

RÈGLEMENT NUMÉRO 215

---

Règlement modifiant le SAR de la MRC de Roussillon afin d'apporter des modifications aux dispositions relatives à l'affectation « Conservation - Viable ».

---

RÈGLEMENT DU RESSORT DES CONSEILLERS DE COMTÉ DE TOUTES LES MUNICIPALITÉS DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE ROUSSILLON

ATTENDU que les articles 47 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent à la MRC de Roussillon de modifier son schéma d'aménagement, par voie de règlement ;

ATTENDU qu'un schéma d'aménagement révisé est en vigueur sur le territoire de la MRC de Roussillon depuis le 22 mars 2006 ;

ATTENDU que, dans un contexte de poursuite judiciaire, les dispositions relatives à l'affectation Conservation-viable méritent d'être révisées tout en respectant les objectifs du plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et les Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire afin d'en faciliter leur interprétation et leur application par les municipalités locales ;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné, ce 25 juin 2020, indiquant l'intention de proposer l'adoption d'un projet de règlement modifiant le schéma d'aménagement révisé modifiant le SAR afin d'apporter des modifications aux dispositions relatives à l'affectation Conservation-viable ;

ATTENDU que suite à l'adoption du projet de règlement lors de la séance du 26 août 2020 et compte tenu de l'importance de ce projet de règlement, la MRC a complété un vaste processus de consultation allant des mois de septembre à novembre 2020 auprès de tous les organismes, les partenaires du milieu et les citoyens qui désiraient se faire entendre ;

ATTENDU que, lors des consultations publiques, la quasi unanimité des 700 personnes et organismes ayant participé au processus de consultation ont exprimé leur opinion sur l'importance de limiter l'urbanisation dans le bois pour éviter la destruction des riches habitats du Corridor vert Châteauguay-Léry ;

ATTENDU les procédures judiciaires entreprises par plusieurs propriétaires des terrains composant le Boisé Châteauguay-Léry à l'encontre de la MRC et des municipalités de Léry et Châteauguay, lesquelles totalisent environ 50 millions de dollars ;

ATTENDU la situation financière de la MRC et des municipalités visées par ces procédures juridiques ;

ATTENDU la volonté de la MRC de protéger au maximum les deniers publics ;

ATTENDU la procédure d'inscription du dossier de Cour laquelle aura lieu au printemps 2021 et ne peut souffrir d'autres délais ;

ATTENDU que les dispositions du schéma d'aménagement concernant l'affectation conservation-viable et le bois métropolitain Châteauguay-Léry doivent être modifiées pour assurer une parfaite adéquation entre le PMAD de la CMM et les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire et éviter que la situation juridique actuelle de la MRC et des municipalités locales puisse être assimilée, d'une quelconque manière, à une forme d'appropriation de la propriété privée ;

ATTENDU que l'adéquation proposée dans le Règlement 215 entre la conservation, la protection et le développement durable s'avère beaucoup plus efficace, claire et juste que celle préconisée par les dispositions intégrées au schéma d'aménagement par le biais du règlement 170 ;

ATTENDU que la MRC juge qu'il est dans l'intérêt collectif de modifier le schéma d'aménagement révisé, en bonifiant les mesures de gestion de l'urbanisation dans l'affectation Conservation-viable prévues au règlement 215 ;

ATTENDU que la MRC réitère son engagement à promouvoir la protection de la majorité des terrains en affectation Conservation-viable identifiés au schéma d'aménagement en vue de la création d'une aire protégée à des fins de conservation, tel que résolu unanimement par le Conseil des maires du 27 janvier 2021 ;

ATTENDU que cet engagement a reçu un écho favorable de la part de la Communauté métropolitaine de Montréal qui, le 18 février 2021 à travers son comité exécutif, a adopté une résolution demandant au ministre de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques et à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation d'accompagner la MRC de Roussillon, en collaboration avec la Communauté, afin de convenir d'une entente pour la protection du bois et corridor forestier métropolitain de Châteauguay-Léry;

ATTENDU le délai potentiellement plus long avant l'éventuelle élaboration d'un plan d'action commun avec la Communauté métropolitaine de Montréal pour assurer la protection de la majorité des terrains en affectation « conservation viable » identifiés au schéma d'aménagement de la MRC ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est résolu unanimement

D'ADOPTER, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Règlement numéro 215, tel que reproduit ci-après :

---

Règlement 215 modifiant le SAR (Règlement numéro 101) de la MRC de Roussillon afin d'apporter des modifications aux dispositions relatives à l'affectation « Conservation - Viable ».

---

## ARTICLE 1 LE CONTEXTE DE PLANIFICATION

1.1 Le premier paragraphe de l'article 2.5.9.3 intitulé « Les espaces vacants résidentiels » est remplacé par ce qui suit :

### « 2.5.9.3 Les espaces vacants résidentiels »

D'après une enquête réalisée auprès de l'ensemble des municipalités locales en 2012, 682 hectares de terrain sans milieux humides et aires protégées où la construction de résidences est interdite pourraient être disponibles pour des fins de développement résidentiel à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Ces secteurs sont délimités aux plans 4.1, 4.2 et 4.3 - Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et décrits au tableau 2-7. Ce nombre comprend les superficies du corridor vert de Châteauguay-Léry incluses à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Il est important de rappeler que les terrains dans le corridor vert sont exclus des terrains vacants assujettis aux zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement (ZPA/ZPR) et qu'ils ne font pas partie des territoires voués à l'urbanisation optimale, comme illustré au plan 14. Certaines parties de ce corridor pourraient être soustraites entièrement ou partiellement des espaces vacants calculés au schéma selon les sites et territoires d'intérêt écologique identifiés au plan 19 et l'encadrement des municipalités. De plus, le document complémentaire prévoit un encadrement strict des constructions dans

le corridor vert de Châteauguay-Léry puisque sa protection demeure la priorité régionale en matière de gestion du territoire (voir l'article 4.5.27: *Les dispositions normatives applicables au corridor vert de Châteauguay-Léry et au corridor forestier de Léry-Beauharnois*). Ce nombre est donc voué à être ajusté selon la valeur écologique des espaces vacants et les réalités locales.

En respectant les seuils minimaux bruts moyens les plus élevés prévus au PMAD (soit ceux prévus pour la période 2026-2031), la MRC pourrait accueillir environ 14 476 nouvelles unités résidentielles. Il est à noter également que l'enquête réalisée auprès des municipalités ne compile pas les contraintes au développement de diverses natures (difficulté de desserte par les réseaux, drainage déficient ou présence de roc, etc.). Ainsi, le tableau 2-7 présente la superficie brute des secteurs à développer et le nombre d'unités de logement prévues de façon théorique et ne constitue en rien les intentions de développement des municipalités locales.

- 1.2 La note 3 du tableau 2-7 « Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation » de l'article 2.5.9.3 intitulé « Les espaces vacants résidentiels » est remplacée par ce qui suit :

3) L'ouverture d'une rue privée ou publique dans une aire d'affection « Conservation - Viable » est prohibée sous réserve des dispositions prévues aux articles 4.5.27.3 à 4.5.27.5 du document complémentaire. La densité résidentielle brute et le nombre d'unités potentielles sont donc voués à être ajustés selon la valeur écologique des espaces vacants et les réalités locales.

## ARTICLE 2 LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- 2.1 Le paragraphe 3 de l'article 3.1.3.1 intitulé « Le développement urbain » est remplacé par le paragraphe suivant :

« Dans la perspective de contrer l'étalement urbain et les coûts de toutes natures y étant associés, de réduire les gaz à effet de serre et de contribuer à la lutte aux changements climatiques, les villes de la CMM s'orientent actuellement vers un type de développement urbain caractérisé par des projets intégrés aux réseaux de transport en commun. Ces projets se distinguent par le fait qu'ils offrent un milieu de vie complet conjuguant une densité résidentielle accrue, une mixité de fonctions urbaines, une meilleure accessibilité aux commerces et services de proximité, une architecture et un design urbain distinctifs, des espaces verts et des aménagements de qualité favorisant l'écomobilité, s'articulant autour d'un point d'accès au réseau de transport en commun structurant.

Afin d'optimiser le développement urbain des secteurs dits « hors TOD » parce qu'ils ne sont pas directement reliés à un point d'accès majeur du transport collectif, des seuils minimaux de densité doivent être définis.

L'établissement des seuils minimaux de densité a également pour objectif de contribuer à réduire les coûts relatifs à la desserte en infrastructures associés à la croissance urbaine. Cette croissance doit à la fois permettre la consolidation du tissu urbain existant tout en évitant d'orienter l'urbanisation vers les espaces naturels, dont la protection est prioritaire pour la MRC de Roussillon. »

- 2.2 Le paragraphe 1 de l'article 3.1.3.7 intitulé « La conservation et les espaces naturels » est remplacé par le paragraphe suivant :

« Le territoire de la MRC regroupe plusieurs espaces 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 MRC souhaite assurer le développement urbain de son territoire tout en préservant les

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 espaces naturels du territoire. »

### ARTICLE 3 LA GESTION DE L'URBANISATION ET LES ZONES PRIORITAIRES D'AMÉNAGEMENT ET DE RÉAMÉNAGEMENT

3.1 Le paragraphe 1 de l'article 3.3.1.1 intitulé « Les secteurs résidentiels » est remplacé par le suivant :

« Les périmètres d'urbanisation comptent 752 hectares de terrain vacant disponibles pour du développement à des fins résidentielles. De plus, 352 hectares de terrain ont été identifiés comme pouvant éventuellement faire l'objet d'un redéveloppement ou d'une requalification. La MRC mise depuis plusieurs années sur la consolidation du tissu urbain existant en assurant, en premier lieu, l'utilisation des terrains vacants ou à redévelopper/requalifier, qui sont ou seront desservis par les infrastructures d'aqueduc et d'égouts, qui sont compris à l'intérieur du périmètre métropolitain, mais qui ne sont pas situés dans des zones de contraintes naturelles identifiées au plan 15 - Zones de contraintes naturelles ou dans des sites et territoires d'intérêt écologique identifiés au plan 19 – Sites et territoires d'intérêt écologique.».

3.2 L'article 3.3.1.3 intitulé « La politique de consolidation du tissu urbain » est modifié par l'ajout d'un paragraphe 3° de la façon suivante :

« 3° en s'assurant que les zones de contraintes naturelles identifiées au plan 15 - Zones de contraintes naturelles et que les sites et territoires d'intérêt écologique identifiés au plan 19 – Sites et territoires d'intérêt écologique sont exclus des terrains vacants assujettis aux zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement (ZPA/ZPR) et qu'ils ne font pas partie des territoires voués à l'urbanisation optimale ; »

3.3 L'article 3.3.1.3.1 « La priorisation des secteurs à développer d'ici 2031 » est modifié par la suppression du paragraphe 1 et son remplacement par le paragraphe suivant, ainsi que par l'ajout du paragraphe 3 :

« 1° Les secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des corridors de transport en commun métropolitain ne présentant aucune contrainte au développement, illustrés aux plans 4.1, 4.2 et 4.3 - Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation doivent être développés prioritairement ;

3° La protection des secteurs comprenant des contraintes naturelles identifiées au plan 15 - Zones de contraintes naturelles et des sites et territoires d'intérêt écologique identifiés au plan 19 – Sites et territoires d'intérêt écologique doit demeurer la priorité régionale en matière de gestion du territoire ; »

3.4 Les paragraphes 3 et 4 de l'article 3.3.1.3.2 intitulé « La détermination de seuils minimaux de densité pour les aires d'affectation comportant l'usage résidentiel à l'extérieur des aires TOD et des corridors de transport en commun structurant » sont remplacés par le texte suivant :

« Le seuil minimal de densité brute applicable à la MRC constitue une cible moyenne s'appliquant à l'ensemble de son territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace. La MRC s'est donc inspirée de la méthodologie de la CMM afin de définir les seuils de densité applicables à chacune des municipalités de son territoire. Tout d'abord, la mise à jour des espaces disponibles et des secteurs à redévelopper contenant l'usage résidentiel a permis de connaître les superficies sur lesquelles le seuil sera appliqué. Les espaces à l'intérieur des aires TOD et des corridors de transport, les zones de contraintes naturelles et les sites et territoires d'intérêt écologique identifiés au schéma ont été enlevés, incluant les terrains compris dans le corridor vert de Châteauguay-Léry. Le tableau 3-3.3 décrit les superficies retenues pour chaque municipalité, le seuil de densité proposé et les données

qui ont mené à ce seuil. Les zones de contraintes naturelles sont identifiées au plan 15 - *Zones de contraintes naturelles* et les sites et territoires d'intérêt écologique et au plan 19 - *Sites et territoires d'intérêt écologique.* »

#### ARTICLE 4 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

L'article 3.5.3 intitulé « Les territoires d'intérêt écologique » est modifié par l'ajout, après le paragraphe 7, des paragraphes suivants :

« La MRC de Roussillon a développé une vision particulière pour le secteur du corridor vert de Châteauguay-Léry qui est situé à la fois à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et à l'intérieur d'un bois métropolitain identifié par le Plan métropolitain d'aménagement et développement. Prenant en compte ces deux (2) caractéristiques, cette vision s'est traduite par la création de l'affectation Conservation - Viable, ainsi que par l'adoption d'une série de mesures prévues aux articles 4.5.27.1, 4.5.27.2 et 4.5.27.3 à la section 4 - Document complémentaire. Ces mesures ont pour objectif d'encadrer toute forme de développement résidentiel projeté dans l'affectation « Conservation – Viable ».

Il est utile de rappeler que la Communauté métropolitaine 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. En contrepartie, il est important de permettre aux propriétaires un usage raisonnable de leur terrain, tout en assurant la protection des espaces naturels. À cette fin, la construction d'une résidence unifamiliale sur un lot existant ayant frontage sur une rue publique ouverte à la circulation au moment de l'entrée en vigueur du règlement 215 est possible, et ce, même sans l'obligation d'être desservie par les services municipaux. Il est aussi possible pour les municipalités d'autoriser une opération cadastrale pour la création d'un lot ayant 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 du Roussillon si la superficie minimale de ce nouveau lot est égale ou supérieure à un hectare (10 000 m<sup>2</sup>). 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 les municipalités prévoient des normes adéquates pour limiter l'empreinte écologique de la construction sur ledit lot.

En plus de la construction sur des lots ayant frontage sur une rue publique ouverte à la circulation au moment de l'entrée en vigueur du règlement 215, la MRC propose aux municipalités deux (2) approches de bonus à la densité. Ces approches visent à augmenter la densité résidentielle sur une partie du terrain en la concentrant le plus possible près des zones déjà urbanisées. Ce privilège d'augmenter la densité est possible uniquement si le projet prévoit d'affecter à la conservation une proportion des milieux naturels existants sur le terrain. La densité est alors modulée en fonction de la proportion des milieux naturels qui sont protégés dans le concept de développement.

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'une municipalité puisse autoriser ces approches de bonus à la densité sont proposées à l'article 4.5.27 du document complémentaire.

#### ARTICLE 5 TERMINOLOGIE

Le paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 4.2.1 intitulé « La terminologie » est modifié par l'ajout, suivant l'ordre alphabétique, de la définition de l'expression « Couvert forestier » qui se lit comme suit :

<b>Couvert forestier</b>	<p>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.</p> <p>Le couvert forestier applicable dans le cadre du projet de règlement numéro 215 correspond au couvert forestier le plus récent disponible au jour de la demande de permis. Les données géoréférencées du couvert forestier peuvent être téléchargées sur le site de l'Observatoire du Grand Montréal de la Communauté métropolitaine de Montréal à l'adresse suivante :</p> <p><a href="http://observatoire.cmm.qc.ca/observatoire-grand-montreal/produits-cartographiques/donnees-georeferencées/">http://observatoire.cmm.qc.ca/observatoire-grand-montreal/produits-cartographiques/donnees-georeferencées/</a></p>
--------------------------	--

## ARTICLE 6 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

L'article 4.3.1.1 intitulé « Exception à la règle des deux (2) services à l'intérieur des périmètres d'urbanisation » est modifié par l'ajout d'un paragraphe d) de la façon suivante :

- d) une nouvelle construction unifamiliale isolée à l'intérieur d'une aire d'affectation « Conservation-Viable », sous réserve des conditions suivantes :
- 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 ;
  - 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 ;
  - Les coûts pour desservir ce terrain sont prohibitifs ou sa desserte est techniquement impossible selon les services techniques de la municipalité locale ou des experts compétents mandatés par la municipalité.

## ARTICLE 7 LES DISPOSITIONS NORMATIVES APPLICABLES AUX ZONES DE NIVEAU SONORE ÉLEVÉ

Le sous-paragraphe a) du paragraphe 2) du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 4.5.10 intitulé « Les dispositions normatives applicables aux zones de niveau sonore élevé » est remplacé par ce qui suit :

« a) dans les secteurs urbains à développer toute nouvelle construction à des fins résidentielles, institutionnelles et récréatives devront respecter les distances minimales d'éloignement prévues au tableau 4-3 ou devront prévoir des mesures de mitigation visant à atteindre le seuil de 55 dBA leq 24h00. Parmi les mesures de mitigation qui peuvent être utilisées, on retrouve notamment l'aménagement de talus, d'écran antibruit, l'implantation d'une bande de terrains destinés à des usages commerciaux ou industriels et des mesures d'insonorisation des bâtiments. Toutefois, à l'intérieur de l'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. Il y d'ailleurs est recommandé d'y privilégier les mesures d'insonorisation des bâtiments et de prévoir des aménagements qui assureront la libre circulation de la faune. ».

## ARTICLE 8 LES DISPOSITIONS NORMATIVES APPLICABLES AUX DENSITÉS RÉSIDENIELLES À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

L'article 4.4.10 intitulé « Les dispositions normatives applicables aux densités résidentielles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation » est remplacé par ce qui suit :

### **« 4.4.10 Les dispositions normatives applicables aux densités résidentielles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation »**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux aires d'affectation « Multifonctionnelle » et « Multifonctionnelle structurante » lorsqu'un usage résidentiel est prévu. Le seuil minimal de densité brute identifié constitue une cible moyenne s'appliquant à l'ensemble du territoire voué à l'urbanisation optimale d'une municipalité locale, soit l'ensemble des terrains vacants et à redévelopper/requalifier à des fins résidentielles ou mixtes situés dans les affectations « Multifonctionnelle » et « Multifonctionnelle structurante ».

Les secteurs comprenant des contraintes naturelles identifiés au plan 15 - Zones de contraintes naturelles et des sites et territoires d'intérêt écologique identifiés au plan 19 – Sites et territoires d'intérêt écologique ne doivent pas être inclus dans le calcul de la densité résidentielle brute, car ils restent la priorité régionale en matière de gestion du territoire. »

## ARTICLE 9 LES DISPOSITIONS NORMATIVES APPLICABLES AU CORRIDOR VERT DE CHATEAUGUAY-LÉRY ET AU CORRIDOR FORESTIER DE LÉRY-BEAUHARNOIS

L'article 4.5.27 intitulé « Les dispositions normatives applicables au corridor vert de Châteauguay-Léry et au corridor forestier de Léry-Beauharnois » est remplacé par ce qui suit :

### **« 4.5.27 Les dispositions normatives applicables au corridor vert de Châteauguay-Léry et au corridor forestier de Léry-Beauharnois »**

Malgré les autres dispositions du schéma, 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 identifié au plan 19 – Sites et territoires d'intérêt écologique. Les Villes de Châteauguay et Léry devront ainsi inclure les dispositions normatives suivantes à l'intérieur de leurs règlements d'urbanisme.

#### **4.5.27.1 Dispositions relatives à l'abattage d'arbres**

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

Dans le corridor vert, toute coupe de bois sélective doit s'appuyer sur 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 suivant 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.

Dans le corridor vert et dans le corridor forestier, l'abattage d'arbres est régi en fonction des aires d'affectation concernées comme suit :

1° Dans l'affectation « Agricole-Dynamique », les coupes suivantes sont permises :

- a) coupe d'assainissement ;
- b) coupe de jardinage.

2° Dans les affectations « Conservation – Viable » et « Conservation », seule la coupe d'assainissement est permise.

#### **Conditions liées à l'activité agricole dans 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 en vertu de la Loi sur les producteurs agricoles sur sa propriété ;
- 2) Le droit de coupe peut être obtenu à une seule occasion sur la propriété, peu importe le propriétaire ;
- 3) Et une superficie maximale de 3 hectares sans jamais excéder 10 % de l'espace boisé de la même propriété est coupée. La première des deux conditions atteinte (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 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, tels qu'autorisés à l'intérieur des aires d'affectation « Conservation », « Conservation – Viable » et « Agricole – Dynamique », est permise lors de l'émission d'un permis de construction ou certificat valide. L'espace maximal déboisé ne doit pas dépasser 30 % de la superficie totale du lot, sans excéder 3 000 m<sup>2</sup> sur ce même lot, tout en priorisant, dans la mesure du possible, la préservation des arbres compris dans le couvert forestier.

Dans le cas d'une construction existante, la coupe d'arbres ou arbustes est également permise afin de permettre de dégager une bande de cinq (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 premier alinéa.

#### **4.5.27.2 Dispositions relatives aux fonctions résidentielles à l'intérieur d'une aire d'affectation « Conservation-Viable »**

Les municipalités qui souhaitent autoriser des fonctions résidentielles à l'intérieur d'une aire d'affectation « Conservation – Viable » doivent prescrire, à l'intérieur de leurs règlements d'urbanisme, une densité résidentielle brute maximale de 0,5 logement à l'hectare pour l'ensemble des terrains vacants visés dans l'aire d'affectation. Cette faible densité assure que l'usage habitation soit compatible avec la protection des bois tel que prévu au cadre de planification métropolitain.

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 m<sup>2</sup>) ayant 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 est permise (voir les conditions prévues à l'article 4.3.1.1 du document complémentaire).

L'ouverture d'une rue privée ou publique dans une aire d'affectation « Conservation - Viable » est prohibée sous réserve des dispositions prévues aux articles 4.5.27.3 à 4.5.27.5.

#### **4.5.27.3 Dispositions relatives à l'ouverture d'une rue publique ou à une augmentation de la densité pour les projets résidentiels à l'intérieur d'une aire d'affectation « Conservation-Viable »**

La MRC propose aux municipalités deux (2) approches de bonus à la densité. Ces approches visent à augmenter la densité résidentielle sur une partie du terrain en la concentrant le plus possible près des zones déjà urbanisées. Ce privilège d'augmenter la densité est possible uniquement si le projet prévoit d'affecter à la conservation une proportion des milieux naturels existants sur ledit terrain. La densité est alors modulée en fonction de la proportion des milieux naturels qui sont protégés dans le concept de développement, selon les deux options suivantes:

##### **Option 1 : Approche de bonus densité - 2 logements par hectare**

Nonobstant ce qui précède, l'ouverture d'une rue publique et l'augmentation de la densité à deux (2) logements par hectare sont possibles à l'intérieur d'une affectation « Conservation – Viable » pourvu qu'elles soient encadrées par l'application d'un règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ou d'un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) aux conditions d'admissibilité suivantes :

1. Au moins 55 % du terrain visé par l'opération cadastrale doit être conservé sous un seul lot distinct et être affecté à la fonction dominante de l'affectation « Conservation – Viable » ;
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 prévues à l'article 4.5.27.1 ;
  - b. Le déboisement requis pour la rue doit être limité à l'emprise de la rue sans excéder une largeur de 15 mètres.

Le lot distinct affecté à la fonction dominante de l'affectation « Conservation – Viable » peut être morcelé dans le cas d'une contribution pour fins de parc ou de conservation des espaces naturels. Ce lot doit également, préalablement au lotissement de l'emprise de la rue publique, faire l'objet d'une modification à la réglementation de zonage par la municipalité pour assurer que seules les fonctions dominantes de l'affectation « Conservation – Viable » y soient autorisées.

## **Option 2 : Approche de bonus densité - 14 logements par hectare**

Nonobstant ce qui précède, l'ouverture d'une rue publique et l'augmentation de la densité à 14 logements par hectare sont possibles à l'intérieur d'une affectation « Conservation – Viable » pourvu qu'elles soient encadrées par l'application d'un règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ou d'un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) 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 fonction dominante de l'affectation « Conservation – Viable » ;
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 déboisement requis pour la rue doit être limité à l'emprise de la rue sans excéder une largeur de 15 mètres.

De plus, une municipalité locale peut exiger que 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.

Les conditions relatives à l'abattage d'arbres liées aux autres constructions ou ouvrages prévues à l'article 4.5.27.1 ne s'appliquent pas à la portion du terrain affectée à la fonction résidentielle.

Le lot distinct affecté à la fonction dominante de l'affectation « Conservation – Viable » peut être morcelé dans le cas d'une contribution pour fins de parc ou de conservation des espaces naturels. Ce lot doit également, préalablement au lotissement de l'emprise de la rue publique, faire l'objet d'une modification à la réglementation de zonage par la municipalité pour assurer que seules les fonctions dominantes de l'affectation « Conservation – Viable » y soient autorisées.

Afin d'encadrer les densités et les typologies résidentielles, une municipalité locale peut combiner l'approche du règlement sur les usages conditionnels pour autoriser différentes catégories d'usages résidentiels en plus de son règlement de PAE ou de PIIA.

### **4.5.27.4 L'adoption obligatoire d'un outil discrétionnaire pour encadrer les projets résidentiels dans le corridor vert de Châteauguay-Léry et le corridor forestier de Léry-Beauharnois**

Par ailleurs, les municipalités qui souhaitent autoriser des projets résidentiels dans un périmètre d'urbanisation situé dans le corridor vert de Châteauguay-Léry et dans le corridor forestier de Léry-Beauharnois en vertu de l'article 4.5.27.3 doivent également procéder à l'élaboration d'une planification particulière ou d'un encadrement discrétionnaire visant à s'assurer de la protection du corridor. Il serait souhaitable que les municipalités précisent à leur plan d'urbanisme leur vision quant à la protection des bois métropolitains situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Cet encadrement doit ensuite être assuré par le biais de l'adoption d'un règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ou d'un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le règlement sur les PAE ou sur les PIIA doit minimalement contenir les principes d'aménagement suivants qui pourront se décliner en balises, orientations, objectifs et critères d'aménagement, selon l'instrument employé par les municipalités :

1. Assurer la connectivité et la protection du couvert forestier et des milieux naturels. À cette fin, les parties du terrain affectées à la fonction dominante de l'affectation « Conservation – Viable » sont orientées vers les zones de conservation existante

- afin de minimiser la fragmentation et d'encourager la connectivité des massifs forestiers ;
2. Maintenir et protéger le plus possible d'espèces arbustives et arborescentes et de plantes menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées, ainsi que 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 ;
  3. Les tracés de rue et les lotissements doivent être conçus et planifiés afin d'éviter la fragmentation des milieux naturels. À cette fin, les constructions doivent être projetées 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 ;
  4. Concevoir des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit pour démontrer que le projet est réfléchi selon une philosophie de développement durable ;
  5. Minimiser le remblai et le déblai du terrain à proximité des espaces naturels à conserver ;
  6. Mettre en place des mesures de renaturalisation et des aménagements paysagers conçus par des professionnels et qui sont compatibles avec les milieux écologiques environnants afin d'éviter les espèces nuisibles à la flore indigène.

#### **4.5.27.5 Documents à fournir**

La réglementation doit spécifier les documents que doivent comporter une demande de PAE ou une demande de PIIA soumis à la municipalité. Ces documents doivent minimalement comprendre :

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 et des espèces fauniques ou floristiques menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées et toute autre information permettant de déterminer la valeur écologique des parties du bois du terrain. La méthode d'inventaire devra respecter les règles de l'art pour assurer que la stratégie d'échantillonnage et la caractérisation se basent sur les pratiques reconnues dans la littérature scientifique. À titre d'exemple, la réglementation pourra s'inspirer des méthodes de travail proposées à l'Annexe I 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 adéquate ont été identifiées pour assurer la pérennité des composantes environnementales principales du site.

La municipalité peut également exiger du requérant, préalablement à sa décision sur le PAE ou sur le PIIA, l'autorisation ministérielle en vertu de l'article 22 ou 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2) pour le prolongement des infrastructures sur le terrain.

#### **4.5.27.6 Permis et certificat d'autorisation**

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 municipalité locale concernée.

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 aux municipalités concernées un avis d'entreprendre les travaux.

## ARTICLE 10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

CHRISTIAN OUELLETTE,  
Préfet.

---

GILLES MARCOUX,  
Secrétaire-trésorier.

Avis de motion le : 25 juin 2020  
Adoption du projet de règlement : 26 août 2020  
Consultation publique : Septembre à novembre 2020  
Avis du ministre sur le projet : 6 novembre 2020  
Adoption du règlement le : 24 février 2021  
Avis du ministre le :  
Avis de la CMM le :  
Entrée en vigueur le :