roussillon qui doivent être intégrées au plan et à la réglementation d'urbanisme. Ces dispositions sont relatives aux contraintes d'origine naturelle ou anthropique, à certains secteurs d'intérêt ou sensibles, de même qu'aux différents objectifs en lien avec la gestion de l'urbanisation.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Le chapitre 7 présente les outils de mise en oeuvre qui permettront de garantir l'atteinte des objectifs et des valeurs transmises par le plan d'urbanisme: les programmes particuliers d'urbanisme (PPU), les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

Le chapitre 8 contient l'index terminologique des mots et expressions qui présentent un sens différent de celui utilisé couramment.

2. LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

2.1.1 Titre du règlement

Ce règlement s'intitule « Plan d'urbanisme de la Ville de Châteauguay ».

2.1.2 Remplacement

Sont remplacés par le présent règlement les dispositions du règlement de plan d'urbanisme numéro Z-792 de la Ville de Châteauguay et ses amendements, à l'exception de l'article 4.4.4.1 Zones inondables.

2.1.3 Territoire assujéti

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

2.1.4 But

Les dispositions de ce règlement ont pour but la pleine réalisation des potentiels naturels et humains visant l'aménagement et le développement harmonieux du territoire. Elles déterminent un encadrement général devant orienter les interventions futures qui façonnent ce territoire.

2.1.5 Documents annexes

Les documents suivants font partie intégrante de ce règlement à toutes fins que de droit :

1. Le plan 1 – Paysages et milieux naturels, daté de mars 2016, préparé par AECOM (Annexe « A »)
2. Le plan 2 – Sites et territoires d'intérêt historique et archéologique, daté de mars 2016, préparé par AECOM (Annexe « B »)
3. Le plan 3 – Récrotourisme et Réseau Récrotif Régional, daté de mars 2016, préparé par AECOM (Annexe « C »)
4. Le plan 4 – Équipements et infrastructures de transport, daté de mars 2016, préparé par AECOM (Annexe « D »)
5. Le plan 5 – Concept d'organisation spatiale, daté de mars 2016, préparé par AECOM (Annexe « E »)
6. Le plan 5.1 – Gestion de l'urbanisation, daté de mars 2016, préparé par AECOM (Annexe « F »)
7. Le plan 6 – Aires d'affectation du territoire, daté de mars 2016, préparé par AECOM (Annexe « G »)
8. Le plan 7 – Dispositions particulières, daté de mars 2016, préparé par AECOM (Annexe « H »)
9. Le plan 8 – Outils de mise en œuvre, daté de mars 2016, préparé par AECOM (Annexe « I »)

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1.6 Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement

L'entrée en vigueur du règlement du plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

2.1.7 Affectations du sol

Une fonction dominante est attribuée à chaque aire d'affectation délimitée au *plan 6 - Aires d'affectation du territoire*.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

À moins d'indication contraire, des fonctions complémentaires à la fonction dominante sont autorisées à la condition qu'elles n'occupent pas une superficie brute supérieure au pourcentage prescrit à la section 5.3.

2.1.8 Densités d'occupation

Les densités d'occupation du sol sont prescrites par un coefficient d'occupation du sol (c.o.s.).

La densité de l'occupation du sol des aires d'affectation se définit comme le rapport permis entre la superficie brute totale de plancher de chacun des étages hors sol des bâtiments principaux et la superficie brute du terrain sur lequel ils sont érigés (coefficient d'occupation du sol). La superficie brute totale de plancher des bâtiments accessoires est considérée dans les aires d'affectation autres qu'habitation.

Conséquemment, la densité minimale et maximale prescrite pour tout usage autorisé dans une zone à la réglementation d'urbanisme ne doit pas être inférieure, ni dépasser l'indice prescrit pour l'aire d'affectation à l'intérieur de laquelle se situe cette zone.

2.1.9 Terminologie

Aux fins d'interprétation de ce règlement, un mot ou un terme s'interprète conformément à la définition qu'il en est donnée au chapitre 8 intitulé *Index terminologique*, à moins que le contexte n'indique clairement un sens différent.

Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'applique au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme dans un dictionnaire courant.

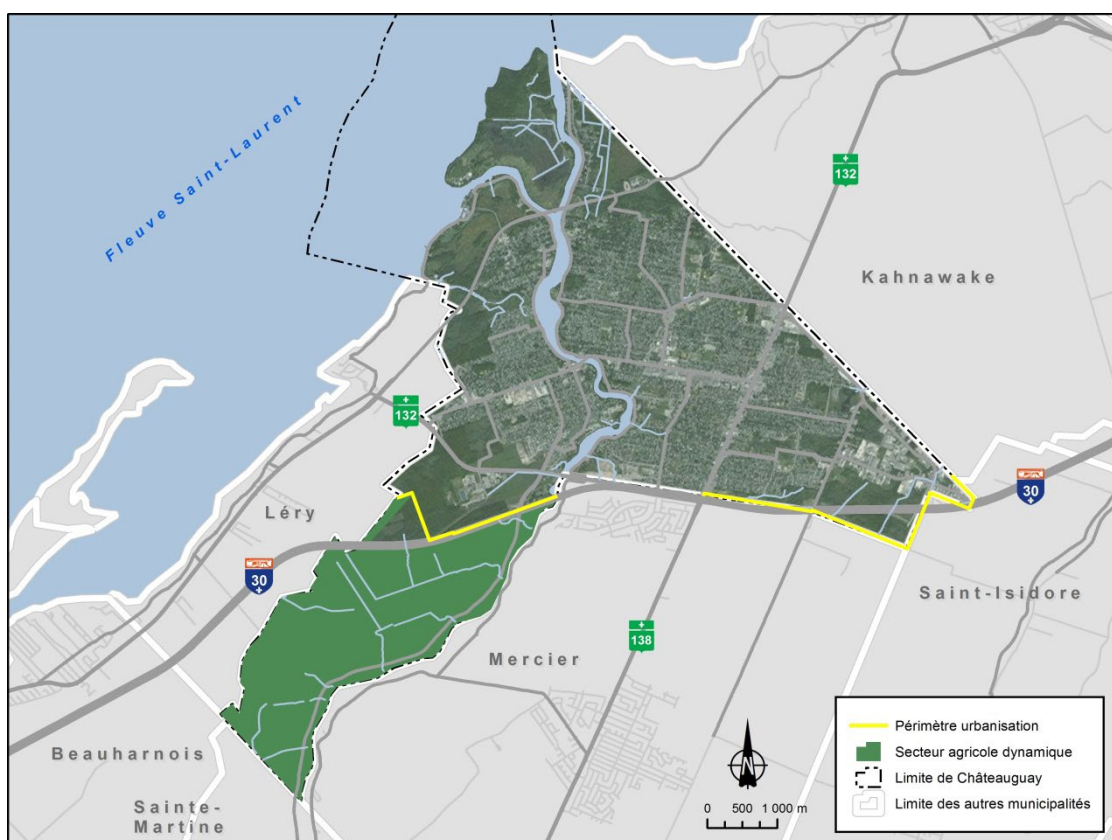
3. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Les grandes orientations correspondent aux lignes directrices de l'aménagement et du développement du territoire de la Ville, traduisant ainsi une vision d'ensemble qui tient compte des particularités et objectifs d'aménagement locaux, régionaux et métropolitains.

Le territoire de la Ville de Châteauguay, qui s'étend sur une superficie de plus de 3 500 hectares, fait partie de la M.R.C. de Roussillon et a été intégré à la grande Communauté Métropolitaine de Montréal.

Traversée par l'autoroute 30 et les routes 132 et 138, Châteauguay est limitrophe aux municipalités de Léry, Mercier, Sainte-Martine, Saint-Isidore et Beauharnois, de même qu'à la réserve de Kahnawake.

La figure suivante présente un aperçu du territoire municipal, des limites de son périmètre d'urbanisation et de sa zone agricole :



Le plan d'urbanisme de la Ville de Châteauguay regroupe ses grandes orientations d'aménagement et de développement sous dix grands thèmes :

- l'habitation;
- les commerces et les services;
- les industries;
- les institutions et les équipements communautaires;
- les parcs, les espaces verts, les paysages et le mobilier urbain;
- le patrimoine et l'archéologie;
- le récréotourisme;
- l'environnement et l'agriculture;
- les réseaux de transport et la circulation;
- l'urbanisation optimale de l'espace.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) article 3 au complet

3.1 HABITATION

Le parc de logements de Châteauguay est constitué à près de 70 % de résidences unifamiliales isolées et à 20 % de résidences multifamiliales. Plus de 60 % des résidences ont été construites avant les années 1980 et approximativement 8 % des ménages estiment que leur résidence nécessite des travaux de réparation majeurs. Au recensement de 2011, la valeur moyenne des logements s'établissait à 220 691 \$. Sur le territoire municipal, près de trois ménages sur quatre sont propriétaires de leur logement. La description détaillée du profil du cadre bâti est présentée dans le tableau synthèse des pages qui suivent. Les données relatives à la situation de l'ensemble de la M.R.C. de Roussillon et à la province permettent d'établir certaines comparaisons.

De 2001 à 2011, 3 224 nouvelles unités de logement ont été construites sur le territoire de la Ville de Châteauguay, soit une moyenne annuelle de près de 300 unités. L'année 2010, où le nombre d'unités construites est de presque 500, a cependant été largement supérieure à la moyenne. Pendant cette même période, la mise en chantier de résidences unifamiliales occupe la moitié du marché, la construction de résidences multifamiliales 40 % et la construction de résidences unifamiliales jumelées ou en rangée 8 %.

Une enquête réalisée par la M.R.C. en 2012 estimait à 156 hectares de terrain (superficie brute) la superficie disponible pour des fins de développement résidentiel sur le territoire municipal. Toutefois, la M.R.C. précisait que ces données devaient être raffinées par chacune des municipalités de manière à développer une stratégie permettant d'assurer des liens entre l'espace disponible au développement, les projections démographiques jusqu'en 2031 et les objectifs d'aménagement métropolitains et régionaux. Le résultat la stratégie établie pour la Ville de Châteauguay est présenté à l'article 4.10 du plan d'urbanisme intitulé : « Gestion de l'urbanisation ».

Pour la M.R.C. de Roussillon, les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) prévoient une hausse d'approximativement 17 000 personnes entre 2016 et 2031, ce qui correspond à une croissance de près de 10 % de la population en 15 ans. À Châteauguay, cette croissance se traduit par une augmentation de 2 270 ménages pour la même période, soit une hausse de 12 %. La lecture des données du recensement de 2011 et des projections de l'ISQ de la population par groupe d'âge permet de constater deux tendances : le vieillissement de la population et une légère diminution de la taille des ménages. En effet, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus passera de 8 350 en 2016 à 12 030 en 2031. En ce qui concerne le nombre moyen de personnes par ménage, il est passé de 2,7 en 2001 à 2,5 en 2011. Ces deux tendances peuvent avoir un impact important quant à la typologie des logements offerts et la disponibilité de logements à prix abordables.

PROFIL DE LA POPULATION	Châteauguay		M.R.C. de Roussillon		Québec
Population en 2011	45 904	-	162 187	-	-
Population en 2006	42 786	-	149 996	-	-
Population en 2001	41 003	-	138 172	-	-
Population en 1996	41 423	-	132 167	-	-
Population en 1991	39 833	-	118 355	-	-
Variation de la population de 1981 à 2001	6 071	15,2 %	43 832	37,0 %	-
Superficie (km²)	35,89	-	432,24	-	-
Densité d'occupation (2011) (hab./km²)	1 279,0	-	383,2	-	-
Groupes d'âges					
0 à 14 ans	7 720	16,8 %	30 460	18,8 %	15,9 %
15 à 24 ans	6 260	13,6 %	21 353	13,3 %	12,4 %
25 à 44 ans	10 680	23,3 %	42 745	26,4 %	25,8 %
45 à 54 ans	7 695	16,8 %	28 005	17,3 %	16,1 %
55 à 64 ans	5 910	12,9 %	19 525	12,0 %	13,8 %
65 ans et plus	7 625	16,6 %	19 930	12,3 %	15,9 %
Ménages					
Nombre total de ménages	17 910	-	61 905	-	-
Nombre moyen de personnes par ménage	2,5	-	2,6	-	2,3
Nombre de familles monoparentales	2 465	18,4 %	7 640	15,9 %	16,6 %
Revenu moyen des ménages	66 566	-	81 331	-	66205
Niveau de scolarité atteint (15 ans et plus)					
Aucun certificat, diplôme ou grade	8 035	21,5 %	25 210	19,4 %	22,2 %
Diplôme d'études secondaires ou l'équivalent	10 740	28,7 %	32 615	25,1 %	21,7 %
Certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers	6 815	18,2 %	21 550	16,6 %	16,2 %
Certificat ou diplôme d'un collège, d'un cégep ou d'un autre établissement d'enseignement non universitaire	6 100	16,3 %	23 105	17,8 %	16,6 %
Certificat ou diplôme universitaire inférieur au baccalauréat	1 550	4,1 %	6 185	4,8 %	4,7 %
Certificat, diplôme ou grade universitaire au baccalauréat ou supérieur	4 205	11,2 %	21 350	16,4 %	18,6 %

PROFIL DE LA POPULATION	Châteauguay		M.R.C. de Roussillon		Québec
Catégorie de travailleurs					
Employés	21 355	92,6 %	82 240	91,4 %	89,6 %
Travailleurs autonomes	1 705	7,4 %	7 710	8,6 %	10,4 %
Situation d'activité					
Population active	23 770	-	91 465	-	-
Personnes occupées	21 920	-	86 570	-	-
Chômeurs	1 850	-	4 890	-	-
Inactifs	13 675	-	38 555	-	-
Taux d'activité	-	63,5 %	-	70,3 %	64,6 %
Taux d'emploi	-	58,5 %	-	66,6 %	59,9 %
Taux de chômage	-	7,8 %	-	5,3 %	7,2 %
Mode de transport					
Automobile, camion ou fourgonnette – conducteur	16 380	78,1 %	66 720	81,1 %	74,7 %
Automobile, camion ou fourgonnette – passager	1 075	5,1 %	3 660	4,4 %	3,8 %
Transport en commun	2 595	12,4 %	9 095	11,1 %	13,3 %
À pied	685	3,3 %	1 825	2,2 %	5,9 %
Bicyclette	115	0,5 %	425	0,5 %	1,3 %
Autre moyen	125	0,6 %	530	0,6 %	1,0 %

Source : Statistique Canada, Recensement 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011.

PROFIL DU CADRE BÂTI	Châteauguay		M.R.C. de Roussillon		Québec
Typologies résidentielles					
Maison individuelle non attenante	12 140	67,8 %	41 575	67,2 %	46,0 %
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	75	0,4 %	265	0,4 %	5,0 %
Logement mobile	25	0,1 %	795	1,3 %	0,7 %
Maison jumelée	995	5,6 %	3 050	4,9 %	5,0 %
Maison en rangée	230	1,3 %	1 770	2,9 %	2,5 %
Appartement, duplex	665	3,7 %	1 880	3,0 %	7,8 %
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	3 745	20,9 %	12 375	20,0 %	32,5 %
Autre maison individuelle attenante	35	0,2 %	190	0,3 %	0,5 %
Période de construction des bâtiments					
1960 ou avant	3 475	19,4 %	7 760	12,5 %	27,9 %
1961 à 1980	7 355	41,1 %	19 315	31,2 %	32,9 %
1981 à 1990	2 795	15,6 %	12 130	19,6 %	15,7 %
1991 à 2000	1 400	7,8 %	10 195	16,5 %	10,4 %
2001 à 2005	990	5,5 %	5 935	9,6 %	6,1 %
2006 à 2011	1 895	10,6 %	6 570	10,6 %	7,1 %
Tenure des logements					
Propriétaire	13 775	76,9 %	50 015	80,8 %	61,3 %
Locataire	4 135	23,1 %	11 895	19,2 %	38,7 %
Entretien des logements					
Seulement entretien régulier ou réparations mineures requises	16 555	92,4 %	58 695	94,8 %	92,8 %
Réparations majeures requises	1 360	7,6 %	3 210	5,2 %	7,2 %
Valeur des logements					
Valeur moyenne des logements					
Coûts d'habitation mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire (\$)	220 691	-	260 952	-	-
% de ménages locataires consacrant 30 % ou plus du revenu total du ménage aux coûts d'habitation	673	-	715	-	-
	-	39,6 %	-	34,6 %	36,8 %

Source : Statistique Canada, Recensement 2011.

MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES												
Résidences unifamiliales isolées				Résidences unifamiliales jumelées et en rangées				Résidences multifamiliales				Total
Châteauguay	Pars du marché au sein de la MRC	de la MRC	au sein de la MRC	Châteauguay	Pars du marché au sein de la MRC	de la MRC	au sein de la MRC	Châteauguay	Pars du marché au sein de la MRC	de la MRC	au sein de la MRC	
2001	79	13,3%	4,3%	0	0,00%	0,0%		146	61,1%	17,8%		225
2002	103	10,4%	3,6%	4	14,30%	1,0%		133	31,8%	7,0%		240
2003	137			4				108				249
2004	184			3				51				238
2005	117			4				178				299
2006	93			58				52				203
2007	153			22				209				384
2008	157			76				70				303
2009	198			44				105				347
2010	238			22				229				489
2011	155			20				72				247
Total	1614			257				1353				3224

Source : Ville de Châteauguay, septembre 2015.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) article 3.1 au complet

3.1.1 Enjeux

Enjeux
- Le vieillissement du parc de logements. - Le potentiel de développement résidentiel. - La présence de terrains vacants dans les secteurs déjà développés. - La réduction de la taille des ménages et le vieillissement de la population. - La demande pour des logements abordables. - Le redéveloppement de certains secteurs à des fins résidentielles. - La rentabilité fiscale des projets de développement et de redéveloppement résidentiel.

3.1.2 Orientations, objectifs et interventions

	Orientations	Objectifs et interventions
3.1.2.1	Encourager la rénovation du parc de logements.	- Diffuser de l'information sur les programmes de rénovation offerts par la Société d'habitation du Québec. - Poursuivre le programme municipal de rénovation résidentielle qui permet de soutenir la rénovation du parc de logements, notamment dans les secteurs plus anciens. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) - Offrir un soutien professionnel en rénovation aux propriétaires (aide technique et brochures explicatives).
3.1.2.2	Augmenter les parts de marché relatives aux mises en chantier en privilégiant des projets résidentiels intégrés de facture nouvelle susceptibles d'intéresser les acheteurs en grand nombre.	- Relancer les projets résidentiels en cours, notamment le Suroît, en évaluant la possibilité pour la Ville d'acquérir des terrains et conclure une entente de partenariat avec un ou des promoteurs capables d'attirer de nouveaux constructeurs et d'offrir des produits diversifiés et innovateurs. - Favoriser les projets résidentiels répondant aux critères suivants :

	Orientations	Objectifs et interventions
		- des unités de logement à prix compétitifs (moins cher qu'ailleurs pour une qualité égale); - une gamme étendue de produits résidentiels en même temps sur un même site; - des produits architecturaux attrayants, nouveaux, innovateurs pour le marché local; - un environnement attrayant; - une rentabilité fiscale pour la Ville. ▪ Mettre en œuvre le PPU du secteur de la Terre Faubert qui prévoit la réalisation d'un quartier résidentiel intégré à son milieu d'insertion et qui permet d'augmenter l'offre de logements sur le territoire.
		Amendé par le règlement Z-3101-12-24 (2025.03.05)
3.1.2.3	Encourager la construction résidentielle sur les terrains vacants desservis situés dans les secteurs déjà développés.	▪ Mettre sur pied un programme de promotion des terrains disponibles et à vendre dans les secteurs déjà développés. ▪ Offrir des mesures fiscales avantageuses afin d'encourager la construction de nouvelles résidences sur les terrains disponibles.
3.1.2.4	Assurer la présence de logements s'adressant à des ménages de petite taille et à une clientèle de personnes pré-retraitées et retraitées.	▪ Encourager la construction de condominiums à prix abordables et de logements. ▪ Autoriser la conversion de résidences unifamiliales en résidences intergénération. ▪ Prévoir des espaces pour la construction de résidences pour personnes âgées à proximité des services, notamment des services de santé.
3.1.2.5	Soutenir la construction de logements abordables.	▪ Encourager les groupes de ressources techniques à réaliser des projets de construction et de rénovation visant à augmenter le nombre de logements abordables, notamment par la présentation de demandes de subventions auprès de la Société d'habitation du Québec. ▪ Promouvoir la structuration du logement coopératif (nouvelles constructions, acquisitions et rénovation).
3.1.2.6	Privilégier des projets résidentiels assurant une rentabilité fiscale pour la Ville.	▪ Développer et appliquer une politique de rentabilité fiscale nette dans l'examen des projets de développement et de redéveloppement résidentiels. ▪ Établir des secteurs prioritaires de développement pour les 3, 5 et 10 prochaines années en tenant compte des contraintes au développement. ▪ Encourager la construction de résidences unifamiliales neuves plus haut de gamme et des unités de densité moyenne (2 à 5 logements). ▪ Privilégier des terrains plus petits et augmenter les coefficients d'occupation au sol (c.o.s.) autorisés dans les nouveaux projets résidentiels.
		Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

3.2 COMMERCE ET SERVICES

Selon un recensement terrain des artères commerciales effectué par la M.R.C. de Roussillon en décembre 2013, l'offre commerciale de Châteauguay repose sur la présence de 455 commerces. De façon générale, la population de Châteauguay a accès à une vaste gamme de produits et services.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Les commerces et services sont principalement réparties sur deux axes commerciaux régionaux et un axe commercial local : les boulevards D'Anjou et Saint-Jean-Baptiste et la rue Principale. Sur le boulevard D'Anjou, entre les boulevards Maple et Saint-Joseph, on retrouve la plus importante concentration commerciale de la ville. La présence de nombreux équipements institutionnels, communautaires et de loisirs ainsi que de résidences multifamiliales confirme la vocation de ce pôle multifonctionnel que l'on considère comme le centre-ville de Châteauguay.

Les boulevards D'Anjou et Saint-Jean-Baptiste sont des zones commerciales majeures. Elles représentent 23 % de l'ensemble commercial de la M.R.C. Le boulevard D'Anjou est caractérisé par la présence de 170 entreprises et le boulevard Saint Jean Baptiste par 151 entreprises. Toutefois, l'image de ces artères doit être améliorée, notamment en ce qui concerne l'affichage, le mobilier urbain et les aménagements paysagers.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

La rue Principale, artère commerciale de nature locale, présente de nombreux signes d'essoufflement, l'activité commerciale y étant beaucoup moins dynamique que sur les deux grands boulevards.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Deux centres d'achats revêtent un caractère régional : il s'agit du Centre régional de Châteauguay sur le boulevard D'Anjou et du Faubourg Châteauguay à proximité du Centre hospitalier Anna-Laberge.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

La desserte commerciale locale se disperse au cœur des quartiers résidentiels et est principalement assurée par de petits ensembles essentiellement composés de stations-services et de dépanneurs.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

3.2.1 Enjeux

Enjeux
▪ La consolidation du centre-ville; ▪ La mise en valeur des boulevards Saint-Jean-Baptiste et d'Anjou. ▪ La revitalisation commerciale de la rue Principale. ▪ La création d'un pôle commercial de grandes surfaces. ▪ Le maintien d'une desserte commerciale locale. ▪ Les nuisances générées par les commerces lourds. ▪ La rentabilité fiscale des projets de développement et de redéveloppement commerciaux.

3.2.2 Orientations, objectifs et interventions

	Orientations	Objectifs et interventions
3.2.2.1	Consolider le centre-ville.	▪ Poursuivre les démarches de consolidation et de revitalisation du centre-ville visant à : - Encourager la mixité des fonctions urbaines (habitation, commerces, services et institutions) et une augmentation de la densité d'occupation; - Mettre en place des mesures pour encourager la réfection de certaines façades et de l'affichage (réduction de taxes, programmes de subvention); - Procéder à l'enfouissement du réseau câblé aérien; - Prévoir des aménagements sur le domaine public afin de rendre le centre-ville plus convivial pour le piéton et le cycliste; - Encourager l'implantation d'un marché public; - Aménager une place publique à l'intersection des boulevards D'Anjou et Maple. - Élaborer un programme d'animation et d'activités. ▪ Poursuivre la mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville visant sa consolidation, sa densification et sa mise en valeur. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01) Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)
3.2.2.2	Améliorer le cadre physique et le pouvoir d'attraction des boulevards Saint-Jean-Baptiste et d'Anjou.	▪ Réaliser un plan de mise en valeur des boulevards Saint-Jean-Baptiste et d'Anjou visant à améliorer leurs images. Le plan abordera notamment les éléments suivants : - la rénovation des façades des bâtiments; - l'amélioration de l'affichage; - l'aménagement du domaine public; - la foresterie urbaine et les aménagements paysagers; - la circulation véhiculaire; - le confort et la sécurité des piétons et des cyclistes; - l'enfouissement du réseau câblé aérien; - les espaces de stationnement.
3.2.2.3	Revitaliser la rue Principale.	▪ Améliorer le cadre physique de la rue Principale notamment les fondations de la rue, les trottoirs, l'éclairage, le mobilier urbain et privilégier l'enfouissement du réseau câblé aérien.
3.2.2.4	Consolider le pôle régional commercial de grandes surfaces. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)	▪ Poursuivre la mise en œuvre du PPU du Boulevard René-Lévesque qui prévoit, notamment pour la fonction commerciale, la planification du développement des terrains commerciaux vacants et la diversification du pôle régional d'emploi en complémentarité de l'offre commerciale déjà offerte. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)

3.2.2.5	Assurer une desserte commerciale locale.	Maintenir une desserte commerciale locale dans les quartiers résidentiels, par le biais de la réglementation d'urbanisme.
3.2.2.6	Réduire les nuisances engendrées par les activités des commerces lourds.	Autoriser, au règlement de zonage, l'implantation des commerces lourds uniquement sur le côté nord du boulevard Industriel, entre les boulevards Pierre-Boursier et Saint-Jean-Baptiste.
3.2.2.7	Privilégier des projets commerciaux assurant une rentabilité fiscale pour la Ville.	- Développer et appliquer une politique de rentabilité fiscale nette dans l'examen des projets de développement et de redéveloppement commerciaux. - Augmenter les coefficients d'occupation au sol (c.o.s.) et le nombre d'étages autorisés sur les grandes artères commerciales.
3.2.2.8	Assurer la consolidation et le redéveloppement mixte dans l'aire TOD et les corridors de transport en commun structurant, plus particulièrement dans les secteurs vulnérables. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)	- Définir les secteurs de développement et de redéveloppement dans l'aire TOD et les corridors de transport en commun structurant et les intégrer au plan d'urbanisme à même une stratégie de gestion de l'urbanisation - Identifier les secteurs mixtes lors de l'élaboration des PPU de l'aire TOD et des corridors de transport en commun structurant Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04) au complet

3.3 INDUSTRIES

L'activité industrielle de Châteauguay se concentre dans les limites du parc industriel municipal. D'une superficie totale de 260 hectares, le parc regroupe 177 entreprises offrant de l'emploi à plus de 3 000 personnes. On y retrouve principalement des petites et moyennes entreprises manufacturières dans le secteur des produits métalliques et de la machinerie, de services, de distribution, de recyclage, de récupération, de régénération des matières récupérées et de protection de l'environnement. La valeur totale des immeubles localisés dans le parc industriel s'élève à 49,5 millions de dollars, soit une valeur moyenne de 190 000 \$ à l'hectare.

La compilation des données disponibles permet d'établir qu'il reste approximativement 102 hectares d'espace vacant industriel sur le territoire de la ville, dont 93 dans le parc industriel de Châteauguay. Certains de ces terrains vacants qui sont situés de part et d'autre de l'autoroute 30 offrent une visibilité et une accessibilité de premier ordre et possèdent un grand potentiel d'attraction. Le parc industriel présente cependant certaines contraintes au développement, soit des contraintes techniques (problèmes de desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueduc, rues projetées) et des contraintes naturelles (milieux humides, présence d'un cours d'eau). Le tableau suivant recense les superficies développées et les terrains vacants dans le parc industriel de Châteauguay.

	Superficies développées au cours des 10 dernières années (ha)	Superficie des terrains vacants (ha) (tous les terrains)	Superficie des terrains vacants (ha) (terrains sans contraintes)
Parc industriel de Châteauguay	15	93	28
Source : Schéma d'aménagement révisé de la M.R.C. de Roussillon, adapté par Ville de Châteauguay			

Avec un taux d'occupation d'un peu plus de 65 %, la consolidation du parc industriel est une orientation privilégiée par la Ville de Châteauguay. Les terrains industriels vacants avec et sans contrainte sont identifiés sur le plan 5.1 de la partie 4 du plan d'urbanisme.

Par ailleurs, le parc industriel nécessite la mise en œuvre d'interventions afin d'améliorer son image : le réseau routier est en mauvais état, le mobilier urbain est désuet, l'architecture des bâtiments est minimale et la foresterie urbaine quasi-inexistante.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet sauf alinéa 1

3.3.1 Enjeux

Enjeux
▪ La présence d'un important parc industriel, offrant d'intéressantes possibilités de développement. ▪ L'image et la qualité de l'aménagement urbain du parc industriel. ▪ La méconnaissance des risques potentiels pouvant être causés par les industries susceptibles de produire ou de manipuler des matières dangereuses. ▪ La rentabilité fiscale des projets de développement industriels.

3.3.2 Orientations, objectifs et interventions

	Orientations	Objectifs et interventions
3.3.2.1	Consolider le parc industriel et favoriser le maintien et le développement des secteurs d'activités industrielles et tertiaires sur le territoire Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)	▪ Prioriser l'implantation de nouvelles industries dans les limites du parc industriel; ▪ Tirer parti de la vitrine industrielle en bordure de l'autoroute 30 en rendant accessible au développement les terrains qui sont situés en bordure de cette route; ▪ Participer au déploiement de la filière logistique de la M.R.C. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04) au complet
3.3.2.2	Améliorer l'image et la qualité de l'aménagement urbain du parc industriel.	▪ Appliquer un programme de rénovation urbaine du parc industriel visant : - la réfection du réseau routier; - l'amélioration de la qualité des aménagements et des services (mobilier urbain et foresterie); - l'amélioration de la qualité architecturale des implantations en place; - l'extension du programme de crédit de taxe à la rénovation et aux agrandissements industriels; - la signalisation du parc aux abords de l'autoroute; - la relocalisation d'entreprises nuisibles pour l'image du parc; - la relocalisation des travaux publics dans le parc industriel; - le maintien de la table permanente de concertation (comité consultatif de développement économique).
3.3.2.3	Accueillir des entreprises de haute technologie reliées au domaine de la santé	▪ Autoriser et encadrer l'implantation d'entreprises de haute technologie tels que les centres de recherche et les laboratoires reliés aux activités du centre-hospitalier Anna Laberge en bordure de l'autoroute 30. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)

3.3.2.4	S'assurer que les nouvelles sources de risques industriels majeurs ne s'implantent pas à proximité d'usages sensibles (résidentiel, institutionnel, récréatif) et à l'inverse que les usages sensibles ne se rapprochent pas des sources de risques industriels majeurs existantes. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)	▪ Identifier et reconnaître les lieux de transfert, d'entreposage, de manipulation et de traitement de substances dangereuses ▪ Introduire des dispositions à la réglementation d'urbanisme visant à contrôler les usages et à assurer une distance minimale entre un usage sensible et un usage industriel à risque Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04) au complet
3.3.2.5	Privilégier des projets industriels assurant une rentabilité fiscale pour la Ville.	▪ Développer et appliquer une politique de rentabilité fiscale nette dans l'examen des projets de développement et de redéveloppement industriels. ▪ Favoriser les entreprises consommant moins d'espaces et privilégiant la création de nombreux emplois. ▪ Augmenter les coefficients d'occupation au sol (c.o.s.) autorisés et prescrire des c.o.s minimaux.

3.4 INSTITUTIONS ET ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

La population de Châteauguay est bien desservie par la présence de nombreux services institutionnels de base. On retrouve d'importants équipements de santé et de services sociaux : le Centre hospitalier Anna-Laberge, le CLSC Châteauguay et deux centres d'hébergement de soins de longue durée. Au niveau des équipements scolaires, 15 écoles de niveaux primaire et intermédiaire, deux polyvalentes et un centre de formation professionnelle dispensent des services éducatifs aux populations francophones et anglophones de la ville. À l'exception d'une formation continue de niveau collégial, il n'y a aucun service d'éducation supérieure. Mentionnons que la Ville conclut des ententes avec les commissions scolaires afin de partager l'utilisation des locaux respectifs.

On y retrouve également quelques services gouvernementaux provinciaux et fédéraux, notamment la Direction régionale de la Montérégie du ministère des Transports du Québec et un centre d'emploi. De plus, la Ville de Châteauguay offre à sa population de nombreux équipements communautaires : un centre communautaire, une bibliothèque, une maison des jeunes, un centre sportif, un aréna, etc.

Le schéma d'aménagement révisé qualifie l'hôpital Anna-Laberge d'installation de santé d'intérêt métropolitain et le Centre multisport de Châteauguay d'installation sportive d'intérêt métropolitain.

Les équipements institutionnels et communautaires sont principalement localisés dans les deux pôles suivants : à l'intersection des boulevards D'Anjou et Maple et dans le secteur du Centre hospitalier Anna-Laberge. Le premier pôle, situé en plein cœur de la ville, revête un caractère multifonctionnel puisqu'on y retrouve plusieurs autres fonctions urbaines. Le second pôle, situé en bordure de l'autoroute 132 et de l'autoroute 30, regroupe les institutions et équipements à caractère régional et dessert également les populations des municipalités voisines. Ces pôles, de même que le Centre hospitalier Anne-Laberge et le Centre multisport de Châteauguay, sont illustrés au concept d'organisation spatiale du chapitre 4 du plan d'urbanisme.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet

3.4.1 Enjeux

Enjeux
▪ La présence de deux pôles institutionnels structurants. ▪ L'accueil de nouveaux équipements institutionnels et gouvernementaux. ▪ L'insuffisance de services d'éducation supérieure. ▪ Le partage des équipements institutionnels et communautaires.

3.4.2 Orientations, objectifs et interventions

	Orientations	Objectifs et interventions
3.4.2.1	Regrouper les équipements institutionnels et communautaires dans un même secteur, facilement accessible pour l'ensemble de la population.	▪ Privilégier la consolidation du pôle D'Anjou/Maple en y accueillant les nouveaux investissements institutionnels et communautaires.
3.4.2.2	Consolider le pôle institutionnel régional situé en bordure de l'autoroute 30.	▪ Encourager l'implantation de services de santé en complémentarité avec la présence de l'hôpital, exemple des services de soins de longue durée.
3.4.2.3	Susciter l'implantation d'un campus collégial.	▪ Faire des représentations auprès des autorités des Cégeps et des collèges environnants.
3.4.2.4	Favoriser le partage et l'utilisation optimale des équipements institutionnels et communautaires.	▪ Reconduire les ententes de partage de locaux avec les commissions scolaires.

3.5 PARCS, ESPACES VERTS, PAYSAGES ET MOBILIER URBAIN

La Ville de Châteauguay met à la disposition de ses résidants plus de 600 hectares de parcs et d'espaces verts répartis dans 51 parcs de quartier et deux parcs nature, soit le refuge faunique Marguerite-D'Youville et le centre écologique Fernand-Seguin. Ceux-ci proposent des pistes de ski de fond et des activités liées à l'observation de la nature, des oiseaux et des animaux sauvages. Un nouveau Plan directeur des parcs est actuellement en cours de réalisation et doit être adopté en 2016. Celui-ci présentera le détail des équipements et infrastructures disponibles sur le territoire et identifiera les interventions à réaliser pour améliorer la desserte et les services à la population.

En ce qui concerne ses paysages, la Ville de Châteauguay reconnaît leurs avantages sociaux et économiques, de même que leur contribution à la biodiversité. Ainsi, elle entend assurer leur protection dans la planification de son développement. Le schéma d'aménagement révisé identifie les composantes du paysage métropolitain. L'ensemble du territoire de la ville fait partie de l'unité paysagère des Montérégiennes. Celle-ci est caractérisée par des plaines propices à la pratique de l'agriculture et la présence des monts Saint-Hilaire, Saint-Bruno, Royal et Rougemont.

Les corridors routiers parcourant cette unité offrent des vues panoramiques, notamment l'autoroute 30 qui amène des nouvelles percées visuelles. Le fleuve Saint-Laurent et la rivière Châteauguay, éléments importants du paysage, constituent des unités paysagères distinctes. Des vues exceptionnelles sur l'île de Montréal et les environs sont observables depuis l'île Saint-Bernard et le parc de la Commune. Le Corridor vert du Châteauguay-Léry fait partie des bois d'intérêt métropolitain. Élément important de l'unité montérégienne, le corridor vert fait partie intégrante d'ensembles forestiers qui dépassent les frontières de la M.R.C. de Roussillon. Le corridor vert, composé notamment de l'île Saint-Bernard, permet, entre autres, les déplacements migratoires de nombreuses espèces animales. Une route panoramique à l'ouest de la M.R.C. longe le fleuve et suit le boulevard D'Youville, emprunte la rue Notre-Dame et rejoint le chemin Saint-Bernard jusqu'à la Réserve amérindienne de Kahnawake.

Le schéma d'aménagement identifie également des territoires d'intérêt écologique présentant une valeur environnementale devant être reconnue dû à leur fragilité, leur unicité ou leur représentativité, soit : le Corridor vert de Châteauguay-Léry qui correspond à un site d'intérêt faunique et floristique de même que les rivières Suzanne, Châteauguay et le ruisseau Saint Jean. Le Corridor vert de Châteauguay-Léry, d'une superficie approximative de 870 hectares, est composé principalement de boisés et de plantes herbacées terrestres, de prairies humides, de marais et marécages, d'herbiers aquatiques ceinturant l'île Saint Bernard, de terres en friche et de boisés sains. 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.

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

Des aires protégées inscrites au registre du MDDELCC se trouvent sur le territoire de Châteauguay. Ces aires permettent une protection intégrale de certaines zones et assurent le maintien de la qualité environnementale de ces milieux. Celles-ci sont illustrées sur le plan 1 et présentées dans le tableau suivant :

Nom	Groupe	Sous-groupe (type)	Superficie (ha)	Catégorie UICN
Refuge faunique de Marguerite-D'Youville (appellation)	Refuge faunique		224	IV
Habitat du rat musqué du lac Saint-Louis (Île Saint-Bernard)	Habitat faunique	Habitat du rat musqué	83	VI
Habitat du rat musqué du lac Saint-Louis (Ruisseau Saint-Jean)	Habitat faunique	Habitat du rat musqué	95	VI
Milieu naturel de conservation volontaire de Châteauguay	Milieu naturel de conservation volontaire		101	VI

Une attention particulière doit aussi être accordée à un secteur situé en bordure de la rivière Châteauguay, où le schéma d'aménagement et de développement identifie une aire propice au grand héron.

La protection de ces territoires contribuera non seulement à la qualité du territoire de la ville mais aussi à la création de la Trame verte et bleue du Grand Montréal.

Le plan 1 intitulé « Paysages et milieux naturels » illustre les principaux éléments relatifs à la protection du paysage et des milieux naturels sur le territoire de Châteauguay.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet

3.5.1 Enjeux

Enjeux
▪ La protection des territoires d'intérêt écologique. ▪ La protection et la mise en valeur des paysages d'intérêt. ▪ La relocalisation de certains équipements récréatifs. ▪ Le développement du réseau cyclable local et sa liaison avec le réseau régional. ▪ L'accessibilité aux berges du lac Saint-Louis et de la rivière Châteauguay. ▪ Le maintien et le développement de la foresterie urbaine. ▪ L'absence ou la désuétude du mobilier urbain dans certains secteurs. ▪ La qualité visuelle des entrées de la ville. ▪ La présence aérienne des réseaux câblés de distribution.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

3.5.2 Orientations, objectifs et interventions

	Orientations	Objectifs et interventions
3.5.2.1	Protéger les territoires d'intérêt écologique. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)	▪ Contribuer à la création de la Trame verte et bleue du Grand Montréal en reconnaissant et en protégeant les territoires d'intérêt écologique; ▪ Attribuer au bois de Châteauguay-Léry un statut métropolitain permettant d'en assurer la protection quant aux usages compatibles; ▪ Introduire des dispositions à la réglementation d'urbanisme relatives à l'abattage d'arbres à l'intérieur des bois situés dans les limites du Corridor vert de Châteauguay-Léry; ▪ Réaliser un plan de gestion environnementale pour le Corridor vert de Châteauguay-Léry comportant des dispositions relatives à la conservation et au maintien du milieu à intégrer à la réglementation d'urbanisme; ▪ Réaliser un inventaire de la foresterie urbaine présente sur le territoire de la ville afin de favoriser le développement du capital forestier; ▪ Introduire des dispositions à la réglementation d'urbanisme afin de protéger l'île Saint-Bernard et les rives contre l'érosion. ▪ 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. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04) au complet Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)
3.5.2.2	Bonifier et mettre en valeur les parcs, espaces verts et autres lieux publics.	▪ Compléter la planification des parcs, espaces verts et des équipements de loisirs dans une perspective de rentabilisation des investissements. ▪ Rajeunir les équipements dans les parcs et les ajuster en fonction des besoins de la population, notamment le vieillissement de la population et l'émergence d'activités récréatives à caractère individuel et familial. ▪ Rendre tous les équipements de jeux pour enfants conformes aux nouvelles normes CSA. ▪ Profiter des opportunités de développement et de redéveloppement afin de créer de nouveaux espaces verts ou de relocaliser des espaces existants. ▪ Regrouper les grands équipements récréatifs et les relocaliser à l'extérieur des secteurs résidentiels.
3.5.2.3	Compléter le réseau de voies cyclables locales et régionales.	▪ Assurer la réalisation du réseau cyclable projeté et planifier son intégration au réseau cyclable métropolitain. ▪ Créer des liens cyclables interrives.

	Orientations	Objectifs et interventions
3.5.2.4	Améliorer l’accessibilité aux berges du lac Saint-Louis et de la rivière Châteauguay.	▪ Mettre en œuvre une politique d’acquisition graduelle de terrains situés en bordure du lac Saint-Louis et de la rivière Châteauguay afin de favoriser l’aménagement de nouveaux points d’accès publics à ces plans d’eau. ▪ Conserver les points d’accès privés destinés au public.
3.5.2.5	Accroître la présence de la foresterie urbaine sur l’ensemble du territoire dans un esprit de développement durable.	▪ Mettre en place un plan de gestion de la foresterie urbaine afin d’assurer l’entretien des arbres existants, le renouvellement des arbres vieillissants et la mise en valeur de la végétation du domaine public. ▪ Réactiver le programme municipal de plantation d’arbres d’alignement sur les artères collectrices. ▪ Au niveau des usages résidentiels, commerciaux et industriels, prévoir dans la réglementation d’urbanisme des normes minimales relatives à l’engazonnement et à la plantation arborescente, applicables à toutes les nouvelles constructions. ▪ Introduire des dispositions dans la réglementation d’urbanisme visant à protéger une partie significative du couvert forestier dans les nouveaux secteurs à développer (secteurs soumis aux plans d’aménagement d’ensemble).
3.5.2.6	Bonifier et remplacer le mobilier urbain afin de créer une image urbaine distincte.	▪ Élaborer un programme de remplacement du mobilier urbain en tenant compte des caractéristiques propres à chacun des secteurs. ▪ Sélectionner un mobilier-type simple (bancs, poubelles, tables, etc.) pour les parcs et un mobilier particulier pour le centre-ville.
3.5.2.7	Améliorer la qualité visuelle des entrées de la ville.	▪ Revoir l’aménagement des portes d’entrée de la ville et installer une signalisation municipale appropriée.
3.5.2.8	Atténuer les nuisances liées à la présence aérienne des réseaux câblés de distribution.	▪ Profiter des programmes d’aide pouvant être accordés aux municipalités. ▪ Procéder à l’enfouissement des réseaux câblés de distribution dans le noyau patrimonial. ▪ Exiger l’enfouissement du réseau câblé de distribution dans les nouveaux projets de développement résidentiels, commerciaux et institutionnels.
3.5.2.9	Reconnaître la valeur identitaire des paysages d’intérêt et des composantes du paysage métropolitain et veiller au maintien de leurs caractéristiques. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)	▪ Identifier les paysages d’intérêt et les composantes du paysage métropolitain au plan d’urbanisme et en tenir compte lors de l’élaboration des outils de planification; ▪ Intégrer le bois métropolitain de Châteauguay-Léry à une affectation « Conservation ». Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04) au complet
3.5.2.10	Protéger et mettre en valeur les composantes paysagères structurantes et les territoires présentant un paysage d’intérêt. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)	▪ S’assurer du maintien et de l’accès aux panoramas et aux points de vue d’intérêt, plus particulièrement le long de la route panoramique, en intégrant à la réglementation d’urbanisme, des outils assurant un contrôle strict de l’utilisation du sol en bordure de ces composantes du paysage; ▪ Favoriser la préservation de la biodiversité du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Châteauguay, notamment par le contrôle des interventions et du couvert végétal en bordure de ceux-ci; ▪ Limiter la croissance du développement urbain à

	l'intérieur de l'unité paysagère des Montérégiennes par la consolidation du tissu urbain existant et la mise en œuvre de la stratégie de gestion de l'urbanisation; ▪ Intégrer à la réglementation d'urbanisme les dispositions particulières concernant la protection du couvert boisé du corridor vert Châteauguay-Léry. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04) au complet
--	--

3.6 PATRIMOINE ET ARCHÉOLOGIE

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Le territoire de la Ville de Châteauguay possède plusieurs secteurs et bâtiments représentant un intérêt patrimonial pour leur valeur historique et architecturale. Le ministère de la Culture et des Communications a d'ailleurs reconnu la valeur historique de l'église Saint-Joachim. Cette église est classée monument historique depuis 1975. Le Vieux-Châteauguay, ainsi que le corridor de la rivière Châteauguay regroupent la plupart des bâtiments présentant un intérêt patrimonial. Plus de 150 bâtiments ont été construits avant 1920 et parmi ceux-ci, plus d'une soixantaine présentent un fort intérêt patrimonial. Mentionnons notamment l'édifice de la mairie, la maison Lepailleur, la maison Gravel, la maison Salaberry, la maison Trudeau et plusieurs autres. De plus, le patrimoine urbain du Vieux-Châteauguay rappelle aussi les origines de la ville : des rues quadrillées et étroites, des maisons bâties près de la rue, etc.

Le ministère de la Culture et des Communications reconnaît également la présence de trois sites d'intérêt archéologique localisés sur l'île Saint-Bernard. La Ville reconnaît également la présence de deux autres sites archéologiques une sur l'île Chèvrefils et l'autre sur le site du collège Héritage où des vestiges de l'occupation des premiers colons ont été retrouvées. On retrouve sur cette île les ruines du premier moulin érigé sur le territoire de Châteauguay.

Le schéma d'aménagement révisé identifie le noyau patrimonial de la rivière Châteauguay et le corridor de Châteauguay en tant que secteurs historiques, les abords de la rivière Châteauguay et l'île Saint-Bernard comme un ensemble patrimonial métropolitain et l'église Saint-Joachim, dont la construction a été amorcée en 1775, en tant que monument historique classé. Trois secteurs situés sur l'île Saint-Bernard sont également identifiés à titre de site d'intérêt archéologique.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

La Ville de Châteauguay identifie pour sa part deux autres sites d'intérêt historique et archéologique sur son territoire : le collège Héritage et l'île Chèvrefils.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

À quelques endroits sur le territoire de Châteauguay, on recense la présence de magnifiques arbres centenaires. La Ville possède toutefois peu de données relativement à leur localisation, leur état et leur valeur patrimoniale.

3.6.1 Enjeux

Enjeux
▪ La valeur historique et urbanistique du vieux-village et des abords de la rivière Châteauguay. ▪ La protection, la mise en valeur et la restauration des bâtiments d'intérêt patrimonial. ▪ La protection des sites présentant un potentiel archéologique préhistorique et historique. ▪ La protection et la sauvegarde des arbres centenaires. ▪ La protection et la mise en valeur des abords de la rivière Châteauguay et de l'île Saint Bernard. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

3.6.2 Orientations, objectifs et interventions

	Orientations	Objectifs et interventions
3.6.2.1	Protéger, mettre en valeur et reconnaître la valeur historique et urbanistique du Vieux-Village, des abords de la rivière Châteauguay et de l'île Saint-Bernard. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)	▪ Assujettir l'île Saint-Bernard, le Vieux-Châteauguay et les abords de la rivière Châteauguay à un PIIA visant à : - Restreindre la démolition des bâtiments présentant un intérêt; - Assurer l'intégration harmonieuse des constructions neuves et des rénovations sur les bâtiments existants en prévoyant des normes minimales; - Assurer la conservation du cachet patrimonial en prévoyant minimalement des normes relatives à l'affichage, la coupe des arbres, l'aménagement des terrains et la réglementation des usages; ▪ Adopter et mettre en œuvre le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Châteauguay. Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04) au complet
3.6.2.2	Protéger et mettre en valeur les bâtiments présentant une valeur patrimoniale sur l'ensemble du territoire.	▪ Poursuivre le programme assurant le soutien technique aux propriétaires de bâtiments présentant une valeur patrimoniale souhaitant réaliser des travaux de rénovation Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)
3.6.2.3	Protéger les sites présentant un potentiel archéologique préhistorique et historique.	▪ Développer des normes de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et historiques selon le schéma d'aménagement révisé. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01) ▪ Informer le ministère de la Culture et des Communications, avant d'entreprendre ou d'émettre un permis pour tous les travaux de construction ou d'excavation sur les sites d'intérêt archéologique. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
3.6.2.4	Protéger les arbres centenaires.	▪ Réaliser un inventaire des arbres centenaires et adopter une réglementation plus sévère relativement à la coupe de ces arbres.

3.7 RÉCRÉOTOURISME

Le territoire de Châteauguay renferme de nombreux attraits récréotouristiques : le lac Saint-Louis, la rivière Châteauguay, l'Île Saint-Bernard, le ruisseau Saint-Jean et sa frayère, le centre écologique Fernand-Séguin, le refuge faunique Marguerite-D'Youville, l'Île Chèvrefils le centre nautique, les marinas, le parc de la Commune et la présence de nombreux boisés un peu partout sur le territoire. Mentionnons que l'église Saint-Joachim, le Musée du Grand Châteauguay et la salle de spectacle du Théâtre Quatre-Corps attirent également de nombreux visiteurs.

La clientèle récréotouristique de Châteauguay est principalement composée d'excursionnistes d'une journée ou moins puisque la Ville dispose d'une structure d'hébergement peu développée.

Le schéma d'aménagement révisé propose la création de liens récréotouristiques assurant le développement de réseaux régionaux reliant les nombreux attraits récréotouristiques de Châteauguay et de la région. Le concept du Réseau Récréatif Régional de la M.R.C. de

Roussillon a été élaboré dans le but de renforcer la synergie entre les activités et équipements du réseau récréotouristique.

Le Réseau Récréatif Régional projeté intègre les pôles d'attraits majeurs présents dans la M.R.C. Les pôles suivants se trouvent sur le territoire de la Ville :

- l'île Saint-Bernard et le secteur du ruisseau Saint-Jean;
- le Centre écologique Fernand-Seguin;
- le Centre nautique de Châteauguay.

D'autres pôles situés à Châteauguay permettent de structurer le concept :

- le noyau patrimonial de Châteauguay;
- le centre-ville;
- le pôle formé de l'aréna, de la polyvalente, de l'hôpital et du Centre écologique Fernand Seguin;
- le corridor de la rivière Châteauguay.

Le plan 3 – Récréotourisme et Réseau Récréatif Régional, illustre les principaux éléments liés à la structure récréotouristique de la Ville de Châteauguay.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet sauf alinéa 2

3.7.1 Enjeux

Enjeux
- La présence d'attraits et équipements récréotouristiques et culturels. - L'absence de stratégie et de positionnement récréotouristique. - Un réseau d'hébergement peu développé. - La mise en œuvre du concept de Réseau Récréatif Régional
Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

3.7.2 Orientations, objectifs et interventions

	Orientations	Objectifs et interventions
3.7.2.1	Favoriser le développement et la mise en valeur des attraits et équipements récréotouristiques.	- Préparer un plan stratégique de développement récréotouristique visant notamment à : - Faire l'inventaire des équipements récréotouristiques et culturels; Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01) - Mettre en valeur les cours d'eau, les plans d'eau et les secteurs d'intérêt écologique; - Structurer le réseau cyclable local autour des attraits; - Mettre en valeur les sites d'intérêt patrimonial et historique; - Développer des activités et des événements thématiques. - Appuyer les organismes mandataires en matière de récréotourisme et favoriser les échanges.
3.7.2.2	Encourager le développement d'un réseau d'hébergement.	À court terme, encourager l'implantation d'un réseau d'hébergement à la maison (gîte du passant, bed and breakfast, hébergement à la ferme, etc.).

	Orientations	Objectifs et interventions
		À plus long terme, encourager l'implantation d'un complexe hôtelier.
3.7.2.3	Mettre en valeur le corridor de la rivière Châteauguay et les abords du lac Saint-Louis à des fins récréotouristiques.	Réaliser un plan de mise en valeur des berges de la rivière Châteauguay et du lac Saint-Louis.
3.7.2.4	Mettre en œuvre le concept du Réseau Récréatif Régional Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04)	- Participer au comité récréotouristique régional afin de mettre en œuvre le concept; - Planifier et aménager les aires récréatives riveraines en accord avec le concept du Réseau Récréatif Régional; - Contribuer à la qualité du milieu et favoriser la mise en valeur de ses attraits et de ses caractéristiques par la participation à la constitution d'un réseau de sentiers récréatifs (voies cyclables et autres). Amendé par le règlement Z-3101-1-6 (2016.07.04) au complet

3.8
ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

La rivière Châteauguay et le lac Saint-Louis sont des attraits indéniables pour Châteauguay, mais la présence de ces cours d'eau est également synonyme de contraintes environnementales. Dans le cadre de la Convention Canada-Québec, des zones à risque d'inondation ont été identifiées en bordure de ces deux cours d'eau. De plus, des embâcles observés à l'embouchure de la rivière Châteauguay sont responsables des inondations survenues au cours des dernières années. Ces risques d'inondation récents ont d'ailleurs fait l'objet d'une étude particulière permettant de préciser les secteurs concernés. L'état actuel des berges de la rivière demeure préoccupant. L'artificialisation accéléré des berges provoque leur érosion.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

Des zones de risque d'érosion et de glissement de terrain sont actuellement identifiées en bordure de la rivière Châteauguay, soit sur la rive ouest de la rivière dans la zone agricole.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

L'approvisionnement en eau potable du réseau d'aqueduc de la ville provient de trois sources situées à l'embouchure de la rivière Châteauguay et du ruisseau Saint-Jean. Cette ressource doit être protégée de toute contamination potentielle.

Le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) recense la présence d'une trentaine de terrains contaminés sur le territoire de la Ville de Châteauguay. Ces terrains sont identifiés de manière plus spécifique à l'article 6.2.2 du plan d'urbanisme. Compte tenu des risques associés à ces sites, des dispositions particulières seront intégrées à la réglementation d'urbanisme afin de contrôler leur occupation.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

La zone agricole de Châteauguay s'étend sur une superficie d'environ 700 hectares. On y recense une vingtaine de productions agricoles, principalement des cultures céréalières. Mentionnons que cette zone agricole n'est pas en situation de «surplus de fumier» et que, par conséquent, il s'agit d'un territoire qui pourrait être convoité pour l'implantation d'établissements d'élevage. Il faut cependant considérer un rayon de protection de 500 mètres à partir du périmètre d'urbanisation, où de nouvelles unités d'élevage sont interdites sur le territoire municipal. De plus, l'ensemble de la zone agricole de Châteauguay se situe également dans un rayon de protection où les nouvelles unités d'élevage à fortes charges d'odeur sont interdites.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Un des objectifs du PMAD est de favoriser l'occupation optimale du territoire en augmentant de 6 % la superficie des terres cultivées à l'échelle métropolitaine. La M.R.C. de Roussillon, dans son schéma d'aménagement et de développement révisé, entend contribuer à l'atteinte de cet objectif notamment grâce à la mise en œuvre d'un projet de fiducie foncière agricole et l'application de son PDZA. En 2009, ce dernier identifiait 20 hectares de superficie totale de friche agricole sur le territoire de la Ville de Châteauguay. Malgré le contexte réglementaire actuel qui permet difficilement une remise en culture des superficies boisées, il serait pertinent d'évaluer le potentiel existant dans la zone agricole municipale.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Territoire municipal sujet au phénomène d'îlot de chaleur

Depuis le 25 mars 2021, à la suite de l'adoption de la *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau*, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions (LQ 2021, c 7), les municipalités du Québec doivent identifier dans leur plan d'urbanisme, tous les secteurs de leur territoire municipal qui sont peu végétalisés, très imperméabilisés ou sujets au phénomène d'îlots de chaleur, ainsi que la description de toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces phénomènes.

Selon l'Institut national de la santé publique du Québec (INSPQ), on entend par l'expression « îlot de chaleur » la différence de température observée entre les milieux urbains et les zones rurales environnantes. La perte du couvert forestier et la densification progressive de la trame urbaine sont responsables en grande partie de ce phénomène. La perte de végétation implique une perte de fraîcheur en milieu urbain. L'intensification de l'urbanisation provoque la modification des types de recouvrement des sols. Les sols naturels sont remplacés par des matériaux imperméables qui, en plus de retenir davantage la chaleur, n'assurent plus la filtration et l'absorption de l'eau, modifiant ainsi le parcours naturel des eaux pluviales. Cela occasionne plusieurs autres problèmes à savoir le transport de polluant par le ruissellement, accéléré, débordement d'égout causé par des pluies intenses, érosion des berges due à la grande vitesse du ruissellement, etc.

La Ville de Châteauguay a identifié, sur son territoire, les secteurs sujets aux îlots de chaleur. On distingue, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, cinq pôles où la présence d'îlot de chaleur urbain est plus développée :

1. Secteur commercial du boulevard René-Levesque
2. Secteur résidentiel dense sur la rue Principale
3. Secteur commercial du boulevard D'Anjou
4. Secteur commercial du boulevard Saint-Jean-Baptiste
5. Secteur du parc industriel

La Ville tient compte des endroits les plus susceptibles d'affecter la qualité de vie des citoyens, soit les aires de stationnement et les rues dont les chaussées sont larges. Elle considère qu'elle peut agir plus directement sur ces emplacements qui ont, à son sens, le plus d'impact sur les citoyens.

Néanmoins, des secteurs où les températures de surface varient entre « moyen » et « chaud » sont également constatés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, soit sur certaines exploitations agricoles. Étant donné que ces secteurs ne se trouvent pas à proximité d'environnements urbains sensibles, il n'est pas nécessaire de leur accorder une priorité en ce qui concerne la mise en place de mesures visant à atténuer les effets de ce phénomène.

La Ville entend être attentive à l'évolution de la situation, mais entend surtout s'intéresser aux différentes catégories de mesures identifiées par l'INSPQ. Ces mesures concernent la

végétalisation des stationnements, du pourtour et des toits de bâtiments, la plantation ponctuelle d'arbres, les infrastructures urbaines durables (routière, architecture de bâtiments et aménagements urbains), la gestion durable des eaux pluviales et de la perméabilité du sol (notamment des mesures de rétention) et la réduction de la chaleur anthropique (chaleur émise par le bâtiment, réduction du parc automobile, demande de climatisation, etc.).

Amendé par le règlement Z-3101-14-24 (2025.02.04)

3.8.1 Enjeux

Enjeux
▪ La présence de cours d'eau et de plans d'eau. ▪ La protection des prises d'eau potable publiques et communautaires. ▪ L'identification de zones présentant des risques d'inondation. ▪ La présence de zones présentant des risques de glissement de terrains. ▪ La présence de terrains contaminés. ▪ La viabilité de l'agriculture sur le territoire de Châteauguay. ▪ L'identification et la présence de secteurs sujets au phénomène d'îlots de chaleur

Amendé par le règlement Z-3101-14-24 (2025.02.04)

3.8.2 Orientations, objectifs et interventions

	Orientations	Objectifs et interventions
3.8.2.1	Assurer la protection des rives et du littoral.	▪ Intégrer, à la réglementation d'urbanisme, les dispositions de la <i>Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables</i> du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (Politique de 2005). Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01) ▪ Mettre en œuvre un programme de revégétalisation des berges afin de contrer leur artificialisation.
3.8.2.2	Protéger les prises d'eau potable publiques et communautaires.	▪ Introduire des dispositions, à la réglementation d'urbanisme, prescrivant le respect d'un rayon de protection minimal autour des prises d'eau potable publiques et communautaires.
3.8.2.3	Planifier la gestion des risques reliés à la présence de zones à risque d'inondation en eau libre et par embâcle.	▪ Produire une cartographie de l'ensemble des zones à risque d'inondation selon la méthode du «pinceau large» et parallèlement à cette identification, entreprendre une démarche avec la MRC et les ministères concernés afin de déterminer les zones inondables par une méthode scientifique.
3.8.2.4	Planifier la gestion des risques reliés à la présence de zones à risque d'érosion et de glissement de terrain. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)	▪ Réaliser une étude afin d'identifier tous les secteurs présentant des risques de glissement de terrain et introduire, dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives exigées par le ministère de la Sécurité publique du Québec.
3.8.2.5	Assurer la décontamination des terrains contaminés lors d'un changement d'usage.	▪ Prévoir l'application des exigences du MDDELCC (études de caractérisation, décontamination, fonctions compatibles et autres). Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01) Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

3.8.2.6	Assurer la pérennité de la pratique de l'agriculture dans la zone agricole et mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles.	- Favoriser les usages et les activités reliées à la pratique de l'agriculture dans la zone agricole. - Introduire des dispositions à la réglementation d'urbanisme visant à protéger le territoire et les activités agricoles sur le territoire de la Ville de Châteauguay en conformité avec les orientations gouvernementales et les dispositions normatives applicables à la gestion des odeurs en zone agricole du schéma d'aménagement révisé. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01) - Élaborer une stratégie permettant d'identifier le potentiel d'augmentation des terres en culture sur le territoire. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
3.8.2.7	Favoriser l'élaboration de politiques et plans en lien avec les îlots de chaleur et assurer leurs mises en œuvre Amendé par le règlement Z-3101-14-24 (2025.02.04)	- Évaluer la possibilité de réglementer sur les mesures concernant les toits; - Favoriser les toits de couleur pâle pour les grandes surfaces; - Assurer la protection et le maintien d'un maximum d'arbres lors de travaux sur les domaines public et privé. Amendé par le règlement Z-3101-14-24 (2025.02.04)
	Maintenir, entretenir et accroître le couvert végétal tout en privilégiant l'aménagement de nouveaux îlots de fraîcheur et le maintien de ceux existants Amendé par le règlement Z-3101-14-24 (2025.02.04)	- Assurer la résilience des plantations par la diversité des espèces plantées; - Assurer le remplacement des arbres abattus et la compensation de la perte de canopée sur les domaines public et privé; - Localiser et caractériser les sites d'îlots de chaleur ainsi que les sites potentiels de plantation dans le but de déterminer et prioriser les interventions futures. Amendé par le règlement Z-3101-14-24 (2025.02.04)
	Favoriser une meilleure perméabilité du sol et la filtration naturelle des eaux pluviales Amendé par le règlement Z-3101-14-24 (2025.02.04)	- Favoriser l'implantation d'aménagements « éponges » afin de favoriser la filtration naturelle des eaux de pluie; - Appuyer les projets de déminéralisation et de végétalisation à portée collective sur son territoire. Amendé par le règlement Z-3101-14-24 (2025.02.04)

3.9
RÉSEAUX DE TRANSPORT ET CIRCULATION

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet

L'Enquête Origine-Destination de 2013 révèle que la majorité des déplacements (83 %) sont toujours effectués en voiture sur le territoire de Châteauguay-Léry. La part modale du transport collectif représente pour sa part 5 % et celle du transport actif (5 %) des déplacements. Le reste des déplacements correspond aux autres moyens de transport motorisé et à la part des gens effectuant des déplacements bimode (voiture/vélo et transport en commun).

Cette enquête met également en évidence l'importance de la part modale des transports collectifs (30 %) pour les déplacements effectués vers Montréal versus celle prévalant pour le total des déplacements effectués au sein même de Châteauguay (0,5 %), où l'automobile est grandement privilégiée.

Déplacements motorisés

Sur le territoire de la Ville de Châteauguay, les déplacements motorisés sont assurés par un réseau routier composé de l'autoroute 30 et des routes nationales 132 et 138 qui sont des composantes du réseau routier métropolitain de même que d'une quinzaine de routes collectrices municipales. La récente finalisation du tronçon de l'autoroute 30 permet dorénavant aux Châteauguois de profiter d'une meilleure accessibilité à la grande région métropolitaine ainsi qu'à certains secteurs de la Ville comme le Centre hospitalier Anna-Laberge.

Le réseau autoroutier soumet cependant de nombreuses zones à des nuisances liées tant au niveau sonore élevé et aux vibrations qu'aux risques associés à la qualité de l'air et ses effets sur la santé. Ces nuisances se traduisent nécessairement par des contraintes liées à l'occupation du sol à proximité. Pour le ministère des Transports du Québec (MTQ), le bruit constitue une contrainte lorsque le niveau sonore ressenti par les riverains atteint 55 décibels, évalué sur une période de 24 heures. À Châteauguay, certaines mesures de mitigation devront être planifiées dans des secteurs déjà résidentiels déjà construits en bordure de l'autoroute 30. Le schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. prévoit également une distance d'éloignement minimale à respecter (minimum de 150 mètres, ou plus) pour l'implantation de tout usage sensible en bordure des routes et autoroutes visées.

Transport collectif

Les déplacements effectués en transport collectif sont assurés par le Conseil intermunicipal de transport du Sud-Ouest (CITSO) qui permet la desserte interne du territoire, mais également la desserte vers le centre-ville de Montréal, Angrignon, Longueuil et Brossard. Garantissant un service régulier 7 jours sur 7, le CITSO offre aussi un service de pointe, du lundi au vendredi. Il est possible de constater sur le plan 4 « Équipements et infrastructures de transport » que le service de transport collectif dessert la majorité des quartiers résidentiels et des grandes artères commerciales de la Ville. Un trajet permet également la desserte du parc industriel, du centre hospitalier Anna-Laberge et des concentrations d'activités commerciales de grandes surfaces en bordure de la 132.

De plus, l'Agence métropolitaine de transport met un stationnement incitatif à la disposition des usagers du transport collectif, à l'intersection des boulevards Saint-Jean-Baptiste et Industriel.

Le stationnement incitatif de Châteauguay comporte 510 places de stationnement gratuit, cinq places de covoiturage, deux bornes électriques, quinze places en support à vélo et trois places de stationnement pour personnes handicapées. Afin de répondre à la demande, l'AMT prévoit son agrandissement, une étude de faisabilité et d'acquisition de terrain doit notamment être réalisée.

D'ailleurs le schéma d'aménagement et de développement retient ce stationnement à titre d'aire TOD qui doit faire l'objet d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU) au plan d'urbanisme de manière à y réaliser une planification arrimant développement et transport. Il en est de même pour le boulevard d'Anjou, le boulevard Saint-Jean-Baptiste et une portion de la route 132 qui sont identifiés à titre de corridors de transport en commun structurant. Ces éléments (aire TOD et corridors de transport en commun structurant) devront viser à accueillir 40 % des nouveaux ménages de la Ville d'ici 2031.

Il est à noter que le schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. identifie également la route 138 comme axe de rabattement d'autobus, et la route 132/autoroute 30 comme axe où la mise en place d'un service rapide d'autobus est actuellement à l'étude.

Déplacements actifs

Pour leur part, les déplacements actifs sont soutenus par un réseau de pistes cyclables de plus de 29 kilomètres et d'un réseau de trottoirs sur les artères et collectrices de la ville, de même que quelques rues locales. Le schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. de Roussillon demande, par le biais de son document complémentaire, que chaque municipalité intègre à son plan d'urbanisme une réflexion stratégique en lien avec les réseaux locaux de transport actif, de manière à favoriser leur utilisation et améliorer la cohérence des aménagements entre l'ensemble du territoire et les zones assujetties à un Programme particulier d'urbanisme (PPU). Cette réflexion qui est déjà bien entamée à Châteauguay devra minimalement inclure les éléments suivants :

1. La réalisation d'un diagnostic à l'égard des parcours piétonniers et des pistes et voies cyclables existants, en portant une attention particulière au confort et à la sécurité qu'ils offrent aux usagers, à leur connectivité aux réseaux des municipalités adjacentes, à l'efficacité de la signalisation et des indications quant aux principales destinations qu'ils relient, ainsi qu'aux discontinuités qu'ils peuvent présenter.
2. L'identification des secteurs ou des points à raccorder, avec une attention particulière portée aux cœurs de quartier, aux concentrations structurantes d'activités, aux équipements institutionnels et communautaires et aux points d'accès au transport en commun;
3. Les aménagements et infrastructures qui devront être mises en œuvre afin d'apporter les améliorations jugées nécessaires à l'issue du diagnostic exigé;
4. Une programmation des actions à entreprendre dans le temps.

Cette réflexion doit également être cohérente avec le Plan de mobilité durable adopté par la M.R.C. en 2014. En matière de transport actif, les orientations de ce plan sont :

1. Assurer la sécurité des piétons, en particulier pour les clientèles vulnérables (enfants, aînés, personnes à mobilité réduite);
2. Poursuivre le développement d'un réseau cyclable intermunicipal cohérent, qui arrime les fonctions utilitaire et récréative;
3. Veiller à la mise aux normes des infrastructures cyclables sur le territoire;
4. Permettre des déplacements actifs sécuritaires en toute saison.

La Ville de Châteauguay s'est déjà dotée en 2013 d'un Plan de mobilité active et durable permettant d'établir un diagnostic juste à l'égard des interventions à réaliser sur les parcours piétonniers et les pistes cyclables qui tiennent compte des orientations de la M.R.C. Elle prévoit une réflexion relative à la mobilité active dans les PPU en vigueur sur son territoire et intègre des critères à cet effet dans ses règlements à caractère discrétionnaire. Par exemple, le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) insiste sur la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet en regard des cyclistes et des piétons et le règlement sur les programmes d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), présente de nombreux secteurs analysés en fonction de la qualité des liens actifs et cyclables qu'ils proposent, leur sécurité et leur accessibilité.

Le Plan de mobilité active et durable pose un diagnostic sur les liens manquants et les améliorations à apporter aux infrastructures pour améliorer leur efficacité et la sécurité des usagers. Il détermine les pôles d'attraction pour les modes actifs et prévoit des projets et actions pour favoriser leur accessibilité. Il établit également un plan de mise en œuvre intégrant l'ensemble des mesures proposées. Ses propositions insistent, entre autres, sur la nécessité de créer un pôle de transport en commun au centre-ville de Châteauguay, où un réseau de dessertes locales en rabattement serait également favorisé et les liens manquants avec les modes actifs, créés. Cette section présente le bilan du diagnostic de la situation pour Châteauguay et les interventions à réaliser à court, moyen et long terme.

Bilan du diagnostic

Le territoire de la ville de Châteauguay possède une offre intéressante à l'égard des modes actifs et au regard de son cadre environnemental attrayant (parcs, rivière Châteauguay et lac Saint-Louis). L'étendue et la qualité du réseau cyclable et le réseau de trottoirs, qui desservent les axes structurants de la ville, font en sorte que les déplacements actifs sont actuellement relativement attrayants et sécuritaires pour les résidents et les visiteurs. En outre, l'ensemble des cartes mettant en lumière un rayon d'accessibilité de 750 mètres ou de 250 mètres démontre qu'une grande partie de la population de Châteauguay est couverte par les différents pôles (scolaires, de commerces locaux, d'emplois) de la ville, à l'exception du pôle de transport collectif. Le constat est plus nuancé pour l'hôpital et les pôles de loisirs, où il a été observé un certain isolement de plusieurs sites analysés.

Toutefois, la population ne bénéficie pas toujours d'aménagements et d'infrastructures adéquats pour renforcer et encourager la pratique des modes actifs. De plus, les réseaux de trottoirs et de pistes cyclables sont parfois lacunaires. Aussi, les différentes périodes

d'aménagement et de construction des quartiers résidentiels font en sorte qu'il existe un manque d'homogénéité dans la configuration des rues et dans le développement des aménagements.

Les éléments suivants ont notamment été observés.

Éléments favorables à la mobilité active et durable :

La hiérarchie routière et la gestion des carrefours correspondent à l'usage et à la vitesse attendue des véhicules routiers;

La trame de rues des secteurs résidentiels permet de réduire le transit automobile;

Plusieurs raccourcis piétons qui permettent de circuler efficacement dans un environnement conçu pour éviter le transit automobile;

Le réseau cyclable s'étend relativement bien sur le territoire Châteauguois;

Le réseau de pointe de transport en commun assure des liens directs avec le centre-ville de Montréal.

Éléments contraignants à la mobilité active et durable :

Le pôle de transport en commun est relativement excentré et l'accès n'est pas adéquat à l'égard des usagers du mode actif;

Le réseau régulier de transport en commun ne dessert pas l'ensemble du territoire;

Les deux principales artères commerçantes (boulevards D'Anjou et Saint-Jean-Baptiste) sont peu attrayantes pour les cyclistes et les piétons au regard de leurs caractéristiques urbaines;

La présence de liens cyclables adjacents à des routes importantes de camionnage;

Des voies cyclables qui croisent de nombreuses entrées privées achalandées;

Le réseau cyclable demeure parfois discontinu, où certaines pistes et bandes s'arrêtent subitement;

Un lien difficile avec l'île de Montréal à l'égard des cyclistes;

Trop peu de stationnements à vélos;

L'autoroute 30, la route 132, le boulevard Saint-Jean-Baptiste, la voie ferrée, la rivière Châteauguay et le lac Saint-Louis créent des barrières physiques importantes qui peuvent engendrer des contraintes lors des déplacements à pied ou à vélo;

Des trottoirs manquants sur des axes collecteurs;

Plusieurs écoles ne sont pas reliées au réseau de trottoirs;

Il n'y a pas de corridor scolaire à Châteauguay. Toutefois, la présence de brigadiers scolaires permet d'assurer la sécurité des élèves sur le chemin des écoles du secteur;

Plusieurs passages-piétons sont à refaire (marquage).

Ainsi, en dépit de plusieurs aspects à corriger, la Ville de Châteauguay est dans la bonne direction en ce qui a trait aux modes actifs et durables. Plusieurs initiatives intéressantes ont été effectuées au cours des dernières années. La population de Châteauguay dispose d'un réseau de transport en commun assez performant pour les déplacements depuis et vers Montréal, tout en étant perfectible. En revanche, les déplacements internes et les autres destinations sont déficients.

Dans le but d'améliorer la sécurité, la convivialité et le confort des usagers des modes actifs et durables, plusieurs éléments seront donc à améliorer, à modifier ou à créer.

Interventions prioritaires à réaliser pour les prochaines années (court terme) :

Corridors scolaires :

Implanter des corridors scolaires sur les voies convergeant vers les écoles et aménager certains liens de trottoirs manquants. Par exemple, l'un d'entre eux se trouve sur une portion de la rue Craik qui permet de créer un accès vers le boulevard Saint-Francis, où se trouve aussi l'aire TOD. La Ville de Châteauguay collabore spécialement avec Vélo Québec et les commissions scolaires pour l'aménagement de corridors scolaires de manière à améliorer la sécurité des déplacements vers les écoles.

Accessibilité au transport en commun :

Aménager les trottoirs manquants sur les rues où circulent les lignes d'autobus;

Mettre en œuvre l'ensemble des mesures prévues dans le PPU de l'aire TOD (ex : réaménagement du boulevard Saint-Francis et du boulevard Saint-Jean-Baptiste, amélioration de l'accessibilité aux points d'accès au transport en commun, etc.) et des autres PPU en vigueur sur le territoire.

Mise à niveau des bandes cyclables bidirectionnelles :

Mettre à niveau les bandes cyclables bidirectionnelles des boulevards D'Youville, Maple et Ford.

Aménager les liens cyclables structurants manquants :

Implanter les liens cyclables manquants sur les boulevards D'Anjou et Maple, plus particulièrement lors du projet de réaménagement du centre-ville. Des liens manquants à aménager sont aussi identifiés sur les boulevards Sainte-Marguerite et Industriel, ce dernier permettant la desserte d'importants pôles d'emplois.

Les interventions secondaires (moyen et long terme) identifiées impliquent pour leur part le déneigement des pistes cyclables en site propre et des raccourcis piétons, la mise à niveau de bandes cyclables bidirectionnelles sur la rue Marcel et le boulevard Salaberry, l'aménagement de liens cyclables structurants manquants pour lier le boulevard René-Lévesque et le chemin Saint-Bernard de même que l'aménagement de trottoir manquants sur les rues suivantes :

Boulevard Rousseau;
Boulevard Deguire;
Rue Watt;
Boulevard Salaberry Nord jusqu'à la rue Ashmore;
Chemin de la Haute-Rivière;
Rue Saint-Eugène.

Il est important de mentionner que lors du processus de réfection d'une voie, des actions permettant une meilleure intégration du transport actif aux infrastructures actuelles sont mises de l'avant. Par ailleurs, la Ville de Châteauguay souhaite créer, en collaboration avec la Ville de Léry, un lien cyclable vers Beauharnois sur l'emprise ferroviaire non utilisée de la compagnie CSX. Avec la venue de l'autoroute 30, des projets d'aménagement de liens cyclables sur les viaducs des boulevards Saint-Jean-Baptiste et Saint-Joseph et du chemin de la Haute-Rivière sont aussi à l'étude.

Plan directeur de rues

Le SADR de la M.R.C. de Roussillon demande aux municipalités d'intégrer à leur plan et leur réglementation d'urbanisme, un plan directeur de rue qui identifie la hiérarchie routière sur le territoire municipal, la localisation des voies municipales existantes et projetées, celles qui interceptent le réseau routier supérieur de même que les liens intermunicipaux du réseau routier municipal existants et projetés. Ce plan doit également permettre d'identifier

les voies de circulation empruntées par les réseaux de transport en commun et prioriser le raccordement des voies de circulation existantes. Le plan 4 « Équipements et infrastructures de transport » identifie ces principaux éléments.

De manière plus précise, la Ville prévoit les interventions suivantes à court et moyen terme :

le redressement de l'avenue Bourdon vers la rue Brisebois;

le prolongement de la rue Albert-Seers jusqu'au boulevard Brisebois;

le prolongement de la rue Louis-Jolliet jusqu'à la rue Jean-Talon;

le prolongement de la rue Saint-Denis jusqu'à la rue Saint-Louis.

Il n'y a pas de lien intermunicipal prévu dans la planification à venir.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet

3.9.1 Enjeux

Enjeux
▪ L’accessibilité à la grande région de Montréal et à certains secteurs de la Ville. ▪ La fluidité du transport routier de marchandises. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) ▪ La viabilité des services de transport collectif vers Montréal et à l’intérieur de la ville et l’augmentation de la part modale des transports collectifs et actifs. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) ▪ L’intégration des projets structurants au réseau de transport. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

3.9.2 Orientations, objectifs et interventions

	Orientations	Objectifs et interventions
3.9.2.1	Compléter et optimiser la gestion du réseau de transport terrestre afin de desservir adéquatement et de façon sécuritaire l’ensemble des usagers Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)	▪ Assurer la desserte efficace de l’aire TOD et des corridors structurants, ainsi que la desserte adéquate du reste du territoire en misant sur une complémentarité entre les modes de transport, plus particulièrement les transports collectifs et actifs; ▪ Assurer la fluidité du transport routier de marchandises en misant sur une stratégie visant à augmenter la part modale des usagers du transport collectif sur le territoire; ▪ Assurer une desserte adéquate de l’ensemble des pôles d’emploi et concentrations d’activités culturelles, récréatives et touristiques; ▪ Réaliser les travaux de réaménagement de la route 132 en assurant l’intégration des composantes reliées à la circulation, au transport en commun, à la sécurité, à l’aménagement et au développement; ▪ Assurer la mise en œuvre des interventions identifiées au Plan de mobilité active et durable; ▪ Mettre en valeur les réseaux cyclables local et régional pour des fins d’utilisation récréative, mais aussi utilitaire; ▪ Intégrer systématiquement une réflexion sur les possibilités de développement du réseau cyclable local et du réseau de trottoirs lors du processus de réfection des rues. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet
3.9.2.2	Assurer un meilleur accès, par transport collectif, à l’île de Montréal.	▪ Poursuivre les représentations auprès de l’Agence métropolitaine de transport afin de bonifier les stationnements incitatifs et rendre plus attrayants les services de transport collectif notamment au niveau des coûts, du confort et de l’efficacité.

3.9.2.3	Augmenter l'offre de service de transport collectif à l'intérieur de la ville.	▪ Explorer et implanter des solutions qui visent à augmenter l'offre à moindre coût. ▪ Assurer une desserte optimale et structurante du transport en commun, en privilégiant des horaires et des points d'interconnexion permettant un système efficace et rapide qui répond aux besoins de la population. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) ▪ Intégrer la planification des réseaux de transport en commun au processus d'aménagement du territoire. Par exemple : planifier le réseau de transport en commun structurant en amont de l'urbanisation de nouveaux secteurs et le mettre en place si nécessaire avant l'arrivée des premiers résidents. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
3.9.2.4	Prévoir des mesures visant à contrôler le bruit et les risques reliés à la qualité de l'air aux abords du réseau autoroutier Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)	▪ Identifier les secteurs résidentiels, institutionnels et récréatifs exposés ou susceptibles d'être exposés à des contraintes sonores élevées; ▪ Planifier, pour les secteurs déjà développés, des mesures de mitigation, en collaboration avec le MTQ, afin de réduire le bruit auquel ces secteurs sont exposés; ▪ Augmenter, dans la réglementation d'urbanisme, les distances minimales d'éloignement pour toute nouvelle construction à des fins résidentielles, institutionnelles et récréatives dans les secteurs urbains à développer et prévoir des mesures de mitigation visant à atteindre le seuil de 55 dBA leq 24 h (talus, écran antibruit, insonorisation des bâtiments); ▪ Introduire des dispositions à la réglementation d'urbanisme prévoyant que dans tous les nouveaux secteurs à développer, les usages résidentiels, institutionnels et récréatifs devront respecter des distances minimales d'éloignement à titre de mesures d'atténuation des risques associés à la qualité de l'air ambiant. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet
3.9.2.5	Assurer la fluidité et la sécurité du réseau de transport lors de l'implantation d'un projet structurant. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)	▪ Exiger, préalablement à l'émission d'un permis autorisant l'implantation d'un projet de commerce, de bureau ou d'équipement institutionnel et communautaire structurant une analyse du projet relativement aux impacts sur le transport (circulation et sécurité) contenant minimalement : -un portrait de la situation existante présentant entre autres les débits de la circulation et le niveau de service aux intersections; -les impacts du projet sur la circulation du réseau routier supérieur (autoroutes, routes nationales et collectrices municipales); -les solutions et les mesures de mitigation proposées. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

3.10 URBANISATION OPTIMALE DE L'ESPACE

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet

Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la M.R.C. de Roussillon vise, parmi ses objectifs de développement, l'utilisation et la gestion rationnelle et durable la ressource « sol » sur le territoire. Ces objectifs prennent appui sur le PMAD et visent plus particulièrement la consolidation des zones urbanisées du territoire, la protection du territoire agricole et la valorisation des secteurs desservis par un réseau de transport en commun structurant. Ils proposent également l'aménagement de milieux de vie de qualité tenant compte de critères de compacité, de complexité, de mixité et d'accessibilité.

Pour atteindre ces objectifs, la Ville de Châteauguay planifie l'intégration à l'échelle locale d'une stratégie de gestion de l'urbanisation sur son territoire et entend orienter le développement urbain de manière à répondre aux enjeux régionaux et métropolitains. Pour ce faire, elle prévoit la consolidation, le redéveloppement et la requalification de ses zones déjà urbanisées. Elle identifie également à titre de zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement les secteurs desservis par un réseau de transport en commun structurant et une aire TOD. Des seuils minimaux de densité à l'intérieur et à l'extérieur de ces zones prioritaires sont aussi intégrés au plan d'urbanisme en lien avec les différentes aires d'affectation.

L'article 4.10 du plan d'urbanisme présente la stratégie de gestion de l'urbanisation retenue et localise les secteurs vacants et à redévelopper ou à requalifier sur l'ensemble du territoire, de même que les zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement. Elle présente plus particulièrement le potentiel de développement pour chacun des terrains identifiés. Cette stratégie permet non seulement de favoriser la densification et la mixité des fonctions sur le territoire, mais permet aussi de restreindre les coûts attribuables à la mise en place et au maintien des réseaux d'infrastructures.

3.10.1 Enjeux

Enjeux
▪ L'utilisation et la gestion rationnelle et durable de la ressource « sol »; ▪ La consolidation des activités urbaines sur les terrains vacants et à redévelopper ou requalifier; ▪ La protection du territoire agricole; ▪ La concentration de l'urbanisation et de la requalification des zones urbanisées dans l'aire TOD et les corridors de transport en commun structurant; ▪ L'aménagement de milieux de vie de qualité; ▪ La mise en relation des zones urbaines et des concentrations d'activités existantes. ▪ La préservation et la protection du corridor vert de Châteauguay-Léry.
Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

3.10.2 Orientations, objectifs et interventions

	Orientations	Objectifs et interventions
3.10.2.1	Établir une stratégie de gestion de l'urbanisation permettant la consolidation du développement des zones urbaines et des concentrations d'activités existantes et tenant compte des potentiels pour optimiser l'utilisation d sol.	- Consolider le développement sur les terrains vacants, à redévelopper ou à requalifier identifiés au plan 5.1 du plan d'urbanisme; - Assurer un développement urbain ordonné et séquentiel en : -établissant l'aire TOD et les corridors de transport collectif structurant à titre de zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement ; -déterminant les terrains à développer de façon prioritaire; - Augmenter les densités résidentielles, la diversification de l'offre résidentielle et la mixité des activités dans les nouveaux secteurs de développement, plus particulièrement dans l'aire TOD et les corridors de transport collectif structurant; - Arrimer le développement avec la présence des réseaux d'infrastructures et de transport collectif. - 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.
		Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)
3.10.2.2	Mettre en valeur l'aire TOD et les corridors de transport collectif structurant (zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement) dans la conception et la planification du développement.	- Concevoir des milieux de vie complets, compacts et de qualité tout en favorisant une économie des ressources, notamment grâce à une densité élevée et la proximité à de grands axes de transport collectif; - Favoriser les projets immobiliers proposant une diversité des typologies et des modes de tenure des logements; - Élaborer et mettre en œuvre un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'aire TOD du stationnement incitatif et un autre pour les corridors de transport en commun structurant qui intègre une réflexion sur les déplacements actifs et les transferts intermodaux; - Assujettir les zones prioritaires d'aménagement ou de réaménagement au Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

3.10.2.3	Assurer la cohabitation des différentes fonctions urbaines dans le périmètre d'urbanisation ▪ Assujettir les secteurs à développer ou à redévelopper à des normes assurant leur intégration au paysage urbain; ▪ Appliquer le principe de réciprocité lors de l'implantation d'un nouvel usage à proximité d'un usage présentant un risque de nuisance. ▪ 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. Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)
----------	---

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet

4. LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) article 4 au complet

Le concept d'organisation spatiale vise à structurer le territoire en répondant aux orientations et objectifs de développement et d'aménagement métropolitains, régionaux et locaux. Le concept est transcrit, à titre de référence, sur deux plans distincts :

- Le plan 5 intitulé « Concept d'organisation spatiale »;
- Le plan 5.1 intitulé « Gestion de l'urbanisation ».

Ces plans représentent schématiquement l'organisation générale projetée des différentes fonctions et composantes du territoire, de même que les interrelations entre celles-ci. Le plan 5.1 présente plus spécifiquement les enjeux et l'atteinte des objectifs en matière de gestion de l'urbanisation et de développement urbain, il précise notamment le potentiel d'accueil pour de nouveaux logements sur les terrains vacants et à redévelopper.

4.1 PLANIFICATION AMÉNAGEMENT/TRANSPORT

Les corridors de transport en commun accueillent les différents points d'accès au transport en commun structurant et permettront dorénavant de concentrer une bonne partie du développement immobilier pour tous les types d'activités, à l'exception des activités industrielles lourdes. En effet, ceux-ci participeront à l'atteinte d'un des objectifs du PMAD qui consiste à « orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant. » Ces espaces devront notamment faire l'objet d'un exercice de planification particulier.

4.1.1 Aire TOD

Le stationnement incitatif de Châteauguay est désigné comme une aire TOD au schéma d'aménagement révisé. Cette aire TOD, desservie par un service d'autobus, s'étend sur un rayon d'approximativement 500 mètres autour du stationnement. Sa délimitation tient compte du contexte local et de la présence de la réserve de Kahnawake.

4.1.2 Corridor de transport en commun métropolitain structurant

Une partie des routes 132 et 138 agit à titre de corridor de transport en commun métropolitain structurant. Le boulevard Saint-Jean-Baptiste constitue également un axe de rabattement des circuits d'autobus métropolitain et abrite l'aire TOD.

Si un nouveau point d'accès au transport en commun est projeté à l'intérieur de ce corridor, ce dernier sera considéré comme une zone prioritaire d'aménagement et de réaménagement. Le PMAD a identifié ce corridor comme étant un secteur vulnérable pouvant être affecté par un processus naturel de renouvellement du stock commercial.

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.

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

4.1.3 Corridor de transport en commun local

La rue Principale et le boulevard D'Anjou forment le corridor de transport en commun local où se trouvent plusieurs points d'accès au transport en commun, mais aussi de nombreux terrains à redévelopper et requalifier.

4.2 COMMERCE ET SERVICES

4.2.1 Concentration de commerces de grande surface

Il existe une concentration de commerces de grande surface située en bordure de l'autoroute 30 à proximité du Centre hospitalier Anna-Laberge. La vocation principale de ce secteur est d'accueillir les commerces et services de très grandes surfaces (grandes bannières) auxquels se greffent des commerces et services de superficie moins importante. Cette concentration est toujours en développement.

4.2.2 Artères commerciales à revitaliser

Le territoire de la Ville de Châteauguay compte deux artères commerciales à revitaliser soit les boulevards Saint-Jean-Baptiste et d'Anjou. Plus particulièrement, ces artères nécessitent des interventions visant leur revitalisation, notamment par rapport à l'affichage et au domaine public.

4.3 INSTITUTIONNEL ET COMMUNAUTAIRE

Les équipements institutionnels et communautaires sont principalement localisés dans les deux pôles suivants : à l'intersection des boulevards D'Anjou et Maple et dans le secteur du Centre hospitalier Anna-Laberge. Ces pôles ont fait l'objet d'une description détaillée dans la section 3.4 du plan d'urbanisme.

4.4 INDUSTRIE

L'ensemble des activités industrielles de la ville sont regroupées à l'extrémité est du territoire, où sont encore disponibles 102 hectares de terrain vacant. La partie nord du parc industriel accueille principalement des industries lourdes tandis que les espaces vacants situés en bordure de l'autoroute 30 sont destinés à un développement industriel léger.

Les secteurs plus anciens du parc, plus particulièrement en bordure des rues Ford, Bombardier, Bélanger et Baillargeon, nécessitent des interventions pour améliorer la qualité visuelle des bâtiments et des aménagements.

4.5 CENTRE-VILLE

Le centre-ville de Châteauguay se situe de part et d'autre des boulevards Maple et D'Anjou, jusqu'aux limites des rue McLeod au nord et Bell à l'est. L'identification du centre-ville a pour but d'y consolider et d'en diversifier les activités, de même qu'à offrir des milieux de vie attrayants. À ce titre, la Ville de Châteauguay assujettit le développement et le redéveloppement de son centre-ville à un Programme particulier d'urbanisme (PPU) permettant d'atteindre ces objectifs.

4.6 CONSERVATION

Le schéma d'aménagement révisé identifie le corridor vert de Châteauguay-Léry comme secteur de conservation possédant d'importants potentiels fauniques et floristiques. Il est notamment composé de plusieurs secteurs de conservation comme l'île Saint-Bernard, le ruisseau Saint-Jean et le Centre écologique Fernand-Seguin. La protection du corridor vert de Châteauguay-Léry demeure la priorité régionale en matière de gestion du territoire de la MRC de Roussillon.

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

4.7 AXES ET CONCENTRATION D'ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES

4.7.1 Axes récréatifs

Les axes récréatifs correspondent principalement au réseau cyclable régional identifié au schéma d'aménagement et de développement révisé. Ces axes longent les grands cours d'eau ainsi que les territoires d'intérêt. Sur le territoire municipal, ils sont identifiés le long de la rivière Châteauguay et de la route 132.

4.7.2 Concentration d'activités récréatives

Le Centre nautique Châteauguay sur la rive du lac Saint-Louis et le Centre écologique Fernand-Seguin à proximité de la route 132 sont également identifiés comme des pôles récréatifs régionaux. Ces deux endroits permettent aux citoyens et visiteurs de pratiquer de nombreuses activités récréatives comme la randonnée, l'observation de la nature et des activités liées au nautisme.

4.8 AGRICULTURE

La portion de territoire de Châteauguay située au sud du boulevard René-Lévesque, entre la rivière Châteauguay et les limites de la Ville de Mercier est incluse dans la zone agricole permanente décrétée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Cette zone, considérée comme étant dynamique sur l'ensemble de sa superficie, comprend de nombreuses exploitations et doit être protégée à des fins agricoles.

4.9 INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

4.9.1 Hiérarchie du réseau routier local et régional

Sur le territoire de la Ville de Châteauguay, les déplacements sont assurés par un réseau routier composé, entre autres, d'une autoroute et de deux routes nationales qui font partie du réseau routier métropolitain, ainsi que de 17 collectrices municipales.

Hiérarchie du réseau routier local et régional	
Autoroute	Autoroute 30
Route nationale	Route 138 (boulevard Saint-Jean-Baptiste) Route 132 (boulevard René-Lévesque)
Collectrice municipale	Avenue Bourdon Boulevard D'Youville Boulevard Ford Boulevard Industriel Boulevard Maple Boulevard Rameau-Kennedy Boulevard Rousseau-Letendre Boulevard Saint-Francis Boulevard Saint-Joseph Boulevard Sainte-Marguerite Boulevard Salaberry Nord et Sud Boulevard Vanier Chemin de la Haute-Rivière Chemin Saint-Bernard Rue Elm Rue Primeau Rue Principale

4.9.2 Échangeur/Sortie d'autoroute

Le concept d'organisation spatiale identifie les trois échangeurs permettant d'avoir un accès au territoire municipal à partir de l'autoroute 30. L'un d'entre eux donne accès au boulevard Saint-Jean-Baptiste, l'autre donne sur le parc industriel et le dernier se situe à proximité de la concentration de commerces de grande surface et du Centre Hospitalier Anna-Laberge.

4.9.3 Infrastructure ferroviaire

La voie ferrée de la compagnie CSX Transport traverse des secteurs résidentiels du territoire de la Ville de Châteauguay. Toutefois, cette emprise ferroviaire n'est plus utilisée, et ce, depuis le début des années 1990.

4.9.4 Porte d'entrée

Le territoire de Châteauguay comporte cinq portes d'entrée :

- par le boulevard Saint-Jean-Baptiste (route 132/138) via la réserve amérindienne et la Ville de Mercier;
- par le boulevard René-Lévesque (route 132) via la Ville de Léry;
- depuis l'autoroute 30 via la Ville de Léry et via la Ville de Saint-Isidore qui donne accès au parc industriel.

4.10 GESTION DE L'URBANISATION

La M.R.C. de Roussillon a élaboré une politique de consolidation du tissu urbain afin d'éviter les besoins d'expansion des périmètres d'urbanisation et de préserver la zone agricole et les milieux naturels des territoires municipaux. La Ville de Châteauguay reprend cette politique à son plan d'urbanisme afin de mettre à jour et de préciser les données relatives à son développement en fonction des terrains qui ont été déjà développés ou qui sont en voie de l'être.

En plus de densifier des secteurs stratégiques du territoire, cette politique de consolidation permettra d'assurer la planification de l'aire TOD et des corridors de transport en commun structurant, de même qu'une desserte appropriée du reste du territoire municipal. En appui à cette politique devront nécessairement s'inscrire en complémentarité des actions visant la diversification des modes de transport privilégiés et la priorisation des modes de transport collectif et actif.

Les secteurs résidentiels et industriels vacants, les secteurs faisant déjà l'objet d'une entente municipale et les secteurs à redévelopper ou à requalifier sur le territoire sont présentés sur le plan 5.1 intitulé « Gestion de l'urbanisation ».

Ce plan met sur table la stratégie de gestion de l'urbanisation retenue par la Ville de Châteauguay et vise l'urbanisation optimale de l'espace. Des seuils minimaux de densité ont été établis comme l'une des mesures pouvant contribuer à consolider le développement urbain tout comme l'établissement de zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement à proximité des corridors de transport structurant, qui devront accueillir 40 % des nouveaux ménages d'ici 2031. Les articles 4.10.1 à 4.10.7 suivants détaillent les éléments pertinents à la mise en œuvre de cette stratégie.

4.10.1 Zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement d'ici 2031

Afin de consolider le tissu urbain à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la Ville a identifié des secteurs prioritaires de développement à des fins résidentielles d'ici 2031. Ces secteurs sont situés dans le prolongement des secteurs actuellement développés et des réseaux collecteurs des services d'aqueduc, d'égout et de transport collectif existants. Ils correspondent aux terrains se situant dans les corridors de transports structurants, l'aire TOD et les limites du centre-ville, où de nombreux points d'accès au transport en commun sont disponibles. Ces secteurs sont illustrés au plan 5.1 et identifiés en gris dans les tableaux des articles 4.10.3 et 4.10.4 suivants.

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.

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

4.10.1.1 Normes minimales d'implantation pour les terrains situés à l'intérieur des zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement.

À l'intérieur des secteurs prioritaires d'aménagement, les terrains à développer ou à redévelopper doivent avoir un coefficient d'occupation du sol (COS) minimal de 45 % ainsi qu'un coefficient d'emprise au sol (CES) minimal de 25 %. Toutefois, son calcul exclut les zones de contraintes naturelles.

Nonobstant ce qui précède, pour certains secteurs prioritaires de développement, les normes relatives au coefficient d'occupation du sol et au coefficient d'emprise au sol ne s'appliquent pas, et ce, pour différents motifs non assujettis aux normes minimales d'implantation.

Amendé par le règlement Z-3101-4-18 (2018.05.01)

4.10.2 Seuils minimaux de densité

Le schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. de Roussillon définit des seuils minimaux de densité résidentielle applicables à l'intérieur de l'aire TOD, des corridors de transport en commun structurant et local, de même qu'à l'extérieur de ceux-ci pour les aires d'affectation comportant l'usage résidentiel. Le tableau suivant présente un sommaire des seuils minimaux de densité applicables pour chacun de ces éléments :

Nom	Statut	Seuil minimal de densité brute (logement/ha)
Stationnement Châteauguay (Aire TOD)	Stationnement existant	30
Route 138	Corridor structurant	30
Anjou-Principale	Corridor local	30
Portion de la route 132 / Boulevard René-Lévesque	Corridor local	30
Autre aire d'affectation comportant un usage résidentiel	-	29
Source : Schéma d'aménagement révisé de la M.R.C. de Roussillon		

La densité exigée correspond à une densité brute moyenne de logements à l'hectare. Les seuils de densité minimaux s'appliquent à l'ensemble des terrains vacants et à redévelopper destinés à des fins résidentielles ou mixtes à l'intérieur des corridors de transport en commun structurant et local, de l'aire TOD et des autres aires d'affectation comportant un usage résidentiel.

4.10.3 Terrains résidentiels vacants

Le tableau suivant indique le nombre de logements approximatifs potentiels que pourraient être en mesure d'accueillir les secteurs résidentiels vacants illustrés au plan 5.1 selon les densités exigées et les contraintes possibles au développement. Ces contraintes d'origine naturelle ou anthropique sont présentées à l'article 6 du plan d'urbanisme.

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 dedensité 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
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
** Les secteurs identifiés en gris correspondent à des zones prioritaires d'aménagement.					
*** 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.					

Amendé par le règlement Z-3101-4-18 (2018.05.01)
Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

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.

Amendé par le règlement Z-3101-4-18 (2018.05.01)
Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

D’autres terrains sont toujours vacants, mais font déjà l’objet d’une entente municipale concernant leur développement. Ces secteurs ne présentent pas de contrainte au développement et se situent dans le prolongement des infrastructures municipales. Ils représentent les terrains à développer de façon prioritaire. Le tableau suivant dresse le portrait de l’ensemble des secteurs touchés :

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

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

4.10.4 Terrains à redévelopper et à requalifier

Sur le plan 5.1, la Ville de Châteauguay identifie 16 secteurs de redéveloppement à l’intérieur de son périmètre d’urbanisation. Ceux-ci totalisent une superficie potentielle approximative vouée au développement résidentiel d’un peu plus de 40 hectares.

Le tableau suivant indique le nombre de logements approximatifs potentiels que pourraient être en mesure d’accueillir les secteurs à développer et à requalifier, les usages potentiels projetés et les seuils de densité visés pour chacun d’entre eux. Il est important de noter que le potentiel de développement résidentiel en lien avec ces espaces doit être perçu comme un potentiel théorique à long terme.

4.10.4.1 Secteurs prioritaires de développement non assujettis aux normes d’implantation

4.10.4.1.1 Secteur non assujettis

Nonobstant le tableau de l’article 4.10.4, les secteurs 4 et 5, illustrés au plan 5.1, ne sont pas assujettis aux normes minimales d’implantation édictées aux terrains situés à l’intérieur de la zone prioritaire d’aménagement.

4.10.4.1.2 Motifs d’exclusions

Les secteurs 4 et 5, faisant partie de la zone prioritaire d’aménagement, comportent d’importantes contraintes de développement.

Les motifs suivants expliquent pourquoi les secteurs 4 et 5 ne sont pas assujettis aux normes minimales d’implantation :

- La présence de contraintes physiques reliées à des servitudes majeures restreignant le potentiel de densification;
- L’incompatibilité de ces normes avec la possibilité de faire une densification graduelle.

Amendé par le règlement Z-3101-4-18 (2018.05.01) art. 4.10.4.1 à 4.10.4.1.2

Terrains à redévelopper et à requalifier							
Secteurs	Sup. (ha)	Usage actuel	Usage potentiel projeté	Contraintes possibles au développement	Superficie potentielle approx. vouée au développement résidentiel ***	Nombre de log. approx. potentiels	Seuil de densité visé
1	3,7	Commercial	Mixte (Résidentiel/ Commercial)	n/a	3,7 ha	222 logements	60 log/ ha
2	2	Industrie transport	Mixte (Résidentiel/ Commercial)	n/a	2 ha	120 logements	60 log/ ha
3	3,3	Commercial	Mixte (Résidentiel/ Commercial)	n/a	3,3 ha	132 logements	40 log /ha
4	5,4	Commercial	Mixte (Résidentiel/ Commercial)	n/a	5,4 ha	162 logements	30 log /ha
5	7	Commercial	Mixte (Résidentiel/ Commercial)	n/a	7 ha	210 logements	30 log /ha
6	1	Commercial	Mixte (Résidentiel/ Commercial) / Institutionnel	n/a	1 ha	30 logements	30 log /ha
7	0,6	Espace de stationnement	Institutionnel /Résidentiel	n/a	0,6 ha	18 logements	30 log /ha
8	0,8	Vacant	Résidentiel / Institutionnel	n/a	0,8 ha	267 logements	333 log/ha
9	1,8	Commercial	Mixte (Résidentiel/ Commercial)	n/a	1,8 ha	54 logements	30 log /ha
10	1,5	Commercial	Mixte (Résidentiel/ Commercial)	n/a	1,5 ha	45 logements	30 log /ha
11	0,8	Vacant	Commercial /Résidentiel	n/a	0,8 ha	24 logements	30 log /ha
12	0,5	Semi-industriel	Résidentiel	n/a	0,5 ha	15 logements	30 log /ha
13	2	Commercial	Résidentiel/ Institutionnel	n/a	2 ha	100 logements	50 log /ha
14	4,6	Commercial	Mixte (Résidentiel/ Commercial)	Terrain contaminé par la station-service en place	4,2 ha	294 logements	70 log /ha
15	5,2	Commercial /Semi-Industriel/Stationnement incitatif	Mixte (Résidentiel/ Commercial) /Résidentiel/ Stationnement incitatif	Terrain du stationnement incitatif/localisation non adéquate pour un développement résidentiel	2,3 ha	161 logements	70 log /ha
16	3.5	Dépôt à neige	Résidentiel	n/a	3,5 ha	175 logements	50 log /ha
TOTAL	43,7 ha	n/a	n/a	n/a	40,4 ha	2 029 logements	50 log / ha
	** Les secteurs identifiés en gris correspondent à des zones prioritaires de réaménagement. *** La superficie potentielle approximative vouée au développement résidentiel tient compte de la présence des différentes contraintes.						

Le tableau précédent établit donc le potentiel d'accueil pour les terrains à redévelopper ou à requalifier à approximativement 2 029 logements. Puisqu'il a été mentionné qu'il s'agit d'un potentiel théorique à long terme, le tableau suivant présente trois hypothèses de redéveloppement, soit 25 %, 40 % et 60 % de l'ensemble des sites déjà développés sur le territoire municipal. L'hypothèse de 100 % démontre le potentiel maximal de logements pour ces sites, sur la base du tableau précédent.

Secteurs	Total du nombre de logements prévus	Logements prévus avec hypothèse de 25 %	Logements prévus avec hypothèse de 40 %	Logements prévus avec hypothèse de 60 %	Logements prévus avec hypothèse de 100 %
Zones prioritaires de réaménagement	1 854	464	741	1 112	1 854
Hors zone prioritaire de réaménagement	175	43	70	105	175
Total	2 029	507	811	1 217	2 029
Source : Ville de Châteauguay, adapté du Schéma d'aménagement révisé de la M.R.C. de Roussillon					

4.10.5 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

Le calcul de la superficie totale des terrains à développer et du nombre de logements prévus pour chacun des terrains identifiés aux articles 4.10.3 et 4.10.4 permet de constater l'atteinte des objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. de Roussillon en ce qui a trait aux seuils de densités exigés pour chacune des affectations. Le tableau suivant établit la densité moyenne projetée en hectares pour chacune des affectations inscrites au plan d'urbanisme, de même que la part du nombre de logements prévus d'ici 2031 pour chacune d'entre elles.

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					

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

Le nombre de logements projetés pour chacun des secteurs identifiés au plan 5.1 permet de constater que le processus de développement, de redéveloppement et de requalification des terrains d'ici 2031 permettrait d'orienter 72 % des nouveaux ménages à proximité des points d'accès du réseau de transport en commun (affectation multifonctionnelle structurante). Ce calcul a été effectué sur la base d'une hypothèse de redéveloppement de 100 % des terrains à redévelopper ou à requalifier. Cependant, l'objectif d'orienter 40 % de la croissance vers ces points d'accès pourrait également être atteint sur la base d'une hypothèse de redéveloppement d'un peu moins de 60 %.

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

4.10.6 Capacité d'accueil du territoire et ménages attendus d'ici 2031

L'article 3.1 du plan d'urbanisme soulignait que les projections démographiques établies par l'ISQ prévoient l'arrivée de 2 270 ménages d'ici 2031 sur le territoire de Châteauguay. Le tableau suivant présente la capacité d'accueil de la ville à l'intérieur et à l'extérieur des zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement pour les terrains vacants, les terrains vacants faisant déjà l'objet d'une entente municipale à développer prioritairement et les terrains à requalifier ou à redévelopper.

Type de terrain	Nombre de logements		
	Zone prioritaire d'aménagement et de réaménagement	Hors zone prioritaire d'aménagement et de réaménagement	Total
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			

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

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.

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

4.10.7 Terrains industriels

Le plan 5.1 identifie les terrains vacants à développer dans les secteurs industriels. Au total, 102 hectares de terrains vacants sont toujours disponibles. Il faut toutefois considérer que certains des terrains qui se trouvent de part de d'autre de la 132 sont soumis à des contraintes particulières qui limitent leur développement. Une des grandes orientations du plan d'urbanisme est la consolidation des activités industrielles à l'intérieur des secteurs déjà prévus à cet effet.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) article 4 au complet

5. LES AIRES D'AFECTATION DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION

Les grandes orientations d'aménagement et les objectifs illustrés au concept d'organisation spatiale se concrétisent au plan 6 - Aires d'affectation du territoire par la délimitation d'aires d'affectation et par la spécification d'une fonction dominante et de fonctions complémentaires. Les fonctions certaines aires sont, d'autre part, précisées d'une densité d'occupation. Les orientations générales du concept d'organisation spatiale s'y reflètent.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

5.1 NOMENCLATURE DES AIRES D'AFECTATION

5.1.1 Division du territoire en aires d'affectation

Le territoire municipal est divisé en aires d'affectation du sol identifiées chacune d'une dominance. Ces aires sont illustrées au *plan 6 - Aires d'affectation du territoire*.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

5.1.2 Identification des aires

Chacune des aires d'affectation délimitées au plan est identifiée par des lettres, parfois accompagnées d'un chiffre, indiquant la fonction dominante et un chiffre spécifiant une identification et un ordre numérique, exemple: H-1.

Identification	Affectation
M	Multifonctionnelle
MS	Multifonctionnelle structurante
CGS	Commerciale grandes surfaces
I1	Industrielle légère
I2	Industrielle lourde
C	Conservation
CV	Conservation viable
A1a	Agricole dynamique

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) tableau

5.1.3 Interprétation des limites des aires

Les lignes délimitant les aires indiquées au *plan 6 - Aires d'affectation du territoire* reflètent, règle générale, les limites suivantes:

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

- les limites de la ville;
- les lignes de propriétés de terre, de terrain et de lot ou leur prolongement;
- l'axe central ou le prolongement de l'axe central des rues ou voies publiques existantes ou proposées;
- les limites peuvent également être indiquées par une mesure portée sur les plans du plan d'urbanisme à partir d'une limite ci-dessus mentionnée.

La limite d'une aire coïncidant avec l'axe d'une rue publique existante ou proposée, telle qu'indiquée au plan, réfère toujours à l'axe de cette rue, même si sa localisation en est modifiée suite à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou autre.

Aux fins de l'application du présent article, lorsque la limite d'une aire d'affectation ne coïncide pas ou ne semble pas coïncider avec la limite d'une aire d'affectation indiquée au schéma d'aménagement révisé et à laquelle elle doit se conformer, elle doit être considérée comme coïncidant avec celle-ci si la distance qui les sépare est de plus ou moins 50 mètres.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

5.1.4 Notion de dominance

Tel qu'indiqué au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon, à l'intérieur de chaque aire d'affectation, un pourcentage minimal de la superficie brute de terrain de l'aire doit autoriser tant au plan qu'aux règlements d'urbanisme, l'une ou l'autre, ou une combinaison des fonctions dominantes permises par le schéma d'aménagement révisé. Le pourcentage relatif à la notion de dominance est indiqué pour chacune des affectations à la section 5.3.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

5.2 DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Pour chacune des affectations, sont déterminées des densités minimale et maximale d'occupation du sol en termes d'unité de logement. Elles s'appliquent au niveau de chacun des terrains et doivent être inscrites aux règlements de zonage et de lotissement.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

5.3 AFFECTATION DES AIRES ET DE LEUR DENSITÉ

Les définitions de chacune des fonctions sont présentées au chapitre 8 - *Index terminologique*.

5.3.1 Affectation « Multifonctionnelle » (M)

Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Densité d'occupation
Habitation	Commerce petite surface; Commerce moyenne surface; Bureau non structurant; Mixte non structurant; Mixte structurant; Équipement institutionnel et communautaire structurant; Équipement institutionnel et communautaire non structurant; Activité récréative intensive; Activité récréative extensive; Équipement et réseau d'utilité publique; Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels;	Une densité minimale brute de 29 logements à l'hectare doit être respectée pour les secteurs résidentiels vacants, à redévelopper et requalifier

Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Densité d'occupation
Dominance 50 % de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante. Toutefois, dans les secteurs résidentiels vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, 65 % de la superficie doit être affectée à la fonction dominante		
Note Les marchés d'alimentation et les hôtels dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3 500 et 5 000 mètres carrés sont autorisés dans l'aire d'affectation « Multifonctionnelle ». Ils doivent cependant respecter les règles d'implantation édictées au règlement de zonage. Cette fonction est autorisée uniquement dans la portion de l'aire d'affectation Multifonctionnelle faisant partie du centre-ville La fonction Équipement institutionnel et communautaire structurant est autorisée uniquement dans la portion de l'aire d'affectation « Multifonctionnelle » faisant partie du centre-ville		

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Amendé par le règlement Z-3101-13-24 (2024.09.30)

5.3.2 Affectation « Multifonctionnelle structurante » (MS)

Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Densité d'occupation
Habitation	Commerce petite surface Commerce moyenne surface Bureau non structurant Bureau structurant Mixte non structurant Mixte structurant Industrie non polluante Équipement institutionnel et communautaire structurant Équipement institutionnel et communautaire non structurant Activité récréative intensive Activité récréative extensive Équipement et réseau d'utilité publique Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels	Une densité minimale brute de 30 logements à l'hectare doit être respectée pour les secteurs résidentiels vacants, à redévelopper et requalifier
Dominance 50 % de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante		
Note Les marchés d'alimentation et les hôtels dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3 500 et 5 000 mètres carrés sont autorisés dans l'aire d'affectation « Multifonctionnelle structurante », et ce, même s'il est attaché à un bâtiment commercial. Ils doivent cependant respecter les règles d'implantation édictées au règlement de zonage.		

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

5.3.3 Affectation « Commerciale de grandes surfaces » (CGS)

Fonction dominante	Fonctions complémentaires
Commerce grande surface Commerce moyenne surface	Commerce petite surface Bureau non structurant Activité récréative extensive Équipement et réseau d'utilité publique Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels
Dominance 60 % de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante.	

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

5.3.4 Affectation « Industrielle légère » (I1)

Fonction dominante	Fonctions complémentaires
Industrie légère	Industrie du transport Commerce lourd (activité para-industrielle) Commerce de petite et moyenne surface Bureau non structurant Bureau structurant Mixte non structurant Équipement et réseau d'utilité publique Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels
Dominance	

Fonction dominante	Fonctions complémentaires
50 % de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante	
Note Dans les parcs industriels régis par la Loi sur les immeubles industriels municipaux, seules les fonctions autorisées par cette loi peuvent être implantées. Dans tous les autres cas, les commerces suivants sont autorisés : commerces de services (centre sportif, comptoir bancaire, restaurants et autres) et établissements à caractère érotique Dans l'aire d'affectation « Industrielle légère », la fonction « Mixte non structurant » exclut les activités résidentielles »	

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

5.3.5 Affectation « Industrielle lourde » (I2)

Fonction dominante	Fonctions complémentaires
Industrie lourde Commerce lourd (activité para-industrielle)	Industrie légère Industrie du transport Commerce de petite et moyenne surfaces Bureau non structurant Bureau structurant Mixte non structurant Équipement et réseau d'utilité publique Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels
Dominance 50 % de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante	
Note Dans les parcs industriels régis par la Loi sur les immeubles industriels municipaux, seules les fonctions autorisées par cette loi peuvent être implantées. Dans tous les autres cas, les commerces suivants sont autorisés : commerces de services (centre sportif, comptoir bancaire, restaurants et autres) et établissements à caractère érotique Dans l'aire d'affectation « Industrielle lourde », la fonction « Mixte non structurant » exclut les activités résidentielles »	

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

5.3.6 Affectation « Conservation » (C)

Fonction dominante	Fonctions complémentaires
Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels	Activité récréative extensive
Dominance 90 % de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante	
Note À l'intérieur de l'affectation « Conservation », les usages, travaux et interventions autorisés dans le couvert boisé compris à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay sont soumis à des dispositions particulières visant sa protection »	

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

5.3.7 Affectation « Conservation viable » (CV)

Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Densité d'occupation
Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels Activité récréative extensive Activité sylvicole	Habitation Équipement et réseau d'utilité publique	Une densité résidentielle brute maximale de 0,5 logement à l'hectare pour l'ensemble de l'aire d'affectation
Dominance 55 % de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante		
Note À l'intérieur de l'affectation « Conservation viable », les usages, travaux et interventions autorisés dans le couvert boisé compris à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay sont soumis à des dispositions particulières visant sa protection. 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.		

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

5.3.8 Affectation « Agricole dynamique » (A1a)

Fonction dominante	Fonctions complémentaires
Agriculture et activités agricoles Habitation, pour une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture Habitation, autre que celle de l'exploitant Autres usages et activités	Commerce agricole Activité agrotouristique Activité récréative extensive Équipement et réseau d'utilité publique Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels
Dominance La notion de dominance ne s'applique pas à l'affectation « Agricole dynamique »	
Note À l'intérieur de l'affectation « Affectation dynamique », les usages, travaux et interventions autorisés dans le couvert boisé compris à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay sont soumis à des dispositions particulières visant sa protection »	

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

5.3.9 Abrogé

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

5.3.10 Grille des affectations et des fonctions

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet

Fonction Affectation	Habitation	Commerce de grande surface	Commerce de moyenne surface	Commerce de petite surface	Commerce lourd	Commerce agricole	Bureau structurant	Bureau non structurant	Mixte structurant	Mixte non structurant	Équipement institutionnel communautaire	Équipement institutionnel non communautaire	Équipement et réseau d' utilité publique	Industrie légère	Industrie lourde	Industrie du transport	Activité récréative intensive	Activité récréative extensive	Activité de sauvegarde et de mise en valeur des territoires	Agriculture et activités agricoles	Activité agrotouristique	Activité sylvicole	Autres usages et activités
Multifonctionnelle (M)	●		○ ⁸	○				○		○	○ ⁸	○	○				○	○	○				
Multifonctionnelle structurante (MS)	●		○ ⁹	○			○	○	○	○	○	○	○	○ ¹			○	○	○				
Commerciale grandes surfaces (CGS)		●	●	○				○ ²					○					○	○				
Industrielle légère (I1)			○	○	○		○	○		○ ¹⁰			○	● ³		○ ^{3/4}			○				
Industrielle lourde (I2)			○	○	●		○	○		○ ¹⁰			○	○ ³	● ³	○ ³			○				
Conservation (C)													○					○	●				
Conservation viable (CV)	○ ⁶												○					●	●			●	
Agricole dynamique (A1a)	● ⁵					○							○					○ ⁶	○	● ⁵	○ ⁶		● ⁷

● Fonction dominante
○ Fonction complémentaire

Note : Ce tableau est présenté à titre indicatif, le lecteur doit se référer au texte du plan d'urbanisme.

- Industries non polluantes.
- Activités de recherche, de fabrication et les services reliés aux domaines médical et pharmaceutique sont autorisés.
- Distinctions entre les espaces régis par la Loi sur les immeubles industriels et les autres espaces.
- Industries du transport interdites dans un corridor de 100 mètres en bordure de l'autoroute 30.
- En fonction des dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.
- Sous réserve de certaines conditions.
- Usages ayant obtenus une autorisation de la CPTAQ ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.
- Dans la portion de l'aire d'affectation Multifonctionnelle (M) faisant partie du centre-ville de Châteauguay.
- Les marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3 500 et 5 000 mètres carrés doivent cependant respecter les règles d'implantation édictées au règlement de zonage.
- Dans les aires d'affectation Industrielle légère (I1) et Industrielle lourde (I2), la fonction Mixte non structurant exclut les activités résidentielles.

6. LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon contient plusieurs dispositions particulières qui doivent être intégrées au plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme. Ces dispositions sont relatives aux contraintes d'origine naturelle, aux contraintes d'origine anthropique ou visent à protéger des secteurs d'intérêt ou des zones sensibles. Les territoires touchés par ces différentes dispositions sont illustrés au *plan 7 – Dispositions particulières*.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

6.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAINTES NATURELLES

6.1.1 Zones comportant des risques d'érosion et de glissement de terrain

Le territoire de la Ville de Châteauguay compte des zones comportant des risques d'érosion et de glissement de terrain aux abords de la rivière Châteauguay. Ces zones sont illustrées schématiquement au *plan 7 – Dispositions particulières*. La réglementation d'urbanisme doit introduire les dispositions réglementaires, contenues au schéma d'aménagement révisé, visant à limiter la construction dans ces secteurs.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

6.1.2 Milieux humides

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay de se doter d'un plan de conservation des milieux humides qui prend référence les milieux humides identifiés au schéma et qui respecte la démarche proposée par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements Climatiques (MDDELCC) exprimée dans le Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

6.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAINTES ANTHROPIQUES

6.2.1 Zones affectées à des fins industrielles ou de commerce lourd

Le schéma d'aménagement révisé demande aux municipalités qui prévoient développer des zones affectées à des fins industrielles ou de commerce lourd, d'introduire certaines dispositions visant à assurer une meilleure cohabitation entre ces usages et des usages sensibles. Le plan d'urbanisme réserve la pointe est du territoire municipal à des fins industrielles. La réglementation d'urbanisme doit introduire les dispositions réglementaires, contenues au schéma d'aménagement révisé, visant à réduire les impacts générés par les usages industriels.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

6.2.2 Terrains contaminés

Le Répertoire des terrains contaminés permet au ministère du Développement durable de l'Environnement et des Parcs du Québec de compiler des renseignements généraux et techniques portant sur les dossiers de terrains contaminés par des activités industrielle et commerciales ou par des déversements accidentels.

Certains terrains identifiés à ce répertoire sont situés sur le territoire de la Ville de Châteauguay. Étant donné que ces terrains comportent des risques, le document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon exige que

certaines dispositions, assurant la décontamination des sites lors de tout projet de lotissement, de construction, d'agrandissement et de changement d'usage principal, soient incluses aux règlements d'urbanisme.

Ce répertoire est régulièrement mis à jour par le Ministère mais il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif. De plus, à l'exception des inscriptions erronées, aucun terrain n'est retiré du répertoire, même après la réhabilitation du terrain.

Le tableau suivant est donc utilisé principalement à des fins de gestion et de planification. Il est par conséquent sujet à des ajouts et des mises à jour périodiques, ce qui en fait un outil à caractère évolutif. De plus, toute contradiction entre ce tableau et le *Répertoire des terrains contaminés* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs ne peut avoir pour effet d'invalider les informations contenues à ce tableau ou au répertoire utilisé par le Ministère.

Terrain	Localisation
2858-5644 Québec inc.	321, boulevard D'Youville
9003-9702 Québec inc.	53, boulevard D'Anjou
9006-7141 Québec inc.	125, boulevard Maple
Agence Métropolitaine de Transport	42, boulevard Saint-Jean-Baptiste
Ami Auto (inc.)	276, boulevard D'Anjou
Ancienne usine Permacon inc.	117, rue Principale
Auto Serge Hamel	186, boulevard Saint-Jean-Baptiste
Beausoleil, George	138, chemin de la Haute Rivière
Benn, Donald	2465, boulevard Ford
Caserne de pompiers	26, boulevard D'Anjou
Commission scolaire de Châteauguay	95, rue Notre-Dame Nord
Commission scolaire de Châteauguay	85, rue Prince
Commission scolaire Newfrontiers Billings, Howard	210 à 214, rue McLeod
Coopérative d'habitation de Châteauguay	1, place Philie Châteauguay
Esso Imperial	112, rue Bélanger
Forester, Bryan et Marino, Terry	359, rue Montcalm
Forlini, Arturo	216, boulevard Industriel
Garage Aubin 2000	79, rue Principale
Groleau, Jean	21, boulevard Industriel
Groupe A & A Inc. Turchetta, Angelo	160 et 162, boulevard Industriel
Holdimo Principale Inc. 9047-5591 Québec inc.	200 B, rue Principale
Investissements Richard Auger inc. (les)	147, rue Principale

Terrain	Localisation
Les Entreprises J.B.R.G. inc. Del Greco, Theresa et Virelli, Nicolas	175, boulevard Ford
Lombardi, Tony	67, rue Sherwood Crescent
Majeau, Ginette	103, rue Saint-Ferdinand
Matrec Environnement inc.	125, rue Bélanger
Meredith, John et Deslage, Darlene	93, rue Baxter
Meubles Domon Itée Domon, Jean-Guy in Trust	12, boulevard Saint-Jean-Baptiste
Mme Naomi Faraj	25, boulevard D'Anjou
Pétro-Canada Vani Vani, Arnoldo	191, rue Principale
Pétrolière McColl-Frontenac inc. (Châteauguay)	225, boulevard Saint-Jean-Baptiste
Produits Chimiques Industriels Dorset 291-8846 Canada inc.	2725, boulevard Ford
Rhéaume, Normand	92, rue Richelieu
Riccio, Daniel et Cariglia, Johanne	127, rue Morin
Roulotte Gilbert 1467-1861 Québec inc.	40, boulevard Saint-Jean-Baptiste
Shell Canada limitée	83, boulevard Saint-Jean-Baptiste
St-Onge, Georges et Desjardins, Rolande	100, rue Notre-Dame
Stremi, John	2425, boulevard Ford
Sud Automobiles Inc.	411, boulevard Saint-Francis
Tardif, Jean et Ostrout, Hélène	81, rue croissant-Spring
Texaco Canada Itée	Route 132 Châteauguay
Thermopompes N & R Sol inc.	2325, boulevard Ford
Ultramar Canada inc. Lebeau-Gareau inc.	508, rue Edmour
Ultramar Canada inc. McOverend, Jennifer	125, boulevard Saint-Joseph
Ultramar Canada inc. Michalk, Ginette	28, boulevard Saint-Jean-Baptiste

Source: Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec, *Répertoire des terrains contaminés*, renseignements disponibles au 5 octobre 2009, www.mddep.gouv.qc.ca. »

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

6.2.3 Gestion des corridors routiers

Afin de maintenir la fonction du réseau routier supérieur et de restreindre les points d'interférence que constituent les entrées aux lots riverains, le schéma d'aménagement révisé demande aux municipalités de préciser le tracé projeté et les types de voies de circulation et d'intégrer les dispositions réglementaires applicables aux voies de circulation et aux accès privés en bordure du réseau national et régional (L.A.U., art.115, 2^e et 5^e alinéas). Pour ce faire, les municipalités doivent inclure, dans leur réglementation d'urbanisme, un plan directeur de rue et des dispositions réglementaires visant à atteindre certains objectifs. Le schéma d'aménagement révisé précise le contenu du plan directeur de rue.

Outre le contenu du plan directeur, le schéma d'aménagement révisé exige que la Ville de Châteauguay procède à une consultation informelle avec le Conseil d'une municipalité voisine dans la MRC afin de l'informer de tout projet de rue qui, sans se raccorder aux rues existantes de cette municipalité, se localise à une distance inférieure à 30 mètres de ses limites.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

6.2.4 Zones de niveau sonore élevé et de vibration et qualité de l'air aux abords du réseau autoroutier

Le schéma d'aménagement révisé exige que la Ville de Châteauguay prévoie dans sa réglementation des dispositions normatives pour contrer les nuisances relatives à la qualité de l'air aux abords du réseau autoroutier. Il exige également que dans les nouveaux secteurs à développer, les usages résidentiels, institutionnels et récréatifs (ceux disposant d'un espace extérieur requérant un climat sonore propice aux activités humaines) respectent certaines distances minimales d'éloignement par rapport aux autoroutes, ou respectent certaines mesures de mitigation visant à atteindre le seuil de 55 dBA leq 24h00 comme l'aménagement d'un talus, d'un écran antibruit ou des mesures d'insonorisation des bâtiments.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

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.

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

6.2.5 Risques associés aux infrastructures et aux activités

Certaines infrastructures et activités représentent des risques pour la sécurité des personnes et des biens comme le transport de matières dangereuses. Elles sont des contraintes importantes à l'occupation du sol. Le schéma d'aménagement révisé identifie les plus importantes sources potentielles de danger identifiées sur le territoire de Châteauguay.

Type	Site
Zones d'établissements industriels et d'entrepotage	Zones industrielles de Châteauguay
Routes et autoroutes	Autoroute 30 Route nationale 132 Route nationale 138
Gazoducs	Gazoduc de Gaz Métropolitain Postes de distribution
Source : Schéma d'aménagement révisé de la M.R.C. de Roussillon	

La M.R.C. souhaite créer un comité de coordination des mesures d'urgence. Il évaluera

notamment si des règles de compatibilité pour les usages et les aires d'affectation situé à proximité de ces sources de risques s'avèrent nécessaires.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet

6.2.6 Affectation «Industrie» située en bordure de l'autoroute 30

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme des dispositions aux constructions nouvelles et aux agrandissements situés dans une aire d'affectation « Industrie » afin de contrôler l'aménagement de quais de chargement et de déchargement, les aménagements paysagers, l'affichage et l'architecture des façades des bâtiments.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

6.2.7 Lieux de dépôt de matériaux secs

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme des mesures de mitigation afin de réduire les impacts négatifs générés par l'implantation de nouveaux lieux de dépôt de matériaux secs.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

6.2.8 Lieux de transfert, d'entreposage, de manipulation et de traitement de substances dangereuses

Le schéma d'aménagement révisé identifie les sites associés à ces usages sur le territoire municipal. Ils sont énumérés dans le tableau suivant :

Entreprise	Adresse
Ferme J.P. Laberge	285 chemin de la Haute-Rivière
Station Chèvrefils	540 boulevard D'Youville
Station Marchand	675 boulevard D'Youville
Source : Schéma d'aménagement révisé de la M.R.C. de Roussillon	

Le schéma d'aménagement révisé exige que la Ville de Châteauguay prévoie dans sa réglementation d'urbanisme des dispositions applicables aux lieux existants et aux nouveaux lieux visant à contrôler les usages et à assurer une distance minimale entre un usage sensible et un usage industriel à risque.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet

6.2.9 Secteurs sujets au phénomène d'îlots de chaleur

La *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau*, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions (PL67) demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme tous secteurs de son territoire qui est peu végétalisé, très imperméabilisé ou sujet au phénomène d'îlots de chaleur. Ces secteurs sont illustrés schématiquement à l'annexe N du plan d'urbanisme - *Plan 9 – Secteurs sujets au phénomène d'îlots de chaleur.* ».

Amendé par le règlement Z-3101-14-24 (2025.02.04)

6.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS D'INTÉRÊT OU AUX ZONES SENSIBLES

6.3.1 Cours d'eau

Tous les plans d'eau et les cours d'eau répertoriés sur le territoire de la Ville de Châteauguay, soit : le lac Saint-Louis, la rivière Châteauguay, le ruisseau Saint-Jean, le cours d'eau Suzanne doivent faire l'objet d'une protection particulière. La réglementation d'urbanisme doit introduire les dispositions réglementaires contenues dans la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* reconduites au schéma d'aménagement révisé visant à réglementer les constructions, les ouvrages et les travaux réalisés sur les rives et le littoral de ces cours d'eau.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

6.3.2 Territoires d'intérêt historique et archéologique

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay, où des sites d'intérêt historique et archéologique ont été identifiés, de prévoir des dispositions réglementaires précisant les objectifs et critères applicables au cas de construction nouvelles, d'agrandissement, de rénovations et d'opérations cadastrales.

Les territoires d'intérêt historique et archéologique sont illustrés au *plan 7 – Dispositions particulières*.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

6.3.3 Prises d'eau potable publiques et communautaires

Le schéma d'aménagement révisé demande aux municipalités de prévoir un rayon de protection minimale de 30 mètres autour des prises d'eau potable desservant 20 personnes et plus. À l'intérieur de l'aire de protection, aucune construction et aucun ouvrage n'est permis. Toute source de contamination potentielle doit être exclue de l'aire de protection. Le territoire de Châteauguay compte trois prises d'eau potable. Leur localisation est illustrée au *plan 7 – Dispositions particulières*.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

De plus, des périmètres de protection rapprochés et éloignés de même qu'une ceinture d'alerte peuvent être établis par la Ville selon les dispositions du guide *Les périmètres de protection autour des ouvrages de captage d'eau souterraine*.

6.3.4 Territoires d'intérêt faunique et floristique

La Ville de Châteauguay doit procéder à la réalisation d'un plan de gestion environnementale pour le corridor vert de Châteauguay Léry, lequel doit définir les objectifs d'aménagement et évaluer les potentiels et caractéristiques du territoire à l'étude relatifs à la rareté de la ressource environnementale et doit ensuite :

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

- régir ou restreindre l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la plantation et l'abattage d'arbres et tous travaux de déblai et de remblai;
- régir ou restreindre l'emplacement, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murets, des haies, des arbustes et des arbres;
- régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale;
- prescrire, selon la topographie des lieux et l'usage auquel elles sont destinées, la manière dont les rues et ruelles, publiques ou privées, doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur;
- régir ou prohiber toutes les opérations cadastrales, ou certaines d'entre elles, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale;
- exiger, en vue de minimiser les impacts environnementaux, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, dans tout ou partie de territoire, la présentation d'un morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

De plus, la réglementation doit prévoir des dispositions visant à protéger les boisés situés à l'intérieur de ces limites.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

La réglementation devra prévoir des dispositions relatives à la protection du couvert boisé et aux travaux autorisés. Ces dispositions doivent notamment assujettir la coupe de bois sélective à un plan d'aménagement forestier (PAF), assujettir le prélèvement de matière

ligneuse à une prescription sylvicole et régir l'abattage d'arbres en fonction des différentes aires d'affectations.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

6.3.5 Secteurs de non-remblai

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme des dispositions applicables aux secteurs de non-remblai afin de répondre à des objectifs de sécurité et de salubrité publique. Ces secteurs de non-remblai sont illustrés au plan 7 – Dispositions particulières.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

6.3.6 Corridor vert de Châteauguay-Léry

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme des dispositions relatives au couvert boisé compris à l'intérieur du corridor vert de Châteauguay-Léry. Ces dispositions visent à assujettir la coupe de bois sélective à un plan d'aménagement forestier (PAF) et le prélèvement de matière ligneuse à une prescription sylvicole de même qu'à régir l'abattage d'arbres en fonctions des différentes aires d'affectations.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) au complet

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.

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

6.4 DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

6.4.1 Disposition relatives à l'émission d'un permis de lotissement

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme des dispositions relatives à l'émission d'un permis de lotissement.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

6.4.2 Les dimensions minimales des lots

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme des dispositions relatives aux dimensions minimales des lots selon le type de terrain et leur localisation.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

6.5 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

6.5.1 Dispositions relatives à l'émission d'un permis de construction

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme des dispositions relatives à l'émission d'un permis de construction, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

6.6 DISPOSITIONS RELATIVES À LA GESTION DE L'URBANISATION

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) article 6.6 au complet

6.6.1 Dispositions relatives aux zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme des normes minimales pour les coefficients d'occupation du sol et les coefficients d'emprise au sol pour les terrains à développer ou à redévelopper à l'intérieur des zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement.

6.6.2 Dispositions relatives aux densités minimales dans les périmètres d'urbanisation

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme des dispositions applicables aux aires d'affectation multifonctionnelle et multifonctionnelle structurante afin de définir les seuils minimaux de densité brute à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

6.6.3 Dispositions relatives aux fonctions structurantes à l'échelle régionale

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme des dispositions limitant l'implantation de commerce grande surface, de bureau structurant, ainsi que tout équipement institutionnel ou communautaire structurant dans les secteurs prévus à cet effet. Une analyse de la situation et des impacts sur les déplacements motorisés et actifs et des solutions et mesures de mitigation devront notamment être exigés lors de l'implantation d'un nouveau projet.

6.6.4 Priorisation du développement résidentiel au sein des zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement

Avant de procéder à une demande d'agrandissement de son périmètre d'urbanisation en vue de développer un nouveau secteur, la Ville de Châteauguay doit démontrer à la M.R.C. qu'elle a accueilli au sein de ses zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement un nombre de nouveaux logements correspondant à minimalement 40 % du potentiel d'accueil en logements applicable à Châteauguay.

Cette démonstration ne vise pas une demande d'agrandissement du périmètre d'urbanisation pour les besoins suivants :

- assurer le bon fonctionnement des réseaux d'approvisionnement en eau potable, d'assainissement des eaux usées ou de communication;
- consolider un usage public existant ou un usage privé répondant à des besoins d'intérêt public;
- utiliser et/ou construire un équipement ou un réseau d'utilité publique;
- exclure de la zone agricole permanente un ou des terrains ayant fait l'objet d'une réinclusion en zone agricole par une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

6.6.5 Dispositions relatives aux marchés d'alimentation et aux hôtels

Le schéma d'aménagement révisé demande à la Ville de Châteauguay d'inclure dans sa réglementation d'urbanisme des dispositions pour limiter le nombre de cases de stationnement réalisées à l'extérieur et la superficie de plancher brute totale à 3 500 mètres carrés pour les marchés d'alimentation et les hôtels qui seront implantés dans l'affectation multifonctionnelle structurante.

6.6.6 Installations d'intérêt métropolitain projetées

Afin d'assurer l'utilisation et l'accessibilité optimale des installations d'intérêt métropolitain, le schéma d'aménagement révisé identifie des critères devant être respectés pour la localisation d'un équipement futur répondant à la définition d'une installation métropolitaine, soit :

- être à moins d'un kilomètre d'un point d'accès du réseau de transport en commun

métropolitain;

- être sur un site accessible en transport actif;
- être situé dans le périmètre d'urbanisation et s'insérer en continuité avec le territoire urbanisé existant;
- tenir compte des contraintes naturelles et anthropiques.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) article 6.6 au complet

7. LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

Certains secteurs présentent, par leurs problématiques et leur importance, des caractéristiques particulières qui nécessitent une planification spécifique. Afin d'assurer un meilleur contrôle des caractéristiques de ces secteurs et afin de proposer des interventions adéquates, l'utilisation d'outils de planification s'impose.

Ainsi, un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) permettra d'assurer l'harmonisation des interventions. La qualité architecturale des interventions s'effectuera par l'entremise d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Le programme particulier d'urbanisme (PPU) permet de cibler un secteur suscitant une attention particulière telle la création d'un centre-ville ainsi que le développement, redéveloppement ou la requalification d'un secteur en particulier.

Amendé par le règlement Z-3104 (2012.07.03)

Amendé par le règlement Z-3105 (2014.05.05)

7.1 PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

De plus en plus, le contrôle du développement, au seul moyen des normes réglementaires, s'avère insuffisant pour assurer la qualité des projets. Or, les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent aux municipalités d'exiger, en plus de respecter les dispositions normatives des règlements d'urbanisme, que les projets répondent également à des objets qualitatifs adoptés à l'intérieur d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Cet outil permet à la Ville d'exiger, en plus de respecter les dispositions normatives des règlements d'urbanisme, que les projets répondent à des objectifs qualitatifs. Cette approche permet également des échanges plus ouverts entre la Ville et les promoteurs. Elle assure l'équilibre et l'harmonie du milieu. Étant donné le caractère discrétionnaire d'une telle approche, les autorités municipales souhaitent adopter des critères détaillés et se doter d'une procédure rigoureuse d'évaluation.

Les éléments qui suivent feront l'objet d'un PIIA. Les secteurs soumis à l'approbation de ces PIIA sont illustrés au *Plan 8 – Outils de mise en œuvre*.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

7.1.1 Sites et territoires d'intérêt historique et archéologique

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Les territoires d'intérêt historique et archéologique identifiés au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon doivent être soumis à un PIIA. Le règlement doit prévoir des dispositions afin de répondre aux critères et objectifs suivants :

- Restreindre la démolition des bâtiments qui présentent un intérêt;
- Assurer l'intégration harmonieuse des constructions neuves et des rénovations sur les bâtiments existants en prévoyant minimalement des normes relatives à :
 - La superficie d'occupation au sol;
 - La dimension et composition des façades;
 - La hauteur des bâtiments et la pente des toits;
 - La localisation des bâtiments accessoires;
 - Le stationnement;
 - La proportion des agrandissements;
 - Les matériaux de revêtement extérieurs.
- Assurer la conservation du cachet patrimonial en prévoyant minimalement des normes relatives à l'affichage, la coupe des arbres et l'aménagement des terrains;
- Contrôler les usages à proximité en cernant les usages prohibés ou incompatibles.

En plus du PIIA exigé au schéma d'aménagement révisé, la Ville souhaite soumettre tous les travaux relatifs à la fenestration, à la peinture extérieure ou au parement extérieur de tout immeuble dont le bâtiment principal a été construit avant 1920, et ce, même à l'extérieur des limites du Vieux-Châteauguay, à l'approbation d'un PIIA.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01) 7.1.1 au complet

7.1.2 Secteurs résidentiels

Partout sur le territoire de la ville, la construction d'une résidence intergénération ou la conversion d'une résidence existante en résidence intergénération et l'ajout d'un deuxième étage à une résidence seront soumis à l'approbation d'un PIIA. De plus, le nouveau projet résidentiel de l'Avenue de la Verdure et le projet résidentiel et mixte du secteur de la Terre Faubert feront également l'objet d'un PIIA.

Amendé par le règlement Z-3101-12-24 (2025.03.05)

7.1.3 Secteurs commerciaux

La Ville souhaite soumettre l'érection de nouvelles enseignes pour les commerces occupant une superficie supérieure à 5 000 mètres carrés à l'approbation d'un PIIA. De plus, les stationnements étagés, qui seront autorisés dans les secteurs commerciaux devront également faire l'objet d'un PIIA.

7.1.4 Secteurs industriels

Le schéma d'aménagement révisé exige que la Ville de Châteauguay prescrive un contrôle architectural des façades des bâtiments comportant un usage industriel léger lorsque ces façades sont visibles depuis l'emprise de l'autoroute 30. À cet effet, la Ville entend assujettir les usages concernés à l'approbation d'un PIIA.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

7.1.5 Zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement

Le schéma d'aménagement révisé exige que la Ville de Châteauguay assujettisse l'aire TOD du stationnement incitatif de Châteauguay et les corridors de transport en commun structurant de nature métropolitaine ou locale à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Le PIIA doit inclure minimalement les objectifs suivants :

- Favoriser la diversité architecturale dans le respect des caractéristiques du milieu bâti existant, et ce, particulièrement lors de l'intégration de nouvelles constructions à celles de l'environnement bâti existant lorsque celui-ci présente des qualités identitaires ou patrimoniales distinctives;
- Favoriser les aménagements et bâtiments à faible impact environnemental et limiter les îlots de chaleur.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) art.7.1.5 au complet

7.1.6

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.

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

7.2 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme peut comprendre la délimitation, à l'intérieur du territoire municipal, d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (PAE). Cet outil réglementaire permet à la Ville, dans certaines zones délimitées à l'avance, d'identifier de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour leur développement. La planification détaillée et la modification des règlements d'urbanisme ne viendront qu'au moment où les propriétaires du territoire concerné souhaitent mettre en valeur leurs propriétés. Ces derniers devront alors préparer et faire approuver un PAE pour le territoire concerné.

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.

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

Les secteurs devant faire l'objet d'un PAE sont illustrés au *Plan 8 – Outils de mise en oeuvre*.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

7.3 PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU CENTRE-VILLE

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) art. 7.3 au complet

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville se veut un outil de planification de premier plan visant la consolidation et la mise en valeur du centre-ville de Châteauguay. Le schéma d'aménagement révisé demande une révision du PPU afin que ce dernier contienne minimalement des dispositions concernant :

- les affectations détaillées du sol et la densité de son occupation;
- le tracé projeté et le type des voies de circulation, des réseaux de transport, d'électricité, de gaz et de télécommunication;
- la nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- la nomenclature des travaux prévus, leurs coûts approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés;
- les règles de zonage, de lotissement et de construction qui guideront l'élaboration des règlements d'urbanisme.

Le PPU peut aussi contenir des programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition et un programme d'acquisition d'immeubles.

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville se retrouve à l'annexe J du plan d'urbanisme et fait partie intégrante du règlement.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) art. 7.3 au complet

7.4 PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) BOULEVARD RENÉ-LEVESQUE SECTEUR OUEST

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du boulevard René-Lévesque secteur Ouest se veut être un outil de planification de premier plan dans l'atteinte d'orientations découlant de la vision du développement de Châteauguay. Il est basé sur un grand courant de pensée urbanistique, soit la croissance intelligente tout en tenant compte des principes du développement durable.

Par l'atteinte des objectifs et des orientations fixés par le programme, le secteur ouest du boulevard René-Lévesque deviendra une entrée de ville, un pôle de destination régionale et un milieu de vie qui se développera de manière cohérente et durable. Le PPU viendra alors encadrer les différents projets en les agençant de manière harmonieuse tout en tenant compte des milieux naturels. Ainsi, il permettra de traiter des enjeux communs comme la mobilité active et durable, la mixité des fonctions ou encore la gestion écologique du territoire et de les relier aux dynamiques de l'ensemble de la municipalité.

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) boulevard René-Lévesque secteur ouest se retrouve à l'annexe K du plan d'urbanisme et fait partie intégrante du règlement.

Amendé par le règlement Z-3105 (2014.05.05)

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

7.5 PROGRAMMES PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DE L'AIRE TOD

Le schéma d'aménagement révisé demande de procéder à l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) axé sur l'aménagement et le transport pour toute la superficie de l'aire TOD et des corridors de transport en commun structurant identifiés au schéma. Les PPU doivent répondre aux objectifs suivants :

- créer des milieux de vie dotés d'un cœur de quartier dynamique et d'une identité forte;

- assurer par les aménagements la priorité, la sécurité et le confort des piétons et des cyclistes;
- augmenter la compacité et la densité des milieux de vie, en particulier à proximité des cœurs de quartier et dans le respect des caractéristiques du milieu environnant;
- implanter et aménager des points d'accès de transport en commun visibles, accessibles et bien intégrés au milieu environnant;
- assurer la mixité des activités ainsi que des types d'habitation et favoriser des produits résidentiels variés;
- faciliter l'utilisation des transports actifs;
- limiter le nombre de cases de stationnement hors-rue et favoriser le stationnement souterrain ou étagé;
- encourager des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit.

Le PPU de l'aire TOD prévoit à cet effet la création d'un milieu de vie articulé autour d'une infrastructure de transport collectif et axé sur une vision et des principes d'aménagement tenant compte de l'ensemble de ces objectifs. Il tient également compte de la présence de boisés et de milieux naturels à protéger et mettre en valeur.

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'aire TOD se trouve à l'annexe « L » du plan d'urbanisme.

Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04) art. 7.5 au complet

Amendé par le règlement Z-3101-2-16 (2016.09.07)

7.6 PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) SECTEUR DE LA TERRE FAUBERT

Dans une optique d'optimiser le développement sur les rares espaces vacants restants sur son territoire et d'encadrer les futurs projets immobiliers, le plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur de la Terre Faubert se veut un outil de planification du secteur adjacent à l'autoroute 30 entre le boulevard Saint-Jean-Baptiste et le boulevard Pierre-Boursier. Il vise à encadrer le développement et l'aménagement de la Terre Faubert de manière cohérente et intégrée.

Ainsi, le PPU est un véritable guide pour le développement du site, selon la vision de la Ville en collaboration avec les souhaits de la communauté. L'intégration harmonieuse dans le milieu d'insertion prend une grande place dans les enjeux identifiés et oriente les balises pour l'aménagement du site.

Par ailleurs, le PPU s'inscrit dans la mouvance contemporaine et introduit des dispositions visant l'atteinte des objectifs de développement durable, de réduction des îlots de chaleur, de gestion des eaux de surface et d'augmentation des déplacements actifs et collectifs sécuritaires et confortables.

Amendé par le règlement Z-3101-12-24 (2025.03.05) art. 7.6 au complet

8. INDEX TERMINOLOGIQUE

A.

Activité	Le terme « activité » réfère aux activités économiques réalisées sur un territoire (commerces et services, bureaux, industries, institutions, etc.) auxquelles s’ajoute l’habitation, et qui ensemble permettent à une entité urbaine d’exercer ses fonctions au sein d’une agglomération urbaine. La tenue d’une activité sur un terrain ou dans un bâtiment entraîne généralement différents usages. (Voir aussi : Fonction, Usage) Source : Vivre en Ville Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Activité agrotouristique	Activités touristiques dont l’attrait principal est relié à l’agriculture et au milieu agricole. Les activités agrotouristiques comprennent les gîtes touristiques visés par le Règlement sur les établissements touristiques (L.R.Q., c. E-15.1, r.0.1) et les tables champêtres. Ces activités ne peuvent être implantées que dans une résidence existante avant l’entrée en vigueur du présent schéma d’aménagement révisé. Les activités agrotouristiques comprennent également les activités touristiques de nature commerciale, récréative, éducative et culturelle qui se pratiquent en milieu agricole et qui requièrent certains aménagements et équipements. Ces activités doivent toutefois être directement reliées et complémentaires à l’activité agricole principale ou à la production agricole d’un producteur. Sans être exclusif, il peut s’agir d’un centre d’interprétation sur la production du lait relié à une ferme laitière, d’une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation, un centre équestre en activité secondaire à l’élevage des chevaux ou une activité de dégustation de vin reliée à un vignoble. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels	Activité où seules les coupes d’assainissement, d’implantation d’ouvrages écologiques et les activités d’interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Activité récréative extensive	Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction.
Activité récréative intensive	Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction.
Activité sylvicole	Ensemble des activités d’aménagement et d’exploitation des forêts, incluant notamment les travaux sylvicoles, l’acériculture et la plantation d’arbres en assurant leur conservation et leur régénération. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Affectation (aire d’)	Toute partie du territoire municipal délimité au plan des aires d’affectation du territoire où sont réglementées les affectations et les densités d’occupation du sol.
Agriculture et activités agricoles	Telles que définies dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Aire TOD (transit-oriented development)	Aire identifiée au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) qui est soumise à l'atteinte de principes inspirés du transit-oriented development. L'aire TOD identifiée par la CMM, correspondant au stationnement incitatif de Châteauguay, possède un rayon minimal de 500 mètres autour d'un point d'accès au transport en commun desservi par un service d'autobus. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Arbre ou espèce arborescente	Correspond à tout végétal atteignant plus de 7 mètres de hauteur à maturité sur un terrain. Un arbre ayant atteint un diamètre de 10 centimètres et plus, mesuré à une hauteur de 1,3 mètre à partir du plus haut niveau du sol à la base de l'arbre, est considéré un arbre commercial. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Arbuste ou espèce arbustive	Correspond à tout végétal atteignant un maximum de 7 mètres de hauteur à maturité sur un terrain. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Autres usages et activités	Autres usages et activités ayant obtenus une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> avant le 22 mars 2006. Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du ou des lots faisant l'objet de droits acquis ou pour lesquels une autorisation a été délivrée par la Commission de protection du territoire agricole. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
B.	
Bâtiment accessoire	Bâtiment autre que le bâtiment principal, construit sur le même terrain à bâtir que ce dernier et dans lequel s'exerce exclusivement ou un des usages accessoires. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Bâtiment principal	Bâtiment servant à l'usage ou aux usages principaux sur un terrain. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Boisé	Étendue de terrain plantée d'arbres d'une certaine densité et d'une superficie minimale de dix hectares d'un seul tenant ayant un rayonnement et un caractère régional. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Bureau non structurant	Tous les bâtiments mixtes (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) commerciaux et de bureaux dont la superficie de plancher brute est inférieure à 5 000 mètres carrés ainsi que les bâtiments de bureaux dont la superficie de plancher brute est inférieure à 3 000 mètres carrés.
Bureau structurant	Tous les bâtiments mixtes (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) commerciaux et de bureaux dont la superficie de plancher brute est de 5 000 mètres carrés et plus ainsi que les bâtiments de bureaux dont la superficie de plancher brute est de 3 000 mètres carrés et plus.

C.

Camping	Établissement qui offre au public, moyennant rémunération, des sites permettant d'accueillir des véhicules de camping ou des tentes. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Chemin public	Une voie destinée à la circulation des véhicules automobiles, ainsi qu'aux déplacements cyclistes et piétons et entretenue par la Ville ou par le ministère des Transports de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports du Québec. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Coefficient d'emprise au sol	Rapport entre la superficie occupée par un bâtiment au sol et celle de la superficie totale du terrain. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)	Rapport entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment (avec ou sans le stationnement intérieur selon le cas) et la superficie totale du terrain. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Cœur de quartier	Lieu d'un quartier, aisément accessible à pied à partir de chacune des parties de ce dernier, où se concentrent principalement, mais non exclusivement, les activités à caractère public (commerces, services) ainsi que les équipements (institutions, etc.) et espaces publics. Source : Vivre en Ville Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Commerce agricole	Commerces où s'exercent des activités commerciales directement reliées à un produit agricole, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Les commerces agricoles comprennent les postes de séchage ainsi que l'entreposage et la vente de produits agricoles. La vente d'engrais et de fertilisants utilisés à des fins agricoles est également autorisée. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Commerce agro-alimentaire	Commerces où s'exercent des activités de transformation, d'entreposage, de distribution et de vente de produits agricoles et de biens nécessaires à la production agricole. Les commerces agro-alimentaires regroupent toutes les activités commerciales reliées à l'agriculture, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Commerce grande surface	Bâtiments utilisés presque exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est de plus de 3 500 mètres carrés. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Commerce lourd	Tous les commerces comportant des nuisances (mécanique automobile, débosselage, récupération de pièces automobiles, stationnement de véhicules lourds et autres) et les commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur (vente de maisons mobiles et roulottes, cours à bois et autres).
Commerce moyenne surface	Bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est située entre 1 000 et 3 500 mètres carrés inclusivement. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

Commerce non structurant	Abrogé Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Commerce petite surface	Bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1 000 mètres carrés. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Commerce structurant	Abrogé Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Compacité	La compacité peut être définie comme le rapport entre les surfaces bâties et non bâties d'un milieu urbain. Par exemple, la compacité peut être accrue en réduisant la largeur des rues et les marges de reculs des bâtiments pour rapprocher ces derniers les uns des autres ainsi que de l'espace public et, du coup, accroître la densité résidentielle brute du quartier. La compacité est donc ce qui permet à un quartier composé de petits bâtiments, par exemple des maisons individuelles ou des habitations multifamiliales de faible hauteur, d'atteindre une densité malgré tout élevée. (Voir aussi : Densité) Source : Vivre en Ville (2013). Retisser la ville : [Ré]articuler urbanisation, densification et transport en commun, p.69 Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Concentration d'activités	Lieu où sont regroupées les activités d'un même type (par exemple, un parc industriel ou une zone commerciale) ou qui rayonnent à une même échelle (par exemple, le noyau institutionnel d'un quartier). (Voir aussi : Activité, Centralité). Source : Vivre en Ville Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Construction	Bâtiment ou ouvrage de quelque type que ce soit résultant de l'assemblage de matériaux; se dit aussi de tout ce qui est érigé, édifié ou construit, dont l'utilisation exige un emplacement sur le sol ou joint à quelque chose exigeant un emplacement sur le sol. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Corridor (de transport en commun métropolitain) structurant	Un corridor (de transport en commun métropolitain) structurant est une bande de territoire, large d'environ 1 kilomètre, desservie par une voie de circulation dont l'importance lui permet de supporter des parcours de transport en commun en mode lourd et de structurer, à court et à long termes, l'urbanisation et la densification aux échelles métropolitaines, régionales (M.R.C.), locales (municipalité) et du voisinage (quartier). Il existe également des corridors de transport en commun ayant une influence plus locale. Ceux-ci diffèrent des corridors (de transport en commun métropolitain) structurants par la différence du mode de transport utilisé. La plupart du temps, il s'agit de lignes locales d'autobus. (Voir aussi : Transport en commun, Transport en commun structurant) Source : Vivre en Ville Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Cours d'eau	Toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, à l'exception du fossé de voie publique, du fossé mitoyen (au sens de l'article 1002 du Code Civil), du fossé de drainage et des cours d'eau ou partie de cours d'eau déjà canalisés dans des conduites (tuyaux) souterraines le 9 février 2007. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
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 le 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/>

Amendé par le règlement Z-3101-11-23 (2024.02.02)

D.

Déblai	Opération de terrassement consistant à enlever les terres pour niveler. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Densité nette	Abrogé Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Densité résidentielle (brute ou nette)	La densité résidentielle brute se définit comme le rapport entre le nombre de logements d'un quartier ou d'un projet résidentiel et la superficie totale de ce dernier, activités non résidentielles et espaces publics inclus. Puisqu'elle fournit un portrait global d'un quartier, cette mesure peut être utilisée pour évaluer la rentabilité des espaces et des équipements publics mis en place dans ce quartier. La densité résidentielle nette, qui ne considère que les espaces constructibles du quartier en excluant les activités non résidentielles et les espaces publics, ne peut être utilisée que pour évaluer la rentabilité des investissements effectués sur les sites privés (les projets résidentiels). (Voir aussi : Compacité). Source : Vivre en Ville (2013). Retisser la ville : [Ré]articuler urbanisation, densification et transport en commun, p.69. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Dépôt de matériaux secs	Site utilisés pour le dépôt définitif de résidus broyés ou déchiquetés qui ne sont pas susceptibles de fermenter et qui ne contiennent pas de déchets dangereux. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Droits acquis (protégé par)	Usage, bâtiment, construction ou ouvrage réalisé en conformité aux règlements d'urbanisme en vigueur. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

E.

Équipement et réseau d'utilité publique	Équipement et/ou réseau répondant aux besoins d'intérêt général et géré par une organisation publique. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Équipement institutionnel et communautaire non structurant	Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires et secondaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale font notamment partie de cette fonction.
Équipement institutionnel et communautaire structurant	Les grands équipements gouvernementaux et para-gouvernementaux tel que les hôpitaux autres que privés, les palais de justice, les universités, les cégeps, les autres établissements publics d'enseignement post-secondaire et tout autre équipement considéré comme structurant à l'échelle régionale ainsi que les équipements institutionnels offrant une desserte intermunicipale et les bureaux administratifs gouvernementaux et para-gouvernementaux dont la superficie de plancher brute est de 3 000 mètres carrés et plus.
Espaces urbains sous-utilisés ou désuets	Terrain dont l'occupation du sol et/ou la densité actuelle est en deçà du potentiel d'utilisation et pouvant faire l'objet d'un réaménagement à court, à moyen ou à long terme. Ces espaces peuvent être assimilés à des espaces à redévelopper et à requalifier. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

F.

Fonction complémentaire	Abrogé Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Fonction dominante	Abrogé Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Fonction (usage)	L'utilisation principale d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction.
Fossé de drainage	Dépression en long creusée dans le sol utilisée aux seules fins de drainage et d'irrigation qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine et dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Fossé de voie publique	Dépression en long creusé dans le sol, servant exclusivement à drainer une voie publique. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Fossé mitoyen	Dépression en long creusée dans le sol, servant exclusivement à drainer deux terrains contigus. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

H.

Habitation, autre que celle de l'exploitant	En vertu des dispositions prévues à l'article 31.1 ou aux articles 101 à 105 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> . L'ajout d'un logement supplémentaire à même la résidence existante destinée à être occupée par des personnes qui ont ou ont eu un lien de parenté ou d'alliance avec l'occupant du logement principal est également autorisé.
Habitation, pour une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture	Selon les règles de l'article 40 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> .

I.

Immunisation	L'immunisation d'une construction, d'un ouvrage ou d'un aménagement consiste à l'application de différentes mesures, visant à apporter la protection nécessaire pour éviter les dommages qui pourraient être causés par une inondation. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Industrie	Les activités industrielles, les activités para-industrielles et les activités de recherche qui répondent aux exigences de la <i>Loi sur les immeubles industriels</i> .
Industrie du transport	Industries dont l'activité principale et première est reliée au transport des marchandises. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Industrie légère	Industries dont l'activité occasionne très peu d'incidences sur le milieu environnant, ne cause ni bruit, ni poussière, ni odeur à la limite du terrain où les entreprises industrielles ou para-industrielles sont implantées. Dans le cas des espaces industriels régis par la Loi sur les immeubles industriels, les seules fonctions autorisées sont les activités industrielles, les activités para-industrielles et les activités de recherche

	qui répondent aux exigences de cette même loi.
	Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Industrie lourde	Industries dont l'activité occasionne de moyennes ou de fortes incidences sur le milieu environnant (entreposage extérieur, quai de chargement/déchargement d'envergure, circulation importante de véhicules lourds, pollution atmosphérique, sonore, visuelle, etc.).
	Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Industrie non polluante	Une industrie qui ne fabrique et ne transforme aucune matière dangereuse ou qui n'a pas recours à un procédé industriel utilisant régulièrement une ou des matières dangereuses identifiées à l'annexe 4 du <i>Règlement sur les matières dangereuses</i> du gouvernement du Québec et dont l'activité ne cause ni bruit (inférieur ou égale à 55 décibels), ni poussière, ni odeur à la limite du ou des terrains.
Installation septique	Dispositif servant à l'évacuation et à l'épuration des eaux sanitaires et composé d'au moins une conduite d'amenée, d'une fosse septique et d'un élément épurateur.
	Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
L.	
Ligne de rue ou d'emprise	Ligne de démarcation entre l'emprise de la rue et un terrain.
Ligne de terrain ou ligne de lot	Ligne de démarcation entre des terrains adjacents ou entre des terrains et l'emprise d'une voie de circulation.
Ligne des hautes eaux	Ligne qui, aux fins de l'application du présent règlement sert à déterminer le littoral et la rive. Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire : a)À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau. b)Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont; c)Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage; À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit : d) Si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe a).
	Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Lit	La partie d'un cours d'eau que les eaux recouvrent habituellement.
	Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Littoral	La partie des lacs et cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.
	Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Lot	Immeuble identifié et délimité par un plan de cadastre officiel inscrit au registre foncier en vertu de la <i>Loi sur le cadastre (L.R.Q., c. C-1)</i> ou des articles 3043 ou 3056 du <i>Code civil du Québec</i> .
	Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Lot riverain	Lot immédiatement adjacent à un lac ou un cours d'eau.
	Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

M.

Mixité (des activités)	La mixité des activités réfère à la diversité d’activités qu’on retrouve dans un lieu, à l’intérieur d’un même bâtiment (mixité verticale) ou sur une même rue (mixité horizontale). La mixité des activités d’un lieu entraîne l’utilisation de ce dernier à différentes fins (mixité d’usage) et est une condition essentielle à ce que l’entité urbaine auquel appartient ce lieu exerce une diversité de fonctions et devienne un milieu de vie complet. (Voir aussi : Activité, Fonction, Usage) Source : Vivre en Ville Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Mixte non structurant	Bâtiments utilisés aux fins de deux activités ou plus parmi les activités résidentielles, commerciales, de bureau, institutionnelles et communautaires, pour la superficie brute totale de plancher du bâtiment est inférieure à 3 000 mètres carrés. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Mixte structurant	Bâtiments utilisés aux fins de deux fonctions ou plus parmi les fonctions résidentielles, commerciales, de bureau, institutionnelles et communautaires, pour lesquels la superficie brute totale de plancher du bâtiment est de 3 000 mètres carrés ou plus. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

O.

Opération cadastrale	Une modification cadastrale prévue a premier alinéa de l’article 3043 du <i>Code Civil</i> du Québec. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Ouvrage	Toute construction de bâtiment principal, de bâtiment accessoire, de piscine de mur de soutènement, d’installation septique et autres aménagements extérieurs. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

P.

Périmètre d’urbanisation	Limite des périmètres d’urbanisation telle qu’illustrée au <i>plan 2 – Aires d’affectation du territoire</i>. Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)
Plaine inondable	Espace occupé par un lac ou un cours d’eau en période de crues. Aux fins du présent plan d’urbanisme, la plaine inondable correspond à : - L’étendue géographique des secteurs inondés selon deux récurrences distinctes soit celle de grand courant (0-20 ans) et celle de faible courant (20-100 ans) ou; - L’étendue géographique d’un secteur inondé sans distinction de récurrence (0-100 ans). Aux fins du présent plan d’urbanisme, la plaine inondable est identifiée par un des moyens suivants : - une carte approuvée dans le cadre d’une convention conclue entre le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada relativement à la cartographie et à la protection des plaines d’inondation;- une carte publiée par le gouvernement du Québec;-une carte réalisée pour le compte d’une municipalité; - les cotes d’inondation de récurrence de 20 ans, de 100 ans ou les deux, établies par le gouvernement du Québec; - les cotes d’inondation de récurrence de 20 ans, de 100 ans ou les deux établies pour le compte d’une municipalité.

S'il survient un conflit dans l'application de différents moyens, et qu'ils sont tous susceptibles de régir une situation donnée selon le droit applicable, la plus récente carte ou la plus récente cote d'inondation, selon le cas, dont la valeur est reconnue par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, devrait servir à délimiter l'étendue de la plaine inondable.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

Plan d'urbanisme

Règlement municipal adopté et mis en vigueur en vertu des articles 97 et subséquents de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

R.

Règlement d'urbanisme

Règlements municipaux adoptés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*:

- règlement de zonage (art. 113 et ss.);
- règlement de lotissement (art. 115 et ss.);
- règlement de construction (art. 118 et ss.);
- règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) (art. 145.9 et ss.);
- règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (art. 145.1 et ss.);
- règlement sur les dérogations mineures (art. 145.1 et ss.);
- règlement sur les conditions d'émission des permis (art. 116).

Remblai

Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou pour combler une cavité.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

Rive

Bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux.

La rive a un minimum de 10 mètres :

- lorsque la pente est inférieure à 30%;
- ou
- lorsque la pente est supérieure à 30% et présente un talus de moins de 5 mètres de hauteur.

La rive a un minimum de 15 mètres :

- lorsque la pente est continue et supérieure à 30%;
- ou
- lorsque la pente est supérieure à 30% et présente un talus de plus de 5 mètres de hauteur.

Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)

S.

Service public

Tout réseau d'utilité publique, tel qu'électricité, gaz, téléphone, télécommunication, câblodistribution, aqueduc, égouts ainsi que leurs équipements accessoires.

Superficie brute de plancher

Superficie totale de tous les planchers autres que les sous-sols d'un bâtiment ou des bâtiments faisant partie d'un même terrain, mesurée de la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens.

T.

Terrain	Lot, partie de lot, groupe de lots ou groupe de parties de lots contigus constituant une seule propriété.
Transit-oriented development	Collectivité regroupant une mixité d'activités à l'intérieur d'un rayon déterminé autour d'une station de transport en commun et d'un cœur à vocation commerciale. Les TOD mélangent les habitations aux commerces, aux bureaux ainsi qu'aux espaces et équipements publics au sein d'environnements « marchable », encourageant ainsi les résidents et les travailleurs à se déplacer en transport en commun, à vélo ou à pied, et non seulement en voiture. (Calthorpe Peter (1993). The Next American Metropolis, p.56 - Traduction libre faite par Vivre en Ville). Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Transport actif	Les modes de transport actif sont ceux qui ne sont pas motorisés; par exemple la marche et le vélo. Source : Vivre en Ville Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Transport collectif	Ensemble des modes de transport mettant en œuvre des véhicules adaptés à l'accueil simultané de plusieurs personnes. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Transport en commun	Système de transport mis à la disposition du public dans les centres urbains et qui met en œuvre des véhicules adaptés à l'accueil simultané de plusieurs personnes et dont la tarification, les horaires et les trajets sont planifiés et connus à l'avance. Le transport en commun est habituellement assuré par l'autobus, le métro, le tramway et le train de banlieue. Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)
Transport en commun structurant	Un réseau de transport en commun est dit structurant lorsque : ▪il offre une desserte à haut niveau de service grâce à : -des infrastructures importantes et durables (stations, voies, équipements intermodaux, dispositifs d'information aux usagers); -des mesures qui assurent sa fiabilité, en lui accordant la priorité sur les autres modes de transport; -une fréquence élevée (intervalle maximal de 15 minutes entre deux passages); -une capacité et une vitesse commerciale élevées; -une grande amplitude de service afin de répondre aux besoins des usagers tôt le matin jusqu'à tard le soir, voire la nuit, tant la semaine que la fin de semaine; ▪il assure les déplacements d'une part significative de la population; ▪il a le pouvoir d'influencer l'occupation du territoire, par exemple, en favorisant la densification des villes existantes. (Voir aussi : Transport en commun) Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)

U.

Usage	Utilisation qui est faite d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction dans le cadre d'une activité. (Voir aussi : Activité) Source : Vivre en Ville.
Amendé par le règlement Z-3101-1-16 (2016.07.04)	

V.

Voie de circulation	Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou 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.
Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)	

Z.

Zone de faible courant	Correspond à la partie de la plaine inondable, au-delà de la limite de la zone de grand courant, qui peut-être inondée lors d’une crue de récurrence de cent ans.
Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)	

Zone de grand courant	Correspond à la partie d’une plaine inondable qui peut être inondée lors d’une cure de récurrence de vingt ans.
Amendé par le règlement Z-3102 (2010.06.01)	

9. **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Maire

Greffier

LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

LES AIRES D'AFFECTATION DU SOL ET DENSITÉS DE SON OCCUPATION

PLAN 1 CONCEPTION D'ORGANISATION SPATIALE

PLAN 2 AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

PLAN 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME CENTRE-VILLE