

Ville de Léry

Projet de règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble
numéro 2016-456

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE ROUSSILLON
Ville de Léry
1, rue de l'Hôtel-de-Ville
Léry (Québec) J6N 1E8

Règlement de plans d'aménagement d'ensemble numéro 2016-456

Réalisé par : Plania
Modifié par : L'Atelier Urbain

REGISTRE DES RÉVISIONS ET ÉMISSIONS		
No de révision	Date	Description de la modification et/ou de l'émission
0A	Juin 2013	Version préliminaire –Plans d'aménagement d'ensemble
01AU	Mai 2015	Version avant-projet
02	Juin 2015	Version projet
03	10 juin 2015	Adoption du projet de règlement
04	13 juillet 2015	Adoption du règlement (non en vigueur)
05	Janvier 2016	Version préliminaire 2
06	Mars 2016	Version projet 2
07	11 avril 2016	Adoption du règlement

© 2016, **Ville de Léry**. Tous droits réservés.

La préparation du présent règlement a été réalisée avec le concours du Fonds municipal vert, un fonds financé par le gouvernement du Canada et administré par la Fédération canadienne des municipalités. Malgré cet apport, les opinions exprimées sont celles des auteurs, et la Fédération canadienne des municipalités et le gouvernement du Canada n'assument aucune responsabilité à leur égard.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1-1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1-1
ARTICLE 3	DOMAINE D'APPLICATION	1-1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-1
ARTICLE 4	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 5	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	1-1
ARTICLE 6	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES FIGURES ET GRILLES DES USAGES ET DES NORMES	1-2
ARTICLE 7	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	1-2
ARTICLE 8	MESURES.....	1-2
ARTICLE 9	PRESCRIPTIONS D'UN AUTRE RÈGLEMENT	1-2
ARTICLE 10	TERMINOLOGIE	1-2
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1-2
ARTICLE 11	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	1-2
ARTICLE 12	DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	1-3
ARTICLE 13	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	1-3
ARTICLE 14	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX.....	1-3
SECTION 4	CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	1-3
ARTICLE 15	CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	1-3
SECTION 5	PROCÉDURES	1-3
ARTICLE 16	PRÉSENTATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	1-3
ARTICLE 17	DOCUMENTS ET PLANS REQUIS.....	1-4
ARTICLE 18	DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS REQUIS	1-5
ARTICLE 19	DISPENSE DE FOURNIR LES DOCUMENTS ET PLANS REQUIS	1-5
ARTICLE 20	ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	1-6
ARTICLE 21	RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	1-6
ARTICLE 22	APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL.....	1-6
ARTICLE 23	DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	1-6
ARTICLE 24	ADOPTION DES MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT	1-6
ARTICLE 25	MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS	1-6
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DU CORRIDOR DE TRANSPORT	2-1
ARTICLE 26	ZONES ASSUJETTIÉS	2-1
ARTICLE 27	USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES AU P.A.E.	2-1
ARTICLE 28	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU SITE D'IMPLANTATION	2-1
ARTICLE 29	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES	2-2
ARTICLE 30	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À LA CIRCULATION	2-2
ARTICLE 31	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU CADRE BÂTI ET À L'AMÉNAGEMENT ...	2-3
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DU CORRIDOR VERT DE CHÂTEAUGUAY-LÉRY	3-1
ARTICLE 32	ZONES ASSUJETTIÉS	3-1
ARTICLE 33	DOCUMENTS ET PLANS REQUIS.....	3-1
ARTICLE 34	USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES AU P.A.E.	3-1

ARTICLE 35	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU ZONES ASSUJETTIES CORRIDOR VERT DE CHÂTEAUGUAY-LÉRY.....	3-2
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS FINALES.....	4-1
ARTICLE 36	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	4-1

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

SECTION 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* de la Ville de Léry (P.A.E.) ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de Léry.

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION

Le règlement s'applique à tout projet de construction ou lotissement situé en partie ou en totalité dans une zone assujettie au présent règlement, qui implique la modification d'une disposition au règlement de lotissement ou au règlement de zonage.

SECTION 2 **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

ARTICLE 4 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante;
- 2) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3) L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue; le verbe « pouvoir » indique un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- 4) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 5) Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 6) Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 7) Le mot « Municipalité » désigne la Ville de Léry.

ARTICLE 6 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES FIGURES ET GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

Les tableaux, figures, grilles des usages et des normes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

ARTICLE 7 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, figures et autres formes d'expression, à l'exception de la grille des usages et des normes, le texte prévaut;
- 3° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre la grille des usages et des normes et le plan de zonage, la grille prévaut;
- 6° En cas de contradiction entre une disposition spécifique et une disposition générale, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

ARTICLE 8 MESURES

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont exprimées en unités du *Système international* (SI) (système métrique).

ARTICLE 9 PRESCRIPTIONS D'UN AUTRE RÈGLEMENT

Une personne, qui occupe ou qui utilise une partie de lot, un lot, un terrain, un bâtiment ou une construction, ou qui érige une construction ou un bâtiment ou qui réalise un ouvrage, doit respecter les dispositions législatives et réglementaires fédérales, provinciales et municipales et doit voir à ce que la construction, le bâtiment ou l'ouvrage soit occupé, utilisé, érigé ou réalisé en conformité avec ces dispositions.

ARTICLE 10 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués dans la section terminologie du règlement de zonage. Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, ce terme ou ce mot.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 11 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration, l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du responsable du Service de l'urbanisme de la Ville de Léry. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal. Le responsable du Service de l'urbanisme et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression "Service de l'urbanisme" équivaut à l'utilisation de l'expression "Autorité compétente".

ARTICLE 12 DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

En regard des attributions qui lui sont conférées, l'autorité compétente possède les devoirs tels que précisés par le Règlement sur les permis et certificats numéro 2016-454 en vigueur, de la Ville de Léry.

ARTICLE 13 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le Règlement sur les permis et certificats numéro 2016-454 en vigueur, de la Ville de Léry.

ARTICLE 14 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant des travaux sont ceux qui lui sont attribués au Règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville de Léry.

SECTION 4 **CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS**

ARTICLE 15 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction, qui sera sanctionnée conformément aux dispositions suivantes :

- 1) Pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 200 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 300 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 600 \$ et d'au plus 4 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive;
- 2) À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables;
- 3) Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction;
- 4) Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, une association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale;
- 5) La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matière civile;
- 6) La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A19.1).

SECTION 5 **PROCÉDURES**

ARTICLE 16 PRÉSENTATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Lorsqu'un ou des propriétaires souhaitent mettre en valeur une ou des propriétés situées dans une des zones visées par le présent règlement, ils doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.), le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement, préalablement à toute demande de modification des règlements d'urbanisme actuels.

ARTICLE 17

DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Un P.A.E. soumis pour recommandation au Comité consultatif d'urbanisme et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté à la Ville de Léry en 3 exemplaires et comprendre les éléments suivants :

1) Informations générales :

- a) Le(s) nom(s), prénom(s) et domicile(s) du (des) propriétaire(s) ou de son (leurs) mandataire(s) autorisé(s);
- b) Une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
- c) Le(s) nom(s), prénom(s) et domicile(s) du (des) professionnel(s) ayant travaillé à la présentation de plans et documents;
- d) Un plan de localisation à l'échelle (1 : 5 000, à titre indicatif) montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.) de même que les limites municipales à proximité.

2) Informations sur le concept d'aménagement :

- a) Un plan de localisation, effectué à une échelle de 1 : 5 000, identifiant le périmètre et la localisation du projet à l'intérieur du territoire de la Ville de Léry;
- b) Un plan concept du P.A.E., effectué à une échelle de 1 : 500 à 2 500, identifiant et comprenant :
 - La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
 - L'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet;
 - La localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et espaces naturels;
 - L'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, etc.) affectées au projet, par phase;
 - La localisation et la dimension au sol approximatives de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages, la superficie de plancher;
 - Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent;
 - Les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposés;
 - Les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
 - La localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant;
 - La localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement;
 - La localisation des équipements et infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du P.A.E.;
 - Les servitudes et les droits de passages existants ou requis;
 - La topographie du terrain exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site, en distinguant principalement : les zones de

très fortes pentes (pente de 30 % et plus), les zones de fortes pentes (pente de 15 % à moins de 30 %), les zones de pentes moyennes (pente de plus de 10 % à moins de 15 %) et les zones de faible pente (pente de 10 % et moins), le cas échéant;

- L'identification et la localisation des éléments de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
 - La localisation des enseignes, s'il y a lieu;
 - Les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles;
- c) Un tableau qui présente :
- La superficie totale du site;
 - Les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
 - Le nombre d'unités par type d'usage;
- d) Des esquisses architecturales des bâtiments et constructions.

3) Études et analyses particulières

- a) Le raccordement aux infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires publics;
- b) Une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet;
- c) Un rapport écrit indiquant :
 - L'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
 - Tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la Ville et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du P.A.E.

ARTICLE 18

DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS REQUIS

En plus des plans et documents requis en vertu du présent règlement, l'autorité compétente peut également :

- 1) Exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du P.A.E., lorsqu'il les juge appropriés aux fins de l'évaluation du projet;
- 2) Exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande et/ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement pertinent et/ou pour s'assurer que la sécurité publique ou que l'environnement ne sera pas indûment mis en cause.

ARTICLE 19

DISPENSE DE FOURNIR LES DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Malgré toute autre disposition à ce contraire, l'autorité compétente peut dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiées dans le présent règlement lorsque, de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, l'observance des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

ARTICLE 20 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Une fois que le contenu du P.A.E. est réputé conforme aux règlements d'urbanisme par le fonctionnaire désigné, ce dernier transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du P.A.E.

ARTICLE 21 RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, ses recommandations, avec ou sans condition, à l'égard du dossier étudié sur la base des objectifs et des critères pertinents, prescrits à l'intérieur du présent règlement. L'avis du comité doit être transmis au conseil municipal pour approbation.

ARTICLE 22 APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve, avec ou sans condition, le P.A.E. par résolution, si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant qui a présenté le plan.

Le conseil peut, de plus, exiger, comme condition d'approbation d'une demande, que les propriétaires des immeubles visés situés dans la zone visée par le P.A.E.:

- 1) Prennent à leur charge le coût de certains éléments du P.A.E. notamment des infrastructures ou des équipements ;
- 2) Réalisent les plans dans un délai imparti;
- 3) Fournissent des garanties financières qu'il détermine.

L'approbation d'un P.A.E. n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et d'émettre les permis correspondants ou constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant audit plan d'aménagement d'ensemble, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

ARTICLE 23 DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal désapprouve le P.A.E. par résolution si, de l'avis de ce dernier, il ne rencontre pas les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution, motivant le refus en regard des critères énoncés, doit être transmise au requérant qui a présenté le P.A.E. Le conseil peut, par ailleurs, formuler les modifications requises permettant ultérieurement d'accepter le P.A.E.

ARTICLE 24 ADOPTION DES MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT

À la suite de l'approbation d'un P.A.E. par le conseil municipal, celui-ci peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le P.A.E.

Le conseil peut, lorsqu'il remplace un règlement d'urbanisme, inclure le P.A.E. dans le règlement édicté en remplacement, au lieu d'effectuer l'inclusion par modification.

ARTICLE 25 MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DU CORRIDOR DE TRANSPORT

ARTICLE 26 ZONES ASSUJETTIES

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones suivantes telles qu'illustrées au plan de zonage du règlement de zonage. Elles correspondent aux zones du corridor de transport qui comportent des terrains vacants et à redévelopper tel qu'identifié au plan de zonage:

- H01-02
- C01-03
- H02-25
- H02-45
- H01-53
- H01-57
- H01-77
- H01-79
- H01-80
- H01-82
- H02-83
- H02-84
- H01-85
- H01-88

ARTICLE 27 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES AU P.A.E.

Dans les zones assujetties du présent chapitre, les usages pouvant être autorisés dans le cadre d'un P.A.E sont :

- 1) Les usages du groupe « Habitation »;
- 2) Les usages du groupe « Commerce »;
- 3) Les usages du groupe « Communautaire et utilité publique ».

La densité résidentielle brute doit atteindre la moyenne minimale de logement par hectare prescrite pour la zone :

- H01-02 : 25 logements/hectare;
- C01-03 : 25 logements/hectare;
- H02-25 : 22,5 logements/hectare;
- H02-45 : 22,5 logements/hectare;
- H01-53 : 22,5 logements/hectare;
- H01-57 : 22,5 logements/hectare;
- H01-77 : 14 logements/hectare;
- H01-79 : 22,5 logements/hectare;
- H01-80 : 25 logements/hectare;
- H01-82 : 14 logements/hectare;
- H02-83 : 14 logements/hectare;
- H02-84 : 22,5 logements/hectare;
- H01-85 : 22,5 logements/hectare;
- H01-88 : 22,5 logements/hectare.

La densité résidentielle brute se calcule en divisant le nombre de logements d'un quartier ou d'un projet résidentiel par la superficie totale de ce dernier, activités non résidentielles et espaces publics inclus. Les milieux humides ainsi que les aires protégées où l'usage résidentiel est prohibé ne doivent pas être inclus dans la superficie totale utilisée pour le calcul de la densité résidentielle brute.

ARTICLE 28 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU SITE D'IMPLANTATION

Les objectifs visés par le P.A.E. concernant le site d'implantation sont le suivant :

- 1) Encourager l'utilisation de terrains et d'immeubles vacants, à redévelopper ou à requalifier disponibles ou sous-utilisés;
- 2) Respecter la stratégie de priorisation du phasage développement municipal établi dans le plan d'urbanisme;

- 3) Optimiser les infrastructures et équipements en place ou à construire afin d'alléger la charge fiscale.

Les objectifs sont évalués à partir des critères suivants :

- 1) Favoriser d'abord le redéveloppement et la requalification de site sous-utilisé de la zone avant le développement de terrain vacant;
- 2) Privilégier le développement et le redéveloppement ou la requalification des secteurs desservis en service d'égout et d'aqueduc;
- 3) Privilégier le développement et le redéveloppement ou la requalification des terrains d'abord à proximité de la route 132 (corridor de transport) puis en s'éloignant;
- 4) Prévoir une distance de marche qui ne devrait pas dépasser 800 m entre l'ensemble des usages résidentiels et la station d'accès au transport en commun;
- 5) Pour les bâtiments résidentiels unifamiliaux destinés à une clientèle familiale, être situé à proximité d'un établissement d'enseignement primaire ou d'un site prévu pour cette fin;
- 6) Assurer une consolidation la trame urbaine existante en favorisant le bouclage ou la connexion des rues existantes.

ARTICLE 29

OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES

Les objectifs visés par le P.A.E. concernant les usages sont les suivants :

- 1) Générer des milieux de vie mixte où l'on peut retrouver des services de proximité pour satisfaire les besoins quotidiens et réduire la dépendance à l'automobile;
- 2) Encourager l'établissement d'activités non résidentielles, notamment les commerces et services de proximité, en privilégiant leur localisation à proximité des voies structurantes;
- 3) Maintenir les activités dominantes et les pôles d'emplois.

Les objectifs sont évalués à partir des critères suivants :

- 1) Prévoir des usages commerciaux et de services de proximité qui s'intègrent harmonieusement et de façon complémentaire aux usages du groupe résidentiel;
- 2) Planifier une concentration et une articulation des usages commerciaux, de services et publics pour créer des noyaux de services locaux ou de quartier;
- 3) Privilégier l'établissement de commerces et de services de proximité à proximité de la route 132;
- 4) Prévoir l'emplacement d'équipements et des infrastructures publics structurants à proximité de la route 132;
- 5) Favoriser le maintien d'usages commerciaux, communautaires et publics sur l'axe de la 132 en compatibilité avec cet axe de transit voué à devenir de plus en plus sécuritaire et convivial.

ARTICLE 30

OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À LA CIRCULATION

Les objectifs visés par le P.A.E. concernant la circulation sont les suivants :

- 1) Favoriser l'accessibilité au transport collectif en facilitant l'accès des piétons et cyclistes aux arrêts par un parcours clairement défini et convivial;
- 2) Favoriser la perméabilité du quartier aux déplacements actifs;
- 3) Profiter de la transformation de grands lots pour intégrer des liens piétons et cyclistes;

- 4) Favoriser le partage des aires de stationnements privés en fonction des périodes d'achalandage plutôt que la multiplication de ces aires, et ce, particulièrement dans les zones d'activités mixtes.

Les objectifs sont évalués à partir des critères suivants :

- 1) Prévoir des parcours piétons et cyclistes en site propre sur les rues collectrices afin de lier les quartiers par un réseau de mobilité active sécuritaire;
- 2) Prévoir des passages piétons et cyclistes d'au moins 5 m de largeur entre les lots pour offrir des parcours préférentiels (plus courts et sécuritaires) vers les stations de transport en commun, les sorties du quartier, les parcs et noyaux de services;
- 3) Dans les aires de stationnement, prévoir que des déplacements piétons et cyclistes soient séparés, par un tracé ou par des aménagements appropriés, des aires de stationnement;
- 4) Aménager un réseau cyclable qui relie le projet au réseau cyclable existant et aux quartiers voisins;
- 5) Partager les aires de stationnement entre plusieurs établissements d'usages différents selon les périodes d'achalandage;
- 6) Prévoir des voies de circulation avec des mesures d'apaisements de la circulation qui maintiennent la fluidité tout en préservant un niveau de quiétude et de sécurité pour les automobilistes, piétons et cyclistes.

ARTICLE 31

OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU CADRE BÂTI ET À L'AMÉNAGEMENT

Les objectifs visés par le P.A.E. concernant le cadre bâti et l'aménagement sont les suivants :

- 1) Proposer une variété de produits résidentiels pour différentes clientèles;
- 2) Encourager des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit.

Les objectifs sont évalués à partir des critères suivants :

- 1) Favoriser des formes lots sont adaptées à la topographie et aux caractéristiques naturelles du site;
- 2) Proposer des produits résidentiels diversifiés pouvant convenir à différents groupes d'âges et de revenus à l'intérieur d'une zone;
- 3) Éviter d'avoir un seul type d'usage résidentiel dans un projet et favoriser au moins trois types d'habitation dans une zone en terme de nombre de logement et de structure de bâtiment;
- 4) Prévoir que les changements dans les typologies et dans le rythme d'implantation au long d'une même rue, d'une placette ou entre secteurs contigus sont introduits par la succession progressive des densités ou des typologies au long de la rue ou par l'insertion d'espaces de transition tels une intersection, une rue, un parc, un sentier récréatif, un sentier piétonnier, une bande tampon paysagée, etc.;
- 5) Dans le cas de projet avec stationnement commun, regrouper des allées, des accès et des aires de stationnement;
- 6) Prévoir des bâtiments aménagés et érigés de façon à maximiser l'éclairage naturel permettant de réduire la demande en énergie pour le chauffage, la climatisation et l'éclairage (une orientation générale des bâtiments qui respect un axe est-ouest);
- 7) Respecter la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et conserver les arbres et caractéristiques naturelles du site;
- 8) Assurer que les secteurs de développement s'opèrent à l'extérieur de secteurs d'intérêt écologique propres au site et que ces derniers soient mis en valeur;
- 9) Maximiser la conservation des aires boisées existantes et, parallèlement, prévoir la plantation d'arbres dans les secteurs construits;

- 10) Prévoir des parcs de voisinage d'une superficie approximative d'au moins 0,5 hectare intégrés aux ensembles résidentiels et ces parcs doivent, dans la mesure du possible, être intégrés à un réseau de voies piétonnières et cyclables;
- 11) Harmoniser toute nouvelle plantation d'arbres avec les essences déjà existantes.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DU CORRIDOR VERT DE CHÂTEAUGUAY-LÉRY

ARTICLE 32 ZONES ASSUJETTIES

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux zones suivantes telles qu'illustrées au plan de zonage annexé au règlement de zonage :

- N03-60
- N03-63

ARTICLE 33 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

En plus des documents exigés à ARTICLE 17, un P.A.E. soumis pour recommandation au Comité consultatif d'urbanisme et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté à la Ville de Léry en 3 exemplaires et comprendre les éléments suivants :

- 1) Les objectifs poursuivis par le projet;
- 2) Un plan des espèces arbustives et arborescentes;
- 3) La localisation des arbres à couper et des constructions à implanter;
- 4) La localisation des milieux humides, des cours d'eau et des espèces floristiques menacés ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignés;
- 5) L'emplacement des équipements et des infrastructures publics existants et projetés.

ARTICLE 34 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES AU P.A.E.

Dans les zones assujetties au présent chapitre, les usages pouvant être autorisés dans le cadre d'un P.A.E sont :

- 1) Les usages du groupe « Habitation »;
- 2) La classe d'usage «P1- Parc, terrain de jeux, de sports et loisirs» du groupe d'usage « Communautaire et utilité publique »;
- 3) Les usages du groupe « Aire naturelle ».

Les usages du groupe « Aire naturelle » doivent occuper un minimum de 55% de la superficie de la zone conformément à l'obligation de fonction dominante dans l'aire d'affectation exigée par la MRC.

La densité résidentielle brute pouvant être autorisée dans le cadre d'un P.A.E. doit être d'un maximum de 2 logements par hectare calculé en divisant le nombre de logements à l'intérieur des limites du projet de développement par la superficie totale de ce dernier, activités non résidentielles et espaces publics inclus.

Nonobstant l'alinéa précédent, le P.A.E. soumis à la Ville de Léry pourrait bénéficier d'un plafond supérieur de densité s'il répond aux trois critères suivants :

Densités résidentielles brutes maximales autorisées (log/ha)	2	3	5	7	8,5	10
Distance du boulevard Léry*	400 m	400 à 350 m	350 à 300 m	300 à 250 m	250 à 200 m	0 à 200 m
Conservation des espèces arbustives et arborescentes dans l'aire d'affectation identifiée au plan d'urbanisme	55%	60%	70%	75%	80%	85%
Conservation des espèces floristiques menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées	55%	60%	65%	70%	75%	80%

*La distance est calculée à partir de l'emprise du boulevard Léry jusqu'à la limite du lot construit à des fins résidentielles la plus éloignée.

ARTICLE 35 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU ZONES ASSUJETTIES CORRIDOR VERT DE CHÂTEAUGUAY-LÉRY

Les objectifs visés par le P.A.E. concernant les zones assujetties du secteur du corridor vert de Châteauguay-Léry sont les suivants :

- 1) Encourager le maintien de la biodiversité et de l'écosystème;
- 2) Proposer un mode de développement durable qui maintient l'intégrité écologique du corridor vert Chateauguay-Léry.

Les objectifs sont évalués à partir des critères suivants :

- 1) Être conforme aux affectations et à la densité prévue par la réglementation municipale;
- 2) Planifier en tenant compte de l'aménagement de l'ensemble des zones de l'aire d'affectation identifiée au plan d'urbanisme;
- 3) Planifier que le développement s'effectue à proximité du boulevard Léry pour minimiser l'empiètement et l'effet de grignotement dans le territoire d'intérêt;
- 4) Favoriser qu'un maximum d'espèces arbustives et arborescentes et de plantes menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées soit être maintenu et protégé;
- 5) Assurer la protection des milieux naturels existants dans le secteur de développement projeté;
- 6) Maintenir l'intégrité des rives, des milieux humides, des plaines inondables et des milieux à forte valeur écologique;
- 7) Assurer une approche de gestion durable et naturelle des eaux pluviales *in situ* (simulation de l'hydrographie naturelle du site avant son aménagement, utilisation de revêtements de sol perméables, réduction de l'emprise des rues asphaltées, installation de puisards, de noues, de fossés, de jardins de pluie et/ou de bassins de filtration et de rétention sur les terrains privés, semi-privés et/ou publics, etc.);
- 8) Privilégier des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit;
- 9) Éviter le remblaiement et le déblaiement du terrain;
- 10) Assurer la construction d'un cadre bâti harmonieux et de qualité à l'aide de matériaux résistants et durables dans le temps (pierre, bois, brique, etc.);
- 11) Utiliser des techniques et des procédés de construction et d'aménagement écologiques;
- 12) Permettre que l'aménagement urbain soit durable à l'intérieur du corridor vert;
- 13) Prévoir dans le secteur de développement projeté des aménagements facilitant les modes de transport collectif et actif (autobus, marche et vélo).

