



VAUDREUIL-
SUR-LE-LAC

Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac

Règlement de relatif au plan d'urbanisme numéro 298

Avec les amendements :
298-01, 298-02

Mise à jour avril 2024

Juillet 2007

Province de Québec

MRC de Vaudreuil-Soulanges Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac

Règlement numéro 298 relatif au plan d'urbanisme

ATTENDU QUE la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac a adopté en 1990 le règlement numéro 203 relatif au plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE ce plan d'urbanisme doit être remplacé afin d'être conforme au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et afin de refléter les besoins et les objectifs actuels et projetés;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été adopté à la séance du 5 février 007;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le 26 juin 2007;

ATTENDU QU' un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 18 juin 2007;

IL EST

PROPOSÉ PAR André Bélanger

APPUYÉ PAR Denis Morin

ET RÉSOLU

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIVIT:

Table des matières

AVANT-PROPOS	1
1.0 LE PORTRAIT DE VAUDREUIL-SUR-LE-LAC EN 2006	2
1.1 La situation régionale	2
1.2 Un bref aperçu historique	2
Plan 1 : La situation régionale	3
1.3 Les caractéristiques physiques	4
1.4 La population	4
1.5 Le dynamisme de la construction	5
1.6 L'occupation actuelle du sol	6
1. 7 Les réseaux de services	6
1.8 Les infrastructures de circulation.....	6
1.9 Les réseaux majeurs de transport d'énergie.....	7
2.0 LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE.....	8
2.1 Les points forts.....	8
2.2 Les contraintes.....	8
Plan 2 : Les principaux éléments de problématique.....	9
3.0 LES ORIENTATIONS ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	10
Orientation 1	10
Orientation 2	10
Orientation 3	11
Orientation 4	11
4.0 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION.....	12
4.1 L'affectation résidentielle.....	12
4.2 L'affectation commerciale.....	12
4.3 L'affectation industrielle et de bureaux	12
4.4 L'affectation publique	13
4.5 L'affectation récréative	13
4.6 L'affectation de conservation.....	13
4.7 L'affectation de transport.....	13
5.0 LE TRACÉ DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION	14
6.0 LES ZONES D'INTERVENTION PARTICULIÈRES	15
Règlement sur les PAE n° 259.....	15

Règlement sur les PIIA n° 216	15
Plan 3 : Les grandes affectations du sol, les densités d'occupation et les aires d'intervention particulières.....	16
CONCLUSION	17
Entrée en vigueur.....	18
AMENDEMENTS - Exemple	i
298-01 – Entrée en vigueur le : 3 novembre 2008	i
298-02 – Entrée en vigueur le : 7 mars 2011.....	i

AVANT-PROPOS

La Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac a adopté son premier plan d'urbanisme en 1990 (Règlement 203), suite à l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Elle a adopté en même temps le règlement des permis et certificats numéro 204, le règlement de lotissement numéro 205, le règlement de zonage numéro 206 et le règlement de construction numéro 207. Elle a adopté en 1991 le règlement numéro 216 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PUA) et en 2000 le règlement numéro 259 sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

Avec l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé¹ de la MRC de Vaudreuil-Soulanges le 25 octobre 2004, la Municipalité disposait de deux ans pour réviser ou adopter un nouveau Plan d'urbanisme et pour réviser ses règlements d'urbanisme ou adopter de nouveaux règlements, ceci afin de les rendre conformes au nouveau Schéma révisé.

C'est donc dans ce contexte que le présent Plan d'urbanisme a été préparé. De nouveaux règlements relatifs au lotissement, au zonage, à la construction et aux permis et certificats ont aussi été préparés. Une simple révision de ces documents aurait été plus compliquée compte tenu des nombreux changements apportés par le nouveau Schéma révisé de la MRC et compte tenu des modifications qui ont été apportées à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et des modifications que les autorités municipales désiraient elles aussi apporter.

Rappelons que le Plan d'urbanisme correspond à un guide ou à un plan d'action qui permettra aux administrateurs de la Municipalité d'orienter les interventions tant publiques que privées qui seront effectuées sur le territoire dans le futur. Il sert de référence aux règlements de lotissement, de zonage, de construction, des permis et certificats, des PUA et des P AE.

¹ MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, 25 octobre 2004.

1.0 LE PORTRAIT DE VAUDREUIL-SUR-LE-LAC EN 2006

1.1 La situation régionale

Située sur les rives du lac des Deux-Montagnes, à environ 40 km du centre-ville de Montréal, la municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac s'insère au nombre des villes-dortoir de la région métropolitaine de Montréal. Adjacente à la ville de Vaudreuil-Dorion, elle bénéficie des services commerciaux et communautaires de cette ville-centre et de la proximité de l'autoroute 40 et du réseau de train de banlieue Montréal/Vaudreuil-Dorion. On peut y accéder via la rue Saint-Charles soit par la rue des Rigolets, soit par la rue Dumberry et la rue Besner.

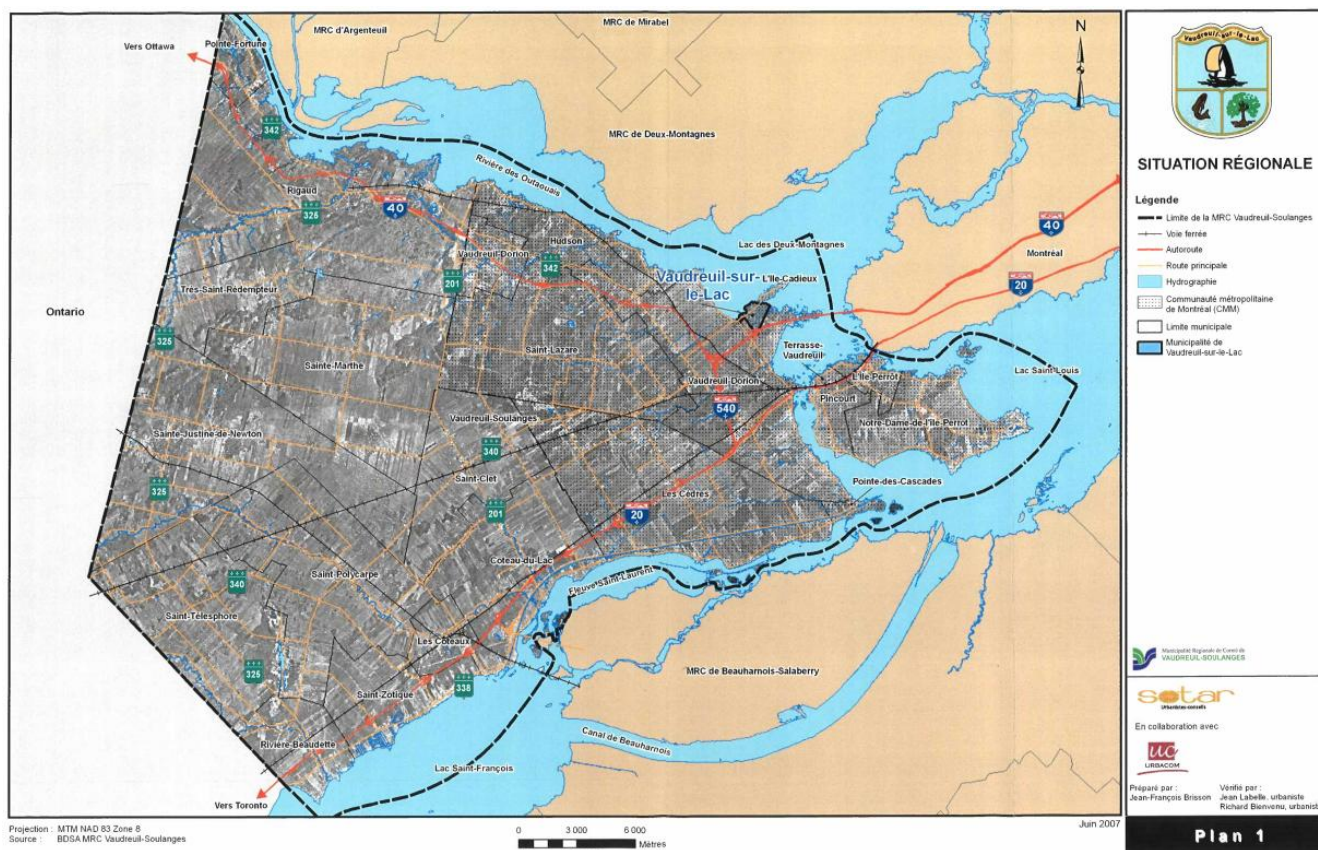
Au plan administratif, la municipalité fait partie de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, de la Communauté métropolitaine de Montréal et de l'aire de desserte de l'Agence métropolitaine de Montréal.

1.2 Un bref aperçu historique

La constitution du village de Belle-Plage remonte au 29 mai 1920. La municipalité était alors un lieu de villégiature ainsi qu'un territoire agricole comprenant quelques fermes. Des chalets étaient construits sur les berges du lac des Deux-Montagnes et on y comptait 77 propriétaires pour un total de 300 personnes. La villégiature se développa progressivement à l'arrière des chalets riverains sans toutefois dépasser la rue des Rigolets et la rue des Ormes. Une chapelle fut construite en 1946 et un presbytère en 1954.

Ce n'est qu'en 1960 que le nom de « Belle Plage » fut remplacé par celui de « Village de Vaudreuil-sur-le-Lac ». L'ouverture de l'autoroute 40 en 1965 marqua un point tournant dans le développement des municipalités de Vaudreuil-Soulanges, l'accès au territoire étant devenu plus facile. Les répercussions ne furent pas immédiates à Vaudreuil-sur-le-Lac mais commencèrent à se faire sentir au début des années '70. Le premier réseau d'aqueduc fut installé en 1970. Puis en 1979, le réseau d'égout fut installé dans le projet Besner et en 1981 dans le reste du village. C'est au cours de ces années que la municipalité changea progressivement de vocation passant du statut de municipalité de villégiature à celui de municipalité de banlieue. L'augmentation de la population entre 1971 et 1981 fut de l'ordre de 104,5%, passant de 285 habitants en 1971 à 583 habitants en 1981. En 1988, la chapelle et le presbytère cédaient leur place à l'actuel hôtel de ville. Au cours des années '90 et 2000, le développement résidentiel s'est poursuivi à un rythme soutenu de sorte qu'on compte aujourd'hui plus de 1 100 habitants. Une importante industrie a aussi été implantée en 2002 à l'intérieur de la zone industrielle.

Plan 1 : La situation régionale



1.3 Les caractéristiques physiques

Le territoire de la Municipalité couvre une superficie de 173 hectares. La topographie y est relativement plane, les niveaux oscillants entre 25 et 28 mètres au-dessus du niveau de la mer. Certains terrains situés sur les rives du lac des Deux-Montagnes se situent à un niveau inférieur, c'est à dire entre 23 et 24 mètres, et sont ainsi sujets à être inondés par les crues printanières. On notera que les niveaux critiques des zones inondables tels que définis par le Centre d'expertise hydrique du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs sont différents dans la municipalité selon qu'on se situe à l'ouest de la rue des Érables ou à l'est de celle-ci.

Localisation	Crue 0-20 ans	Crue 20-100 ans
À l'ouest de la rue des Érables	24,21 m	24,55 m
À l'est de la rue des Érables	24,19 m	24,52 m

Quant au couvert forestier, il est représenté par une diversité d'arbres matures et dont la principale concentration se situe dans la portion sud-est du territoire. Il est aussi très présent dans le secteur résidentiel compris entre la rue des Rigolets et le lac des Deux-Montagnes. On notera que le principal boisé est encore à l'état vierge mais qu'il est appelé à être développé à des fins résidentielles dans un proche avenir. On y retrouve quelques aires humides qui devront être exclues de tout développement.

1.4 La population

Selon les chiffres officiels², la population de Vaudreuil-sur-le-Lac s'établissait en 2006 à 1 009 personnes. Ce chiffre représente une augmentation de 45 personnes depuis le recensement de 2001. Une analyse des permis de construction résidentielle émis par la Municipalité entre 2001 et 2005 permet de constater que 133 nouvelles résidences ont été érigées durant cette période. Prenant en compte que le nombre de personnes par ménage est de 3,0, la Municipalité aurait subi une augmentation entre 2001 et 2006 d'environ 400 personnes. Ce qui porterait la population à environ 1 365 personnes plutôt qu'à 1 009.

Une rétrospective des chiffres de population entre 1966 et 2006, telle qu'illustrée au tableau 1 révèle une augmentation d'un peu plus de 800 personnes au cours de ces 40 années ou de 1 165 personnes si l'on tient compte des résidences construites entre 2001 et 2006. On peut y déceler trois périodes importantes de croissance :

- 1971 à 1981 au cours de laquelle la population a augmenté de 298 personnes;
- 1986 à 1991 au cours de laquelle la population a augmenté de 201 personnes;
- 2001 à 2005 au cours de laquelle la population a augmenté de 400 personnes³

² Gouvernement du Québec, Gazette officielle du 28 décembre 2005; décret 1248-2005

³ En tenant compte du nombre de permis émis pour de nouvelles constructions résidentielles.

Tableau 1 : Croissance de la population entre 1966 et 2006

	Effectifs	Accroissement quinquennal absolu	Accroissement quinquennal relatif
1966	201*		
1971	285*	+84	+41,8%
1976	433*	+148	+52,0%
1981	583*	+150	+34,6%
1986	675*	+ 92	+15,7%
1991	876*	+201	+29,8%
1996	928*	+52	+5,9%
2001	964**	+36	+3,8%
2006	1 009** (1 365)***	+45 (+400)	+4,4% (+41,5%)

* Recensements de Statistique Canada

** Gouvernement du Québec, gazette officielle du 28/12/2005

*** Calculé en fonction du nombre de permis de construction résidentielle émis entre 2001 et 2005.

Tenant compte des disponibilités en terrains résidentiels, des densités anticipées sur ceux-ci et de la population actuelle, on peut estimer que la capacité totale d'accueil de la municipalité se situe à environ 1600 habitants. Ce chiffre sera vraisemblablement atteint vers les années 2011-2012. Les 250 habitants qui viendront s'ajouter seront constitués, comme c'est le cas actuellement, de jeunes ménages.

1.5 Le dynamisme de la construction

L'analyse des statistiques relatives aux permis de construction émis par la Municipalité entre 1996 et 2005 permet de distinguer deux périodes différentes : l'une s'échelonnant entre 1996 et 2000 au cours de laquelle le nombre de nouvelles résidences a oscillé entre 2 et 8 par année; l'autre s'échelonnant entre 2001 et 2005 au cours de laquelle le nombre de nouvelles résidences a oscillé entre 15 et 33 par année. Notons qu'une industrie a aussi été érigée en 2002.

Tableau 2- Les nouvelles constructions entre 1996 et 2005

	Habitations	Industrie
1996	2	
1997	5	
1998	5	
1999	8	
2000	4	
2001	15	
2002	31	1
2003	31	
2004	33	
2005	23	

Source : Madame Claudia Chebin, Directrice générale de la Municipalité.

1.6 L'occupation actuelle du sol

L'analyse de l'occupation actuelle du sol révèle que celui-ci est occupé dans une proportion d'environ 72%. Sur les 173 hectares que couvre la Municipalité⁴, 125 sont urbanisés, laissant une disponibilité en espaces vacants d'environ 48 hectares. L'habitation unifamiliale représente la fonction dominante, occupant à elle seule environ 115 hectares, soit 92% de la superficie totale urbanisée. La fonction récréative représentée par le Club de voile Deux-Montagnes occupe 2,7 hectares tandis que la fonction communautaire (hôtel de ville, parcs) occupe 1,8 hectares.

Il est important de mentionner que le développement résidentiel s'est effectué sur des terrains relativement grands et plantés d'arbres, donnant un caractère pittoresque à la municipalité. Ceci est particulièrement remarquable dans les secteurs les plus anciens compris entre le lac des Deux-Montagnes et la rue Les Rigolets et entre ce lac et la rue des Ormes et où les arbres sont nombreux et d'âge mature.

Quant aux espaces non urbanisés, ils seront utilisés à des fins surtout résidentielles. Environ 31 hectares sont prévus à cette fin, permettant d'y construire environ 70 nouvelles habitations. Des superficies beaucoup plus réduites sont projetées pour les fonctions industrielles et de bureau (environ 16 hectares), pour la fonction commerciale (environ 0,24 hectare) et pour des fins d'espaces verts (environ 3 hectares).

1.7 Les réseaux de services

Le territoire municipal est desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire se raccordant aux réseaux de la ville de Vaudreuil-Dorion selon une entente intermunicipale avec celle-ci. La Municipalité dessert la ville de L'Île-Cadieux en eau potable à partir de son réseau d'aqueduc selon une entente intermunicipale. Les secteurs résidentiels récents sont aussi desservis par un réseau d'égout pluvial.

1.8 Les infrastructures de circulation

Le réseau de circulation de Vaudreuil-sur-le Lac comprend une seule collectrice, la rue Les Rigolets, sur laquelle est raccordé un ensemble de rues de desserte locale. Cette collectrice permet de relier la Municipalité aux réseaux de circulation de Vaudreuil-Dorion (le boulevard Saint-Charles notamment) et de L'Île-Cadieux ainsi qu'à l'autoroute 40.

On ne relève ici aucun problème particulier de circulation, les volumes actuels et prévus étant relativement faibles. Tenant compte que la capacité d'accueil pour de nouvelles résidences est d'environ 70 unités, on peut estimer un accroissement d'environ 140 véhicules d'ici 4 ou 5 ans, en supposant une moyenne de 2 véhicules par résidence. Compte tenu que la Ville de L'Île-Cadieux a atteint son point de saturation et qu'il n'y aura pas d'augmentation de la circulation provenant de

⁴ Notons que le périmètre d'urbanisation défini par le Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges chevauche l'ensemble du territoire municipal.

cette municipal  , on peut assumer que le trafic sur Les Rigolets augmentera d'environ 225 à 280 véhicules par jour (aller du matin et retour le soir).

Il est important de mentionner que le développement résidentiel s'est effectué au cours des 20 dernières années par secteur et de façon continue dans le prolongement des réseaux existants. Chaque secteur est planifié au niveau de la trame de rues et des services et des ententes entre la Municipalité et les promoteurs sont conclues avant que toute construction ne soit autorisée.

1.9 Les réseaux majeurs de transport d'énergie

Il n'existe sur le territoire qu'un seul réseau majeur de transport d'énergie. Il s'agit un gazoduc de la compagnie Trans-Canada Pipeline qui suit la limite sud de la zone industrielle, le long de l'autoroute 40.

2.0 LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE

L'analyse des composantes physiques, socio-économiques, d'occupation du sol et d'infrastructures permet d'identifier un certain nombre de points forts et de contraintes qui sont susceptibles d'interagir sur le développement futur de la Municipalité. C'est à partir de ces éléments de problématique qu'on sera en mesure de définir les orientations qui serviront d'assises au présent Plan d'urbanisme.

2.1 Les points forts

- Site naturel de qualité comprenant 2 500 mètres de rives en front du lac des Deux-Montagnes, des sols relativement bien drainés et un couvert forestier représentant environ 40% de la superficie totale de la Municipalité.
- Présence de peuplements forestiers de qualité dans la partie non développée située au sud-est du territoire.
- Qualité des constructions érigées en général sur de grands terrains plantés d'arbres.
- Disponibilité de terrains pour le développement résidentiel (environ 70 terrains), industriel (environ 16 hectares) et commercial (1 terrain) et possibilité d'accroissement de l'évaluation et des recettes fiscales du moins au cours des prochaines années. Notons que la superficie industrielle à développer devra être réduite à environ 14 hectares, compte tenu de l'obligation de prévoir une zone-tampon de 35 mètres de profondeur du côté nord de la zone industrielle afin d'éviter des contraintes aux résidents de la zone résidentielle limitrophe.
- Présence d'un équipement communautaire (terrain de jeux, hôtel de ville) au centre géographique du territoire.
- Présence d'un équipement récréatif de qualité (Club de voile Deux-Montagnes).
- Proximité du pôle de services de Vaudreuil-Dorion, du réseau de train de banlieue Montréal-Rigaud et de l'autoroute 40.

2.2 Les contraintes

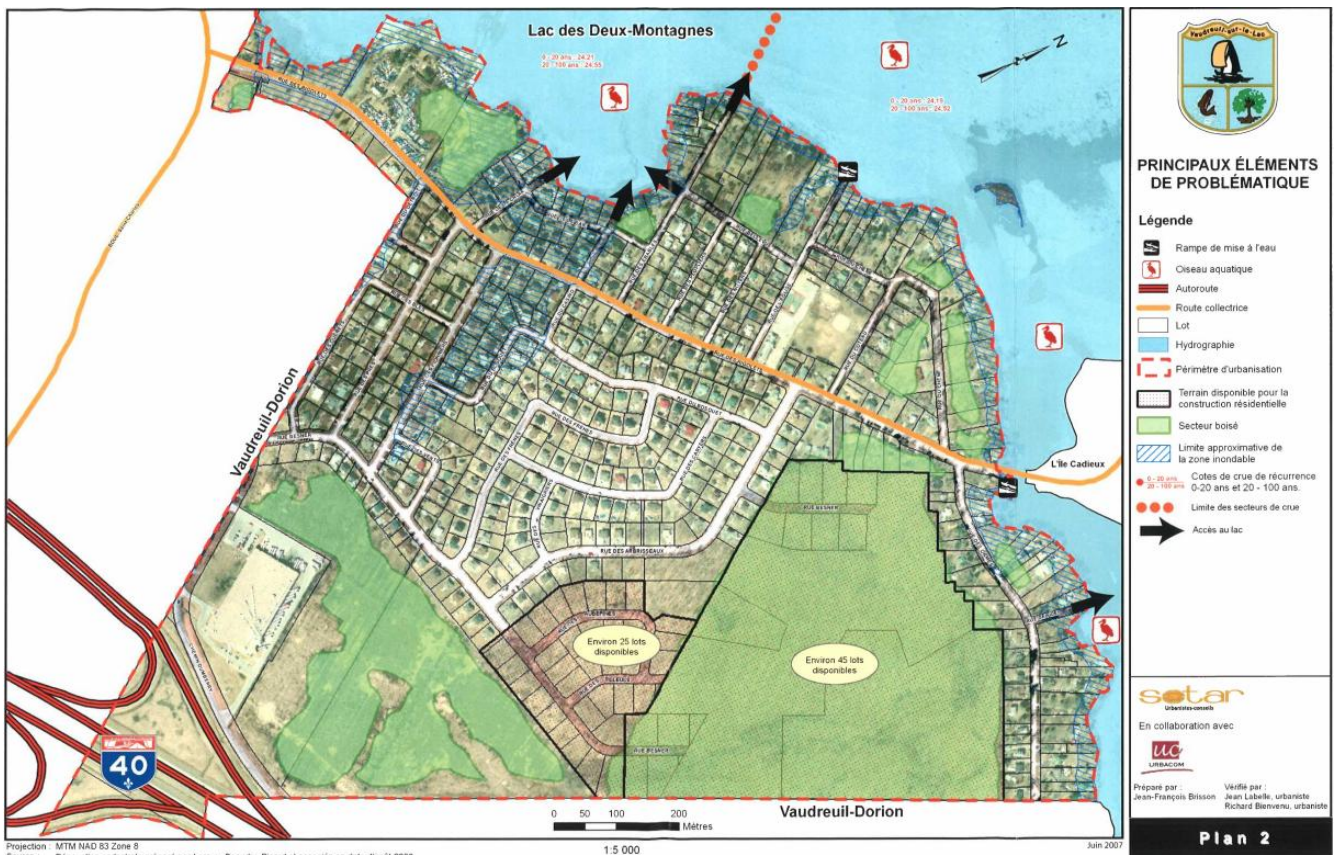
- Une partie du territoire (8,6%) est affectée par les crues de récurrence 0-20 ans et 20-100 ans.
- Quelques aires humides ponctuent la partie sud-est du territoire et posent ainsi quelques limitations au développement résidentiel.

Les limites municipales entre Vaudreuil-sur-le-Lac et Vaudreuil-Dorion posent certains problèmes de planification industrielle le long de la rue Dumberry, certains terrains chevauchant les deux municipalités.

2.0 LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE

Plan 2 : Les principaux éléments de problématique

- Limites municipales;
- Les terrains disponibles pour l'expansion future;
- Les aires boisées existantes;
- Les limites approximatives de la plaine inondable et les cotes critiques 0-20 ans et 20-100 ans;
- La collectrice (rue Les Rigolets).



3.0 LES ORIENTATIONS ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Terrant compte des forces et contraintes identifiées précédemment et des orientations du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, on peut dégager un certain nombre d'orientations et de stratégies qui devront guider les autorités municipales et les intervenants privés dans la planification et le développement futur du territoire. Ces orientations et stratégies sont les suivantes :

Orientation 1 : Poursuivre la politique actuelle de gestion de l'urbanisation

Cette orientation pourra se concrétiser au moyen des stratégies suivantes :

- Maintenir le caractère résidentiel actuel de la Municipalité en ne permettant que des développements de faible densité et en préservant au maximum le couvert forestier.
- Limiter le développement commercial en n'autorisant que des commerces et services de desserte locale dans une seule zone de faible superficie située à l'entrée de la Municipalité. Tel que prévu au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, aucun commerce de grande surface (+ 4 000 m² de plancher), ni aucune institution de niveau supérieur (écoles de niveaux secondaire et collégial, centre hospitalier, salle de spectacle), ni aucun service gouvernemental ne seront autorisés sur le territoire municipal.
- Continuer à développer les secteurs de façon progressive dans le prolongement des infrastructures et des réseaux existants en ayant recours à des protocoles d'entente avec les développeurs.
- Planifier l'expansion de la zone industrielle de concert avec la ville de Vaudreuil-Dorion de façon à assurer le développement rationnel de cette zone. La préparation d'un plan d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble des deux zones industrielles de ces municipalités pourrait être envisagée.
- N'accueillir à l'intérieur de la zone industrielle que des entreprises de prestige ayant des standards de performance élevés au niveau environnemental ainsi que des édifices à bureaux.
- Maintenir la zone tampon de 3 5 mètres entre le secteur résidentiel de la rue Besner et la zone industrielle.
- N'autoriser aucune nouvelle grande infrastructure de transport d'énergie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Toutefois, l'implantation d'une telle infrastructure pourra être autorisée s'il est démontré qu'elle ne peut être effectuée ailleurs sur le territoire. Les sociétés de gaz et de pétrole projetant une infrastructure de transport à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, devront préparer une étude d'implantation et la soumettre à la Municipalité avant que tout permis ne soit émis par celle-ci.

Orientation 2 : Améliorer la qualité de vie, la sécurité des citoyens et la qualité de l'environnement le long du réseau routier supérieur

Cette orientation pourra se concrétiser au moyen des stratégies suivantes :

- Limiter le nombre d'accès le long de la collectrice Les Rigolets;

3.0 LES ORIENTATIONS ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

- Restreindre l'installation d'enseignes et de panneaux-réclame le long de l'autoroute 40 (nombre, hauteur superficie).

Des prescriptions spécifiques relatives à ces points sont prévues aux règlements de lotissement et de zonage de la Municipalité.

Aucune dérogation mineure ne pourra être accordée en vue de réduire les normes de localisation, d'implantation et de dimensions des enseignes le long de l'autoroute 40.

Orientation 3 : Protéger les rives et le littoral du lac des Deux-Montagnes, les arbres et les aires humides.

Cette orientation pourra se concrétiser au moyen des stratégies suivantes :

- Faire respecter les dispositions du règlement de zonage relatives aux rives et littoral.
- Faire respecter les dispositions du règlement de zonage relatives à la protection des arbres.
- Prévoir la préparation d'un guide afin de renseigner les citoyens sur les bonnes pratiques à observer en vue de protéger les rives, le littoral et les arbres.
- Maintenir les exigences de superficie minimale de 2 550 mètres carrés par terrain dans le secteur sud-est de la Municipalité afin de préserver le maximum d'arbres dans ce secteur.
- Protéger les aires humides identifiées dans le secteur sud-est par un zonage «Parc» ou de «Conservation».

Orientation 4 : Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones sujettes aux inondations

Cette orientation pourra se concrétiser au moyen de la stratégie suivante :

- Faire respecter les dispositions du règlement de zonage relatives aux zones inondables. Ces dispositions diffèrent de celles qui étaient appliquées jusqu'à récemment principalement sur les points suivants : On se réfère dorénavant aux cotes de niveaux critiques établies par Centre d'expertise hydrique du ministère du Développement durable, de l'Environnement, et des Parcs plutôt qu'aux cartes des zones inondables utilisées antérieurement. De plus, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone inondable 0-20 ans même si le terrain est situé le long d'une rue où des services d'aqueduc et d'égout étaient installés le 13 avril 1983. Ces changements et d'autres résultent des modifications apportées à la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables par le gouvernement du Québec et postérieurement par le schéma d'aménagement révisé de la MRC.

Aucune dérogation mineure ne pourra être accordée en vue de réduire les exigences imposées par le règlement de zonage en regard des zones inondables et des autres contraintes pour des raisons de sécurité publiques.

4.0 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation permettent de traduire spatialement les orientations d'aménagement et l'organisation projetée des différentes fonctions résidentielles, commerciales, industrielles, publiques et récréatives sur le territoire de la Municipalité. En plus de préciser la destination des différentes portions du territoire, le plan des grandes affectations du sol (Plan 3) présenté ci-après, fournit dans le cas des aires réservées à l'habitation un indice sur la densité d'occupation anticipée.

4.1 L'affectation résidentielle

Les aires d'affectation résidentielles recoupent le tissu résidentiel existant ainsi que les secteurs de développement prévus à cette fin. On distingue deux types d'aires résidentielles :

- Les aires d'affectation résidentielle de très faible densité⁵ qui chevauchent le secteur non urbanisé situé au sud-est du territoire et le secteur en voie de développement desservi par les rue des Aubépines, des Tilleuls et un segment de la rue Besner. Ici, la densité nette variera entre 3,9 et 7,1 habitations à l'hectare et les usages permis seront limités à l'habitation unifamiliale isolée et aux parcs et terrains de jeux.
- Les aires d'affectation résidentielle de faible densité qui chevauchent les autres secteurs résidentiels de la Municipalité. Ici, la densité nette variera entre 11,3 et 21,5 habitations à l'hectare et les usages permis seront limités à l'habitation unifamiliale isolée et aux parcs et terrains de jeux.

4.2 L'affectation commerciale

Règl.298-01
(03-11-08)

Une seule aire d'affectation commerciale est prévue sur le territoire. Il s'agit de l'aire située au carrefour de la rue Les Rigolets et du boulevard Saint-Charles et qui est destinée à des commerces de détail et à des services commerciaux de voisinage requérant de faibles superficies de plancher.

~~Une seule aire d'affectation commerciale est prévue sur le territoire. Il s'agit de l'aire située au carrefour de la rue Les Rigolets et du boulevard Saint-Charles et qui est destinée à un centre commercial intégrant des commerces de détail et des services commerciaux de voisinage requérant de faibles superficies de plancher.~~

4.3 L'affectation industrielle et de bureaux

Une seule aire d'affectation industrielle est prévue, soit celle située à l'extrémité sud du territoire, le long de la rue Dumberry. Les usages seront limités ici à des bureaux et à des industries respectant des critères de performance relativement sévères au niveau du bruit, des odeurs, de la poussière, de la fumée, des vibrations et de l'entreposage.

⁵ Densité nette: espace bâtissable excluant les rues, parcs, sentiers et espaces libres.

4.0 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

4.4 L'affectation publique

L'aire d'affectation publique recoupe les propriétés appartenant à la Municipalité. Elle est destinée aux parcs, terrains de jeux et à certains espaces verts devant être préservés, aux édifices civiques (hôtel de ville) et aux stations de pompage.

4.5 L'affectation récréative

L'aire d'affectation récréative chevauche la propriété du Club de voile DeuxMontagnes. Elle est destinée à des activités reliées au nautisme et aux activités complémentaires à celles-ci telles un club nautique, une école de voile, une capitainerie, une aire d'entreposage de bateaux.

4.6 L'affectation de conservation

L'affectation de conservation chevauche des espaces fragiles sur le plan écologique. Il s'agit de secteurs inondables ou humides où aucune construction ou ouvrage ne doit être autorisé.

4.7 L'affectation de transport

L'affectation de transport recoupe des terrains compris dans l'emprise de l'autoroute 40. Y sont autorisées uniquement les infrastructures de transport.

5.0 LE TRACÉ DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION

Aucune nouvelle voie de circulation d'importance du type artère ou collectrice n'est prévue sur le territoire. Seules des rues de desserte résidentielle ou industrielle viendront s'ajouter au cours des années à venir au réseau des rues existantes.

Dans le cadre de la gestion des voies de circulation de niveau supérieur, il y aura lieu de limiter le nombre d'accès sur la collectrice que représente la rue les Rigolets. Des dispositions particulières sont prévues au règlement de lotissement et au règlement de zonage à cet effet.

6.0 LES ZONES D'INTERVENTION PARTICULIÈRES

Certaines zones font l'objet de mesures d'intervention particulières en raison de leur caractère spécifique ou de leur problématique particulière à l'intérieur du territoire de la Municipalité. C'est ainsi que les zones suivantes sont assujetties soit au Règlement n° 259 sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), soit au Règlement n° 216 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA):

Règlement sur les PAE n° 259

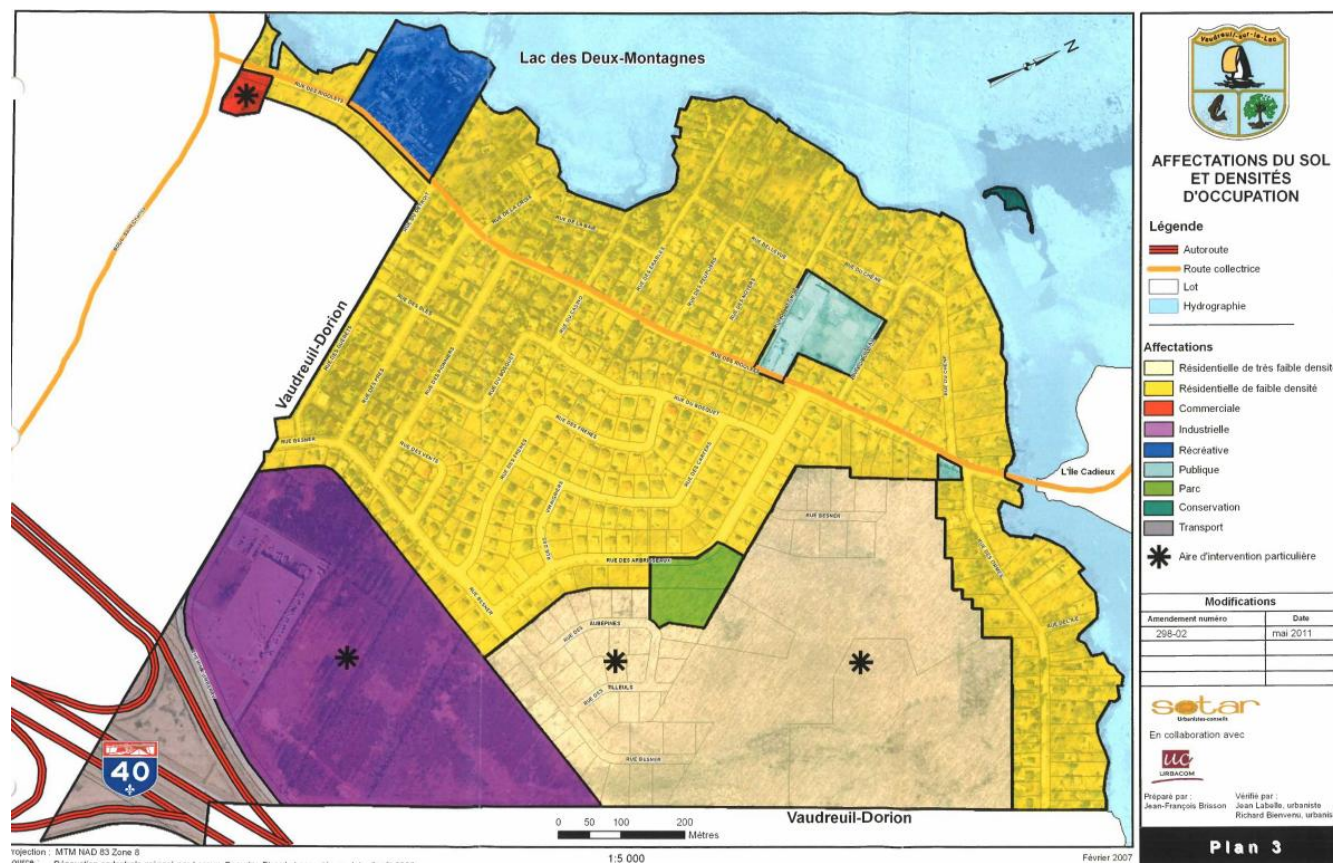
- Zone industrielle
- Zones résidentielles situées dans la partie sud-est (rues des Aubépines, des Tilleuls et partie de la rue Besner) et zone non développée située à l'ouest de la rue des Ormes.

Règlement sur les PIIA n° 216

- Zone industrielle
- Zone commerciale

Plan 3 : Les grandes affectations du sol, les densités d'occupation et les aires d'intervention particulières

Règl. 298-02
(07-03-11)



CONCLUSION

Le présent Plan d'urbanisme, outil de gestion municipale, fixe les grandes orientations d'aménagement et les stratégies de mise en œuvre et définit les grandes affectations du sol qui permettront d'assurer le développement rationnel de la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac ainsi qu'une intégration harmonieuse des diverses fonctions urbaines.

Bien qu'il puisse être ajusté afin de répondre à des besoins nouveaux, le plan d'urbanisme ne devrait pas être modifié en profondeur durant les 6 ou 7 ans qui suivront son entrée en vigueur. Toutefois, on devra s'assurer en tout temps de la conformité du Plan d'urbanisme au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et de la concordance entre ce plan et la réglementation d'urbanisme.

Le Plan d'urbanisme est complété sur le plan légal par une réglementation d'urbanisme touchant le lotissement des terrains, le zonage, la construction, l'émission des permis et certificats et le contrôle architectural. Ayant pour fondement les grandes orientations et les stratégies d'aménagement et de développement et les affectations du sol énoncées au présent Plan d'urbanisme, cette réglementation permettra, au moyen de prescriptions générales et particulières, d'assurer leur respect par les citoyens de la Municipalité et les intervenants des corporations publiques et privées.

Cette réglementation fixera notamment des exigences sur les dimensions minimales des terrains à construire, sur les usages permis dans les différentes zones délimitées au plan de zonage, sur l'implantation des bâtiments dans ces zones, sur le stationnement, sur l'affichage, sur la protection de la bande riveraine et du littoral des cours d'eau, sur les plaines d'inondation et sur la protection des arbres.

On ne peut que souhaiter que tous ces outils d'urbanisme contribueront dans le futur au maintien du caractère particulier de la Municipalité, à la préservation de ses paysages naturels et au développement harmonieux de ses fonctions urbaines.

Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Fait et passé à Vaudreuil-sur-le-Lac, ce 3 juillet 2007



Monsieur Claude Pilon, maire



Madame Claudia Chebin, directrice
générale et secrétaire-trésorière

AMENDEMENTS - Exemple

298-01 – Entrée en vigueur le : 3 novembre 2008

298-01 – Voir article 4.2

298-02 – Entrée en vigueur le : 7 mars 2011

298-02 – Voir Plan 3