

Municipalité de Très-Saint-Rédempteur

Règlement numéro 151 relatif au programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur du Chemin de la Montagne

Province de Québec
MRC de Vaudreuil-Soulanges
Municipalité de Très-Saint-Rédempteur

Règlement numéro 151 relatif au programme particulier d'urbanisme(PPU) du secteur du Chemin de la Montagne

ATTENDU QUE la Municipalité de Très-Saint-Rédempteur désire remplacer son Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur du Chemin de la Montagne;

ATTENDU QU' un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 26 avril 2006 par M. Guy Guénette;

ATTENDU QUE le présent projet de règlement a été adopté à la séance du 13 juin 2006;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le 27 juin 2006;

Il est proposé par M. Guy Guénette, secondé par M. Mario Santini et résolu que le règlement 151 et son annexe soit adopté et entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

:

Table des matières

	Page
Avant-propos	1
1.0 Profil de l'aire d'application du PPU	2
2.0 Orientations d'aménagement	2
2.1 Orientation globale d'aménagement.....	2
2.2 Orientations spécifiques d'aménagement.....	2
2.3 Les règles s'appliquant à la planification des projets.....	3
3.0 Concept d'aménagement	5
4.0 Affectations du sol et densités d'occupation	7
4.1 Affectation résidentielle.....	7
5.0 Règles particulières d'urbanisme	7
5.1 Usages et constructions incompatibles.....	7
5.2 Protection en bordure des cours d'eau.....	8
5.3 Coupe et protection des arbres.....	8
5.4 Contrôle de l'architecture et des aménagements extérieurs.....	8
5.5 Restriction des accès sur la route 325.....	8
6.0 Conditions d'acceptation des projets résidentiels	9
Annexe : L'aménagement du territoire et ses impacts financiers pour la municipalité	11
Plan	
Plan-concept du secteur du Chemin de la Montagne.....	en pochette

Avant-propos

Le présent programme particulier d'urbanisme (PPU) a été intégré au Règlement du plan d'urbanisme numéro 93-9 adopté en 1993 par la municipalité de Très-Saint-Rédempteur. Dans le cadre de la révision de son plan d'urbanisme, le conseil de la municipalité a décidé de détacher ce PPU afin d'en faire un règlement distinct car des modifications étaient devenues nécessaires face à certaines difficultés d'application.

Le programme particulier d'urbanisme vient définir certaines orientations d'aménagement d'un secteur boisé du Mont Rigaud appelé à une vocation résidentielle et équestre. Il vient aussi préciser les règles particulières de lotissement et de zonage à respecter ainsi que les études à être présentées à la Municipalité par tout promoteur désireux de réaliser un projet résidentiel à l'intérieur du secteur visé.

La mise en œuvre du PPU s'articule autour de la volonté des autorités municipales de planifier un développement cohérent visant un équilibre entre le milieu bâti et le milieu naturel. Cet équilibre ne pourra être atteint qu'en associant les critères de performance économiques à la conservation du patrimoine naturel de ce secteur.

1.0 PROFIL DE L'AIRES D'APPLICATION DU PPU

Le secteur d'application du PPU couvre environ 219 hectares (540 acres). Il est délimité par le lot 37 à l'ouest, la limite municipale de Rigaud au nord et le Chemin de la Montagne à l'est. Au sud, ses limites suivent une ligne irrégulière suivant soit la Route Principale (route 325), soit la ligne arrière nord du projet Martin ou soit la ligne arrière de lots résidentiels ayant front sur la Route Principale.

Le secteur du Chemin de la Montagne présente le profil suivant :

- secteur représentant un potentiel de développement important;
- boisé d'intérêt sur une partie importante du secteur;
- peuplements forestiers de nourriture ou d'abri pour le cerf de Virginie;
- présence de plusieurs cours d'eau;
- présence d'une zone résidentielle en bordure de la Route Principale (route 325), qui forme un embryon de développement;
- présence d'une partie du massif du Mont Rigaud.

2.0 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2.1 ORIENTATION GLOBALE D'AMÉNAGEMENT

Planifier un concept de mise en valeur de façon à créer un espace résidentiel en harmonie avec le milieu naturel

Cette orientation globale vient chapeauter l'ensemble des interventions liées à la planification de cette partie de la municipalité. Cette orientation vient également indiquer l'intention de voir à ce que le développement de cette partie de la municipalité soit le reflet d'une nouvelle façon d'habiter en position d'équilibre avec l'environnement.

2.2 ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES D'AMÉNAGEMENT

Les orientations spécifiques précisent la portée de l'orientation globale présentée précédemment. Tout projet de mise en valeur du secteur du Chemin de la Montagne devra refléter cette orientation globale ainsi que les orientations spécifiques suivantes :

- 1) **Autoriser les activités résidentielles adaptées au massif du Mont Rigaud en préservant le caractère naturel de celui-ci;**
- 2) **Protéger les rives des cours d'eau;**
- 3) **Préserver intactes les caractéristiques écologiques autour des marais;**

- 4) **Planifier un réseau routier simple, lisible et adapté à la topographie du site;**
- 5) **Insister sur l'intégration des constructions et des aménagements au milieu naturel;**
- 6) **Créer un réseau récréatif multifonctionnel;**
- 7) **Protéger l'habitat du cerf de Virginie;**
- 8) **Préserver le caractère boisé du Chemin de la Montagne;**
- 9) **S'assurer que les constructions ne dépassent pas la cime des arbres;**
- 10) **Prévoir la possibilité pour les résidants de construire sur leur terrain une écurie privée ou un abri pour les chevaux et d'aménager un manège.**

2.3 LES RÈGLES S'APPLIQUANT À LA PLANIFICATION DES PROJETS

Les règles suivantes s'appliquent lors de la planification des projets de développement résidentiel. Deux approches peuvent être envisagées :

- a) **La première approche** vise à autoriser moyennant le respect des règles spécifiques suivantes les développements résidentiels occupant 50 % ou moins du site à développer :
 - i. L'ensemble des constructions et des rues doit être localisé à l'intérieur d'une aire dont la superficie n'excède pas 50 % de la superficie totale du site (excluant les cessions pour fins de parcs et de voies de circulation récréatives). L'espace libre dont la superficie représente au moins 30 % de la superficie totale du site doit demeurer libre. Cet espace libre doit être localisé de façon à assurer la conservation et la mise en valeur des éléments naturels identifiés au plan no. 2 du plan d'urbanisme de la Municipalité.
 - ii. Les bâtiments doivent être érigés en structure isolée;
 - iii. Favoriser comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, la cession en terrain pour fins de parc d'une superficie égale à 10 % du site à développer. Ces espaces doivent être localisés de façon à protéger les caractéristiques naturelles identifiées au plan no.2 du plan d'urbanisme de la Municipalité;
 - iv. Les bâtiments ne doivent pas, de par leur hauteur, altérer l'environnement visuel et naturel des lieux;

- v. Le projet de développement doit favoriser la mise en place de voies de circulation récréative destinées à être publiques et dont l'emprise minimale correspond à 10 % de la superficie du site. Ces voies de circulation doivent être planifiées de façon à s'intégrer à celles déjà en place ou prévues sur les lots adjacents;
 - vi. De façon générale, les espaces libres et les parcs doivent être conservés dans leur état naturel;
 - vii. Le tracé des rues doit être adapté à la topographie du terrain;
 - viii. Les accotements des rues doivent être suffisamment larges pour permettre la circulation des chevaux.
- b) **La seconde approche** vise à autoriser, moyennant le respect des règles spécifiques suivantes, les développements résidentiels occupant plus de 50% du site à développer :
- i. L'ensemble des constructions et des rues doit être localisé à l'intérieur d'une aire dont la superficie n'excède pas 80 % de la superficie totale du site (excluant les cessions pour fins de parcs et de voies de circulation récréatives). L'espace libre possible doit demeurer libre. Cet espace libre doit être localisé de façon à assurer la conservation et la mise en valeur des éléments naturels identifiés au plan no. 2 du plan d'urbanisme de la Municipalité;
 - ii. Les sites servant d'unité de planification doivent comprendre le minimum de superficie permettant un développement planifié, notamment en ce qui concerne le tracé des voies de circulation véhiculaires et récréatives et de la localisation des parcs et espaces libres;
 - iii. Les bâtiments doivent être érigés en structure isolée;
 - iv. Favoriser comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale la cession en terrain pour fins de parcs d'une superficie égale à 10 % du site à développer. Ces espaces doivent être localisés de façon à protéger les caractéristiques naturelles identifiées au plan no. 2 du plan d'urbanisme de la Municipalité;
 - v. L'impact fiscal du projet pour la Municipalité doit être démontré à l'aide d'outils appropriés¹;

¹ L'étude d'impact doit contenir les éléments contenus dans la grille d'évaluation du document « L'aménagement du territoire et ses impacts financiers pour la municipalité », collection Aménagement et urbanisme, les pratiques de l'aménagement, Gouvernement du Québec.
Voir aussi la grille d'analyse des impacts financiers et fiscaux présentée en annexe.

- vi. Le projet de développement doit favoriser la mise en place de voies de circulation récréatives destinées à être publiques et dont l'emprise minimale correspond à 10 % de la superficie du site. Ces voies de circulation doivent être raccordées à celles déjà en place;
- vii. Le projet de développement doit chercher à mettre en valeur et à conserver tous les éléments naturels identifiés au plan no. 2 du plan d'urbanisme de la Municipalité;
- viii Des dispositions visant à assurer la cohabitation harmonieuse des usages avec la faune et la flore doivent être proposées;
- ix L'évaluation des impacts du projet sur le réseau de circulation existant, incluant les artères principales, doit être réalisée;
- x Le développement en « saute-mouton » doit être évité;
- xi Les bâtiments ne doivent pas, de par leur hauteur, altérer l'environnement visuel et naturel des lieux;
- xii Le tracé des rues doit être adapté à la topographie du terrain;
- xiii Les accotements des rues doivent être suffisamment larges pour permettre la circulation des chevaux.

3.0 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Faisant suite aux orientations et aux règles de planification, le concept d'aménagement se veut une représentation graphique de l'organisation spatiale projetée dans ce secteur de la Municipalité (voir plan en pochette).

Ce concept s'appuie sur la seconde approche citée précédemment et prévoit l'aménagement d'environ 160 terrains résidentiels très grands (+ 7 435 mètres carrés) répartis le long d'un réseau de rues adapté à la topographie et aux caractéristiques écologiques du site. La superficie de déboisement maximum des terrains sera de 1 000 mètres carrés, **laissant ainsi 87,5% de la superficie des terrains résidentiels à l'état boisé**. L'aire déboisée pourra servir à l'implantation de l'habitation unifamiliale isolée, aux accès et aux usages accessoires tels un bâtiment accessoire, une piscine, un champ d'épuration, une écurie privée ou un abri pour un maximum de deux (2) chevaux² et un manège.

Une bande de protection de 35 mètres est prévue de chaque côté des cours d'eau qui traversent le site tandis que les aires humides sont conservées à l'état naturel.

² On pourra permettre un nombre supérieur à deux chevaux dans le cas où les terrains sont de plus grande superficie comme le prévoit le règlement de zonage de la municipalité.

Une aire représentant environ 20% de la superficie du site est réservée à des fins de parc tandis qu'un réseau de sentiers récréatifs réservés à la marche, à l'équitation et au ski de fond sillonne le site et se raccorde au sentier multifonctionnel L'Escapade. Ce réseau prend origine dans le parc principal situé au cœur du site et emprunte un tracé compris en arrière lot ou entre les lignes latérales de certains lots. La localisation des parcs recoupe les espaces les plus favorables pour la nourriture et l'abri du cerf de Virginie, à savoir les peuplements de cèdre, de pruche, d'épinette et de pin. Ils seront donc en grande partie laissés à l'état naturel, correspondant ainsi à des parcs de conservation. Les parcs et les sentiers récréatifs totalisent en superficie 47,8 hectares, soit 21,8 % de la superficie totale du projet.

Quant au réseau routier, il comprend une collectrice dont l'emprise sera de 20 mètres, donnant deux accès sur la Route Principale et un autre sur le Chemin de la Montagne (face à la Rue Rigaud). Des autorisations du ministère des Transports devront être obtenues avant d'aménager les entrées de cette collectrice sur la route 325 (Route Principale et Chemin de la Montagne). Le réseau routier comprend aussi des rues de desserte locale dont l'emprise sera de 15 mètres et qui se raccorderont à la collectrice. À noter que tous les ponts à être construits au-dessus des cours d'eau devront faire l'objet d'une autorisation par la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

En résumé, les superficies prévues au concept d'aménagement sont réparties comme suit :

Lots résidentiels (environ 160)		156,4 ha (71,4%)
Espaces verts :	Parcs : 44,3 ha Sentiers récréatifs : <u>3,5 ha</u>	47,8 ha (21,8%)
Infrastructures routières :	Collectrice : 7,0 ha Rues de desserte : <u>7,8 ha</u>	14,8 ha (6,7%)
Superficie totale :		219 ha (100%)

4.0 AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Le PPU vient préciser pour le secteur de la Montagne, les affectations du sol et les densités d'occupation. Celles-ci visent à définir de façon générale la vocation dominante des différentes aires d'aménagement du secteur.

Les affectations du sol et les densités d'occupation seront précisées dans la réglementation d'urbanisme, notamment au niveau des usages et des classes d'usages ainsi que les normes spécifiques à chaque zone.

4.1 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

Cette affectation limite le développement à l'habitation unifamiliale isolée. L'usage équestre est également autorisé à l'intérieur de cette aire d'affectation.

Lors de la planification de nouveaux projets de développement, la densité sera calculée en densité brute et devra respecter le maximum **d'une (1) unité de logement à l'hectare**. Deux possibilités s'offriront alors :

- Dans le cas où les lots résidentiels n'occuperont que 50% du site, les résidences pourront être implantées sur un terrain dont la superficie sera d'au moins **3 000 mètres carrés (4 000m² si riverain d'un cours d'eau)**;
- Dans le cas où les lots résidentiels occuperont 80% du site, les résidences pourront s'implanter sur un terrain d'une superficie minimale de **7 435 mètres carrés**.
- Dans le cas où les propriétaires des terrains désirent avoir des chevaux sur leur terrain, les superficies minimales à respecter sont celles prévues au Règlement de zonage de la Municipalité.

5.0 RÈGLES PARTICULIÈRES D'URBANISME

Les règles particulières d'urbanisme précisent les dispositions applicables à l'intégration des projets de développement au milieu naturel ainsi qu'à la protection de l'environnement.

5.1 USAGES ET CONSTRUCTIONS INCOMPATIBLES

En conformité avec le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, les usages et constructions suivantes sont prohibés sur l'ensemble du secteur visé par le présent PPU :

- tours de communication, de télécommunication, de téléphonie cellulaire et toute autre tour pouvant dévaluer l'environnement naturel;
- carrières et sablières;

- établissements d'élevage avicole, porcine, de gibier et d'animaux à fourrure;
- systèmes d'éclairage à haute intensité, l'éclairage autorisé est de type sodium haute-pression.

5.2 PROTECTION EN BORDURE DES COURS D'EAU

Des mesures de protection sont prévues en bordure des cours d'eau. Une bande de 35 mètres de protection de part et d'autre des cours d'eau mesurée à partir de la ligne des hautes eaux. Les dispositions particulières seront précisées dans la réglementation d'urbanisme.

5.3 COUPE ET PROTECTION DES ARBRES

La réglementation de zonage prévoit les dispositions applicables à la coupe et à la protection des arbres. Cependant, la coupe des arbres devra se limiter aux cas suivants :

- A) Les coupes d'assainissement et de jardinage;
- B) Le déboisement pour l'implantation d'une habitation, des bâtiments accessoires et des usages complémentaires jusqu'à un maximum de 1 000 mètres carrés par habitation;
- C) À l'intérieur des parcs et espaces libres appartenant à la Municipalité, la superficie déboisée nécessaire à l'implantation des bâtiments et à l'aménagement des aires de jeux ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain;
- D) Le déboisement nécessaire à l'aménagement des rues et des sentiers.

5.4 CONTRÔLE DE L'ARCHITECTURE ET DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Il est important de noter que le secteur visé par le PPU est assujéti au Règlement numéro 97-6 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. La Municipalité pourra donc exercer un contrôle sur l'architecture des bâtiments qui seront érigés dans ce secteur ainsi que sur les aménagements extérieurs (clôtures, aménagements paysagers, accès et stationnement, éclairage, etc.). Ceci, de façon à assurer une bonne intégration des constructions et aménagements au milieu naturel et à la protection de celui-ci.

5.5 RESTRICTION DES ACCÈS SUR LA ROUTE 325

Des restrictions sont prévues en vue de limiter le nombre d'intersections et d'accès routiers sur la route 325, ceci afin de limiter au minimum les points de conflits et

d'assurer une bonne fluidité de la circulation. On devra donc limiter le nombre d'intersections du projet à deux (2) sur la Route Principale et à un (1) sur le Chemin de la Montagne. De plus, aucune nouvelle façade de lot n'est prévue sur ces deux voies de circulation, chaque lot résidentiel ayant façade sur une rue de desserte projetée à l'intérieur du projet.

6.0 CONDITIONS D'ACCEPTATION DES PROJETS RÉSIDENTIELS

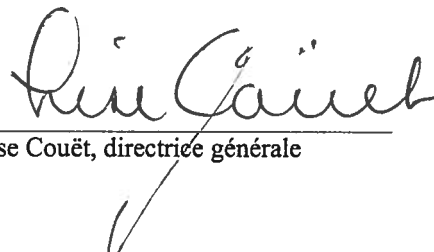
Afin d'atteindre les objectifs visés par le présent Programme particulier d'urbanisme, la Municipalité doit poser certaines exigences, en plus de celles exigées par les autres règlements d'urbanisme, avant que tout projet de lotissement et de développement ne soit accepté. Ainsi, les documents suivants doivent être présentés à la Municipalité par les promoteurs et acceptés par celle-ci :

- 1) **Plan des caractéristiques du milieu** (plan indiquant le relief au moyen de courbes de niveau, les cours d'eau, les zones humides et les marécages, les types de sols, les aires de conifères, les aires de bois franc etc..).
- 2) **Plan projet du développement résidentiel proposé** (plan avec courbes de niveau illustrant l'emplacement des rues et des sentiers récréatifs, la subdivision des lots et leurs dimensions, l'emplacement des parcs, l'emplacement des espaces libres, l'emplacement des bornes sèches et des citernes etc...).
- 3) **Plan indiquant le phasage du développement prévu** (tronçons de rues projetés sur 3, 6 et 9 ans).
- 4) **Étude des impacts financiers et fiscaux du projet pour la Municipalité**
Cette étude devra identifier les revenus et dépenses anticipés du projet pour la Municipalité. A cette fin, on pourra avoir recours au modèle préparé par le Ministère des Affaires municipales³ et présenté en annexe du présent PPU.
- 5) **Impacts du projet sur la circulation.**
Cette étude devra préciser le nombre additionnel de véhicules automobiles générés par le projet, les mesures d'aménagement prévues pour limiter la vitesse dans le projet et pour assurer la sécurité des usagers et des piétons tout particulièrement aux principales intersections.
- 6) **Protocole d'entente entre la Municipalité et le promoteur pour la construction des rues, des sentiers, les mesures de sécurité-incendie, l'éclairage etc...**
Préparé par la Municipalité, ce protocole devra identifier clairement les obligations du promoteur en regard de la réalisation des rues, des sentiers récréatifs, des mesures de sécurité-incendie (bornes sèches, citernes), de

³ *L'aménagement du territoire et ses impacts financiers pour la municipalité*, collection Aménagement et urbanisme, les pratiques de l'aménagement, Gouvernement du Québec.

l'éclairage et des autres aménagements d'utilités publiques à être réalisés dans le projet. Ce protocole devra prévoir notamment des garanties financières en vue de la réalisation complète des travaux prévus aux plans et devis d'exécution préparés par l'ingénieur de la Municipalité.


Jean Lalonde, maire


Lise Couët, directrice générale

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ANNEXE

▪ L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET SES IMPACTS FINANCIERS POUR LA MUNICIPALITÉ