

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2021-494**

RÈGLEMENT NUMÉRO 2021-494 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 2016-451, LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 2016-452, LE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS NUMÉRO 2016-454, LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NUMÉRO 2016-455 ET LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) NUMÉRO 2016-456 DE LA VILLE DE LÉRY, TEL QU'AMENDÉS, LE TOUT DE FAÇON À ASSURER LA CONFORMITÉ AVEC LE RÈGLEMENT NUMÉRO 215 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 règlement de zonage numéro 2016-451, le règlement de lotissement numéro 2016-452, le règlement sur les permis et certificats numéro 2016-454, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2016-455 et le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) sont 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 ses règlements d'urbanisme ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Léry doit modifier ses règlements 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) ;

**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* et l'arrêté ministériel 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux daté du 7 mai 2020 émis dans le cadre de la pandémie de la COVID-19, une consultation écrite portant sur le projet de règlement a été 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 Mme la conseillère Johanne Dutil  
Appuyé par M. le conseiller Éric Pinard

Et résolu à l'unanimité

QU'IL soit décrété par le présent premier projet de règlement numéro 2021-494 de la Ville de Léry, ce qui suit :

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

## **RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 2016-451**

---

### **ARTICLE 2** **Modification de l'article 29 « Terminologie »**

L'article 29 « Terminologie » est modifié par le remplacement de la définition de « Couvert forestier », par l'ajout d'une phrase à la définition de « Ligne avant d'un lot » spécifique au cas d'un terrain d'intérieur et par l'insertion de la définition de « Terrain vacant » de la façon suivante :

#### **COUVERT FORESTIER**

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

Le couvert forestier applicable 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-georeferencées/>

#### **LIGNE AVANT D'UN LOT**

Désigne la ligne de séparation d'un lot, correspondant à une emprise de voie de circulation. Cette ligne peut être brisée.

##### **A. Cas d'un terrain intérieur**

Dans le cas d'un terrain intérieur, la ligne avant est située à l'avant du bâtiment, parallèle ou presque à la façade principale du bâtiment principal et joignant les lignes latérales. Si le terrain intérieur est séparé d'une emprise de voie de circulation par l'emprise d'une voie ferrée, la ligne de séparation se mesure à partir de l'emprise de la voie ferrée.

#### **TERRAIN VACANT**

Terrain sur lequel il n'y a aucun bâtiment principal.

### **ARTICLE 3** **Modification de l'article 185 « Dispositions applicables aux zones de niveau sonore élevé »**

À l'article 185 « Dispositions applicables aux zones de niveau sonore élevé » le 1<sup>e</sup> paragraphe du 2<sup>e</sup> alinéa est modifié pour augmenter la distance de 95 mètres à 163 mètres pour les secteurs de 70 km/h et de 112 mètres à 191 mètres pour les secteurs de 90 km/h.

Un alinéa est aussi inséré après le 6<sup>e</sup> paragraphe du 3<sup>e</sup> alinéa de la façon suivante :

Malgré ce qui précède, à l'intérieur des zones N03-60 et N03-63, l'intégration de mesures de mitigation est obligatoire et ce, afin de minimiser l'étalement à l'intérieur des sites et territoires d'intérêt écologique du corridor vert de Châteauguay-Léry.

#### **ARTICLE 4**

#### **Modification de l'article 907 « Conditions de coupe d'arbres ou d'arbustes »**

L'article 907 « Conditions de coupe d'arbres ou d'arbustes » est modifié par la suppression du 2<sup>e</sup> alinéa.

#### **ARTICLE 5**

#### **Modification de l'article 908 « L'obligation d'un Plan d'aménagement forestier (PAF) »**

L'article 908 « L'obligation d'un Plan d'aménagement forestier (PAF) » est modifié par la suppression du 3<sup>e</sup> alinéa.

#### **ARTICLE 6**

#### **Modification des dispositions applicables au corridor vert de Châteauguay-Léry et au corridor forestier de Léry-Beauharnois**

La section 7 « Dispositions applicables au corridor vert de Châteauguay-Léry et au corridor forestier de Léry-Beauharnois » du Chapitre 12 est abrogée et remplacée par ce qui suit :

#### **SECTION 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AU CORRIDOR VERT DE CHÂTEAUGUAY-LÉRY ET AU CORRIDOR FORESTIER DE LÉRY-BEAUHARNOIS**

#### **ARTICLE 909 GÉNÉRALITÉS**

En plus d'être assujettis aux dispositions de la section précédente lorsqu'applicables, les usages, travaux ou interventions suivants doivent respecter les dispositions normatives visant la protection du corridor vert de Châteauguay-Léry et du corridor forestier de Léry-Beauharnois tels qu'identifiés au plan de zonage figurant en annexe A du présent règlement.

#### **ARTICLE 910 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ABATTAGE D'ARBRES ET À L'AMÉNAGEMENT DURABLE DE LA FORÊT PRIVÉE**

##### **Conditions liées à l'activité sylvicole**

Dans les territoires d'intérêt faunique et floristique, seules les coupes suivantes sont autorisées:

1° Coupe de jardinage;

2° Coupe d'assainissement;

3° Coupe permettant l'implantation de constructions pour fins agricoles;

4° Coupe à des fins récréotouristiques, pour l'implantation de construction et de sentiers à des fins récréotouristiques;

5° Éclaircie commerciale;

Cependant, dans le corridor vert de Châteauguay-Léry et dans le corridor forestier de Léry-Beauharnois tels qu'identifiés au plan de zonage à l'annexe A du présent règlement l'abattage d'arbres est régi en fonction des aires d'affectation concernées comme suit :

1° Dans les zones de l'affectation Agricole-Dynamique soit A05-49, A05- 51 et A05-54, seules les coupes suivantes sont permises :

a) Coupe d'assainissement;

b) Coupe de jardinage.

2° Dans les zones de l'affectation Conservation-Viable soit : N03-60, H03-61, N03-63, H03-64 et N03-76 et dans les zones de l'affectation Conservation soit : N04-62, N04-65, N04-70 et N04-75, seule la coupe d'assainissement est permise.

#### **Conditions liées à l'activité agricole dans les zones de l'affectation « agricole-dynamique »**

La coupe pour la mise en culture du sol est également autorisée selon les conditions suivantes :

1. Elle est réalisée par un producteur agricole reconnu par le ministère de l'Agriculture ou l'Union des producteurs agricoles du Québec sur sa propriété ;
2. Ce dernier peut se prévaloir à une seule occasion du droit de défricher ;
3. Une superficie maximale de trois (3) hectares, sans jamais excéder 10 % de l'espace boisé de la même propriété, est coupée. La première des deux conditions atteintes (3 hectares ou 10 % de l'espace boisé) constitue la limite de cette autorisation.

#### **Conditions liées à la récréation extensive**

La coupe pour l'aménagement d'un sentier doit se réaliser sur une largeur maximale de quatre (4) mètres. L'ensemble des sentiers et des aires d'accueil représentent un maximum de 5 % de la superficie totale du couvert boisé du terrain.

#### **Conditions liées aux autres constructions ou ouvrages**

Également, la coupe d'arbres ou d'arbustes afin de permettre l'implantation de constructions ou ouvrages, autorisés à l'intérieur des zones des aires d'affectation « Conservation », « Conservation-Viable » et « Agricole – Dynamique », est permise lors de l'émission d'un permis de construction ou certificat. L'espace maximal déboisé ne doit pas dépasser 30 % de la superficie totale du lot, et ce, sans excéder une superficie totale maximale de 3 000 m<sup>2</sup> sur ce même lot.

Dans le cas d'une construction existante, la coupe d'arbres ou arbustes est également permise afin de permettre de dégager une bande de 5 mètres autour d'une construction principale existante ou de trois (3) mètres autour d'une construction accessoire existante. La bande est calculée horizontalement à partir des murs de la construction. Cette coupe ne s'ajoute pas à celle autorisée au précédent alinéa.

### **ARTICLE 911 DISPOSITIONS RELATIVES À L'OUVERTURE D'UNE RUE PUBLIQUE OU L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ DANS LES ZONES N03-60 et N03-63 LORSQUE LA DENSITÉ EST MODULÉE EN FONCTION DE LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS**

Dans les zones N03-60 et N03-63, 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 N03-60 et N03-63 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 en vertu du chapitre 7 du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA).

Pour chacune des options visant l'augmentation de la densité résidentielle (voir les usages résidentiels assujettis aux notes 3 et 4 des grilles des usages et normes des zones N03-60 et N03-63), 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 à l'article 910 du 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 à l'article 910 du 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.

## **ARTICLE 7**

### **Modification de l'article 931 « Généralités »**

L'article 931 « Généralités » est modifié par l'ajout d'un 4<sup>e</sup> et d'un 5<sup>e</sup> paragraphe à la fin de l'article de la façon suivante :

- 4<sup>e</sup> Il est possible d'aménager une ouverture dans la bande boisée d'une largeur de 6 mètres donnant accès à un terrain lorsqu'il y a une construction résidentielle.
- 5<sup>e</sup> Ne s'applique pas à l'emprise d'une rue publique ou au triangle de visibilité des terrains d'angle.

## **ARTICLE 8**

### **Modification du plan de zonage**

L'annexe A intitulée « Plan de zonage », comme amendée, est modifiée de la façon suivante :

- La modification du numéro de la zone N03-62 pour N04-62.
- La modification du numéro de la zone N03-65 pour N04-65.
- La réduction d'une partie de la zone N04-62, au profit de la zone N03-60, le tout tel qu'il appert ci-après :

N03-60 et N03-63 Avant Modification



## N03-60 et N04-62 Après modification



### **ARTICLE 9**

#### **Modification de certaines grilles des usages et normes**

L'annexe B intitulée « Grilles des usages et normes » est modifiée de la façon suivante, le tout tel qu'il apparaît à l'annexe 1 du présent règlement :

- La grille N03-62 est renommée N04-62.
- La grille N03-65 est renommée N04-65.
- Les grilles N03-60 et N03-63 sont modifiées afin de retirer la notion de PAE, d'intégrer la notion de PIIA, de modifier les normes de densité, les dispositions relatives à une ouverture de rue publique et les normes de lotissement.

Toute référence aux anciens numéros dans les règlements doivent être corrigés pour correspondre aux nouveaux numéros.

## **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 2016-452**

### **ARTICLE 10**

#### **Modification de l'article 50 « Obligation de cession de terrains ou de paiement des sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels ».**

L'article 50 « Obligation de cession de terrains ou de paiement des sommes d'argent pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels » est modifié par le remplacement du 2<sup>e</sup> alinéa par le texte suivant :

« Pour les projets de lotissement qui n'impliquent pas de nouvelles rues ou des projets intégrés, la contribution sera exigée en suivant le 2e paragraphe. Ceci ne s'applique pas à une opération cadastrale prévue dans un territoire d'intérêt faunique et floristique où le type de contribution reste au choix du conseil ».

## **RÈGLEMENT DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE NUMÉRO 2016-456**

---

### **ARTICLE 11 Abrogation des dispositions applicables au secteur du corridor vert de Châteauguay-Léry**

Le chapitre 3 « Dispositions applicables au secteur du corridor vert de Châteauguay-Léry » est abrogé.

## **RÈGLEMENT DE PIIA NUMÉRO 2016-455**

---

### **ARTICLE 12 Modification de l'article 26 « Domaine d'application »**

L'article 26 « Domaine d'application » est modifié par l'ajout d'un 2<sup>e</sup> alinéa de la façon suivante :

« Nonobstant ce qui précède, le présent chapitre ne s'applique pas aux zones N03-60 et N03-63. »

### **ARTICLE 13 Modification du chapitre 5 « Bâtiments et terrains dans le secteur du corridor de transport »**

Le titre du chapitre 5 « Bâtiments et terrains dans le secteur du corridor de transport » est remplacé par ce qui suit :

**« CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DES GRANDES ARTÈRES »**

### **ARTICLE 14 Adaptations afférentes à la modification du titre du PIIA applicables aux secteurs des grandes artères**

La table des matières ainsi que le chapitre 5 faisant partie intégrante du Règlement de PIIA numéro 2016-455 sont modifiés de manière à inclure les adaptations afférentes à la modification contenue à l'article 13 du présent règlement.

### **ARTICLE 15 Ajout de dispositions applicables à l'ouverture d'une rue publique ou à l'augmentation de la densité pour les projets résidentiels à l'intérieur des zones N03-60 et N03-63**

Le règlement numéro 2016-455 est aussi modifié par l'ajout d'un chapitre 7 « Dispositions applicables à l'ouverture d'une rue publique ou à l'augmentation de la densité pour les projets résidentiels à l'intérieur des zones N03-60 et N03-63 » à la suite du chapitre 6 « Dispositions applicables aux bâtiments d'intérêt », lequel se libelle de la façon suivante :

**CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OUVERTURE D'UNE RUE PUBLIQUE OU À L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ POUR LES PROJETS RÉSIDEN­TIELS À L'INTÉRIEUR À L'INTÉRIEUR DES ZONES N03-60 ET N03-63**

**ARTICLE 35 DOMAINE D'APPLICATION ET INTENTION D'AMÉNAGEMENT**

Le présent chapitre vise le lotissement et l'ouverture d'une rue publique ou l'augmentation de la densité pour les projets résidentiels à l'intérieur des zones N03-60 et N03-63 telles qu'illustrées au plan de zonage annexé au règlement de zonage en vigueur. Conformément aux grilles des usages et des normes applicables à chacune de ces zones, la densité résidentielle peut être augmentée à 2 ou 14 logements à l'hectare en



application des critères et objectifs du présent chapitre. L'augmentation de la densité assujettie au présent chapitre comprend ainsi tous les projets de lotissement et les travaux de construction identifiés avec la note 4 aux grilles des usages et normes des zones N03-60 et N03-63.

Un tel développement implique une augmentation de la densité résidentielle constructible et sa concentration à l'intérieur d'une partie du terrain localisée près des zones déjà urbanisées. Des mesures de conservation et de protection de la forêt privée s'appliquent automatiquement aux espaces naturels laissés libres par cette concentration du bâti.

**L'intention d'aménagement** est ainsi de protéger le Corridor Vert et ses composantes écologiques tout en permettant aux propriétaires un usage raisonnable de leur terrain via l'évaluation de projets écologiques conçus selon une connaissance fine du milieu, appuyée par des expertises environnementales.

Les critères et objectifs ci-après prévus n'altèrent toutefois en rien la discrétion du conseil municipal de décider au préalable, au cas par cas, de l'opportunité d'ouvrir une nouvelle rue publique à la circulation.

#### ARTICLE 36 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION

En plus des documents exigés à l'article 19, une demande de PIIA doit être présentée à la Ville de Léry en trois (3) exemplaires et comprendre minimalement les éléments suivants :

1. Les objectifs poursuivis par le projet ;
2. Le plan d'ensemble du projet, incluant l'emplacement des équipements et des infrastructures publiques existants et projetés ;
3. La zone visée par le déboisement, la superficie de bois conservée et les mesures de protection permettant d'assurer sa conservation ;
4. Un rapport d'expertise environnementale sur la valeur écologique du bois visé par le projet résidentiel. Ce rapport doit être préparé par une équipe de professionnels habilités à le faire, incluant au moins un biologiste et un ingénieur forestier. Il doit comprendre :
  - La délimitation réelle du bois;
  - La localisation des milieux humides et hydriques, des espèces fauniques ou floristiques menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées;
  - Toute autre information permettant de déterminer la valeur écologique des parties du bois du terrain.

La méthode d'inventaire devra s'inspirer des règles de l'art pour assurer que la stratégie d'échantillonnage et la caractérisation se basent sur les pratiques reconnues dans la littérature scientifique. À titre d'exemple, la réglementation pourra s'inspirer des méthodes de travail proposées à l'Annexe I du SADR de la MRC de Roussillon sur la caractérisation de la végétation d'un milieu humide du document élaboré en 2012 par la direction du patrimoine écologique du ministère de l'Environnement intitulé « Les milieux humides et l'autorisation environnementale ».

Le rapport doit également comprendre une étude de mitigation environnementale afin de démontrer comment le projet prend en considération la richesse écologique des milieux et que des mesures de protection adéquates ont été identifiées pour assurer la pérennité des composantes environnementales principales du site;

ARTICLE 37 PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE LOTISSEMENT OU À LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION OU D'OCCUPATION ASSUJETTIE À L'APPROBATION DES PLANS DANS LES ZONES N03-60 ET N03-63

Une demande d'approbation des plans dans les zones N03-60 et N03-63 est recevable seulement si la densité proposée est modulée en fonction de la proportion des milieux naturels qui sont protégés dans le concept de développement.

Conformément à la Section 7 du Chapitre 12 du Règlement de zonage, les options 1 (2 logements à l'hectare) et 2 (14 logements à l'hectare) sont possibles dans la mesure où certaines normes sont appliquées en amont de l'analyse par critères et objectifs. À des fins de simplification, les normes du règlement de zonage sont ci-après reprises :

**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 à l'article 910 du 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 à l'article 910 du 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.

### ARTICLE 38 OBJECTIFS VISÉS

Les objectifs visés par le PIIA concernant les zones N03-60 et N03-63 sont les suivants :

- 1. Assurer la connectivité et la protection du couvert forestier et des milieux naturels.**
- 2. Concevoir des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit pour démontrer que le projet est réfléchi selon une philosophie de développement durable.**

### ARTICLE 39 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères suivants ont pour but d'évaluer l'atteinte des objectifs énoncés lors de l'évaluation d'un projet. La conception du projet doit illustrer l'atteinte de ces objectifs et critères lors de toute demande de permis de lotissement impliquant une ouverture de rue publique ou une augmentation de la densité résidentielle à l'intérieur des zones N03-60 et N03-63.

- 1. Assurer la connectivité et la protection du couvert forestier et des milieux naturels.**
  - a. Les parties du terrain affectées à la classe d'usage « conservation » sont orientées vers les zones de conservation existante afin de minimiser la fragmentation et d'encourager la connectivité des massifs forestiers;
  - b. Les espèces arbustives et arborescentes sont maintenues le plus possible;
  - c. Les plantes menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées sont protégées le plus possible;
  - d. Les rives, les milieux humides, les plaines inondables et les milieux à forte valeur écologique, dont les écosystèmes forestiers exceptionnels en terre privée identifiés par le Gouvernement du Québec vu la haute valeur écologique de ces peuplements forestiers reconnus pour leur caractère de « forêt rare, de forêt ancienne ou de forêt refuge d'espèces menacées ou vulnérables » sont préservés le plus possible;
  - e. Le tracé de rue et les lots créés sont conçus et planifiés afin d'éviter la fragmentation des milieux naturels;
  - f. Les constructions projetées sont situées le plus près possible des rues publiques ouvertes à la circulation au moment de l'entrée en vigueur du règlement 215 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon.
- 2. Concevoir des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit pour démontrer que le projet est réfléchi selon une philosophie de développement durable.**

- a. Le remblai et le déblai du terrain à proximité des boisés à conserver sont minimisés;
- b. Des mesures de renaturation et des aménagements paysagers conçus par des professionnels et compatibles avec les milieux écologiques environnants afin d'éviter les espèces exotiques et envahissantes nuisibles à la flore indigène sont intégrés au projet. À cette fin, l'aménagement paysager sur le terrain restreint l'utilisation de gazon en plaque;
- c. L'aménagement paysager sur le terrain est conçu de manière à éviter la création d'îlots de chaleur et de minimiser ses effets;
- d. L'aménagement du site prévoit aussi des mesures de gestion des eaux de surface, surtout en ce qui a trait à l'aménagement des allées d'accès et des aires de stationnement, de manière à réduire la vitesse d'écoulement de l'eau;
- e. Les bâtiments privilégient l'utilisation de couleurs naturelles et sobres dans le choix du revêtement de parement extérieur et du revêtement de la toiture afin que le bâtiment s'harmonise au paysage naturel;
- f. Les bâtiments privilégient une intégration des principes écoénergétiques et de développement durable;
- g. Les bâtiments favorisent l'utilisation de matériaux écoresponsables et des équipements d'éclairage respectant les principes de protection du ciel étoilé.
- h. Les mesures de mitigation sonore privilégient les mesures d'insonorisation des bâtiments et prévoient des aménagements qui assureront la libre circulation de la faune.

#### **ARTICLE 16**

#### **Modification de l'Annexe B « Plan des zones d'applications du PIIA »**

La carte de l'Annexe B « Plan des zones d'applications du PIIA » est supprimée et remplacée par la carte présentée en annexe 2 du présent règlement.

### **RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS NUMÉRO 2016-454**

#### **ARTICLE 17**

#### **Modification de l'article 48 « Dispositions applicables au corridor vert de Châteauguay-Léry et au corridor forestier de Léry-Beauharnois »**

L'article 48 « Dispositions applicables au corridor vert de Châteauguay-Léry et au corridor forestier de Léry — Beauharnois » est supprimé et remplacé par ce qui suit :

Dans le cas d'une coupe sélective, outre les documents et renseignements mentionnés à l'article 37 lorsqu'ils s'appliquent, la demande de certificat d'autorisation doit également comprendre les renseignements et documents suivants :

1. Un plan d'aménagement forestier (PAF) produit par un ingénieur forestier membre de l'Ordre des ingénieurs forestiers du Québec pour le propriétaire du terrain. Ce plan doit notamment comprendre des objectifs d'exploitation, une description et une cartographie du boisé ainsi qu'une identification des travaux de récolte et de protection à effectuer en conformité avec les objectifs de la MRC en matière de protection de la faune, de la flore, de l'eau et des sols forestiers.

Pour tout prélèvement de matière ligneuse de plus de 15 % de la surface terrière ou de plus de 40 % des espèces arbustives sur un (1) hectare et plus d'un seul tenant, le propriétaire du terrain doit fournir à sa

municipalité une prescription sylvicole préparée par un ingénieur forestier membre de l'Ordre des ingénieurs forestiers du Québec. Cette prescription sylvicole doit préciser les éléments suivants :

1. Plan de l'espace boisé ;
2. Une cartographie des sites à classe de drainage égal ou supérieur à 40 et des mesures de mitigation, le cas échéant ;
3. La localisation des espèces floristiques menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées ;
4. Localisation des travaux ;
5. Pourcentage de récolte ;
6. Objectifs poursuivis par la coupe.

Par ailleurs, dans les deux (2) mois suivants le prélèvement énoncé à l'alinéa précédent, le propriétaire devra fournir à sa municipalité un rapport d'exécution préparé par un ingénieur forestier membre de l'Ordre des ingénieurs forestiers du Québec afin que celle-ci puisse déterminer si la prescription sylvicole a été respectée.

Nonobstant ce qui précède, toute opération d'abattage d'arbres, ou tout prélèvement d'arbustes ainsi que tous les travaux de récoltes sélectives devront faire l'objet d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation à la Ville de Léry.

Ces restrictions d'abattage d'arbres ne s'appliquent pas à l'intérieur des emprises de propriétés ou de servitudes acquises pour la mise en place ou l'entretien des équipements et infrastructures de transport d'énergie et de télécommunication et aux travaux relatifs à l'entretien et à l'aménagement des cours d'eau.

Cependant, dans les cas désignés au précédent alinéa, toute personne désireuse d'effectuer une opération d'abattage d'arbres doit transmettre à la MRC et à la Ville de Léry un avis d'entreprendre les travaux.

## **ARTICLE 18**

### **Modification de l'article 64 « Dispositions particulières applicables aux permis de construction pour les bâtiments principaux situés dans les secteurs résidentiels vacants »**

Le 1<sup>er</sup> paragraphe du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 64 « Dispositions particulières applicables aux permis de construction pour les bâtiments principaux situés dans les secteurs résidentiels vacants » est modifié par l'ajout du sous-paragraphe d) suivant :

- d) une nouvelle construction unifamiliale isolée à l'intérieur des zones N03-60 et N03-63, sous réserve des conditions suivantes :
  - i. Le lot visé pour la nouvelle construction possède un frontage 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 ;
  - ii. La superficie du lot est égale ou supérieure à un (1) hectare (10 000 m<sup>2</sup>) et le frontage égal ou supérieur à 50 mètres. Cependant, un lot existant avant l'entrée en vigueur du règlement 215 modifiant le Schéma d'aménagement révisé de la MRC du Roussillon et jouissant de droits acquis peut être d'une superficie inférieure seulement s'il respecte toutes les exigences applicables aux lots dérogatoires, autres que celles concernant les dimensions et la superficie minimale d'un lot ;
  - iii. Les coûts pour desservir ce terrain sont prohibitifs ou sa desserte est techniquement impossible selon les services techniques de la municipalité ou des experts compétents mandatés par la municipalité.

**ARTICLE 19**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

**ADOPTÉ à la séance ordinaire du Conseil municipal tenue le 12 juillet 2021, résolution numéro 2021-07-104.**

**AVIS DE MOTION DONNÉ LE : 17 MARS 2021**

**ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT LE : 12 AVRIL 2021**

**PROCÉDURE DE CONSULTATION ÉCRITE ENTRE LE : 28 MAI 2021  
AU 18 JUIN 2021**

**ADOPTION DU RÈGLEMENT LE : 12 JUILLET 2021**

**ÉMISSION DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ  
DE LA MRC DE ROUSSILLON LE : 26 AOÛT 2021**

**ENTRÉE EN VIGUEUR LE : 26 AOÛT 2021**

**AVIS PUBLIC D'ADOPTION LE : 27 AOÛT 2021**

---

**MAIRE**

---

**DIRECTEUR GÉNÉRAL ET  
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER**

**CERTIFICAT DE PUBLICATION**

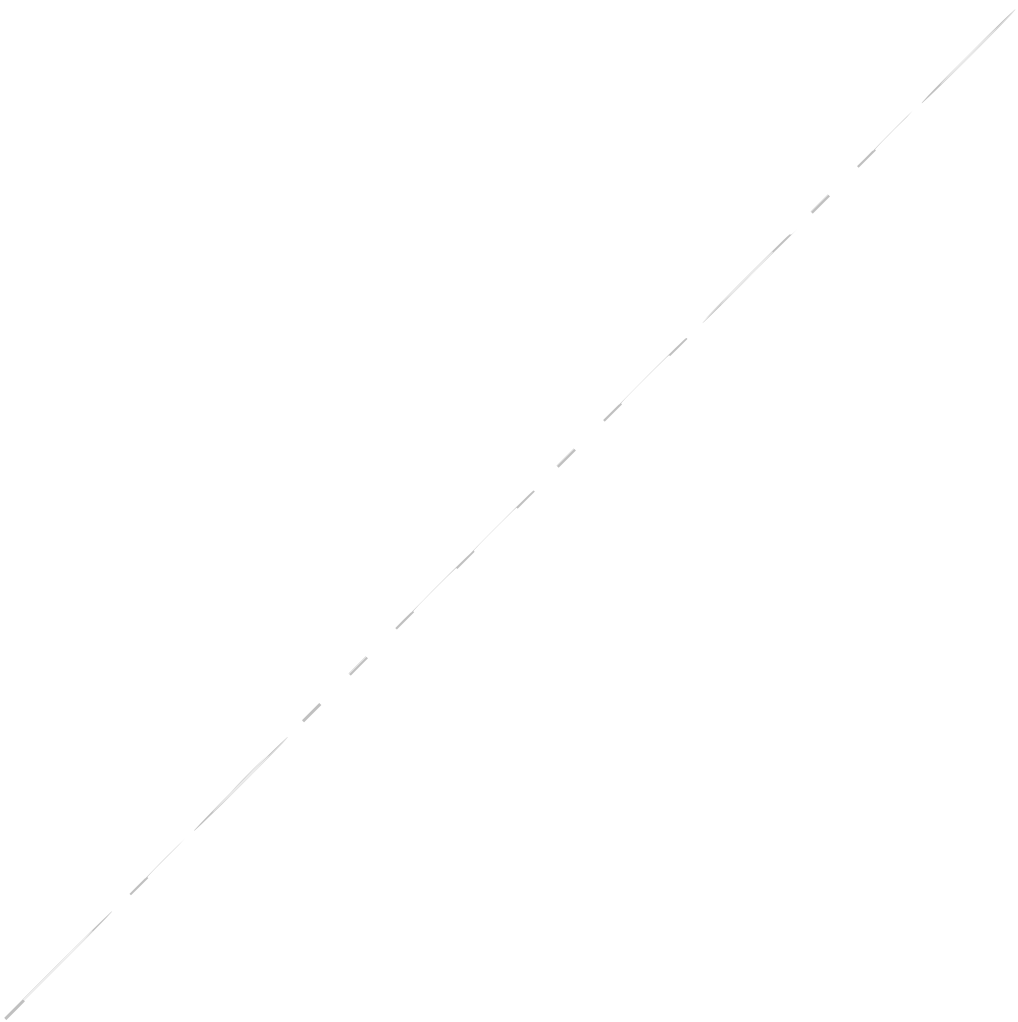
**RÈGLEMENT NUMÉRO 2021-494**

Je, soussigné, certifie sous mon serment d'office que j'ai publié l'avis ci-annexé en affichant une copie au bureau de la municipalité entre 13 h et 17 h ; j'ai également fait publier cet avis dans le journal Le Soleil de Châteauguay, édition du 1<sup>er</sup> septembre 2021.

**EN FOI DE QUOI**, je donne ce certificat, ce 27<sup>e</sup> jour du mois d'août 2021.

Dale Stewart  
Directeur général et secrétaire-trésorier

## ANNEXE 1 – GRILLES DE SPÉCIFICATIONS



## ANNEXE 2 – PLAN DES ZONES ASSUJETTIES À UN PIIA



Avenue 30	Chemin de fer	Maison patrimoniale
Route 132	Alignement	<b>Zone PIIA</b>
Alignement		Secteur d'intérêt historique et paysager
		Secteur des grandes aires

Règlement numéro 2016-455 sur les plans d'intégration architecturale

Projet cartographique:  
MISE À JOUR 2016

Date:  
Avril 2016

**Annexe B : Plan des zones d'application du PIIA**

Données cartographiques:  
MBC de Roussillon  
Ville de Lery

Rédigé par:  
DÉLÉGUÉ MUNICIPAL  
Marc-Alexis Bourque

Vérifié par:  
Louis-Michel Fournier, urbaniste