



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE D'HUDSON**

RÈGLEMENT N° 772-2024

**RÈGLEMENT 772-2024 SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

CONSIDÉRANT QUE la Ville d'Hudson est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et que les règlements d'urbanisme ne peuvent être adoptés que conformément aux dispositions de cette Loi;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun que la Ville se dote d'une approche globale pour ainsi mieux encadrer le développement des secteurs encore disponibles, notamment en lien avec la protection des milieux naturels;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser cet objectif, l'analyse de projet particulier de développement doit se faire avec une vue d'ensemble de chaque milieu;

CONSIDÉRANT QUE l'application d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble pour ces territoires s'avère un complément essentiel à la réglementation d'urbanisme traditionnelle applicable;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du règlement 768-2024 a été donné à la séance du 10 janvier 2024 et qu'un projet de règlement a été déposé et adopté à la même séance;

CONSIDÉRANT QU'une période de consultation publique a eu lieu du 25 janvier au 14 février 2024;

CONSIDÉRANT QU'une séance d'information expliquant les changements au règlement depuis l'adoption du projet a été tenue le 24 avril 2024;

CONSIDÉRANT QUE le règlement 768-2024 a été adopté lors de la séance du conseil municipal du 6 mai 2024;

CONSIDÉRANT QUE la résolution 24-08-28-20 datée du 28 août 2024 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges désapprouve le règlement puisqu'il contient des dispositions qui ne sont pas conformes au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges;

CONSIDÉRANT QUE la Ville remplace le règlement 768-2024 par le règlement 772-2024 afin de le rendre conforme au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges;

Il est ordonné et statué par le règlement 772-2024, intitulé « RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DE LA VILLE DE HUDSON », comme suit :

**CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
TOWN OF HUDSON**

BY-LAW N° 772-2024

**BY-LAW 772-2024 ON COMPREHENSIVE
DEVELOPMENT PROGRAMS**

WHEREAS the Town of Hudson is governed by the Act respecting land use planning and development and that planning bylaws may only be adopted in accordance with the provisions of this Act;

WHEREAS it is opportune for the Town to adopt a global approach in order to better control the development of sectors still available, particularly in relation to the protection of natural environments;

WHEREAS to achieve this objective, the analysis of a particular development project must be carried out with an overall view of each environment;

WHEREAS the application of a by-law on comprehensive development programs for these sectors is an essential complement to the applicable traditional urban planning regulations;

WHEREAS a notice of motion of the [by-law 768-2024](#) was given at the regular meeting of January 10h, 2024 and a draft of this by-law was tabled and adopted at that meeting;

WHEREAS a public consultation period was held from January 25th to February 14th 2024;

WHEREAS an information session explaining the modifications to the by-law since the adoption of the draft version was held on April 24h, 2024;

WHEREAS by-law 768-2024 was adopted at the town council meeting held on May 6th, 2024;

WHEREAS resolution 24-08-28-20 dated August 28, 2024, of the RCM of Vaudreuil-Soulanges withheld approval of the by-law since it contains provisions that are not in accordance with the Land Use and Development Plan of the RCM of Vaudreuil-Soulanges;

WHEREAS the town replaces by-law 768-2024 by by-law 772-2024 in order to be in accordance with the Land Use and Development Plan of the RCM of Vaudreuil-Soulanges;

It is ordained and statued by by-law 772-2024, entitled "BY-LAW CONCERNING COMPREHENSIVE DEVELOPMENT PROGRAMS", as follows:



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

**CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,
INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

**CHAPTER 1
DECLARATORY, INTERPRETIVE AND
ADMINISTRATIVE PROVISIONS**

**SECTION 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**DIVISION 1
DECLARATORY PROVISIONS**

**ARTICLE 1
CONTEXTE**

**SECTION 1
CONTEXT**

Le présent règlement vise à assurer un développement respectueux des milieux naturels et construits dans certains secteurs spécifiques de la Ville. Les secteurs en question présentent à la fois un potentiel de développement tout en possédant des caractéristiques physiques sensibles. Le règlement veut offrir aux promoteurs et propriétaires la possibilité de mettre en valeur ces secteurs de manière créative, mais dans le respect de l'environnement et du cadre bâti avoisinant.

This by-law aims to ensure respectful development of natural and built environments in specific town sectors. These sectors possess both development potential and sensitive physical characteristics. The by-law intends to provide developers and property owners with the opportunity to enhance these sectors creatively, while respecting the surrounding environment and built framework.

Pour ce faire, le règlement instaure une procédure d'évaluation des projets, en application des articles 145.9 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Plus spécifiquement, il :

To achieve this, the by-law establishes a project evaluation procedure, in accordance with sections 145.9 and following of the Act respecting land use planning and development. Specifically, it:

- a) Délimite les secteurs visés;
- b) Indique les attentes de la Ville, exprimées sous forme de règles normatives et de critères;
- c) Fixe les modalités administratives applicables à la procédure d'évaluation.

- a) Defines the targeted sectors;
- b) Specifies the town's expectations through normative rules and criteria;
- c) Determines the administrative procedures applicable to the evaluation process.

**ARTICLE 2
TERRITOIRE ASSUJETTI**

**SECTION 2
APPLICABLE TERRITORY**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones suivantes telles qu'elles apparaissent au plan de zonage annexé au règlement de zonage 526 en vigueur :

The provisions of this by-law apply to the following zones as depicted in the zoning plan attached to zoning by-law 526 currently in force:

- PAE-01 – zone R-7;
- PAE-02 – zones R-22, R-24 et R-70.

- CDP-01 – R-7 zone;
- CDP-02 – R-22, R-24, and R-70 zones.

**ARTICLE 3
RENVOIS**

**SECTION 3
REFERENCES**

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

All references to another by-law contained in this by-law are open, meaning they extend to any amendment that another by-law referred to may undergo after the entry into force of this by-law.



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

**ARTICLE 4
ADOPTION PAR PARTIE**

Le présent règlement est adopté partie par partie, de façon 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.

**SECTION 4
ADOPTION IN PARTS**

This by-law is adopted in parts, so that if any division of this by-law is declared null and void by a court, such a decision would have no effect on the other parts of the by-law.

**SECTION 2
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

**DIVISION 2
INTERPRETIVE PROVISIONS**

**ARTICLE 5
TERMINOLOGIE**

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'annexe ayant trait à la terminologie du règlement de zonage en vigueur.

Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie doivent être interprétés selon le sens qui leur est conféré aux ouvrages de références courants tels les lois, les codes et les dictionnaires.

**SECTION 5
TERMINOLOGY**

The expressions, terms, and words used in this by-law have the meanings and applications assigned to them in the terminology annexed to the current zoning by-law.

Expressions, terms, and words used but not defined in the terminology chapter must be interpreted according to their meaning in common reference works such as laws, codes, and dictionaries.

**SOUS-SECTION 1
ADMINISTRATION ET APPLICATION DU
RÈGLEMENT**

**SUB-DIVISION 1
ADMINISTRATION AND APPLICATION OF
THE BY-LAW**

**ARTICLE 6
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal.

**SECTION 6
ADMINISTRATION OF THE BY-LAW**

The administration of this by-law is entrusted to the official designated by resolution by the town council.

**ARTICLE 7
AUTORITÉ COMPÉTENTE**

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des fonctionnaires désignés adjoints chargés d'aider ou de remplacer le fonctionnaire désigné peuvent être nommés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

**SECTION 7
COMPETENT AUTHORITY**

The application, monitoring, and control of this by-law fall under the purview of the designated official. Assistant designated officials appointed to assist or replace the designated official may be named by resolution by the town council. The designated official and their authorized representatives constitute the competent authority. In this by-law, the use of the term "designated official" is equivalent to the use of the term "competent authority."

**ARTICLE 8
DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

**SECTION 8
DUTIES OF THE COMPETENT
AUTHORITY**



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

Les devoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement municipal sur les permis et certificats en vigueur.

The duties of the competent authority are those assigned to it in the current municipal permits and certificates by-law.

**ARTICLE 9
POUVOIRS DE L'AUTORITÉ
COMPÉTENTE**

**SECTION 9
POWERS OF THE COMPETENT
AUTHORITY**

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement municipal sur les permis et certificats en vigueur.

The powers of the competent authority are those assigned to it in the current municipal permits and certificates by-law.

**ARTICLE 10
DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE
L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE
L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX**

**SECTION 10
DUTIES OF THE OWNER, OCCUPANT,
APPLICANT, OR WORKS EXECUTOR**

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux ou de services sont ceux qui lui sont attribués au règlement municipal sur les permis et certificats en vigueur auxquels s'ajoutent les devoirs suivants, le cas échéant :

The duties of the owner, occupant, applicant, or works executor are those assigned to them in the current municipal permits and certificates by-law, plus the following duties, if applicable:

1° suivant la réception de la résolution faisant état de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le requérant doit informer la Ville, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet, et ce, le plus tôt possible avant l'adoption finale du règlement nécessaire à la mise en place de la planification d'ensemble retenue;

1° Upon receiving the resolution stating the approval of the comprehensive development program, the applicant must inform the town, in writing, of their agreement with the conditions outlined in the acceptance of the project, as soon as possible before the final adoption of the by-law necessary for the implementation of the selected comprehensive planning;

2° le requérant doit aussi soumettre les détails d'un protocole d'entente avec la Ville relatif au suivi des engagements convenus dans le cadre de l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble (par exemple, engagements relatifs à la construction des infrastructures, engagements relatifs au paiement des infrastructures, montants et échéances relatives aux garanties financières demandées, délais de réalisation du plan, etc.).

2° The applicant must also submit details of an agreement with the town regarding the monitoring of commitments agreed upon in the acceptance of the comprehensive development program (e.g., commitments related to infrastructure construction, payments for infrastructure, amount and deadlines for requested financial guarantees, project completion deadlines, etc.).

**SOUS-SECTION 2
PROCÉDURES**

**SUB-DIVISION 2
PROCEDURES**

**ARTICLE 11
PRÉSENTATION D'UN PLAN
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

**SECTION 11
SUBMISSION OF A COMPREHENSIVE
DEVELOPMENT PROGRAM**

Lorsqu'un ou des propriétaires souhaitent mettre en valeur une ou des propriétés situées dans une des zones visées par le présent règlement, ils doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) préalablement à toute demande de modification des règlements d'urbanisme actuels, le tout en conformité avec les dispositions définies par le présent règlement.

When one or more owners wish to enhance one or more properties in the sectors concerned by this by-law, they must prepare a comprehensive development program (CDP) before making any request to modify the current urban planning by-laws, all in accordance with the provisions defined by this by-law.



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

**ARTICLE 12
DISPOSITIONS INTÉRIMAIRES**

L'émission d'un permis de construction ou d'un certificat pour des constructions et usages existants à l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent continuer, être rénovés, entretenus ou agrandis à condition que ces travaux soient faits sur le même terrain qui existait avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Les normes prescrites à la grille des usages et des normes doivent être observées.

Les nouvelles opérations cadastrales, les nouvelles constructions et les nouveaux usages peuvent être autorisés sur des lots adjacents à une rue publique existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Les normes prescrites à la grille des usages et des normes doivent être observées.

**ARTICLE 13
DOCUMENTS ET PLANS REQUIS**

Un plan d'aménagement d'ensemble soumis pour recommandation au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et pour approbation par le conseil municipal doit être présenté en 2 exemplaires, dont une, en version numérique.

Pour une demande comprenant plus de 10 pages de texte, il doit également comprendre un sommaire exécutif d'au maximum 6 pages qui mettra en lumière les enjeux du projet.

Le plan doit être présenté sous forme de cahier, lequel comprend :

1° le nom, le prénom et l'adresse du ou des propriétaires ou de son ou leurs mandataires autorisés;

2° une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;

3° le nom, le prénom et l'adresse corporative du ou des professionnels ayant travaillé à la présentation de plans et documents;

4° un plan de localisation à l'échelle (1:10 000, à titre indicatif) montrant :

- a) le territoire environnant;
- b) les composantes de l'environnement naturel et construit, telles que l'affectation des sols, les voies de circulation, les limites municipales, les milieux naturels connus;

5° Un concept d'aménagement, présenté sous forme d'un ou plusieurs plans, dans lesquels sont indiqués :

- a) la date, le titre, la direction du vrai nord et l'échelle;

**SECTION 12
INTERIM PROVISIONS**

The issuance of a construction permit or a certificate for existing constructions and uses at the entry into force of this by-law may continue, be renovated, maintained, or expanded provided that these works are carried out on the same land that existed before the entry into force of this by-law. The standards prescribed in the use and standards grid must be observed.

New cadastral operations, constructions, and uses may be authorized on lots adjacent to an existing public road before the entry into force of this by-law. The standards prescribed in the use and standards grid must be observed.

**SECTION 13
REQUIRED DOCUMENTS AND PLANS**

A comprehensive development program submitted for recommendations to the Town Planning Advisory Committee (TPAC) and for approval by the town council must be presented in 2 copies, one of which is in digital format.

For a request comprising more than 10 pages of text, it must also include an executive summary of up to 6 pages that highlights the project's challenges.

The plan must be presented in the form of a booklet, which includes:

1° Full name, first name, and address of the owner or owners or their authorized representatives.

2° A power of attorney signed by the owner, in the case if a request made by a representative;

3° Full name, first name, and corporate address of the professionals who worked on the presentation of plans and documents.

4° A location plan at scale, such as 1:10 000, indicating:

- a) The surrounding environment;
- b) The components of the natural and built environment, such as land use, roads, municipal boundaries, known natural areas.

5° Development Concept: Presented in one or more plans, indicating:

- a) The date, title, true north, and scale;



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> b) l'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites du projet; c) la localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu; d) l'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, industrielles, etc.) affectées au projet, par phase; e) la localisation et la dimension au sol approximatives de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages, la superficie de plancher et la largeur minimale des bâtiments; f) le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent; g) les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, pavage, plan de drainage avec bassin versant, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposé; h) les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées; i) la localisation des accès et des allées d'accès du projet; j) les caractéristiques de toutes les intersections des allées d'accès qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées; k) la localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement; l) la localisation des équipements et infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble; m) la localisation et la conception des équipements relatifs au transport et la distribution de l'énergie (électricité, gaz), à la câblodistribution et à la téléphonie; n) l'identification et la localisation des contraintes et potentiels principaux (ex. : cours d'eau, boisé) existants sur le site; o) la localisation et la superficie des espaces naturels préservés et entretenus et leur rapport sur la superficie totale du site; p) les servitudes et les droits de passages existants ou requis; q) le concept d'aménagement paysager, incluant les arbres de toutes tailles (dans le cas d'un bosquet d'arbres ou d'une forêt, l'identification de l'aire déboisée), situés sur le terrain visé ou sur l'emprise des voies publiques adjacentes, la localisation et la largeur des allées de piétons, la superficie des aires d'agrément, des aires de jeux et des aires privées, s'il y a lieu; r) la topographie actuelle et projetée du terrain, exprimée par des courbes de niveau | <ul style="list-style-type: none"> b) The cadastral identification of the project and lots adjacent to the project boundaries; c) The location, area, and approximate dimensions of the lots in the subdivision project to be allocated for parks and playgrounds, if applicable; d) The identification and distribution of functions (e.g., residential, commercial, industrial) assigned to the project, by phase; e) The location and approximate ground dimensions of each projected building, maximum height in stories, floor area, and minimum width of the buildings; f) The layout and footprint of proposed roads and any existing or already accepted roads that the proposed roads connect to; g) Characteristics of the proposed roads (right-of-way width, slope, paving, drainage plan with catchment area, etc.), as well as the identification, location, and typology associated with all proposed pedestrian, cycling, or other similar connections; h) Characteristics of the projected road's intersections that connect with existing or already accepted roads; i) The location of project accesses and access lanes; j) Characteristics of the access lane intersections that connect with existing or already accepted roads; k) The location and layout (number of parking spaces, landscaping, etc.) of parking areas; l) The location of equipment and infrastructure within the project and on lots or parts of lots adjacent to the site of the comprehensive development program; m) The location and design of facilities related to transportation and the distribution of energy (electricity, gas), cable distribution, and telephony; n) Identification and location of main existing and potential constraints (e.g., watercourses, wooded areas) on the site; o) Location and area of preserved and maintained natural spaces and their ratio to the total site area; p) Existing or required servitudes and rights of way; q) The landscape design concept, including trees of all sizes (in the case of a stand of trees or a forest, the identification of the deforested area), located on the targeted land or on the right-of-way of adjacent public roads, location and width of pedestrian walkways, area of amenities, play areas, and private areas, if applicable; r) The current and proposed topography of the land, expressed by contour lines with |
|--|--|



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

- dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site;
- s) les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, roc de surface, espace boisé, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
 - t) la localisation des clôtures architecturales, des murets, des haies denses, des luminaires extérieurs et des enseignes directionnelles, s'il y a lieu;
 - u) la localisation des bandes tampon, incluant les essences d'arbres proposées et leur pourcentage, s'il y a lieu;
 - v) les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles;

6° les statistiques relatives au projet, présentées sous forme de tableau :

- a) la superficie totale du site;
- b) les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
- c) le nombre d'unités par type d'usage;
- d) le nombre d'espaces de stationnement intérieur et extérieur;
- e) la superficie des espaces perméables et imperméables et leur rapport avec la superficie totale du site;
- f) la superficie des espaces verts et leur rapport avec la superficie totale du site.

7° des esquisses architecturales des bâtiments et constructions.

Enfin, les études et analyses particulières suivantes sont requises :

1° une étude des possibilités, s'il y a lieu, de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires;

2° un plan proposant une délimitation de nouvelles zones aux fins de zonage et une proposition d'usages et normes applicables à chacune des nouvelles zones;

3° une proposition de modification du plan d'urbanisme, s'il y a lieu;

4° une proposition d'objectifs et critères de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), s'il y a lieu;

5° une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet;

6° un rapport écrit indiquant :

- a) l'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
- b) tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la Ville et les coûts approximatifs que cette dernière doit

intervals sufficient for the proper understanding of the site's characteristics;

- s) Natural characteristics of the site and their location (watercourses, wetlands, surface rock, wooded areas, existing vegetation, flood zones, etc.) and the planned modifications;
- t) Location of architectural fences, walls, dense hedges, outdoor lights, and directional signs, if applicable;
- u) Location of buffer strips, including proposed tree species and their percentage, if applicable;
- v) Different phases of project development, if applicable, and their boundaries;

6° Statistics related to the project, presented in table form:

- a) Total area of the site;
- b) Land areas allocated to each use and their ratio to the total land area;
- c) The number of units by type of use;
- d) The number of interior and exterior parking spaces;
- e) The surface area of permeable and impermeable spaces and their ratio to the total land area;
- f) The surface area of green spaces and their ratio to the total land area.

7° Architectural sketches of buildings and constructions.

Finally, the following specific studies and analyses are required:

1° A study of possibilities, if applicable, for water and sanitary sewer infrastructure;

2° A plan proposing the delineation of new zones for zoning purposes and a proposal for uses and standards applicable to each of the new zones;

3° A proposal for an amendment to the urban plan, if applicable;

4° A proposal for objectives and criteria for Site Planning and Architectural Integration (SPAIP), if applicable;

5° An estimate of the investments planned by the applicant for each phase of the project, if applicable, or for the entire project;

6° A written report indicating:

- a) The schedule for the implementation of infrastructure and various buildings;
- b) Any other useful information regarding the project, its economic benefits for the Town, and the approximate costs that the Town must consider in relation to the



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

envisager en rapport avec la mise en œuvre du plan d'aménagement d'ensemble;

implementation of the comprehensive development program.

7° sous forme de rapport, une étude de caractérisation écologique des milieux naturels et d'intérêt présents sur le terrain effectuée par un professionnel habilité à cette fin contenant un inventaire biologique analysé et illustrant sur un plan à l'échelle (avec des données géoréférencées du plan (format Autocad, Microstation ou ArcGis)) :

7° In the form of a report, a study of ecological characterization of natural environments and interests present on the site conducted by a qualified professional containing an analyzed biological inventory and illustrating on a scale plan (with georeferenced plan data in Autocad, Microstation, or ArcGis format):

- a) la superficie totale aménagée, boisée ou cultivée;
- b) l'identification des cours d'eau à débit régulier ou intermittent et fossés;
- c) l'occurrence d'espèces animales ou végétales menacées ou vulnérables;
- d) la présence de milieux naturels d'intérêt;
- e) la topographie montrée par courbes de niveau;
- f) la caractérisation et délimitation des unités écologiques;
- g) les principaux peuplements forestiers ainsi que les arbres individuels de grande valeur (essences dominantes, classes d'âge, de hauteur et de densité selon les normes de cartographie écoforestière du ministère des Ressources naturelles et de la Faune (MRNF), état de santé);
- h) l'identification et délimitation des milieux humides (incluant ceux avec strates boisées);
- i) la ligne naturelle des hautes eaux pour les cours d'eau;
- j) les indices de perturbation : sentiers, feux de camp et autres indices de fréquentation;
- k) les points d'observation ou d'échantillonnage réalisés sur le terrain.

- a) The total area developed, wooded, or cultivated;
- b) The identification of regularly or intermittently flowing watercourses and ditches;
- c) The occurrence of threatened or vulnerable animal or plant species;
- d) The presence of natural areas of interest;
- e) Topography shown by contour lines;
- f) Characterization and delimitation of ecological units;
- g) The main forest stands as well as individual trees of high value (dominant species, age classes, height, and density according to ecoforestry mapping standards of the Ministry of Natural Resources and Wildlife, state of health);
- h) Identification and delineation of wetlands (including those with wooded strata);
- i) Natural high-water marks for watercourses;
- j) Disturbance indices: trails, campfires, and other signs of use;
- k) Observation or sampling points made on the ground;

**ARTICLE 14
DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS
REQUIS**

**SECTION 14
ADDITIONAL DOCUMENTS AND PLANS
REQUIRED**

En plus des plans et documents requis en vertu du présent règlement, le fonctionnaire désigné peut également :

In addition to the plans and documents required under this by-law, the designated official may also:

1° exiger tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension détaillée du plan d'aménagement d'ensemble, lorsqu'approprié aux fins de l'évaluation du projet;

1° Require any other element necessary for a detailed understanding of the comprehensive development program when appropriate for evaluating the project;

2° exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant le sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et les recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande, pour s'assurer du parfait respect des différentes dispositions de tout règlement pertinent ou pour expliquer les impacts sur la sécurité publique, les infrastructures et l'environnement;

2° Require the owner, at their expense, to provide any other information, detail, plan, or professional attestation (including the seal and original signature of the professional who prepared them), as well as a report presenting conclusions and recommendations related to the project necessary for a complete understanding of the application, to ensure strict compliance with various relevant regulations, or to explain the impacts on public safety, infrastructure, and the environment;

3° exiger au propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, un document établissant la compétence et

3° Require the owner, at their expense, to provide a document establishing the



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

l'expérience des mandataires collaborant au projet;

4° dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiés dans le présent règlement lorsque de l'avis de l'autorité compétente, leur absence n'entrave en rien la complète compréhension de la demande, le respect des différents règlements municipaux ou ne met pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

**ARTICLE 15
ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit être transmis à l'autorité compétente. Dans un délai de 60 jours, celle-ci vérifie si le projet est substantiellement complet et conforme quant à la présentation et à son contenu.

Dans l'affirmative, lorsque le contenu du plan d'aménagement d'ensemble est jugé substantiellement complet et conforme aux règlements d'urbanisme, elle transmet, dans les 60 jours, le projet au CCU qui doit donner son avis sur le projet.

Le CCU peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du plan d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, le CCU peut reporter sa recommandation.

**ARTICLE 16
RECOMMANDATION DU COMITÉ
CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)**

Le CCU recommande, par écrit, l'acceptation, la modification ou le rejet du plan d'aménagement d'ensemble, avec ou sans condition, à l'égard du dossier étudié sur la base des critères prescrits à l'intérieur du présent règlement.

L'avis du CCU doit être transmis au conseil municipal.

**ARTICLE 17
APPROBATION PAR LE CONSEIL
MUNICIPAL**

À la suite de la réception de l'avis du CCU, le conseil municipal approuve, avec ou sans condition, le plan d'aménagement d'ensemble par résolution, si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant qui a présenté le plan.

Le conseil peut, de plus, exiger, comme condition d'approbation d'une demande, que les

competence and experience of the representatives collaborating on the project;

4° Exempt the applicant from providing any of the information, details, documents, or professional attestations specified in this regulation when, in the opinion of the competent authority, their absence does not hinder the complete understanding of the application, compliance with various municipal by-laws, or compromise public safety or the environment.

**SECTION 15
REVIEW OF THE APPLICATION BY THE
TOWN PLANNING ADVISORY
COMMITTEE (TPAC)**

The comprehensive development program must be submitted to the competent authority. Within 60 days, it verifies whether the project is substantially complete and compliant with the presentation and content.

If the content of the comprehensive development program is deemed substantially complete and compliant with urban planning regulations, it is forwarded within 60 days to TPAC, which must provide its opinion on the project.

If necessary, TPAC may request additional information from the comprehensive development program applicant. In this case, TPAC may defer its recommendation.

**SECTION 16
RECOMMENDATION BY THE TOWN
PLANNING ADVISORY COMMITTEE
(TPAC)**

TPAC recommends, in writing, the acceptance, modification, or rejection of the comprehensive development program, with or without conditions, based on the criteria prescribed in this regulation.

The TPAC's recommendation must be transmitted to the town council.

**SECTION 17
APPROVAL BY THE TOWN COUNCIL**

Following the receipt of the TPAC's opinion, the town council approves, with or without conditions, the comprehensive development program by resolution if, in its opinion, it meets the objectives or criteria outlined in this regulation. A copy of this resolution must be sent to the applicant who submitted the plan.

The council may also require, as a condition of approval for an application, that the owners of



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

propriétaires des immeubles visés situés dans la zone visée par le plan d'aménagement d'ensemble :

1° prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan d'aménagement d'ensemble notamment des infrastructures ou des équipements;

2° réalisent le plan dans un délai imparti;

3° fournissent des garanties financières qu'il détermine.

Lorsque le conseil exige des conditions, les détails d'un protocole d'entente avec la Ville relatif au suivi des engagements convenus dans le cadre de l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble sont alors soumis. L'entente doit être signée avant le début des procédures de modifications à la réglementation d'urbanisme.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et à émettre les permis correspondants ni ne constitue pour la Ville une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan d'aménagement d'ensemble, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

the buildings located in the area covered by the comprehensive development program:

1° Bear the cost of certain elements of the comprehensive development program, including infrastructure or equipment;

2° Implement the plan within a specified period;

3° Provide financial guarantees as determined.

When the council requires conditions, details of an agreement protocol with the Town regarding the monitoring of commitments agreed upon as part of the acceptance of the comprehensive development program are then submitted. The agreement must be signed before the start of procedures for amendments to urban planning regulations.

The approval of a comprehensive development program in no way commits the town council to undertake a modification to urban planning regulations and issue corresponding permits, nor does it constitute an obligation for the Town to accept the proposed roads appearing in the comprehensive development program, decree their opening, bear the construction and maintenance costs, or assume civil responsibilities.

**ARTICLE 18
DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL
MUNICIPAL**

À la suite de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal désapprouve le plan d'aménagement d'ensemble par résolution si, de l'avis de ce dernier, il ne rencontre pas les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution, motivant le refus en regard des critères énoncés, doit être transmise au requérant qui a présenté le plan d'aménagement d'ensemble. Le conseil peut, par ailleurs, formuler les modifications requises permettant ultérieurement d'accepter le plan d'aménagement d'ensemble.

**ARTICLE 19
ADOPTION DES MODIFICATIONS AU
RÈGLEMENT**

À la suite de son approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble.

**SECTION 18
DISAPPROVAL BY THE TOWN
COUNCIL**

Following the receipt of the TPAC's opinion, the town council disapproves the comprehensive development program by resolution if, in its opinion, it does not meet the objectives or criteria outlined in this regulation. A copy of this resolution, explaining the refusal in terms of the stated criteria, must be sent to the applicant who submitted the comprehensive development program. The council may also formulate the required modifications to subsequently approve the comprehensive development program.

**SECTION 19
ADOPTION OF MODIFICATIONS TO
THE BY-LAW**

Following the approval of a comprehensive development program, the town council may adopt a regulation aimed at modifying urban planning regulations to incorporate the comprehensive development program.



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

Le requérant doit informer la Ville, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet tel que requis par le présent règlement.

The applicant must inform the Town, in writing, of their agreement with the conditions issued as part of the acceptance of the project as required by this by-law.

**ARTICLE 20
MODIFICATIONS AUX PLANS ET
DOCUMENTS**

**SECTION 20
MODIFICATIONS TO PLANS AND
DOCUMENTS**

Toute modification aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Any modification to the plans and documents after approval by Council, in accordance with the present by-law, requires the submission of a new application.

**CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

**CHAPTER 2
PROVISIONS APPLICABLE TO
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT
PROGRAMS**

**SECTION 1
DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-01 –
ZONE R-7**

**DIVISION 1
PROVISIONS APPLICABLE TO CDP-01 –
ZONE R-7**

**ARTICLE 21
ZONES ASSUJETTIES**

**SECTION 21
APPLICABLE ZONES**

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones R-7.

The provisions of this division apply to R-7 zone.

**ARTICLE 22
USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES**

**SECTION 22
APPLICABLE USES AND DENSITIES**

Dans la zone visée, les usages suivants peuvent être planifiés dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble :

In the designated zone, the following uses may be planned as part of an overall development plan:

1° les habitations unifamiliales isolées, jumelées et en rangées, le tout pouvant s'articuler sous la forme d'un projet intégré.

1° detached, semi-detached and row single-family dwellings, all of which can be articulated in the form of an integrated project.

La densité brute du plan d'aménagement d'ensemble se situe entre 16 et 20 logements à l'hectare.

The gross density of the comprehensive development program ranges from 16 to 20 housing units per hectare.

La densité se distribue en des endroits stratégiques minimisant l'impact du développement sur le paysage et l'environnement.

The density is distributed in strategic locations minimizing the impact of development on the landscape and the environment.

**ARTICLE 23
OBJECTIF GÉNÉRAL**

**SECTION 23
GENERAL OBJECTIVE**

Ce plan d'aménagement d'ensemble s'inscrit à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation et d'un secteur d'intérêt environnemental. Il est bordé par une trame de rues existantes. Le chemin de fer constitue également une limite physique pour chacune des zones.

This comprehensive development program is located within an urban perimeter and in a area of environmental interest. It is bordered by an existing road network. The railway also constitutes a physical limit for each zone.



*En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.*

L'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble pour ce secteur vise à accueillir un projet résidentiel de basse densité. Il vise à assurer une intégration de tout développement dans l'environnement naturel et paysager. Le développement privilégié qui s'inscrit à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble s'effectue suivant un mode de développement en résidence unifamiliale, soit un prolongement naturel de la trame avoisinante.

The adoption of a comprehensive development program for this area aims to accommodate a low-density residential project. It aims to ensure the integration of any development into the natural and landscape environment. The preferred development within the comprehensive development program follows a mode of development in single-family residences, representing a natural extension of the neighbouring pattern.

Toutefois, afin de préserver intact une importante part du terrain visé comportant notamment des milieux naturels sensibles, un développement en projet intégré peut s'avérer une avenue intéressante. L'implantation de plusieurs bâtiments implantés sur un même terrain favorise une utilisation commune de certains espaces extérieurs, services, équipements et infrastructures, ce qui peut augmenter la compacité du projet.

However, to preserve a significant part of the targeted land, including sensitive natural areas, an integrated project development may be an interesting option. The installation of multiple buildings on the same land encourages shared use of certain outdoor spaces, services, facilities and infrastructures which can increase the project's compactness.

Un développement préservant une canopée arboricole dense est donc fortement encouragé.

Development preserving a dense tree canopy is strongly encouraged.

**ARTICLE 24
DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS
REQUIS**

**SECTION 24
ADDITIONAL REQUIRED DOCUMENTS
AND PLANS**

En plus des documents et plans requis à l'article 12, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

In addition to the documents and plans required in section 12, a comprehensive development program for the applicable zones must also include the following elements:

1° le tracé des rues et allées d'accès fait l'objet d'une analyse paysagère, démontrant qu'il n'y a pas d'impact significatif sur le paysage;

1° The layout of roads and access lanes undergoes a landscape analysis, demonstrating no significant impact on the landscape;

2° toute implantation de bâtiment ou hauteur de bâtiment doit au préalable faire l'objet d'une analyse paysagère, démontrant qu'il n'y a pas d'impact significatif à partir des rues existantes, principalement la rue Main;

2° All building location or building height must undergo a landscape analysis, demonstrating no significant impact from existing roads, especially Main Road;

3° le nombre total d'unités d'hébergement construites ou pour lesquelles un permis de construction a été émis dans la zone où s'implante le projet;

3° The total number of residential units built or for which a construction permit has been issued in the zone where the project is located;

4° le nombre total d'unités d'habitation construites sur l'ensemble du plan d'aménagement d'ensemble ainsi que le nombre restant d'unités à construire.

4° The total number of housing units built in the entire comprehensive development program and the remaining number of units to be built.

**ARTICLE 25
CRITÈRES RELATIFS À LA PROTECTION
ET LA MISE EN VALEUR DU MILIEU
NATUREL**

**SECTION 25
CRITERIA FOR THE PROTECTION AND
ENHANCEMENT OF THE NATURAL
ENVIRONMENT**

La préservation et la mise en valeur du milieu naturel sont évaluées à partir des critères suivants :

The preservation and enhancement of the natural environment are assessed based on the following criteria:



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

1° la protection des zones sensibles est assurée en minimisant tous les ouvrages à ceux nécessaires dans leurs aires de protection;

2° la planification de tout développement doit être subordonnée au respect des milieux naturels et de l'équilibre des écosystèmes;

3° si un développement en projet intégré est proposé, ce dernier doit présenter clairement sa compacité dans son utilisation du sol. De plus, sa structure vient créer des barrières physiques ou naturelles empêchant les possibilités d'étalement dans le futur;

4° chaque terrain individuel compris à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble n'a pas à respecter une proportion minimale d'espace naturel lorsqu'il est démontré que la proportion minimale d'espaces naturels à préserver est respectée sur l'ensemble du territoire visé par le plan d'aménagement d'ensemble;

5° la protection des rives associée à des milieux sensibles est assurée par le contrôle :

- a) de la dimension et la superficie des terrains situés à moins de 300 m d'un milieu sensible ou à moins de 100 m de celui-ci qui sont égales ou supérieures à la norme;
- b) de la distance entre une rue et un milieu sensible qui est égale ou supérieure à la norme;
- c) des constructions, ouvrages ou travaux sur les rives et le littoral qui sont limités et si possible, regroupés;
- d) de la rénovation, de la reconstruction, de l'entretien, de la réparation, de la démolition, la modification de la pente du toit ou le remplacement d'une fondation d'un bâtiment principal sur une rive;
- e) de la végétation sur une rive, notamment les mesures de régénération si celle-ci est dégradée;

6° le réseau de distribution électrique est planifié en fonction de la conservation optimale du couvert forestier, par exemple, en favorisant un réseau souterrain.

**ARTICLE 26
CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT,
À LA CIRCULATION ET L'ACCÈS AU SITE**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

1° le tracé des rues vient s'arrimer à la trame des rues existantes, évitant des culs-de-sac et respectant la topographie existante;

2° le lotissement respecte la topographie et les éléments naturels du site;

3° les lots sont généralement de forme régulière;

1° Protection of sensitive areas is ensured by minimizing structures to those necessary in their protection areas;

2° The planning of any development must be subordinate to the respect for natural environments and ecosystem balance;

3° If an integrated development is proposed, it must clearly demonstrate its compactness in land use. Moreover, its structure should create physical or natural barriers preventing possibilities of future sprawl;

4° Each individual lot within the comprehensive development program does not have to comply with a minimum proportion of natural space when it is demonstrated that the minimum proportion of natural spaces to be preserved is respected throughout the targeted territory by the comprehensive development program;

5° Protection of shore associated with sensitive areas is ensured through control:

- a) Dimension and area of lands within 300 m of a sensitive area or within 100 m that are equal to or greater than the standard;
- b) Distance between a road and a sensitive area equal to or greater than the standard;
- c) Construction, works, or activities on banks and shores are limited and, if possible, grouped.
- d) Renovation, reconstruction, maintenance, repair, demolition, modification of the roof slope, or replacement of a foundation of a main building on a shore.
- e) Vegetation on a shore, including regeneration measures if it is degraded.

6° The electrical distribution network is planned to optimize forest cover conservation, for example, by favoring an underground network.

**SECTION 26
CRITERIA FOR SUBDIVISION, TRAFFIC,
AND SITE ACCESS**

Subdivision and road layout are evaluated based on the following criteria:

1° The layout of roads aligns with the existing road pattern, avoiding dead-ends and respecting the existing topography;

2° The subdivision respects the topography and natural elements of the site;

3° Lots are generally of regular shape;



*En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.*

4° les subdivisions de terrain minimisent la création de lots résiduels sans intérêt ou non viables dans le projet d'aménagement et peuvent prévoir un remembrement de lots pour qu'aucun terrain ne soit enclavé;

5° le nombre d'accès ou intersections en bordure de la rue Main se limite au strict minimum;

6° l'impact sur la circulation est réduit au minimum pour toutes rues ou allées d'accès se raccordant aux rues existantes;

7° la largeur des rues ou allées de circulation est réduite de manière à apaiser la circulation, à réduire la quantité de matériaux granulaires et de surface et à minimiser l'empreinte écologique;

8° les normes et les méthodes de conception de rues sont adaptées de manière à les intégrer davantage aux conditions naturelles du site;

9° le tracé des rues et des allées d'accès n'a pas d'impact significatif sur le paysage;

10° à l'intérieur d'un projet intégré, les accès et les allées de circulation demeurent publiques et sont planifiés afin d'éviter tout débordement;

11° à l'intérieur d'un projet intégré, la longueur des allées de circulations menant aux espaces de stationnements est réduite au minimum;

12° des méthodes d'apaisement de la circulation automobile sont proposés, tels que des traverses piétonnières surélevées, des avancées de trottoirs, de la plantation en bordure de rue, etc.).

4° Land subdivisions minimize the creation of residual lots without interest or non-viable in the development project and may provide for lot recombination to avoid landlocked lots;

5° The number of accesses or intersections on Main Road is kept to a minimum;

6° The impact on traffic is minimized for all access roads or lanes connecting to existing roads;

7° The width of roads is reduced to calm traffic, reduce the quantity of granular and surface materials and minimize the ecological footprint;

8° Road design standards and methods are adapted to integrate them more with the site's natural conditions;

9° The layout of roads and access lanes has no significant impact on the landscape;

10° Within an integrated project, accesses and traffic lanes remain public and are planned to avoid any overflow;

11° Within an integrated project, the length of the traffic aisles leading to the parking spaces is reduced to a minimum;

12° methods of calming automobile traffic are proposed, such as raised pedestrian crossings, sidewalk extensions, planting along the road, etc.).

ARTICLE 27
CRITÈRES RELATIFS AUX PARCS ET
ESPACES VERTS

L'établissement des parcs et espaces verts est évalué à partir des critères suivants :

1° leur localisation tient compte de la présence des arbres remarquables, de leur protection et mise en valeur;

2° les aménagements contribuent positivement à l'équilibre entre l'apport de mobilier adapté à la démographie du milieu existant et celui à l'égard de la clientèle visée par le projet;

3° en présence d'espaces verts existants, leur superficie à céder excède le pourcentage minimum exigé pour fins de parcs;

4° un réseau récréatif quatre saisons favorise des liens entre les pôles de services.

SECTION 27
CRITERIA FOR PARKS AND GREEN
SPACES

The establishment of parks and green spaces is evaluated on the following criteria:

1° Their location takes into account the presence of remarkable trees, their protection and enhancement;

2° Landscaping and equipment contribute positively to the balance between the supply of park furniture adapted to the demographics of the existing environment and that for the target audience of the project;

3° In the presence of existing green spaces, the area to be relinquished exceeds the minimum required percentage for park purposes;

4° A four-season recreational network promotes connections between service poles.



*En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.*

**ARTICLE 28
CRITÈRES RELATIFS AU
CADRE BÂTI**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

1° l'architecture proposée s'harmonise aux éléments naturels du paysage et à l'environnement bâti existant situé dans le secteur;

2° l'architecture proposée mets en valeur les qualités visuelles de la Ville et valorise une image de marque compatible avec celle qu'on peut identifier dans les secteurs avoisinants.

**ARTICLE 29
CRITÈRES RELATIFS AU PAYSAGE ET À
L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**

Le paysage et l'aménagement de terrain sont évalués à partir des critères suivants :

1° l'éclairage est respectueux de la protection du ciel nocturne;

2° une bande paysagère, à l'état naturel ou constituée d'aménagements reprenant l'état naturel, est maintenue en bordure de la rue Main;

3° une bande tampon est maintenue en bordure du chemin de fer en favorisant le maintien ou la plantation d'un alignement d'arbres à la limite de l'emprise. Des sentiers peuvent être prévus à l'intérieur de cette bande tampon;

4° la qualité environnementale générale de tout projet est maintenue en assurant une densité de développement et un lotissement en harmonie avec la nature, la topographie, la couverture végétale, les patrons naturels de drainage, les conditions d'ensoleillement et de vent, etc., le tout afin d'atténuer l'impact visuel et qui minimise déboisement. Lorsqu'un déboisement est requis, des mesures de reboisement sont proposées;

5° les caractéristiques essentielles des corridors de signature et des paysages les plus remarquables sont conservées.

**ARTICLE 30
CRITÈRES RELATIFS AUX PRINCIPES
D'AMÉNAGEMENT DURABLE DES MILIEUX
DE VIE**

Les principes d'aménagement durables des milieux de vie sont évalués à partir des critères suivants :

**SECTION 28
CRITERIA FOR THE BUILT
ENVIRONMENT**

The built environment is evaluated based on the following criteria:

1° The proposed architecture harmonizes with the natural elements of the landscape and the existing built environment in the area;

2° The proposed architecture highlights the visual qualities of the town and promotes a brand image compatible with that which is identifiable in neighboring areas.

**SECTION 29
CRITERIA FOR LANDSCAPE AND SITE
DEVELOPMENT**

Landscape and site development are evaluated based on the following criteria:

1° Lighting respects the protection of the night sky;

2° A landscape buffer, in its natural state or consisting of landscaping reflecting the natural state, is maintained along Main Road;

3° A buffer is maintained along the railway, favoring the maintenance or planting of a tree alignment at the limit of the right-of-way. Trails may be provided within this buffer;

4° The overall environmental quality of any project is maintained by ensuring a development density and subdivision that harmonizes with nature, topography, vegetation cover, natural drainage patterns, sunlight and wind conditions, etc., all to mitigate visual impact and which minimizes deforestation. When deforestation is required, replanting measures are proposed;

5° The essential characteristics of signature corridors and the most remarkable landscapes are preserved.

**SECTION 30
CRITERIA FOR LANDSCAPE AND SITE
DEVELOPMENT**

Landscape and site development are evaluated based on the following criteria:



*En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.*

1° des sentiers piétonniers sont aménagés afin de permettre l'accès aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux aires de stationnement et aux voies publiques et afin de les relier aux réseaux récréatifs, piétonniers et cyclables existants;

2° le réseau de transport actif proposé s'insère dans la continuité du réseau de la ville;

3° les parcours piétons et cyclables sont prévus plus courts vers les stations de transport en commun, les sorties du quartier, les parcs et noyaux de services et qui proposent un réseau continu de parcs, sentiers ou espaces verts;

4° les typologies d'habitations proposées sont variées et adaptées au contexte d'insertion pour répondre aux besoins des clientèles diverses (familles, jeunes professionnels, aînés);

5° la diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété) permet une mixité sociale;

6° des logements sociaux et abordables sont prévus pour assurer l'accessibilité à un logement adéquat pour tous;

7° des espaces permettant l'agriculture urbaine, comme des espaces de cultures, des jardins communautaires ou collectifs sont proposés;

1° Pedestrian trails are developed to allow access to recreational areas, recreational areas, parking areas, and public roads, connecting them to existing recreational, pedestrian, and cycling networks.

2° The proposed network fits into the continuity of the town's recreational networks;

3° Pedestrian and cycling routes are shorter to public transport stations, neighborhood exits, parks, and service nodes, proposing a continuous network of parks, trails, or green spaces;

4° the types of housing offered are varied and adapted to the context of integration to meet the needs of diverse clienteles (families, young professionals, seniors);

5° the diversity of tenure methods (rental, ownership, co-ownership) allows for social diversity;

6° social and affordable housing is provided to ensure accessibility to adequate housing for all;

7° spaces allowing urban agriculture, such as cultivation spaces, community or collective gardens are proposed;

**SECTION 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AU PAE-02 –
ZONES R-22, R-24 ET R-70**

**DIVISION 2
PROVISIONS APPLICABLE TO CDP-02 –
ZONES R-22, R-24 and R-70**

**ARTICLE 31
ZONES ASSUJETTIES**

**SECTION 31
APPLICABLE ZONES**

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones R-22, R-24 et R-70.

The provisions of this division apply to zones R-22, R-24 and R-70

**ARTICLE 32
USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES**

**SECTION 32
APPLICABLE USES AND DENSITIES**

Dans les zones visées, les usages suivants peuvent être planifiés dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble :

In the designated zones, the following uses may be planned as part of an overall development plan:

1° les habitations unifamiliales en rangées, les multifamiliales ainsi que les résidences pour personnes âgées, le tout pouvant s'articuler sous la forme d'un projet intégré.

1° Single-family row dwellings, multidwellings and senior's residences, all of which can be articulated in the form of an integrated project.

La densité brute du plan d'aménagement d'ensemble est de 40 logements à l'hectare. À cet effet, le plan sera notamment évalué en fonction que le projet démontre clairement la protection d'un maximum de milieux naturels en préconisant entre autres une utilisation du sol compacte, regroupée dans des endroits propices au développement ou minimisant

The gross density of the overall development plan is 40 dwellings per hectare. To this end, the plan will be assessed in particular on the basis of whether the project clearly demonstrates the protection of as many natural environments as possible among other things, a compact land use, grouped together in locations conducive to development, or



*En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.*

l'impact du développement sur le paysage et l'environnement.

minimizing the impact of development on the landscape and the environment.

**ARTICLE 33
OBJECTIF GÉNÉRAL**

**SECTION 33
GENERAL OBJECTIVE**

Le plan d'aménagement d'ensemble s'inscrit à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Il est situé à proximité du noyau villageois et à une faible distance du réseau de transport en commun. De ce fait, une attention particulière doit être portée à la diminution des aménagements favorisant l'usage de l'automobile, tant dans l'offre en logements que dans les aménagements extérieurs.

The comprehensive development plan is located within the urban perimeter. It is close to the village core and at a short distance from the public transport network. Therefore, particular attention must be paid to reducing facilities favoring automobile use, both in housing offerings and outdoor facilities.

L'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble pour ce secteur vise à accueillir un projet résidentiel de basse et moyenne densité calculé sur l'ensemble des terrains visés. Il vise aussi à assurer une intégration de tout développement dans l'environnement naturel et paysager. Le développement privilégié qui s'inscrit à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble se traduisant en différentes typologies d'habitations. Néanmoins, dans la signature architecturale de l'ensemble doit présenter une harmonie et une intégration à son milieu.

The adoption of a comprehensive development program for this sector aims to accommodate a low and medium-density residential project calculated over all targeted lands. It also aims to ensure the integration of any development into the natural and landscape environment. The preferred development within the comprehensive development program translates into different types of housing. However, the architectural signature of the ensemble must present harmony and integration with its surroundings.

Un développement conventionnel tout comme un projet intégré peuvent être acceptables s'ils ne viennent pas déstructurer l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Both conventional development and an integrated project can be acceptable if they do not destructure the environment in which they are inserted.

**ARTICLE 34
DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS
REQUIS**

**SECTION 34
ADDITIONAL REQUIRED
DOCUMENTS AND PLANS**

En plus des documents et plans requis à l'article 12, un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones assujetties doit également comprendre les éléments suivants :

In addition to the documents and plans required in section 12, a comprehensive development program for the applicable zones must also include the following elements:

1° le tracé des rues et allées d'accès fait l'objet d'une analyse paysagère, démontrant qu'il n'y a pas d'impact significatif sur le paysage;

1° The layout of roads and access lanes undergoes a landscape analysis, demonstrating no significant impact on the landscape;

2° toute implantation de bâtiment ou hauteur de bâtiment doit au préalable faire l'objet d'une analyse paysagère, démontrant qu'il n'y a pas d'impact significatif sur la vue;

2° Any building location or height must undergo a landscape analysis, demonstrating no significant impact on the view;

3° le nombre total d'unités d'hébergement construites ou pour lesquelles un permis de construction a été émis dans la zone où s'implante le projet;

3° The total number of accommodation units built or for which a construction permit has been issued in the zone where the project is located;

4° le nombre total d'unités d'hébergement construites sur l'ensemble du plan d'aménagement d'ensemble ainsi que le nombre restant d'unités à construire;

4° The total number of housing units built in the entire comprehensive development program and the remaining number of units to be built.



*En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.*

5° dans l'éventualité où le plan d'aménagement d'ensemble s'oriente avec un développement en projet intégré d'habitation, le mode d'occupation et le partage des espaces privés et communs et leur répartition dans le plan d'aménagement d'ensemble.

5° In the event that the comprehensive development program is oriented with an integrated housing development, the mode of occupancy and the sharing of private and common spaces and their distribution in the comprehensive development program;

**ARTICLE 35
CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT,
AU TRACÉ DES VOIES DE CIRCULATION
ET DES ACCÈS VÉHICULAIRES**

**SECTION 35
CRITERIA FOR SUBDIVISION, ROAD
LAYOUT AND VEHICLE ACCESS**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation, y compris les allées de circulation véhiculaires d'un projet intégré d'habitation, sont évalués à partir des critères suivants :

Subdivision and road layout, including vehicular circulation lanes in an integrated housing project, are evaluated based on the following criteria:

1° la construction de nouvelles rues est limitée au minimum. L'utilisation du réseau routier existant est privilégiée;

1° The construction of new roads is minimized. The use of the existing road network is favored;

2° le nombre d'accès ou intersections en bordure de la rue Main se limite au strict minimum;

2° The number of accesses or intersections on Main Road is kept to a minimum;

3° l'impact sur la circulation est réduit au minimum pour toutes rues ou allées d'accès se raccordant à la rue Main;

3° The impact on traffic is minimized for all roads or access lanes connecting to Main Road;

4° la largeur des rues ou allées de circulation est réduite de manière à apaiser la circulation, à réduire la quantité de matériaux granulaires et de surface et à minimiser l'empreinte écologique;

4° The width of roads or circulation lanes is reduced to calm traffic, reduce the quantity of granular and surface materials, and minimize the ecological footprint;

5° le tracé des rues et des allées d'accès n'a pas d'impact significatif sur le paysage;

5° The layout of roads and access lanes has no significant impact on the landscape;

6° le lotissement respecte la topographie et les éléments naturels du site;

6° The subdivision respects the topography and natural elements of the site;

7° les lots sont généralement de forme régulière pour les habitations isolées;

7° Lots are generally of regular shape for detached homes;

8° les subdivisions de terrain minimisent la création de lots résiduels sans intérêt ou non viables dans le projet d'aménagement et peuvent prévoir un remembrement de lots pour qu'aucun terrain ne soit enclavé;

8° Land subdivisions minimize the creation of residual lots without interest or non-viable in the development project and may provide for lot recombination to ensure no landlocked lots;

9° à l'intérieur d'un projet intégré, les accès et les allées de circulation demeurent publiques et sont planifiés afin d'éviter tout débordement;

9° Within an integrated project, accesses and traffic lanes remain public and are planned to avoid any overflow;

10° à l'intérieur d'un projet intégré, la longueur des allées de circulations menant aux espaces de stationnements est réduite au minimum;

10° Within an integrated project, the length of the traffic aisles leading to the parking spaces is reduced to a minimum;

11° des méthodes d'apaisement de la circulation automobile sont proposés, tels que des traverses piétonnières surélevées, des avancées de trottoirs, de la plantation en bordure de rue, etc.).

11° methods of calming automobile traffic are proposed, such as raised pedestrian crossings, sidewalk extensions, planting along the road, etc.).



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

**ARTICLE 36
CRITÈRES RELATIFS À LA PROTECTION
ET LA MISE EN VALEUR DU MILIEU
NATUREL**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

1° la planification de tout développement doit être subordonnée au respect des milieux naturels et de l'équilibre des écosystèmes;

2° chaque terrain individuel compris à l'intérieur du plan d'aménagement d'ensemble n'a pas à respecter une proportion minimale d'espace naturel lorsqu'il est démontré que la proportion minimale d'espaces naturels à préserver est respectée sur l'ensemble du territoire visé par le plan d'aménagement d'ensemble;

3° la protection des rives, du littoral et des plaines inondables est assurée par le contrôle :

- a) de la dimension et la superficie des terrains riverains qui sont égales ou supérieures à la norme;
- b) de la distance entre une rue et un lac, un cours d'eau ou un autre milieu sensible, qui est égale ou supérieure à la norme;
- c) des constructions, ouvrages ou travaux à proximité des milieux sensibles qui sont limités et si possible, regroupés loin de ceux-ci;
- d) de la végétation sur une rive, notamment les mesures de régénération si celle-ci est dégradée;
- e) des ouvrages à l'intérieur de la zone d'inondation qui sont limités à ceux nécessaires;

4° la localisation du couvert boisé préservé dans le projet contribue à la création de corridors écologiques continus;

5° le projet propose des mesures de préservation pour la protection de la ressource en eau, notamment en favorisant une percolation des eaux plus lente.

**ARTICLE 37
CRITÈRES RELATIFS AU CADRE BÂTI**

Le cadre bâti est évalué à partir des critères suivants :

1° l'architecture proposée s'harmonise aux éléments naturels du paysage et à l'environnement bâti existant situé dans le secteur;

2° l'architecture proposée valorise une image de marque compatible avec le noyau villageois;

**SECTION 36
CRITERIA FOR THE PROTECTION AND
ENHANCEMENT OF THE NATURAL
ENVIRONMENT**

The preservation of the natural environment is assessed based on the following criteria:

1° The planning of any development must be subordinate to the respect for natural environments and ecosystem balance;

2° Each individual plot within the comprehensive development program does not have to comply with a minimum proportion of natural space when it is demonstrated that the minimum proportion of natural spaces to be preserved is respected throughout the targeted territory by the comprehensive development program;

3° The protection of shores, coastlines, and floodplains is ensured by controlling:

- a) Dimension and area of waterfront lands equal to or greater than the standard;
- b) Distance between a road and a lake, watercourse, or another sensitive area, equal to or greater than the standard;
- c) Constructions, works, or activities near sensitive areas are limited and, if possible, grouped away from them;
- d) Vegetation on a shore, including regeneration measures if it is degraded;
- e) Structures within the flood zone are limited to those necessary;

4° the location of the wooded cover preserved in the project contributes to the creation of continuous ecological corridors;

5° the project proposes preservation measures for the protection of water resources, in particular by promoting slower percolation of water.

**SECTION 37
CRITERIA FOR THE BUILT
ENVIRONMENT**

The built environment is assessed based on the following criteria:

1° The proposed architecture harmonizes with the natural elements of the landscape and the existing built environment located in the sector;

2° The proposed architecture enhances a brand image compatible with the village core;



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

3° l'orientation des bâtiments favorise l'ensoleillement et l'utilisation de l'apport énergétique du rayonnement solaire.

3° the orientation of buildings favors sunshine and the use of energy from solar radiation.

**ARTICLE 38
CRITÈRES RELATIFS AU PAYSAGE ET À
L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**

**SECTION 38
CRITERIA FOR LANDSCAPE AND SITE
DEVELOPMENT**

Le paysage et l'aménagement de terrain sont évalués à partir des critères suivants :

Landscape and site development are assessed based on the following criteria:

1° une bande paysagère, à l'état naturel ou constituée d'aménagements reprenant l'état naturel, est maintenue en bordure du corridor ferroviaire;

1° A landscape strip, in its natural state or consisting of developments reflecting the natural state, is maintained along the railway corridor;

2° une bande tampon est maintenue, de part et d'autre de l'emprise du chemin de fer, en favorisant le maintien ou la plantation d'un alignement d'arbres à la limite de l'emprise. Des sentiers peuvent être aménagés à l'intérieur de cette bande tampon;

2° A buffer is maintained on both sides of the railway right-of-way, favoring the maintenance or planting of a tree alignment at the limit of the right-of-way. Trails may be developed within this buffer;

3° en présence d'un projet intégré, le regroupement des aires aménagées fait en sorte de ne pas dégrader la qualité du paysage;

3° In the presence of an integrated project, the grouping of landscaped areas ensures not to degrade the landscape quality;

4° la qualité environnementale générale de tout projet est maintenue en assurant une densité de développement et un lotissement en harmonie avec la nature, la topographie, la couverture végétale, les patrons naturels de drainage, les conditions d'ensoleillement et de vent, etc., le tout afin d'atténuer l'impact visuel, les problèmes d'érosion, de stabilisation des sols et de déboisement excessif dans les milieux sensibles;

4° The overall environmental quality of any project is maintained by ensuring a development density and subdivision that harmonizes with nature, topography, vegetation cover, natural drainage patterns, sunlight and wind conditions, etc., all to mitigate visual impact, erosion problems, soil stabilization, and excessive deforestation in sensitive areas;

5° les points de vue sont préservés, en minimisant l'impact visuel de tout ouvrage dont l'insertion est réalisée en respect avec la morphologie du site d'accueil;

5° Viewpoints are preserved, minimizing the visual impact of any structure whose insertion is done respecting the morphology of the host site;

6° le réseau de distribution électrique est planifié en fonction de la conservation optimale du couvert forestier;

6° The electrical distribution network is planned based on the optimal conservation of the forest cover;

7° les caractéristiques essentielles des corridors de signature et des paysages les plus remarquables sont conservées.

7° The essential characteristics of signature corridors and the most remarkable landscapes are preserved.

**ARTICLE 39
CRITÈRES RELATIFS AUX PRINCIPES
D'AMÉNAGEMENT DURABLE DES
MILIEUX DE VIE**

**SECTION 39
CRITERIA FOR LANDSCAPE AND SITE
DEVELOPMENT**

Les principes d'aménagement durables des milieux de vie sont évalués à partir des critères suivants :

Landscape and site development are evaluated based on the following criteria:

1° des sentiers piétonniers sont aménagés afin de permettre l'accès aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux aires de stationnement et aux voies publiques et afin de les relier aux réseaux récréatifs, piétonniers et cyclables existants;

1° Pedestrian trails are developed to allow access to recreational areas, recreational areas, parking areas, and public roads, connecting them to existing recreational, pedestrian, and cycling networks.



En cas de divergence, la version française a préséance sur le texte anglais.
In case of discrepancy, the French version shall prevail.

2° le réseau de transport actif proposé s'insère dans la continuité du réseau de la ville;

3° les parcours piétons et cyclables sont prévus plus courts vers les stations de transport en commun, les sorties du quartier, les parcs et noyaux de services et qui proposent un réseau continu de parcs, sentiers ou espaces verts;

4° les typologies d'habitations proposés sont variées et adaptées au contexte d'insertion pour répondre aux besoins des clientèles diverses (familles, jeunes professionnels, aînés);

5° la diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété) permet une mixité sociale;

6° des logements sociaux et abordables sont prévus pour assurer l'accessibilité à un logement adéquat pour tous;

7° des espaces permettant l'agriculture urbaine, comme des espaces de cultures, des jardins communautaires ou collectifs sont proposés;

2° The proposed network fits into the continuity of the town's recreational networks;

3° Pedestrian and cycling routes are shorter to public transport stations, neighborhood exits, parks, and service nodes, proposing a continuous network of parks, trails, or green spaces;

4° the types of housing offered are varied and adapted to the context of integration to meet the needs of diverse clienteles (families, young professionals, seniors);

5° the diversity of tenure methods (rental, ownership, co-ownership) allows for social diversity;

6° social and affordable housing is provided to ensure accessibility to adequate housing for all;

7° spaces allowing urban agriculture, such as cultivation spaces, community or collective gardens are proposed;

**CHAPITRE 3
DISPOSITIONS FINALES**

**ARTICLE 40
ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

**CHAPTER 3
FINAL PROVISIONS**

**SECTION 40
ENTRY INTO FORCE**

This by-law enters into force in accordance with the law.

Chloe Hutchison
Mairesse / Mayor

Mélissa Legault
Greffière / Town Clerk

CERTIFICAT D'APPROBATION

Conformément à l'article 357 de la *Loi sur les cités et villes*, nous attestons que la *MRC Vaudreuil-Soulanges* a délivré le certificat requis par la *Loi sur les cités et villes*, le 15 janvier 2025.

Chloe Hutchison
Mairesse / Mayor

Mélissa Legault
Greffière / Town Clerk

Avis de motion :	7 octobre 2024
Adoption du projet :	4 novembre 2024
Consultation publique :	18 novembre 2024
Adoption du règlement :	2 décembre 2024
Certificat de conformité MRCVS :	15 janvier 2025
Avis public d'entrée en vigueur :	16 janvier 2025