AVIS PUBLIC
CONSULTATION PUBLIQUE
RÉVISION DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES PAR LA RÉVISION DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA VILLE

AVIS PUBLIC est donné que :

1. Lors d'une séance ordinaire tenue le 16 juin 2025, le conseil de la Ville de Vaudreuil-Dorion a adopté les projets de règlements suivants ayant pour objet d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges :

   - **RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N^{O} 1870**

     Le plan d'urbanisme énonce les orientations fixées par le conseil municipal en lien avec l'aménagement et le développement du territoire. Un résumé de ce plan se trouve à la fin du présent avis. Ce projet de règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire des personnes habiles à voter. Le règlement n^{o} 1870 remplacera le règlement de même nature en vigueur;

   - **RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS ET LA RÉGIE INTERNE N^{O} 1871**

     Ce projet de règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire des personnes habiles à voter. Le règlement n^{o} 1871 remplacera le règlement de même nature en vigueur;

   - **RÈGLEMENT DE ZONAGE N^{O} 1872**

     *Ce projet de règlement **contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire**. Il sera ultérieurement soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de l'ensemble du territoire de la Ville. Le règlement n^{o} 1872 remplacera le règlement de même nature en vigueur;*

   - **RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT N^{O} 1873**

     Ce projet de règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire des personnes habiles à voter. Le règlement n^{o} 1873 remplacera le règlement de même nature en vigueur;

   - **RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION N^{O} 1874**

     Ce projet de règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire des personnes habiles à voter. Le règlement n^{o} 1874 remplacera le règlement de même nature en vigueur;

   et les projets de règlements suivants ayant pour objet d'assurer la concordance avec la nouvelle réglementation d'urbanisme et, par le fait même, au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges :

   - **RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AVEC LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION D'URBANISME N^{O} 1277-24**

     Ce projet de règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire des personnes habiles à voter;

   - **RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AVEC LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION D'URBANISME N^{O} 1740-03**

     Ce projet de règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire des personnes habiles à voter;

   - **RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AVEC LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION D'URBANISME N^{O} 1743-07**

     *Ce projet de règlement **contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire**. Il sera ultérieurement soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de l'ensemble du territoire de la Ville;*

   - **RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AVEC LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION D'URBANISME N^{O} 1777-02**

     Ce projet de règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire des personnes habiles à voter;

- **RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AVEC LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION D'URBANISME Nº 1787-01**

  Ce projet de règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire des personnes habiles à voter.

2. Deux assemblées publiques de consultation sur ces projets de règlements se tiendront les **9 et 10 septembre 2025 à 18 h 30** dans la salle 2 du Centre multisports André-Chagnon, situé au 3093, boulevard de la Gare, 2e étage, Vaudreuil-Dorion.

   L'inscription, en ligne, d'ici le 5 septembre à 12h, est recommandée.

   Au cours de ces assemblées publiques, celui par l'intermédiaire duquel elle est tenue expliquera lesdits projets de règlements et les conséquences de leur adoption et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

3. En complément aux assemblées publiques de consultation, la Ville tiendra les deux activités de consultation suivantes :

   3.1. Consultation écrite

   Les citoyens sont invités à transmettre leurs questions et commentaires **d'ici le 4 septembre à 12 h** par courriel à revisionurbanisme@ville.vaudreuil-dorion.qc.ca ou par la poste ou en main propre à l'adresse suivante :

   Hôtel de ville – Ville de Vaudreuil-Dorion
   Service de l'aménagement du territoire
   2000, rue Émile-Bouchard
   Vaudreuil-Dorion (Québec) J7V 1A5

   Peu importe le moyen de transmission, votre correspondance **doit respecter les critères suivants** :

   - Indiquer clairement vos noms et prénoms;
   - Être rédigée en français;
   - Être en lien avec les projets de règlements précités;
   - Avoir un maximum de 600 caractères.

   Ne seront pas pris en considération les questions et commentaires qui :

   - sont reçus après le **4 septembre à 12 h**;
   - ne respectent pas les critères précités;
   - sont fondés sur une hypothèse;
   - comportent des propos diffamatoires, des allusions personnelles ou des insinuations malveillantes;
   - sont frivoles ou vexatoires.

   3.2. Consultation en personne

   Afin de discuter en personne de vos questions et commentaires, il sera également possible, **jusqu'au 27 août à 12 h**, de prendre rendez-vous aux dates et heures suivantes :

   - 18 au 21 août 2025, entre 8 h et 16 h;
   - 25 au 28 août 2025, entre 8 h et 16 h;
   - 22 et 29 août 2025, entre 8 h et 12 h.

   La prise de rendez-vous doit se faire par courriel à revisionurbanisme@ville.vaudreuil-doion.qc.ca.

   Vous devez indiquer le sujet de vos questions, commentaires ou autres demandes dans votre courriel.

4. Ces projets de règlements peuvent être consultés au Service du greffe et des affaires juridiques situé au 2000, rue Émile-Bouchard, Vaudreuil-Dorion, durant les heures de travail, ainsi que sur le site Web de la Ville à l'adresse suivante : https://www.ville.vaudreuil-dorion.qc.ca/fr/la-ville/reglementation/revision-du-plan-et-des-reglements-d-urbanisme.

Pour toute question en lien avec la procédure d'adoption et d'entrée en vigueur des projets de règlements visés par le présent avis, veuillez communiquer avec le Service du greffe et des affaires juridiques.

DONNÉ À VAUDREUIL-DORION, ce 7 juillet 2025.

Zoë Lafrance

Zoë Lafrance, avocate, OMA
Greffière

Le présent avis peut être consulté sur le site
Web de la Ville au www.ville.vaudreuil-dorion.qc.ca

Projet de Plan d'urbanisme nº 1870

Mise en contexte

Face à l'obligation d'effectuer la concordance du plan d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, la Ville de Vaudreuil-Dorion souhaite profiter de cette occasion pour actualiser et ajuster le contenu de ce document dont l'adoption date de plus de 23 ans (2002).

Le contenu du projet de Plan d'urbanisme nº 1870 tire donc ses fondements des éléments suivants :

- Obligations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) ;
- Obligations du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges ;
- Aspirations et objectifs découlant des diverses politiques municipales (Planification stratégique, Politique familiale et des aînés, Politique culturelle, Politique et stratégie environnementale, etc.) ;
- Aspirations, attentes et idées recueillies lors de la démarche participative réalisée en amont.

Énoncé de vision

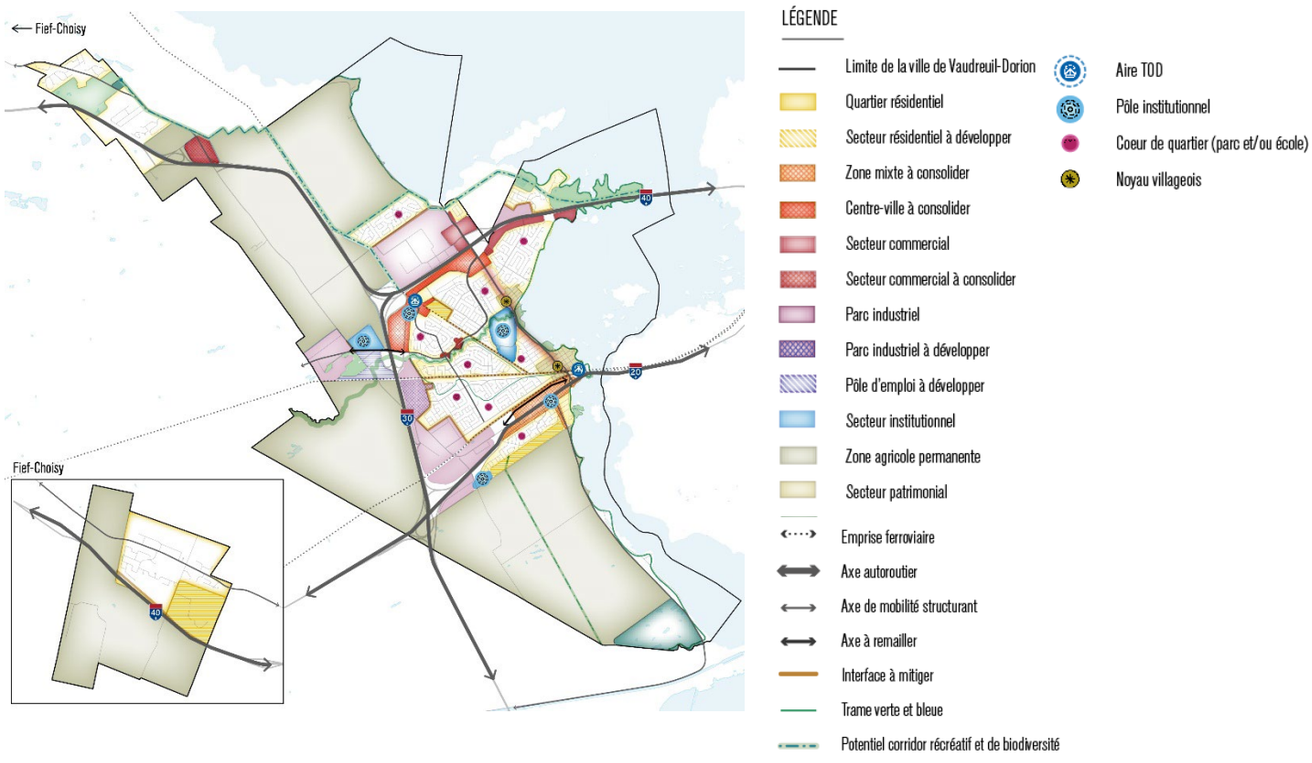
L'énoncé de vision du projet de Plan d'urbanisme nº 1870 indique la ligne directrice du changement souhaité pour la Ville pour la prochaine décennie. Elle tire ses assises du Plan d'urbanisme nº 1270 précédemment élaboré, des enjeux d'aménagements soulevés dans le dossier urbain et des préoccupations et aspirations mentionnées par les citoyens dans le cadre de la démarche participative.

Face à un périmètre d'urbanisation qui atteint progressivement son point de saturation, la Ville de Vaudreuil-Dorion tire profit d'une approche exemplaire de développement durable pour ***consolider, requalifier et redévelopper son territoire.***

En faisant ***rayonner ses composantes identitaires et les forces de son territoire,*** *tel que sa diversité sociale et culturelle, ses attraits naturels, sa riche histoire et son dynamisme économique, elle* ***rehausse la qualité et la vitalité de ses milieux de vie et son pouvoir d'attractivité.***

Ainsi, grâce à son dynamisme économique, culturel et social, la Ville de Vaudreuil-Dorion s'affirme en 2030, comme une ***centralité régionale incontournable de l'ouest du Québec.***

Concept d'organisation spatiale



Orientations et objectifs

Orientation 1 — Soutenir la consolidation et l'articulation des pôles d'activités selon un modèle écoresponsable tout en développant un environnement économique attractif et compétitif
Objectifs d'aménagement
1.1 Optimiser l'utilisation du sol par le développement
1.2 Stimuler l'essor du quartier de la Gare comme centre-ville
1.3 Améliorer la cohabitation entre les activités génératrices de nuisances et les usages sensibles
1.4 Accroître l'attractivité et la compétitivité des pôles d'emplois avec la région de Montréal et bonifier l'environnement de travail
1.5 Stimuler l'emploi local et la complémentarité des pôles d'emplois
1.6 Consolider l'attractivité et le rayonnement de l'armature commerciale
1.7 Soutenir la pérennité et la vitalité de l'activité agricole dans la zone agricole permanente
1.8 Promouvoir la Ville comme étant le centre administratif régional

Orientation 2 — Bonifier la qualité des milieux de vie dans une perspective de santé, de développement durable et d'inclusion sociale
Objectifs d'aménagement
2.1 Consolider les cœurs de quartiers existants (où se trouvent les établissements scolaires, équipements récréatifs, etc.) comme points d'ancrage communautaires
2.2 Appuyer l'entretien et la rénovation du cadre bâti du Vieux-Vaudreuil et Vieux-Dorion
2.3 Assurer l'insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments aux quartiers existants
2.4 Promouvoir des pratiques d'aménagement et de construction durables et innovantes pour les futurs développements
2.5 Améliorer l'accès au logement aux ménages à revenus faibles ou modestes
2.6 Encadrer et atténuer les contraintes naturelles et anthropiques dans l'aménagement du territoire
2.7 Offrir un éventail d'installations publiques adaptées aux besoins de la population
2.8 Favoriser et promouvoir une agriculture urbaine

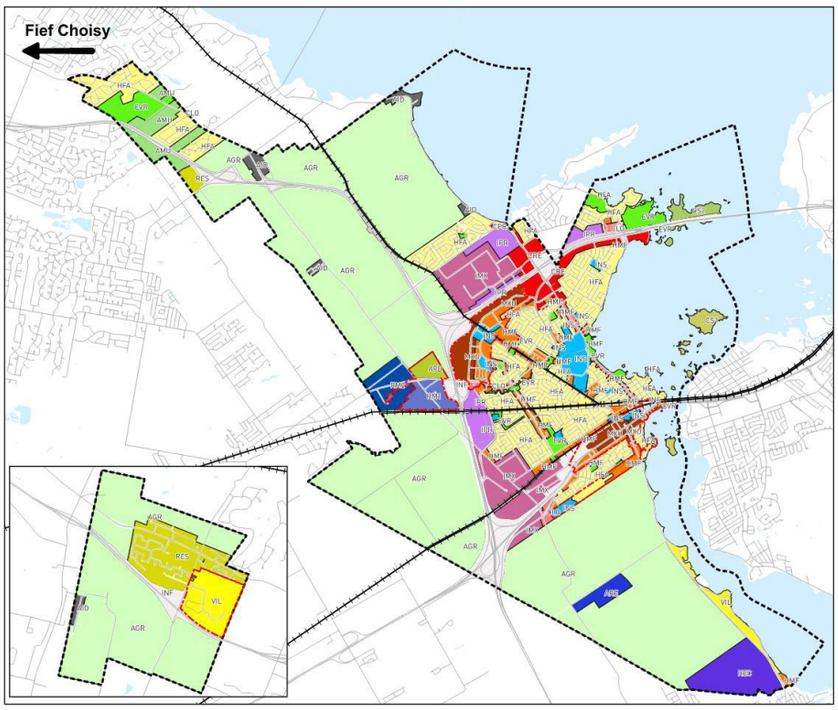
Orientation 3 — Promouvoir une mobilité durable, multimodale, accessible et sécuritaire à l'ensemble du territoire
Objectifs d'aménagement
3.1 Déployer un réseau étendu de transport actif utilitaire et structurant
3.2 Améliorer la fluidité et la convivialité des déplacements à travers la ville
3.3 Bonifier l'offre en transport collectif et alternatif à l'auto solo
3.4 Repenser le partage de l'espace entre les usagers du transport
3.5 Optimiser l'utilisation des stationnements de surface

Orientation 4 — Compléter la trame verte et bleue sur le territoire en assurant la protection des milieux naturels et agricoles
Objectifs d'aménagement
4.1 Améliorer l'accès et mettre en valeur les berges de la rivière des Outaouais, de la baie de Vaudreuil, du lac des Deux Montagnes et de la rivière Quinchien
4.2 Augmenter la superficie de couvert végétal et la plantation d'arbres en milieu urbain
4.3 Créer un réseau écologique de parcs et espaces verts misant sur la connectivité et la biodiversité
4.4 Assurer une gestion durable des eaux pluviales afin de réduire les risques d'inondation
4.5 Assurer une gestion durable de l'eau potable

Orientation 5 — Faire rayonner la culture et la vocation récréotouristique afin de renforcer le sentiment d'appartenance
Objectifs d'aménagement
5.1 Soutenir la préservation et l'animation du patrimoine bâti et archéologique
5.2 Faire valoir Vaudreuil-Dorion comme une destination récréotouristique à l'échelle régionale
5.3 Appuyer l'expression artistique et culturelle dans les espaces publics
5.4 Promouvoir le sentiment d'appartenance à la Ville

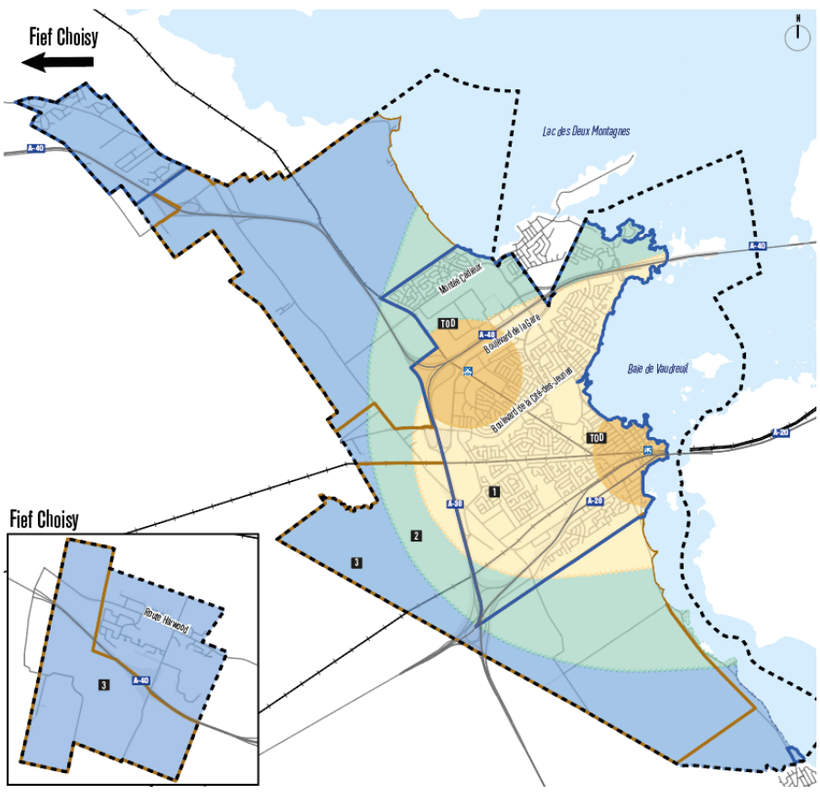
Affectations du sol et densités

Les grandes affectations du sol reflètent la vision d'aménagement du territoire et expriment la vocation dominante attribuée aux différentes portions du territoire de Vaudreuil-Dorion. Elles viennent également définir la densité d'occupation du sol autorisée. Considérant la vaste étendue du territoire de la ville et sa grande diversité, 23 grandes affectations du sol sont définies.

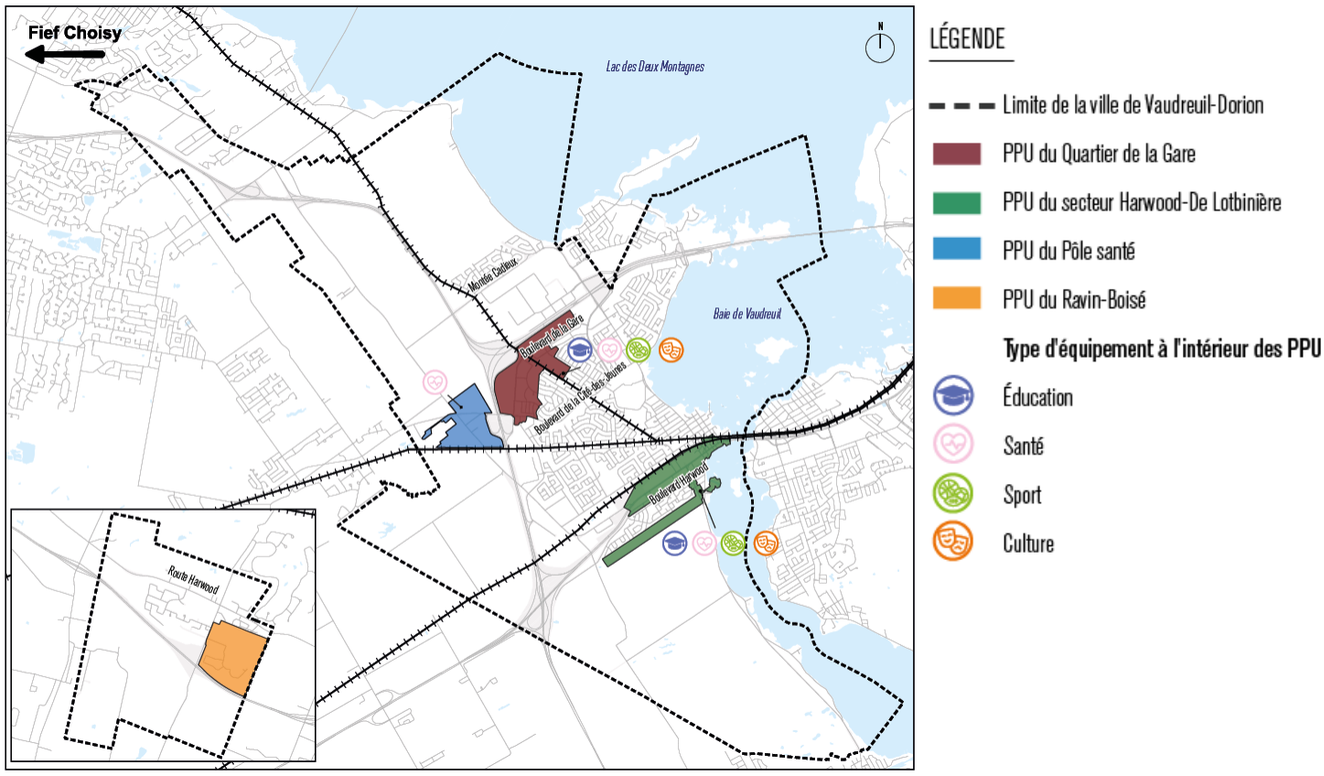


Affectations du sol
- Habitation de faible densité (HFA)
- Habitation de moyenne et forte densité (HMF)
- Commerciale locale (CLO)
- Commerciale régionale (CRE)
- Commerciale de proximité (CPR)
- Mixte urbain (MXU)
- Industrie de prestige (IPR)
- Industrie mixte (IMX)
- Institutionnelle et communautaire (INS)
- Espace vert et récréation (EVR)
- Infrastructure (INF)

Hors du périmètre d'urbanisation
- Conservation type 1 (CS1)
- Conservation type 2 (CS2)
- Agricole (AGR)
- Agricole îlot déstructuré (AID)
- Agricole municipale (AMU)
- Agricole publique (APB)
- Agricole récréactive (ARE)
- Récréative (REC)
- Villégiature (VIL)
- Aire résidentielle (RES)
- Aire mixte type 1 (RM1)
- Aire mixte type 2 (RM2)



Aires de densification
- Aire TOD
- Aire no 1
- Aire no 2
- Aire no 3

AIRES DE DENSIFICATION	NIVEAUX DE PLANIFICATION	SEUILS DE DENSITÉ MINIMALE (log./ha)	
		2022-2026	2027-2031
1	Périmètre d'urbanisation	24	26
	Aire TOD	40	
2	Périmètre d'urbanisation	20	22
	Aire TOD	40	
3	Périmètre d'urbanisation	16	18

Secteurs de planification détaillée