

MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

MUNICIPALITÉ DE VAUDREUIL-SUR-LE LAC

**Règlement numéro 259 sur les plans
d'aménagement d'ensemble (PAE)**

Août 2000

Mise à jour: 10 juillet 2002

Dernier amendement inclus: 259-01

RÈGLEMENT NUMÉRO 259

Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

ATTENDU QU' en vertu des articles 145.9 à 145.14 inclusivement de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil de la municipalité de Vaudreuil-sur-le-lac peut adopter un règlement qui lui permet d'exiger dans une zone la production d'un plan d'aménagement d'ensemble;

ATTENDU QU'IL est dans l'intérêt de la municipalité d'exiger des plans d'aménagement d'ensemble pour les zones R-A 10, R-A 11 et I-A 12 délimitées au plan de zonage accompagnant le règlement de zonage numéro 206;

ATTENDU QU' un "Avis de motion" pour la présentation du présent règlement a été donné le
3 juillet 2000;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le
31 juillet 2000;

EN CONSÉQUENCE:

Il est

PROPOSÉ PAR: Pierre Lefebvre

APPUYÉ PAR: Michel Lacerte

ET RÉSOLU: _____

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE RÈGLEMENT DU CONSEIL MUNICIPAL ET IL EST, PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT, STATUÉ ET ORDONNÉ COMME SUIT:

MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

MUNICIPALITÉ DE VAUDREUIL-SUR-LE LAC

Règlement numéro 259 sur les plans
d'aménagement d'ensemble (PAE)

Août 2000

La Société Technique d'Aménagement Régional Inc. (SOTAR)

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</u>	1
SECTION A	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
100	Titre et entrée en vigueur	1
101	Territoire assujetti à ce règlement	1
102	Personnes touchées par ce règlement	1
103	Adoption par parties	1
104	Respect des autres règlements	1
SECTION B	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
105	Interprétation du texte	1
106	Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	2
107	Mesures	2
108	Terminologie	2
CHAPITRE 2	<u>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</u>	3
200	Présentation d'une demande d'approbation d'un P.A.E.	3
201	Renseignements et plans requis	3
202	Étude de la demande par l'inspecteur des bâtiments	4
203	Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme	4
204	Approbation ou rejet du projet par le Conseil municipal	5
205	Modification de la réglementation d'urbanisme	5
CHAPITRE 3	<u>OBJECTIFS ET CRITÈRES S'APPLIQUANT AUX ZONES R-A 10 ET R-A 11</u>	6
300	Objectifs applicables dans les zones R-A 10 et R-A 11	6
301	Critères applicables dans les zones R-A 10 et R-A 11	7

CHAPITRE 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES S'APPLIQUANT À
LA ZONE I-A 12

400	Objectifs applicables dans la zone I-A 12	8
401	Critères applicables dans la zone I-A 12	8

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION A DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

100 Titre et entrée en vigueur

- a) Le présent règlement peut être cité sous le titre de "Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) de la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac."
- b) Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

101 Territoire assujéti à ce règlement

Le présent règlement s'applique aux zones R-A 10, R-A 11 et I-A 12 délimitées au plan de zonage annexé au Règlement de zonage numéro 206 de la Municipalité.

102 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

103 Adoption par parties

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie quelconque de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

104 Respect des autres règlements

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement applicable en l'espèce, et notamment au Code civil du Québec.

SECTION B DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

105 Interprétation du texte

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.

L'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif.

Le mot "QUICONQUE" désigne toute personne morale ou physique.

Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

106 Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou entre les dispositions du présent règlement et d'un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

107 Mesures

Toutes les mesures apparaissant dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unités (SI).

108 Terminologie

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

Comité consultatif d'urbanisme

Comité consultatif constitué par le Conseil de la Municipalité aux termes de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.C. A-19.1).

Conseil

Le Conseil de la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac.

Inspecteur des bâtiments

Fonctionnaire ou employé désigné par le Conseil pour administrer et faire appliquer le présent règlement et les autres règlements relevant de ses fonctions.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

200 Présentation d'une demande d'approbation d'un P.A.E.

- a) Toute demande d'approbation d'un P.A.E. doit être soumise à l'inspecteur des bâtiments et doit être accompagnée de tous les documents requis.
- b) Toute demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) ainsi que tous les documents d'accompagnement doivent être suffisamment clairs pour assurer une parfaite compréhension du projet par l'inspecteur des bâtiments, le Comité consultatif d'urbanisme et le Conseil municipal.
- c) Toute demande d'approbation d'un P.A.E. ainsi que tous les documents d'accompagnement doivent couvrir tout l'immeuble du requérant touché par la demande ainsi que les immeubles et caractéristiques des terrains adjacents.
- d) Toute demande d'approbation d'un P.A.E. ainsi que tous ses documents d'accompagnement doivent être signés par les propriétaires détenant plus de 50% de la superficie totale des terrains de cette zone. Ces propriétaires sont ci-après identifiés comme le requérant.
- e) Tous les renseignements et documents présentés à l'appui de la demande font partie du P.A.E. et, lorsque le P.A.E. a été approuvé par le Conseil municipal, lient le requérant au même titre que s'ils faisaient partie du présent règlement.
- f) Le tarif applicable pour l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un P.A.E. est établi à 1 500.\$

201 Renseignements et plans requis

Le requérant doit fournir, en trois (3) copies les renseignements et plans suivants:

- a) son nom, son adresse et son numéro de téléphone;
- b) le nom et l'adresse des propriétaires de la zone visée et, si différents du requérant, une procuration des propriétaires;
- c) l'identification de la zone visée et des zones contiguës;
- d) les dimensions et la superficie de la zone visée;
- e) l'identification cadastrale des terrains compris dans la zone visée;
- f) un plan à l'échelle du 1:1000 ou à une échelle plus grande illustrant:
 - l'implantation des bâtiments existants et les voies de circulation existantes;
 - l'emplacement et la description des servitudes ou droits de passage des infrastructures et utilités publiques existantes;
 - la localisation des aires boisées;
 - la topographie et les cours d'eau existants.
- g) Un aperçu des caractéristiques des sols dans la zone visée;
- h) un plan de la proposition, à l'échelle du 1:500 ou à une échelle plus grande illustrant:
 - le lotissement proposé y compris les dimensions des terrains;

- l'implantation projeté des bâtiments;
 - le tracé existant et projeté des voies de circulation de la zone visée et leur raccordement au réseau de rues de la municipalité;
- i) l'emplacement existant et projeté des réseaux d'aqueduc et d'égout et des autres services d'utilité publique (électricité, téléphone, cablo-distribution);
 - j) la localisation, les dimensions et le caractère public ou privé des espaces verts (parcs, terrains de jeux, sentiers piétons, pistes cyclables, espaces naturels) et le ou les emplacement(s) devant être cédé(s) à la Municipalité pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;
 - k) les phases de développement projetées;
 - l) l'échéancier de réalisation des travaux d'infrastructure projetés et un estimé des coûts;
 - m) un rapport établissant la rentabilité du projet (valeur imposable des constructions et coûts estimés des infrastructures et services (égouts, aqueduc, rues, éclairage etc..))

202 Étude de la demande par l'inspecteur des bâtiments

- a) Une fois qu'il a en mains tous les documents et plans requis en vertu de l'article précédent, l'inspecteur des bâtiments doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme au plus tard à la première assemblée à survenir après une période de trente (30) jours à compter de la date où la demande était complète.
- b) Le rôle de l'inspecteur des bâtiments consiste notamment à s'assurer que toutes les formalités du présent règlement sont suivies, que tous les documents et plans requis ont été produits et que le projet est conforme au plan d'urbanisme et à tout règlement applicable en l'espèce. L'inspecteur des bâtiments peut soumettre au Comité consultatif d'urbanisme ou au Conseil municipal toute observation qu'il juge pertinente.

203 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

- a) Sur réception du rapport de l'inspecteur des bâtiments, le Comité consultatif d'urbanisme doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Conseil municipal dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivants.
- b) S'il le désire, le Comité consultatif d'urbanisme peut convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant, tout professionnel qui a préparé les documents et plans pour le compte du requérant, afin d'obtenir toute précision ou information additionnelle qu'il juge utile à une meilleure compréhension de la demande.
- c) Le rôle du Comité consultatif d'urbanisme consiste notamment à juger si le plan atteint les objectifs du présent règlement, tels qu'énumérés au chapitre 3 du présent règlement, en l'étudiant en fonction des critères énumérés au même chapitre 3.
- d) Suite à son évaluation, le Comité consultatif d'urbanisme donne son avis sur le P.A.E. au Conseil municipal. Il peut recommander que ce dernier soit accepté, que des conditions à son approbation soient fixées ou qu'il soit rejeté.

204 Approbation ou rejet du projet par le Conseil municipal

- a) Dans les trente (30) jours suivant la réception du rapport du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal doit approuver ou désapprouver le P.A.E. Le Conseil peut aussi décider du plan lors d'une réunion spéciale convoquée spécifiquement à cet effet à l'intérieur du même délai. Toute désapprobation doit être motivée et copie de la résolution doit être transmise au requérant.
- b) Le Conseil municipal peut rendre son approbation conditionnelle à ce que:
 - i) le requérant prenne à sa charge le coût des éléments du plan que le Conseil municipal aura désignés, notamment le coût des infrastructures et des équipements;
 - ii) le requérant réalise son projet dans un délai fixé par le Conseil municipal;
 - iii) le requérant fournisse les garanties financières que le conseil municipal détermine.
- c) Toute modification à un P.A.E. approuvé par le Conseil municipal nécessite la présentation d'un nouveau P.A.E qui est soumis aux dispositions du présent règlement.

205 Modification de la réglementation d'urbanisme

Lorsqu'un P.A.E. a été approuvé par résolution, le Conseil municipal peut, conformément aux dispositions applicables de la section V de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES S'APPLIQUANT AUX ZONES R-A 10 ET R-A 11

300 Objectifs applicables dans les zones R-A 10 et R-A 11

Tout P.A.E. doit satisfaire aux objectifs suivants:

- a) Créer une unité de voisinage résidentielle de faible densité mettant en valeur les caractéristiques physiques du site et plus particulièrement le Boisé de Vaudreuil-sur-le-Lac;
- b) Créer une unité de voisinage résidentielle de faible densité desservie par des voies de circulation locales seulement se raccordant, à certains endroits, au tissu résidentiel existant;
- ✓ c) abrogé par le règlement numéro 259-01 (13-06-02).
- d) Protéger au maximum l'environnement naturel en favorisant la conservation du boisé sur les lots résidentiels et les espaces communautaires, la réduction des coupes d'arbres pour les emprises de rue et les réseaux de distribution électrique, téléphonique et de cablodiffusion;
- e) Prévoir que le développement du projet contribue positivement aux finances municipales.

301 Critères applicables dans les zones R-A 10 et R-A 11

Les objectifs énoncés précédemment sont évalués selon les critères applicables ci-après énumérés:

Critères de densité et de typologie résidentielle

- a) La densité et la typologie résidentielle doivent respecter les exigences du règlement de zonage numéro 206.

Critères relatifs à la circulation

- a) Les voies de circulation automobile doivent être conçues en fonction du caractère résidentiel du secteur et ne comprendre que des voies de desserte locale;
- b) Le réseau de circulation automobile ne doit pas être conçu pour se prolonger à l'extérieur des limites de la municipalité.

Critères relatifs aux espaces verts

- a) Un espace vert doit être prévu à la limite nord-est de la zone R-A 11 et à la limite nord-ouest de la zone R-A 10 de façon à s'intégrer à un parc déjà prévu dans la zone R-A 9;
- b) Abrogé par le règlement numéro 259-01 (13-06-02).

Critères relatifs à la protection de l'environnement

- a) Le tracé et l'emprise des rues doivent être conçues de façon à limiter la coupe des arbres;
- b) L'implantation des réseaux de distribution électrique, téléphonique et de cablodiffusion, y compris les transformateurs sur socle et les relais téléphoniques, doit être conçue de façon à limiter la coupe des arbres et à camoufler le plus possible ces équipements;
- c) L'implantation des habitations sur les terrains doit permettre la conservation des arbres à l'avant, sur les côtés et à l'arrière.

✓ Règl 259-01 **Critère relatif au phasage de développement**
(13-06-02)

Le développement du secteur doit obligatoirement s'effectuer dans le prolongement:

- a) des infrastructures de circulation existantes;
- b) du réseau d'aqueduc existant dans le cas de la zone R-A10;
- c) des réseaux d'aqueduc et d'égout existants dans le cas de la zone R-A11.

Critère relatif à l'impact fiscal

Le projet doit présenter une balance positive pour la Municipalité entre les revenus et les coûts associés au développement et ce, pour chacune des phases du projet.

CHAPITRE 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES S'APPLIQUANT À LA ZONE I-A 12

400 Objectifs applicables dans la zone I-A 12

Tout P.A.E. doit satisfaire aux objectifs suivants:

- a) Mettre en valeur le potentiel industriel de la municipalité;
- b) Assurer la préservation de la qualité de vie dans les zones résidentielles périphériques.

401 Critères applicables dans la zone I-A 12

Les objectifs énoncés précédemment sont évalués selon les critères applicables ci-après énumérés:

- a) L'aménagement d'une zone-tampon selon les dispositions du règlement de zonage de la municipalité crée une barrière visuelle et acoustique pour les résidents des zones résidentielles périphériques;
- b) Le réseau des rues est conçu de façon à assurer une circulation adéquate des camions et des véhicules d'urgence et une desserte facile des lots;
- c) L'architecture des bâtiments est soignée et les matériaux de revêtement sont de qualité tout particulièrement sur les murs de façade;
- d) L'aménagement paysager des cours avant doit encadrer la rue, délimiter les accès aux terrains et aux bâtiments et mettre en valeur la façade des bâtiments.

MUNICIPALITÉ DE VAUDREUIL-SUR-LE-LAC

adopté le 7 août 2000



Claude Pilon, maire



Claudia Chebin, secrétaire-trésorière