

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LÉRY

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2021-493

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2021-493 MODIFIANT LE **PLAN D'URBANISME** NUMÉRO 2016-450 DE LA VILLE DE LÉRY, TEL QU'AMENDÉ, LE TOUT DE FAÇON À ASSURER LA CONCORDANCE AVEC LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DE ROUSSILLON

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Léry est régie par la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) ;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme numéro 2016-450 est en vigueur sur le territoire municipal depuis le 27 juin 2016 ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal de la Ville de Léry a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'amender son plan d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Léry doit modifier son plan d'urbanisme afin d'assurer la concordance avec le Règlement modifiant le SAR de la MRC de Roussillon qui a apporté des modifications aux dispositions relatives à l'affectation Conservation-Viable (Règlement 215) et d'ajuster la vision et divers éléments du plan d'urbanisme conformément à cette modification régionale ;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a été donné conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

CONSIDÉRANT QU' en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une consultation publique portant sur le projet de règlement sera tenue ;

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

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. le conseiller Eric Parent
Appuyé par Mme la conseillère Johanne Dutil

Et résolu à l'unanimité

QU'IL soit décrété par le présent premier projet de règlement numéro 2021-493 de la Ville de Léry, ce qui suit :

ARTICLE 1 Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2

Modification de l'article 1.2 « Les composantes du Plan d'urbanisme de Léry »

Le texte suivant est ajouté à la fin de l'article :

« Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent plan d'urbanisme ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage en vigueur de la Ville de Léry. Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini dans le chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, ce terme ou ce mot ».

ARTICLE 3

Modification de l'article 5.2.2 « Les prévisions démographiques »

La dernière ligne du tableau de l'article 5.2.2. « les prévisions démographiques » est modifiée de la façon suivante :

	Superficie brute disponible (ha)	Superficie sans milieu humide ni aire protégée (ha)	Densité brute minimale (log./ha)	Unités de logement potentielles (sans contrainte)	Unité de logement potentielles (avec contraintes)
Terrains situés à l'intérieur de l'affectation « Conservation viable »	93	89	0,5*	45	47

* Pour les terrains situés à l'intérieur de l'aire d'affectation « Conservation viable », la densité brute de 0,5 logements par hectare est la densité maximale autorisée par le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon assurant ainsi la protection du Corridor vert de Chateauguay-Léry. L'augmentation de la densité résidentielle y est possible sous réserve du respect de conditions prévues au Règlement de zonage et d'une procédure au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur – voir l'article 9.1.4 sur les « secteurs d'aménagement soumis à de fortes contraintes ». Il est donc important de rappeler que ce tableau présente, de façon théorique, la superficie brute des terrains résidentiels disponibles et le nombre d'unités de logement potentiel et ne représentent en rien les intentions de développement de la Ville de Léry.

La première phrase du 4^e alinéa de ce même article est remplacée par ce qui suit :

Puisque tout nouveau projet de construction sur le territoire de la Ville de Léry devra prévoir un raccordement au réseau municipal d'égouts et d'aqueduc, sauf quelques exceptions prévues à la réglementation, et compte tenu de la capacité d'accueil limitée de l'actuel réseau, la mise en œuvre de nouveaux projets de développement sur le territoire devra être modulée en fonction des travaux et des investissements à effectuer au réseau d'infrastructures urbaines.

ARTICLE 4

Modification du tableau de l'article 5.3.2 « Les contraintes anthropiques »

Le tableau de l'article 5.3.2 « Les contraintes anthropiques » est supprimé et remplacé par ce qui suit :

Débit journalier moyen annuel (DJMA) milliers de véhicules/jour		Distance minimale d'éloignement (mètres)
Route 132 (limite de 70 km/h)	8 200	163 <u>ou</u> des mesures de mitigation visant à atteindre le seuil de 55 dBA leq 24h00
		À l'intérieur de l'aire d'affectation Conservation-viable, l'intégration de mesures de mitigation est obligatoire afin de minimiser l'étalement à l'intérieur des sites et territoires d'intérêt écologique du corridor vert de Châteauguay-Léry.
Autoroute 30	22 200	220

ARTICLE 5

Modification de l'article 5.3.3 « Les contraintes naturelles - zones inondables »

L'article 5.3.3 « Les contraintes naturelles - zones inondables » est remplacé par ce qui suit :

« Ville de Léry comprend plusieurs secteurs associés à des contraintes naturelles, telles que les zones inondables, les espaces boisés, les milieux humides ou encore les sites d'intérêts fauniques et floristiques (Annexe 1, Carte 1 : Diagnostic - Milieux naturels), dont les potentiels écologiques sont très élevés. Biens collectifs pour les populations actuelles et les générations futures, la conservation de ces espaces est d'une importance capitale pour le maintien de la biodiversité, ainsi que pour les bienfaits qu'ils procurent pour le bien-être et la santé des populations.

La Ville de Léry souhaite assurer la protection des milieux naturels à haute valeur écologique, notamment en misant sur la densification et la consolidation des aires urbaines déjà desservies ou situées à proximité immédiate d'un réseau d'infrastructures urbaines permettant leur raccordement, tout en évitant d'orienter l'urbanisation vers les zones de contraintes naturelles.

Ces zones de contraintes naturelles correspondent aux secteurs suivants :

- Les plaines inondables identifiées par la Convention Canada-Québec.
- Les plaines inondables de grand courant du lac Saint-Louis (récurrence 0-20 ans).
- Les plaines inondables de faible courant du ruisseau Saint-Jean (récurrence 20-100 ans).
- Les sites d'intérêts faunique et floristique, incluant le corridor forestier Léry-Beauharnois et le corridor vert Châteauguay-Léry, qui comportent des éléments biophysiques d'importance pour la protection de l'environnement et de la biodiversité.
- Plusieurs milieux humides répertoriés.

ARTICLE 6

Modification de l'article 6.2 « La vision d'aménagement et de développement du Plan d'urbanisme »

Un troisième paragraphe est inséré à la 1^e ligne de la 2^e colonne du tableau de l'article 6.2 de la façon suivante :

Elle a mis en place des méthodes de protection et de conservation des espaces naturels du corridor vert Châteauguay-Léry afin d'assurer le maintien des milieux naturels et de la biodiversité tout en y permettant une utilisation raisonnable par les propriétaires privés.

ARTICLE 7 Ajout d'un objectif 7 à l'orientation 1 de l'article 7.1 « Les orientations et les objectifs »

Modification de l'orientation 1 « Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire » de l'article 7.1 « Les orientations et les objectifs » par l'ajout d'un objectif 7 intégrant une vision particulière concernant le développement urbain dans les bois métropolitains, de la façon suivante :

Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire	
Description	Objectifs
La première orientation a pour but de préserver et de valoriser les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire. La Ville de Léry s'inscrit dans un cadre naturel, paysager et agricole remarquable. En plus de contribuer à définir l'identité de la Ville, cette richesse environnementale participe à créer un environnement de qualité. À cette fin, le Plan d'urbanisme préconise des objectifs et des moyens de mise en œuvre (dans le Plan d'action) visant à protéger et à mettre en valeur ses atouts, notamment à des fins environnementales, récréatives et récréotouristiques.	7. Encadrer les projets résidentiels dans le corridor vert de Châteauguay-Léry par la mise en œuvre d'un zonage et d'un PIIA permettant d'augmenter la densité en vue d'assurer l'atteinte de l'orientation et une réduction des impacts du développement sur les richesses environnementales et la biodiversité.

ARTICLE 8

Modification de l'objectif 4 à l'orientation 2 de l'article 7.1 « Les orientations et les objectifs »

Modification de l'orientation 2 « Assurer un développement structuré du territoire et un aménagement durable à échelle humaine misant sur la qualité du milieu de vie » par la modification de la description et de l'objectif 4 concernant la protection et la mise en valeur des milieux naturels et de l'objectif 8 concernant la stratégie de développement en bordure du boulevard de Léry, de la façon suivante :

Orientation 2 : Assurer un développement structuré du territoire et un aménagement durable à échelle humaine misant sur la qualité du milieu de vie	
Description	Objectifs
La deuxième orientation vise à assurer un développement structuré et un aménagement durable du territoire à échelle humaine. Les espaces disponibles à des fins de développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doivent faire l'objet d'une planification séquentielle en fonction des priorités d'aménagement et de la capacité d'accueil des infrastructures municipales. Bien que la première phase de la mise en place des services d'aqueduc et d'égouts soit complétée, certains espaces, présentant le plus fort potentiel de développement, ne peuvent toujours pas être développés à court terme, puisqu'ils ne sont pas desservis. Ces secteurs possèdent également des composantes naturelles d'intérêt, dont certaines de grande valeur. Leur aménagement devra donc faire preuve de précaution et prévoir des mesures de	4. Intégrer la protection et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt dans la planification et l'aménagement des nouveaux secteurs, en particulier lorsqu'ils sont planifiés dans le corridor vert de Châteauguay-Léry, car la protection de ces secteurs est de prérogative et demeure la priorité régionale en matière de gestion du territoire. 8. Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de développement et de redéveloppement commercial en bordure du boulevard de Léry (route 132), tout en priorisant la protection des milieux naturels.

<p>protection. Dans cette optique, le Plan d'urbanisme préconise l'identification de pistes de solutions visant l'atteinte d'un équilibre entre la poursuite du développement et la conservation des espaces naturels d'intérêt.</p> <p>Qui plus est, dans le respect de son identité et de ses traditions d'aménagement, la Ville de Léry souhaite conserver dans le cadre de ses futurs projets, les caractéristiques qui lui confèrent sa spécificité, marquée par l'aspect hétérogène de son cadre bâti, sans que ses choix de développement limitent pour autant la créativité et le développement des nouveaux projets.</p>	
---	--

ARTICLE 9

Correction de la numérotation de l'article 8.2.1 Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire

La numérotation de l'article 8.2.1 « Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire » à la suite de l'article « Le concept d'organisation spatiale » est modifiée pour prendre le numéro 7.2.1.

ARTICLE 10

Modification de l'orientation 1 de l'article 7.2

Le 2^e alinéa de l'article 7.2.1 « Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire » est modifié de la façon suivante :

Le concept d'organisation spatiale introduit également le concept de « corridor de biodiversité ». La présence et le tracé de ce corridor témoignent d'une volonté forte de maintenir un lien continu et de taille significative d'espaces naturels, ou à tout le moins végétalisés. En plus d'assurer la protection de milieux naturels, cette mesure vise à conserver un lien continu entre différents écosystèmes nécessaires au déplacement de la faune et à la propagation de la flore.

ARTICLE 11

Modification de l'orientation 2 de l'article 7.2

La dernière phrase du 2^e alinéa de l'article 7.2.2 « Orientation 2 : Assurer un développement structuré du territoire et un aménagement durable à échelle humaine misant sur la qualité du milieu de vie » est remplacée par ce qui suit :

Ce plan directeur devra prévoir le maintien de la fonction de la route 132 et ne vise évidemment pas les terrains de l'affectation Conservation-Viable où la fonction commerciale est proscrite par le schéma d'aménagement.

Le 3^e alinéa de l'article 7.2.2 « Orientation 2 : Assurer un développement structuré du territoire et un aménagement durable à échelle humaine misant sur la qualité du milieu de vie » est remplacé par ce qui suit :

Le concept d'organisation spatiale identifie, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les secteurs prioritaires d'aménagement et de réaménagement. Ces terrains correspondent aux terrains potentiels pour l'urbanisation du territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation,

selon la volonté du conseil municipal d'y prolonger les infrastructures ou non dans l'intérêt de la communauté. En effet, il est nécessaire, voire primordial, pour la Ville de Léry de veiller à ce que le développement de son territoire se fasse en fonction d'une vision d'aménagement concertée, durable, cohérente et à échelle humaine. Une autre catégorie de secteurs identifiée au concept d'organisation spatiale comprend les secteurs d'aménagement soumis à de fortes contraintes. Ces secteurs font partie du corridor vert de Chateauguay-Léry et comprennent des sites d'intérêts faunique et floristique, ainsi qu'un bois métropolitain. La CMM et la MRC exigent que les objectifs et normes de protection applicables au bois métropolitain aient prévalence sur les objectifs de consolidation du développement des zones urbaines, incluant les seuils minimaux de densité résidentielle applicables dans les corridors de transport métropolitain structurants et hors de ceux-ci. Le concept démontre d'ailleurs que ces terrains sont exclus du Corridor de transport en commun métropolitain structurant de la MRC de Roussillon. Tout développement projeté dans ces secteurs devra donc faire la démonstration qu'il est compatible à la protection du bois métropolitain faisant partie du corridor vert.

ARTICLE 12 **Modification du tableau 8.2.5 « L'affectation conservation viable »**

Le tableau 8.2.5 « L'affectation conservation viable » est supprimé et remplacé par ce qui suit :

CONSERVATION VIABLE	
FONCTIONS DOMINANTES	FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES
Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels. 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.	Habitation. Faible densité et sous réserve de l'approbation d'un PIIA
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, tels que les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables.	Équipement et réseau d'utilité publique.
Activité sylvicole. Sous réserve des mesures d'abattage d'arbres telles que définies à la section 4 — Document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Roussillon.	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
<p>Les fonctions complémentaires résidentielles à l'intérieur d'une aire d'affectation « Conservation-Viable » doivent respecter une densité brute maximale de 0,5 logement/hectare pour l'ensemble des terrains vacants visés dans l'aire d'affectation assurant ainsi la protection du bois et corridors forestiers métropolitains.</p> <p>Nonobstant ce qui précède, la construction d'une résidence sur un lot existant ou sur un lot d'une superficie minimale d'un (1) hectare (10 000 m²) possédant une largeur adjacente (étendue en front) conforme aux exigences du règlement de lotissement sur une rue publique ouverte à la circulation au moment de l'entrée en vigueur du règlement 215 modifiant le Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon est permise (voir les conditions prévues à l'article 64 du règlement sur les permis et certificats).</p> <p>L'ouverture d'une rue privée ou publique dans une aire d'affectation « Conservation — Viable » est prohibée. Nonobstant ce qui précède, l'ouverture d'une rue publique et l'augmentation de la densité résidentielle sont possibles sous réserve des dispositions prévues au Règlement de zonage et au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur.</p>	

ARTICLE 15

Modification de l'article 9.1.1 « La priorisation et la séquence de développement »

L'article 9.1.1 « La priorisation et la séquence de développement » est supprimé et remplacé par ce qui suit :

Les considérations quant au phasage et aux aires de PPU et de PAE viennent compléter le concept d'organisation spatiale. Cet exercice de planification a pour objectif d'encadrer le développement du territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tout en s'assurant de maintenir le cap vers une vision cohérente du développement. (Annexe 1, Carte 5 : Phasage et aires de PPU et de PAE)

La priorisation des secteurs de développement a été déterminée en fonction des secteurs prioritaires de développement et des contraintes de développement associées au territoire. Le phasage tient donc compte des secteurs identifiés au Plan 4.3 du SAR de la MRC de Roussillon, à titre de « secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation devant être développés prioritairement » et des « zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement » identifiées au Plan 14 du même document, tout en priorisant la protection des contraintes naturelles et des territoires d'intérêt écologique qui sont la priorité régionale en matière de gestion du territoire.

Le phasage proposé répond à une volonté inspirée d'une vision claire d'aménagement durable destinée à créer un dialogue entre le secteur nord-ouest et le secteur sud-est de la ville, ainsi qu'à consolider le tissu urbain du secteur sud-est (secteurs des parcs).

De plus, l'ordre de priorisation tient compte de la présence et de la capacité d'accueil du réseau d'infrastructures d'égouts et d'aqueduc sur le territoire. Il est à noter que tout nouveau projet de développement doit être desservi par le réseau d'égouts pluvial et sanitaire et d'aqueduc, à l'exception de quelques cas spécifiques.

À cette fin, la phase 1 de développement correspond aux secteurs qui sont plus faciles à desservir par les infrastructures municipales. Ces secteurs sont assujettis à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour permettre une planification globale et une harmonie avec le développement de la municipalité. Le Conseil municipal pourra évaluer les projets proposés sur les terrains prévus dans cette phase 1 selon sa volonté d'y prolonger les infrastructures et la qualité du projet soumis, selon la réponse qu'ils offriront au regard des objectifs et critères contenus à ces règlements.

La phase 2 de développement correspond au redéveloppement potentiel du golf de Léry. Elle ne pourra être étudiée et réalisée seulement lorsque les infrastructures auront été mises en place sur les terrains de la phase 1 et seulement à la suite d'une évaluation de la fonctionnalité technique de la capacité d'accueil des réseaux. En plus du volet technique et du respect du phasage, ce sera à la discrétion du Conseil municipal d'y autoriser le prolongement des infrastructures selon la situation de la municipalité à ce moment.

Finalement, la phase 3 correspond aux terrains situés dans l'affectation Conservation-viable. Elle ne pourra être étudiée et réalisée seulement lorsque les infrastructures auront été mises en place sur les terrains de la phase 1 et de la phase 2 et seulement à la suite d'une évaluation de la fonctionnalité technique de la capacité d'accueil des réseaux. De plus, les terrains situés dans la phase 3 font partie du corridor vert de Chateauguay-Léry et comprennent des sites d'intérêts faunique et floristique, ainsi qu'un bois métropolitain.

Il est utile de rappeler que la Communauté métropolitaine de Montréal demande aux MRC et aux agglomérations, au critère 3.1.3 de son Plan métropolitain d'aménagement et de développement, « *d'identifier les usages compatibles à la protection des bois et corridors forestiers métropolitains, tels que l'agriculture, le récréotourisme, l'habitation de faible densité, les parcs et la conservation, et d'adopter des mesures interdisant l'abattage d'arbres* ». D'ailleurs, les objectifs et normes de protection applicables au bois métropolitain ont prévalence sur les objectifs de consolidation du développement des zones urbaines, incluant les seuils minimaux de densité résidentielle applicables dans les corridors de transport métropolitain structurants et hors de ceux-ci.

Ainsi, en plus du volet technique et du respect du phasage, ce sera à la discrétion du Conseil municipal d'y autoriser le prolongement des infrastructures selon la situation de la municipalité à ce moment. Il sera toutefois important que tout développement projeté dans ce secteur puisse faire la démonstration qu'il est compatible à la protection du bois métropolitain faisant partie du corridor vert et qu'il respecte le schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon. À cette fin, toute ouverture de rue dans cette phase sera encadrée par l'application du règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) avec des conditions précises pour assurer la protection du corridor vert.

ARTICLE 16

Modification de l'article 9.1.2 « Les secteurs soumis à l'élaboration de PAE et de PPU »

La 1^e phrase du 2^e alinéa de l'article 9.1.2 « Les secteurs soumis à l'élaboration de PAE et de PPU » est supprimée et remplacée par ce qui suit :

Parmi les secteurs identifiés, cinq (5) d'entre eux doivent être soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

ARTICLE 17

Modification du tableau de l'article 9.1.2 « Les secteurs soumis à l'élaboration de PAE et de PPU »

Le tableau de l'article 9.1.2 « Les secteurs soumis à l'élaboration de PAE et de PPU » indiquant le nombre de logements approximatifs potentiels que peuvent accueillir les secteurs identifiés au plan de phasage est modifié de la façon suivante :

- Suppression des lignes K et L.
- Suppression de la 4^e colonne « Superficie approximative située dans l'aire d'affectation conservation viable (0,5 log/ha).
- Le total de la 5^e colonne « Nombre de logements approximatifs potentiels » est modifié pour « 4 336 logements ».

À ce même article, les 2 derniers tableaux intitulés respectivement « Moyenne du seuil de densité minimale brute à respecter par secteur de développement projeté (log/ha) » et « Densités résidentielles brutes maximales autorisées en zone de conservation viable "K et L" (log/ha) » ainsi que le dernier alinéa sont supprimés.

ARTICLE 18

Création de l'article 9.1.4 « Les secteurs d'aménagement soumis à des fortes contraintes »

L'article 9.1.4 « Les secteurs d'aménagement soumis à des fortes contraintes » est créé et inséré à la suite de l'article 9.1.3 « Les critères applicables aux secteurs soumis à l'élaboration de PAE et de PPU (zone prioritaire d'aménagement) » de la façon suivante :

Les secteurs K et L sont des secteurs d'aménagement soumis à de fortes contraintes (Annexe 1, Carte 5 : Phasage et aires de PPU et de PAE). Ces deux secteurs correspondent à la dernière phase de développement de la municipalité, tel qu'indiqué à l'article 9.1.1. Ces secteurs font partie du corridor vert de Chateauguay-Léry et comprennent des sites d'intérêts faunique et floristique, ainsi qu'un bois métropolitain.

Il est utile de rappeler que la Communauté métropolitaine de Montréal demande aux MRC et aux agglomérations, au critère 3.1.3 de son Plan métropolitain d'aménagement et de développement, « *d'identifier les usages compatibles à la protection des bois et corridors forestiers métropolitains, tels que l'agriculture, le récréotourisme, l'habitation de faible densité, les parcs et la conservation, et d'adopter des mesures interdisant l'abattage d'arbres* ». D'ailleurs, les objectifs et normes de protection applicables au bois métropolitain ont prévalence sur les objectifs de consolidation du développement des zones urbaines, incluant les seuils minimaux de densité résidentielle applicables dans les corridors de transport métropolitain structurants et hors de ceux-ci. Ceci explique donc pourquoi ces secteurs sont soumis à un encadrement particulier afin de protéger les sites d'intérêts faunique et floristique, incluant le bois métropolitain de Chateauguay-Léry situé dans le corridor vert.

En contrepartie, il est important de permettre aux propriétaires un usage raisonnable de leur terrain, tout en assurant la protection des espaces naturels. Outre que la densité constructible de base autorisée est conforme aux affectations du schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon pour l'affectation Conservation-Viable, il est possible dans les secteurs K et L de bénéficier d'une densité constructible augmentée par l'application d'une concentration de cette dernière à l'intérieur de certaines grappes. Ce faisant, une plus grande portion des espaces naturels privés sont conservés afin d'atteindre les objectifs de protection prévus au Schéma. La mise en œuvre d'une telle approche requiert une connaissance fine du milieu dans lequel ce développement sera implanté et devra donc s'appuyer des expertises environnementales.

Les mesures et conditions pour qu'un tel projet puisse voir le jour doivent être prévues dans le règlement de zonage et par l'application du règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) avec des conditions précises pour assurer la protection du corridor vert.

Ainsi, pour mettre en œuvre la vision du plan d'urbanisme et du schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon pour le bois métropolitain de Chateauguay-Léry situé dans le Corridor vert, la réglementation d'urbanisme devra ainsi prévoir et adapter, pour les secteurs d'aménagement soumis à de fortes contraintes, les dispositions suivantes relatives à « l'ouverture d'une rue publique ou l'augmentation de la densité lorsque la densité est modulée en fonction de la protection des milieux naturels »:

« Dans les zones correspondantes aux secteurs d'aménagement soumis à de fortes contraintes, l'ouverture d'une rue privée ou publique est prohibée et la densité résidentielle maximale brute est fixée à 0,5 logement à l'hectare par terrain.

Nonobstant ce qui précède, l'ouverture d'une rue publique ou l'augmentation de la densité résidentielle est recevable dans les zones correspondantes aux secteurs d'aménagement soumis à de fortes contraintes seulement si la densité proposée est modulée en fonction de la proportion des milieux naturels qui sont protégés dans le concept de développement. Cette modulation de la densité est assujettie à une

procédure préalable spécifique en vertu du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*.

Pour chacune des options visant l'augmentation de la densité résidentielle, les normes suivantes doivent être appliquées en amont de l'analyse par critères et objectifs du règlement sur les PIIA.

Option 1 – 2 logements par hectare

L'ouverture d'une rue publique ou l'augmentation de la densité à deux (2) logements par hectare sont possibles aux conditions d'admissibilité suivantes :

1. Au moins 55 % du terrain visé par une opération cadastrale doit être conservé sous un seul lot distinct et être affecté à la classe d'usage « Conservation » ;
2. Pour la superficie de terrain résiduelle, la densité résidentielle brute maximale peut atteindre deux (2) logements à l'hectare. Cependant, afin de respecter les objectifs de protection du bois métropolitain de l'affectation « Conservation-Viable », le projet résidentiel doit également répondre aux normes suivantes :
 - a. Les terrains doivent respecter les conditions relatives à l'abattage d'arbres liées aux autres constructions ou ouvrages prévus au Règlement de zonage en vigueur;
 - b. Le déboisement requis pour la rue doit être limité à l'emprise de la rue sans excéder une largeur de 15 mètres.

Option 2 – 14 logements par hectare

L'ouverture d'une rue publique ou l'augmentation de la densité à 14 logements par hectare sont possibles aux conditions d'admissibilité suivantes :

1. Au moins 70 % du terrain visé par l'opération cadastrale doit être conservé sous un seul lot distinct et être affecté à la classe d'usage « Conservation » ;
2. Pour la superficie de terrain résiduelle, la densité résidentielle brute maximale peut atteindre 14 logements à l'hectare. Cependant, afin de respecter les objectifs de protection du bois métropolitain de l'affectation « Conservation-Viable », le projet résidentiel doit également répondre aux normes suivantes :
 - a. La longueur d'une nouvelle rue publique est limitée à 300 mètres à partir d'une rue publique existante ouverte à la circulation au moment de l'entrée en vigueur du règlement 215 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon ;
 - b. Le déboisement requis pour la rue doit être limité à l'emprise de la rue sans excéder une largeur de 15 mètres.

Les conditions relatives à l'abattage d'arbres liées aux autres constructions ou ouvrages prévus au Règlement de zonage en vigueur ne s'appliquent pas à la portion du terrain affectée à la fonction résidentielle.

Protection du lot distinct affecté à la classe d'usage « Conservation »

Toute opération cadastrale sur le lot distinct affecté à la classe d'usage « Conservation » qui a été créé aux termes de l'une ou l'autre des Options 1 ou 2 est interdite pour des fins de protection de l'environnement, sauf dans le cas d'une contribution pour fins de parc ou de conservation des espaces naturels.

Ce lot distinct doit également, préalablement à l'opération cadastrale ayant trait au lotissement de l'emprise de la rue publique, faire l'objet

d'une modification à la réglementation de zonage pour assurer que seule la classe d'usage « Conservation » y soit autorisée. Les parties peuvent également convenir de la signature d'une servitude perpétuelle de conservation en amont de la modification du règlement de zonage ».

Il est important de noter que le zonage proposé dans les secteurs d'aménagement soumis à de fortes contraintes, en lien avec les objectifs du PMAD et du schéma, en est un de « protection » à la différence d'un zonage de « conservation ». Les deux se distinguent de par leur nature propre, le premier permettant des usages du sol propres à une utilisation privée raisonnable de ce dernier, alors que le second vise sa protection naturelle intégrale, sans la possibilité d'usages privés dits raisonnables.

Mis à part cet encadrement préférentiel particulier pour permettre l'augmentation de la densité sous certaines conditions, il faut noter que la construction d'une résidence unifamiliale sur un lot existant ayant front sur une rue publique ouverte à la circulation au moment de l'entrée en vigueur du règlement 215 de la MRC de Roussillon est possible, et ce, même sans l'obligation d'être desservie par les services municipaux.

Il est aussi possible dans ces secteurs d'autoriser une opération cadastrale pour la création d'un lot ayant front sur une rue publique ouverte à la circulation au moment de l'entrée en vigueur du règlement 215 modifiant le Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon si la superficie minimale de ce nouveau lot est égale ou supérieure à un hectare (10 000 m²). Ce type de construction de faible densité, sans l'ouverture d'une nouvelle rue, peut être compatible avec la protection des bois et corridors forestiers métropolitains seulement si des normes adéquates pour limiter l'empreinte écologique de la construction sur ledit lot sont prévues à la réglementation. Les définitions au règlement de zonage de ligne avant d'un lot et de terrain vacant doivent être ajustées afin de permettre cet usage, ainsi que diverses normes des règlements. De plus, l'architecture et l'intégration des projets au milieu resteront encadrées par le chapitre du PIIA sur les « Grandes artères ».

ARTICLE 19

Modification du tableau Orientation 2 : Assurer un développement structuré du territoire et un aménagement durable à échelle humaine misant sur la qualité du milieu de vie du chapitre 10 « Le plan d'action »

Le tableau Orientation 2 : Assurer un développement structuré du territoire et un aménagement durable à échelle humaine misant sur la qualité du milieu de vie du chapitre 10 « Le plan d'action » est modifié par l'ajout d'une action à la fin de l'objectif 4, de la façon suivante :

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET LA BIODIVERSITÉ SUR LE TERRITOIRE						
Description	Objectifs	Actions	Intervenants	0-2 ans	2-5 ans	5 ans et +
La deuxième orientation vise à assurer un développement structuré et un aménagement durable du territoire à échelle humaine. Les espaces disponibles à des fins de développement à l'intérieur du périmètre	4. Intégrer la protection et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt dans la planification et	Encadrer les projets résidentiels dans le corridor vert de Chateauguay-Léry par	– Ville de Léry			

<p>d'urbanisation doivent faire l'objet d'une planification séquentielle en fonction des priorités d'aménagement et de la capacité d'accueil des infrastructures municipales. Bien que la première phase de la mise en place des services d'aqueduc et d'égouts soit complétée, certains espaces, présentant le plus fort potentiel de développement, ne peuvent toujours pas être développés à court terme, puisqu'ils ne sont pas desservis.</p>	<p>l'aménagement des nouveaux secteurs.</p>	<p>l'application un PIIA en intégrant à la réglementation des dispositions relatives à l'ouverture de rue et à l'augmentation de la densité sous certaines conditions.</p>				
--	---	--	--	--	--	--

ARTICLE 20

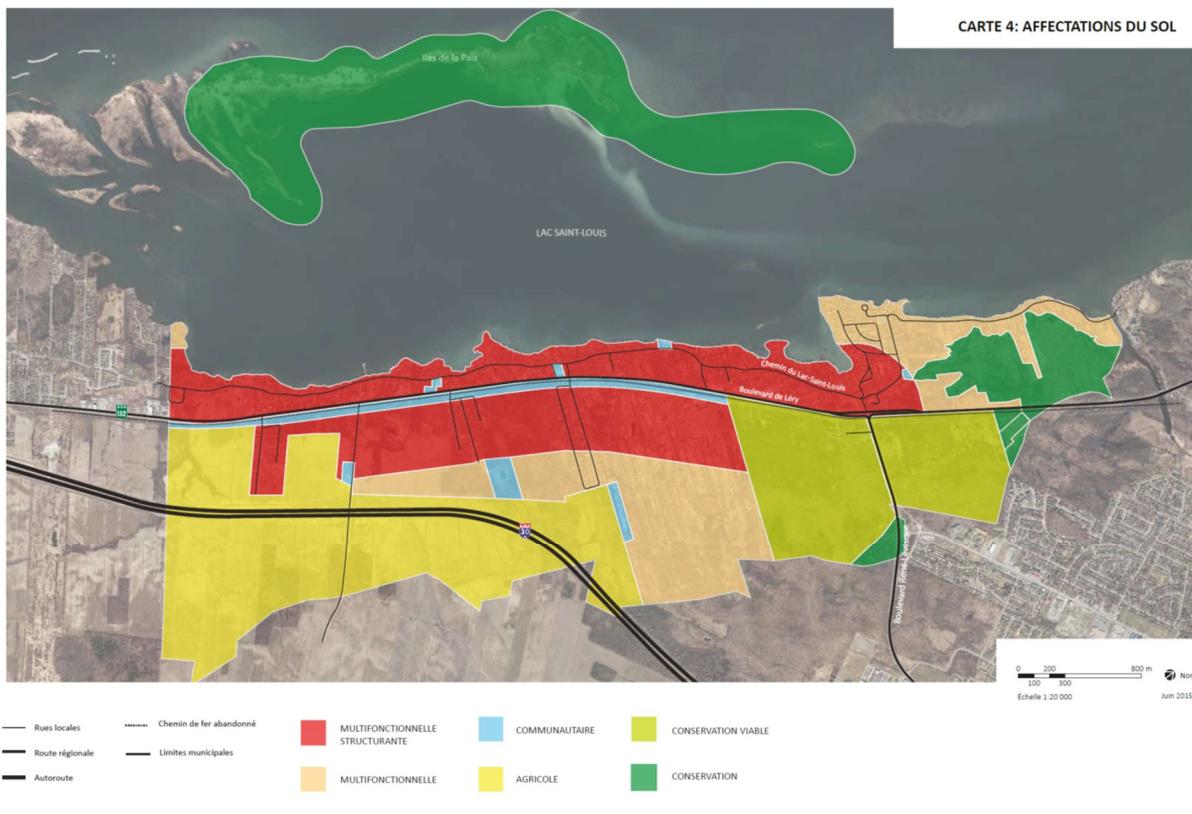
Modification de la carte 4 — Plan des affectations

La carte 4 — Plan des affectations de l'annexe 1 est modifiée par la réduction de l'aire d'affectation C-1 au profit de l'aire d'affectation CV-1, comme démontré aux croquis suivants :

Affectation C-1 - Avant modification :



Affectation C-1 - Après modification :



ARTICLE 21

Modification de la carte 5 « Phasage et aires de PPU et de PAE »

La carte 5 « Phasage et aires de PPU et de PAE » est supprimée et remplacée, comme démontré aux croquis suivants :

Carte 5 « Phasage et aires de PPU et de PAE » - Avant modification :



CERTIFICAT DE PUBLICATION

RÈGLEMENT NUMÉRO 2021-493

Je, soussigné, certifie sous mon serment d'office que j'ai publié l'avis ci-annexé en en affichant une copie au bureau de la municipalité entre ___ h et ___ h ; j'ai également fait publier cet avis dans le journal Le Soleil de Châteauguay, édition du _____ 2021.

EN FOI DE QUOI, je donne ce certificat, ce ___^e jour du mois de _____ 2021.

Dale Stewart
Directeur général et secrétaire-trésorier