

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

PROJET DE RÈGLEMENT 153-18

**Règlement modifiant le Règlement 153
concernant les plans d'implantation et
d'intégration architecturale**

ATTENDU QUE le conseil de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield a adopté le Règlement 153 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale, le 17 juin 2008 ;

ATTENDU QUE le conseil municipal actuel juge opportun de procéder à des modifications du Règlement 153 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale, notamment pour tenir compte de la révision du Plan d'urbanisme;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Article 1

L'article 2.1 du Règlement 150 concernant le zonage, intitulé « **ZONES, CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS, TERRAINS OU TRAVAUX VISÉS** » est modifié par l'ajout de l'article 2.1.13 suivant :

« 2.1.13 Ouverture d'une rue publique ou augmentation de la densité pour les projets résidentiels à l'intérieur des zones H-143, H-143-1, H-148-1 et H-609-4

L'ouverture d'une rue publique (ou d'une voie véhiculaire privée menant à un projet d'ensemble) ou l'augmentation de la densité résidentielle est recevable dans les zones H-143, H-143-1, H-148-1 et H-609-4 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 Règlement 153 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Dans les zones H-143, H-143-1, H-148-1 et H-609-4, la conclusion d'une entente relative aux travaux municipaux pour l'ouverture d'une rue, la délivrance d'un certificat de non-objection pour un réseau privé d'un projet d'ensemble, ou la délivrance de tout permis de construction pour un projet qui ne nécessite pas d'ouverture de rue ou de certificat de non-objection parce qu'aucun réseau privé n'est requis, est assujettie à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). ».

Article 2

L'article 2.2.7 dudit Règlement 150, intitulé « **Contenu de la demande d'approbation** » est modifié par l'ajout, après le paragraphe f), du paragraphe g) suivant :

« h) (...);

g) Pour les projets d'envergure ainsi que les projets d'ensemble, les plans préliminaires civils et de la desserte électrique sur le terrain. »

Article 3

L'article 2.2.7 dudit Règlement 150, intitulé « **Contenu de la demande d'approbation** » est modifié par l'ajout, après le 2e alinéa, de l'alinéa et paragraphes suivants :

« En plus des documents exigés dans les alinéas précédents, une demande de PIIA relative à l'ouverture d'une rue publique ou l'augmentation de la densité pour les projets résidentiels à l'intérieur des zones H-143, H-143-1, H-148-1 et H-609-4, doit comprendre minimalement les éléments suivants :

- a) Une description des objectifs poursuivis par le projet ;
- b) Le plan d'ensemble du projet, incluant l'emplacement des équipements et des infrastructures publiques existants et projetés ;
- c) La zone visée par le déboisement, la superficie de bois conservée et les mesures de protection permettant d'assurer sa conservation ;
- d) 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 :
 - 1) La délimitation réelle du bois;
 - 2) La localisation des milieux humides et hydriques, des espèces fauniques ou floristiques menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées;
 - 3) Toute autre information permettant de déterminer la valeur écologique des parties du bois du terrain. »

Article 4

Le chapitre VIII dudit Règlement 150, intitulé « **OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À CERTAINS OUVRAGES, AMÉNAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS** » est modifié par l'ajout des articles 8.6, 8.6.1 et 8.6.2 suivants :

« 8.6 OBJECTIFS ET CRITÈRES S'APPLIQUANT À L'OUVERTURE D'UNE RUE PUBLIQUE OU AUGMENTATION DE LA DENSITÉ POUR LES PROJETS RÉSIDENTIELS À L'INTÉRIEUR DES ZONES H-143, H-143-1, H-148-1 et H-609-4

Conformément aux grilles des usages et des normes applicables à chacune de ces zones, la densité résidentielle peut être augmentée à 2 ou 15 logements à l'hectare pour les zones H-143-1 et H-148-1, ou 50 logements à l'hectare pour les zones H-143 et H-609-4, en application des critères et objectifs du présent article.

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 des espaces verts importants et significatifs pour la Ville, tout en permettant aux propriétaires un usage raisonnable de leur terrain.

Les objectifs et critères 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. ».

8.6.1 Objectifs

Les objectifs visés par le PIIA concernant les zones H-143, H-143-1, H-148-1 et H-609-4 sont les suivants :

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

8.6.2 Critères d'évaluation

Les critères suivants ont pour but d'évaluer l'atteinte des objectifs énoncés lors de l'évaluation d'un projet.

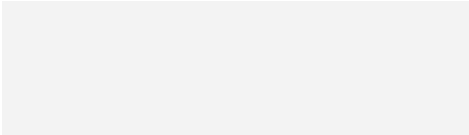
a) Assurer la connectivité et la protection du couvert forestier et des milieux naturels.	a) Les parties du terrain affectées en « Conservation » sont orientées vers les zones de conservation existantes afin de minimiser la fragmentation et d'encourager la connectivité des massifs forestiers;
	b) Les 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, 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 présent règlement, tout en conservant une bande tampon par rapport aux constructions existantes afin de préserver la tranquillité et l'intimité des résidents en place.
b) 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 renaturalisation 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

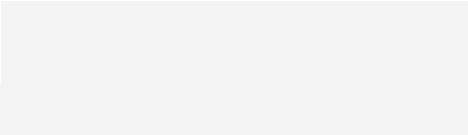
	durable ainsi que l'utilisation de matériaux écoresponsables.
--	---

Article 5

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Miguel Lemieux, maire



Valérie Tremblay, greffière