



Vaudreuil
— Dorion

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Révision du plan et
des règlements d'urbanisme

9 septembre 2025

MOT DE BIENVENUE DU MAIRE

M. Guy Pilon



Vaudreuil
— Dorion



**MOT DE BIENVENUE
DE LA DIRECTRICE DU SERVICE
DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE**

Mme Marie Claude Gauthier

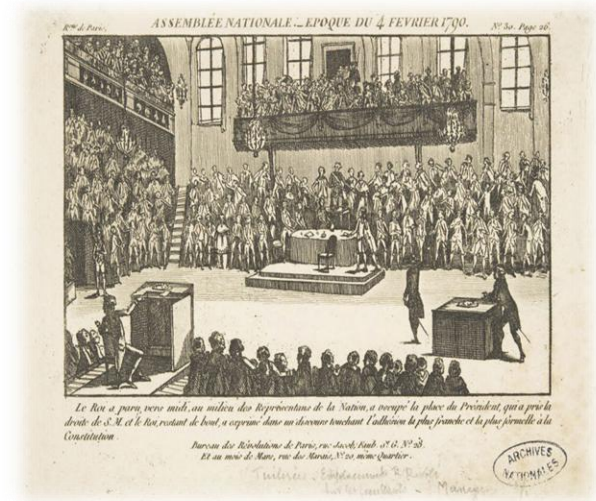


**Vaudreuil
— Dorion**





- 01 Historique et principes de concordance des outils d'urbanisme
- 02 Présentation de la révision du plan d'urbanisme
- 03 Période de questions
- 04 Présentation de la refonte des règlements d'urbanisme
- 05 Période de questions





Révision du plan d'urbanisme

La révision répond aux nouveaux enjeux générés par le nouvel hôpital, aux taux d'inoccupation actuels et à la nécessité de créer des espaces de vie en adéquation avec les besoins de la population.



Densité et environnement

Augmentation des seuils minimaux de densité, selon les obligations liées au PMAD de la CMM et au SADR de la MRC tout en s'assurant de mettre en place des mesures visant à créer des environnements attrayants et durables, telles la protection des milieux boisés et la création de grands espaces de conservation.



Logement et mobilité

Intégration d'objectifs de logement social et abordable, promotion du transport actif sécuritaire pour créer des quartiers complets et accessibles.



Densification près des transports

Encouragement de la densification près des points d'accès au transport en commun comme les stations pour soutenir les besoins communautaires.

Continuité de vision

Il est pertinent que l'adoption se fasse par les acteurs qui ont participé à l'élaboration de la vision, des orientations et des objectifs d'aménagement.

Processus participatif

Le plan d'urbanisme reflète ce qui avait été élaboré à la suite des ateliers de participation visant les élus, les citoyens, les organismes et les employés municipaux.

Actualisation nécessaire

Les règlements reconduisent et actualisent des normes déjà existantes dans une nouvelle structure réglementaire. Il y a aussi l'ajout de nouvelles normes plus environnementales.



Chantal St-Laurent

Urbaniste et cheffe de division en planification urbaine présentera les révisions du plan d'urbanisme et des plans particuliers d'urbanisme (PPU) qui guident le développement des quartiers et la préservation de notre environnement bâti et naturel.



Simon Folco

Urbaniste et conseiller en planification dans l'équipe de Chantal abordera les modifications aux règlements de zonage, de lotissement, de construction, aux permis et certificats qui affectent directement l'aménagement urbain de notre ville.

Questions spécifiques écrites

Les participants sont encouragés à soumettre des questions spécifiques par écrit pour obtenir des réponses précises et adaptées aux dispositions applicables. Cette approche garantit la qualité et la pertinence des réponses.

Questions générales

Les questions générales sont les bienvenues à la fin de chaque présentation pour faciliter un dialogue ouvert et respectueux entre tous les participants. Ces échanges enrichissent la compréhension collective.

Échange constructif et respectueux

L'approche assure un échange constructif qui respecte le temps de chacun et améliore la compréhension des enjeux discutés. La courtoisie et l'écoute mutuelle sont essentielles.



revisionurbanisme@ville.vaudreuil-dorion.qc.ca

Participation significative

Chaque contribution enrichit le processus décisionnel

Vision partagée

Construction collective de l'avenir urbain

Engagement continu

Dialogue permanent avec la communauté

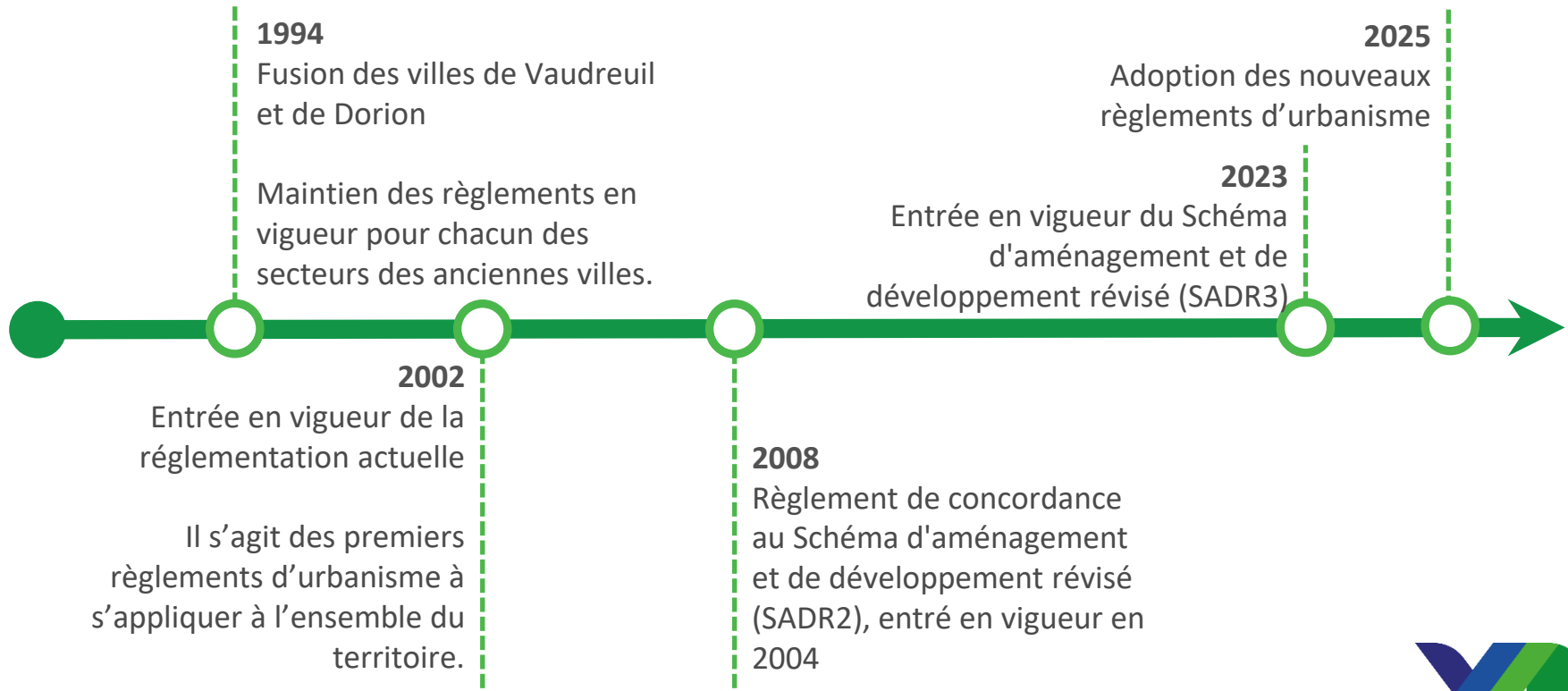


Vaudreuil
— Dorion

Contexte historique et principes de concordance des outils d'urbanisme

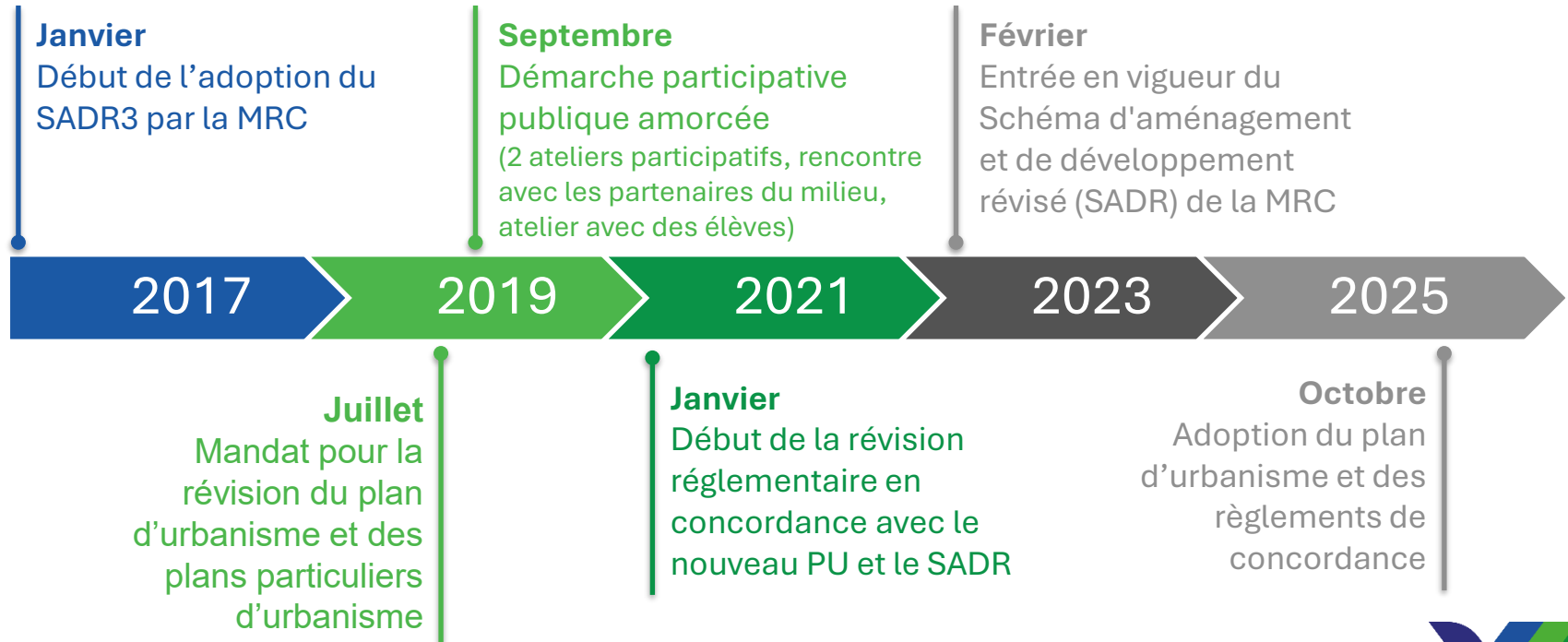
01

Contexte et historique



De 2002 à 2025, le Règlement de zonage n° 1275 aura été modifié 326 fois.

Processus de révision





Vaudreuil
— Dorion

Plan d'urbanisme

02

Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?

C'est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de la ville tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire.

Il contient les politiques d'urbanisme arrêtées par le conseil municipal qui guideront sa prise de décisions dans le futur.



Le plan d'urbanisme tire ses assises de plusieurs documents de planification stratégiques élaborés par différentes instances décisionnelles (PMAD, SADR3, diverses politiques régionales et locales).

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), la Ville doit assurer la conformité de son plan et sa réglementation d'urbanisme au SADR3 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.



Principales différences entre l'actuel Plan d'urbanisme n° 1270 et le projet de Plan d'urbanisme n° 1870


- Actualisation du portrait et des enjeux territoriaux de la ville (2002 vs 2025)
- Concordance au contenu de l'ensemble des engagements se retrouvant dans les politiques municipales (Planification stratégique 2020-2025, Politique familiale et des aînés, Politique culturelle, Plan directeur des parcs et espaces verts, Politique et stratégie environnementale, Plan d'action à l'égard des personnes handicapées)
- Concordance au contenu obligatoire du SADR3
- Contenu imagé, convivial et dont la compréhension est accessible à tous
- Exercice découlant d'une démarche participative de consultation exercée en amont de la rédaction
- Introduction d'un énoncé de vision
- Mise à jour du plan d'action (mise en œuvre) en fonction des enjeux territoriaux existants et de la vision projetée

Ateliers participatifs à l'automne 2019


(2 ateliers avec le grand public, 1 rencontre avec les partenaires, 1 atelier avec des élèves du primaire et du secondaire, 1 atelier avec le conseil municipal)




Faits saillants de la démarche participative (préoccupations, besoins, idées et recommandations)




Reconfigurer et bonifier le **réseau routier** de manière à répondre aux enjeux démographiques et à assurer une connectivité des lieux




Promouvoir la **mixité des usages** et privilégier une **diversification de l'offre résidentielle** (inclusion de logements abordables et sociaux dans les nouveaux projets résidentiels)



Offrir un environnement urbain propice aux **déplacements actifs** grâce à l'implantation de mesures d'apaisement de circulation, d'un réseau cyclable utilitaire et à la promotion de l'accessibilité universelle

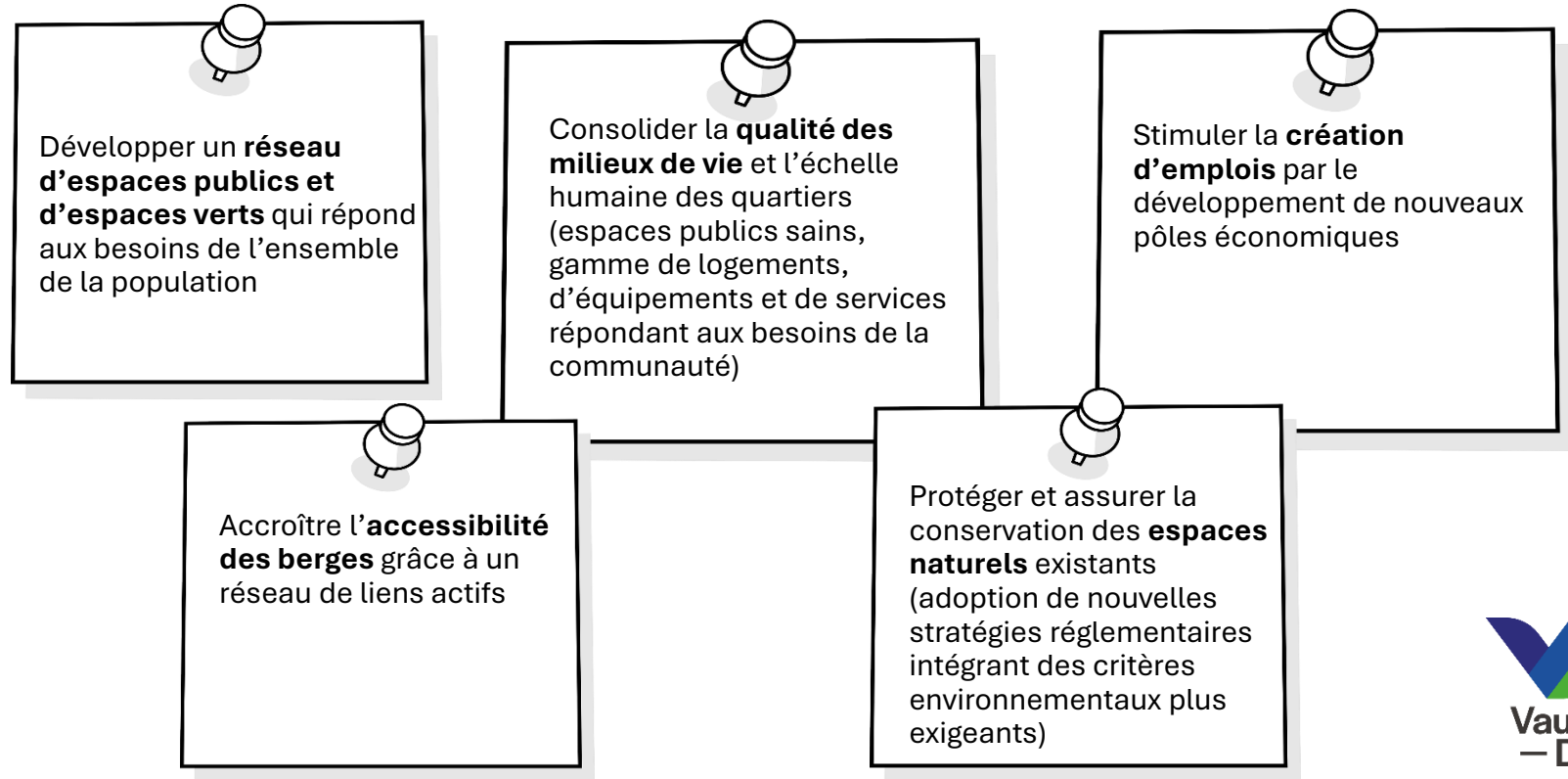


Assurer une desserte en **transport collectif** efficace à l'ensemble de la ville (déplacements quotidiens entre les secteurs résidentiels, les pôles de destination et autres lieux d'intérêts), surtout en dehors des heures de pointe



Se doter d'une **image** et d'une signature visuelle distinctive et qui permet de **positionner certains quartiers** (de la Gare, Harwood – De Lotbinière)

Faits saillants de la démarche participative (préoccupations, besoins, idées et recommandations)



Les données obtenues durant la période de consultation publique ont permis d'établir un diagnostic relatif aux principaux enjeux d'aménagement présents sur notre territoire.

La réalisation du diagnostic a constitué le point de départ de la démarche de rédaction du futur plan d'urbanisme, mettant en lumière les composantes territoriales, les forces, les faiblesses, les contraintes et les potentiels.

Les six grands thèmes suivants sont ressortis dans le cadre des principaux enjeux d'aménagement à aborder :

1. Les milieux de vie
2. Les activités économiques
3. Les parcs et espaces verts
4. La mobilité
5. Le patrimoine
6. Le récréotourisme et la communauté



Portrait du territoire



Énoncé de vision



Grandes orientations d'aménagement



Plan d'action (stratégie de mise en œuvre)



Les plans particuliers d'urbanisme (PPU)

- Quartier de la Gare
- Secteur Harwood – De Lotbinière
- Pôle santé
- Ravin-Boisé

Énoncé de vision

L'énoncé de vision du plan d'urbanisme indique la ligne directrice du changement souhaité par la Ville pour la prochaine décennie.

Elle tire ses assises du plan d'urbanisme précédemment élaboré, des enjeux d'aménagements connus, des préoccupations et aspirations mentionnées par les citoyens dans le cadre de la démarche participative.

La vision se décline en six idées maîtresses.

*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**, telles 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.***

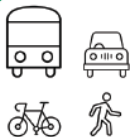
Vision et orientations

Six idées maîtresses

Une planification territoriale axée sur la complémentarité et l'articulation entre les différentes composantes urbaines et environnementales, la connectivité des milieux de vie, l'essor du centre-ville et l'optimisation de l'utilisation du sol



Un carrefour de mobilité stratégique où les différents réseaux de transport convergent et se connectent, assurant avec aisance et efficacité tous les types de déplacements



Un cadre de vie sain et inclusif, qui répond aux besoins de la collectivité et favorise l'épanouissement de chacun



Un environnement économique attractif et compétitif, qui tire profit des projets structurants en cours et du génie local pour prospérer



Une communauté vibrante qui repose sur des points d'ancrage identitaires animés par la diversité culturelle et sociale



Un territoire qui célèbre et préserve son patrimoine naturel et bâti, ses paysages identitaires et son potentiel récréotouristique



Les grandes orientations d'aménagement

L'énoncé de vision se traduit en grandes orientations d'aménagement qui forment le cadre de la prise de décision municipale en matière d'aménagement du territoire au cours des prochaines années.

Des orientations découlent des objectifs vers lesquels tendre afin de mettre en œuvre la vision urbanistique.

CINQ ORIENTATIONS

- 1 Soutenir la consolidation et l'articulation des pôles d'activités selon un modèle écoresponsable tout en développant un environnement économique attractif et compétitif
 - 2 Bonifier la qualité des milieux de vie dans une perspective de santé, de développement durable et d'inclusion sociale
 - 3 Promouvoir une mobilité durable, multimodale, accessible et sécuritaire à l'ensemble du territoire
 - 4 Compléter la trame verte et bleue sur le territoire en assurant la protection des milieux naturels et agricoles
 - 5 Faire rayonner la culture et la vocation récréotouristique afin de renforcer le sentiment d'appartenance
-

ORIENTATION 1 – VITALITÉ TERRITORIALE ET DYNAMISME ÉCONOMIQUE

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 redéveloppement des terrains sous-occupés et axer la croissance dans le périmètre d'urbanisation, particulièrement les aires TOD des gares de train de banlieue Vaudreuil et Dorion ;
- 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 Pôle régional principal.

ORIENTATION 2 – MILIEUX DE VIE

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 – MOBILITÉ DURABLE

Promouvoir une mobilité durable, multimodale, accessible et sécuritaire a 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 – ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

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 – CULTURE ET PATRIMOINE

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 l'espace public;
- 5.4. Promouvoir le sentiment d'appartenance à la Ville.

Plan d'action

Les différentes orientations et objectifs d'aménagement se déclinent en une série de stratégies exposées dans le plan d'action.

Le plan d'action identifie les outils de mise en œuvre privilégiés selon les interventions. Celles-ci sont présentées selon une échelle temporaire à court (0-4 ans), moyen (4-8 ans) ou long terme (8 ans et plus).

ORIENTATION 1 – VITALITÉ TERRITORIALE ET DYNAMISME ÉCONOMIQUE

Soutenir la consolidation et l'articulation des pôles d'activités selon un modèle écoresponsable tout en développant un environnement économique attractif et compétitif

OBJECTIF 1.1: Optimiser l'utilisation du sol par le redéveloppement des terrains sous-occupés et axer la croissance dans le périmètre d'urbanisation, particulièrement les aires TOD des gares de train de banlieue Vaudreuil et Dorion

STRATÉGIES	OUTILS	ÉCHÉANCIER
Identifier les terrains adaptés à un redéveloppement ou une requalification à l'intérieur du périmètre d'urbanisation afin d'y accueillir la croissance anticipée de 6 719 ménages pour la période 2021-2041	<ul style="list-style-type: none"> Inventaire des immeubles sous-utilisés Mesures de suivi du processus de densification des espaces vacants et à redévelopper 	
Développer des mesures incitatives pour le redéveloppement des terrains sous-utilisés (ex.: hausse de densité permise, diversification des usages autorisés, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> Règlements de zonage et sur les usages conditionnels 	
Favoriser et encadrer la mixité fonctionnelle et la réalisation de projets de plus forte densité dans les aires TOD des gares Vaudreuil et Dorion	<ul style="list-style-type: none"> Règlements de zonage et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) 	
	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition de terrain 	
Prioriser les aires TOD et les secteurs visés par les PPU du quartier de la Gare et du secteur Harwood - De Lotbinière pour l'accueil d'équipements collectifs de portée municipale, régionale ou d'intérêt métropolitain.	<ul style="list-style-type: none"> Règlement de zonage 	
Favoriser un développement économique attractif et compétitif	<ul style="list-style-type: none"> Règlements de zonage et sur les usages conditionnels 	
Analyser les demandes d'amendements réglementaires en considérant la capacité des infrastructures municipales et l'impact sur ces dernières (aqueduc, égouts, services, voirie, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> Étude de circulation Étude sur la capacité des infrastructures Règlement de contrôle provisoire 	
Réaliser une planification intermunicipale avec la Municipalité de Pointe-des-Cascades pour la portion de son périmètre d'urbanisation adjacent à l'affectation "Récréative" couvrant le secteur du terrain de golf Summerlea (assurer une intégration entre ces deux secteurs)	<ul style="list-style-type: none"> Planification intermunicipale avec la Municipalité de Pointe-des-Cascades 	

Grandes affectations du sol

Les grandes affectations du sol reflètent la vision d'aménagement du territoire et expriment la vocation dominante attribuée aux différentes portions du territoire (23 affectations).

Elles viennent également définir la densité d'occupation du sol autorisée.

Elles sont illustrées au plan des grandes affectations du sol.

3.2 AFFECTATIONS ET DENSITÉS

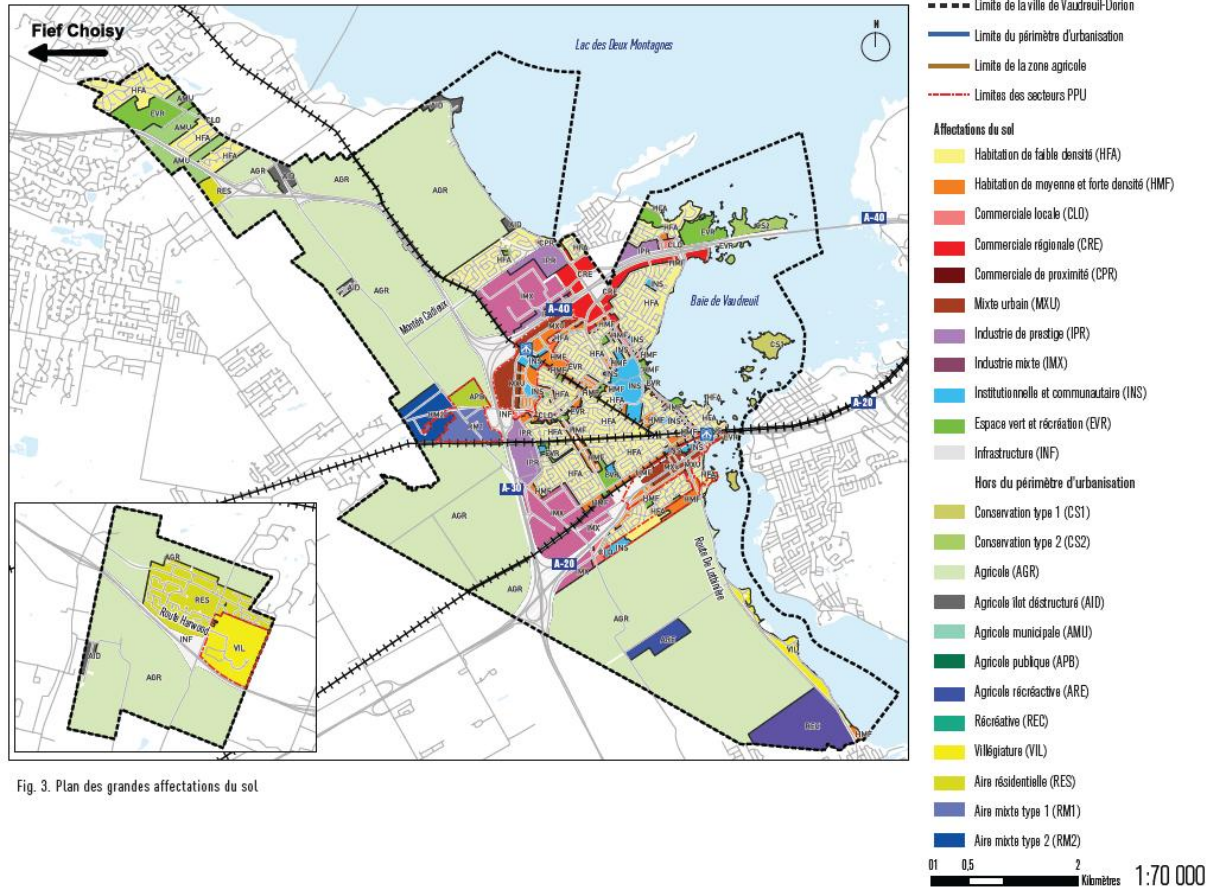
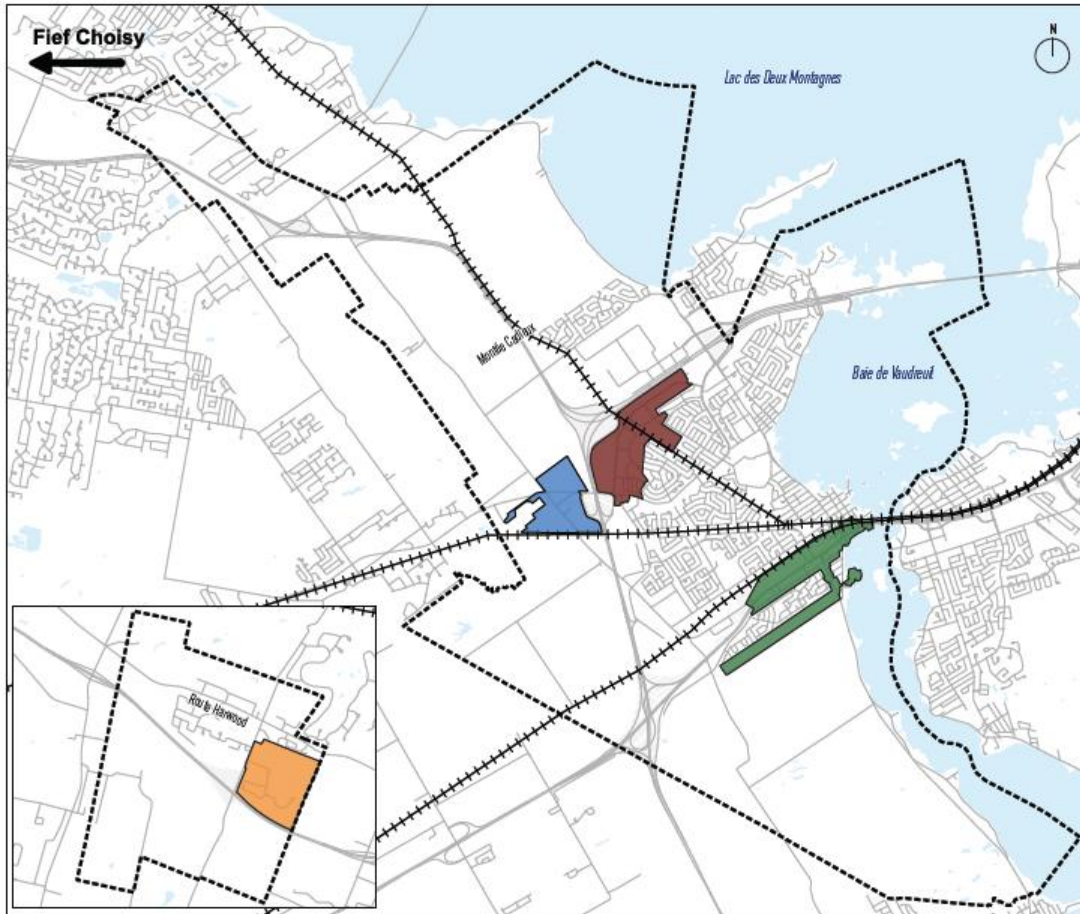


Fig. 3. Plan des grandes affectations du sol

Secteurs visés par des PPU



LÉGENDE

--- Limite de la ville de Vaudreuil-Dorion

■ PPU du Quartier de la Gare

■ PPU du secteur Harwood-De Lotbinière

■ PPU du Pôle santé

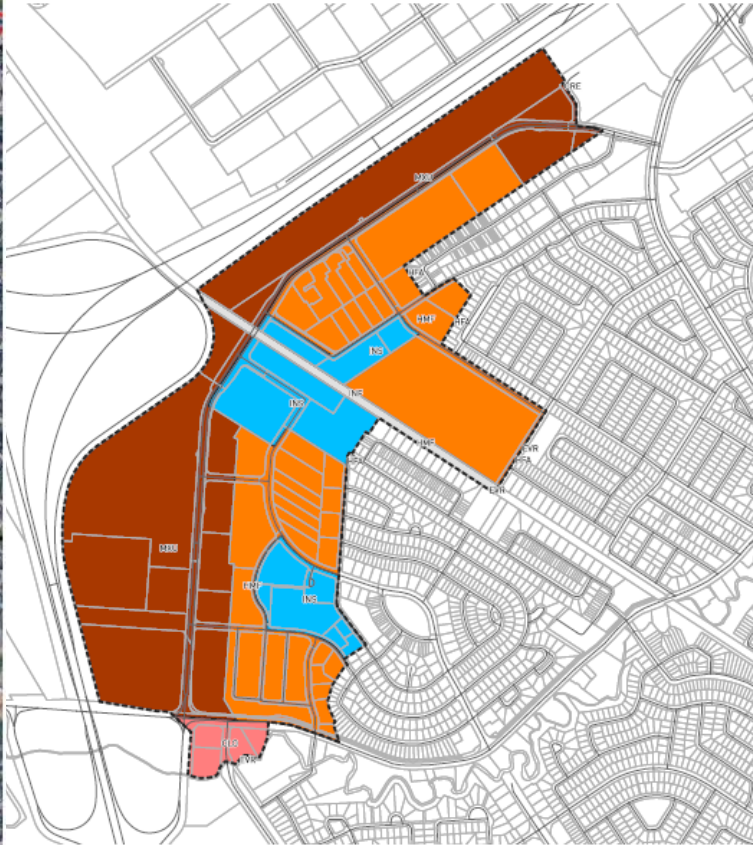
■ PPU du Ravin-Boisé



Vaudreuil
— Dorion

Plan particulier
d'urbanisme (PPU)
Quartier de la gare

02




Affectations du sol

- Mixte urbain (MXU)
- Habitation de moyenne et forte densité (HMF)
- Institutionnelle et communautaire (INS)
- Commerciale locale (CLD)


Principales différences entre l'actuel PPU du quartier de la Gare et le projet de PPU

- Révision de la délimitation du secteur par l'inclusion des sites de Norampac et de Transport Roger Léger, de même que le prolongement jusqu'à la rue d'Orléans;
- Remplacement de l'affectation commerciale artérielle le long du boulevard de la Gare au profit d'une affectation « Mixte urbain » afin d'assurer un redéveloppement et une requalification du secteur;
- Concordance au contenu de l'ensemble des engagements se retrouvant dans les politiques municipales (Planification stratégique 2020-2025, Politique familiale et des aînés, Politique culturelle, Plan directeur des parcs et espaces verts, Politique et stratégie environnementale, Plan d'action à l'égard des personnes handicapées)
- Concordance au contenu obligatoire du SADR3;
- Contenu imagé, convivial et dont la compréhension est accessible à tous;
- Exercice découlant d'une démarche participative de consultation exercée en amont de la rédaction;
- Introduction d'un énoncé de vision;
- Mise à jour du plan d'action (mise en œuvre) en fonction des enjeux territoriaux existants et de la vision projetée;


Faits saillants de la démarche participative (préoccupations, besoins, idées et recommandations)




Importance de la **fluidité** des **déplacements** et de l'**accessibilité** vers le **Pôle municipal** et l'**Hôpital VS**




Amélioration de la **desserte** en **transport collectif** et vers l'Hôpital VS



Amélioration de la **connectivité des réseaux** de **transport actif** et **collectif** dans une perspective de **multimodalité**, de confort et de **sécurisation des déplacements**

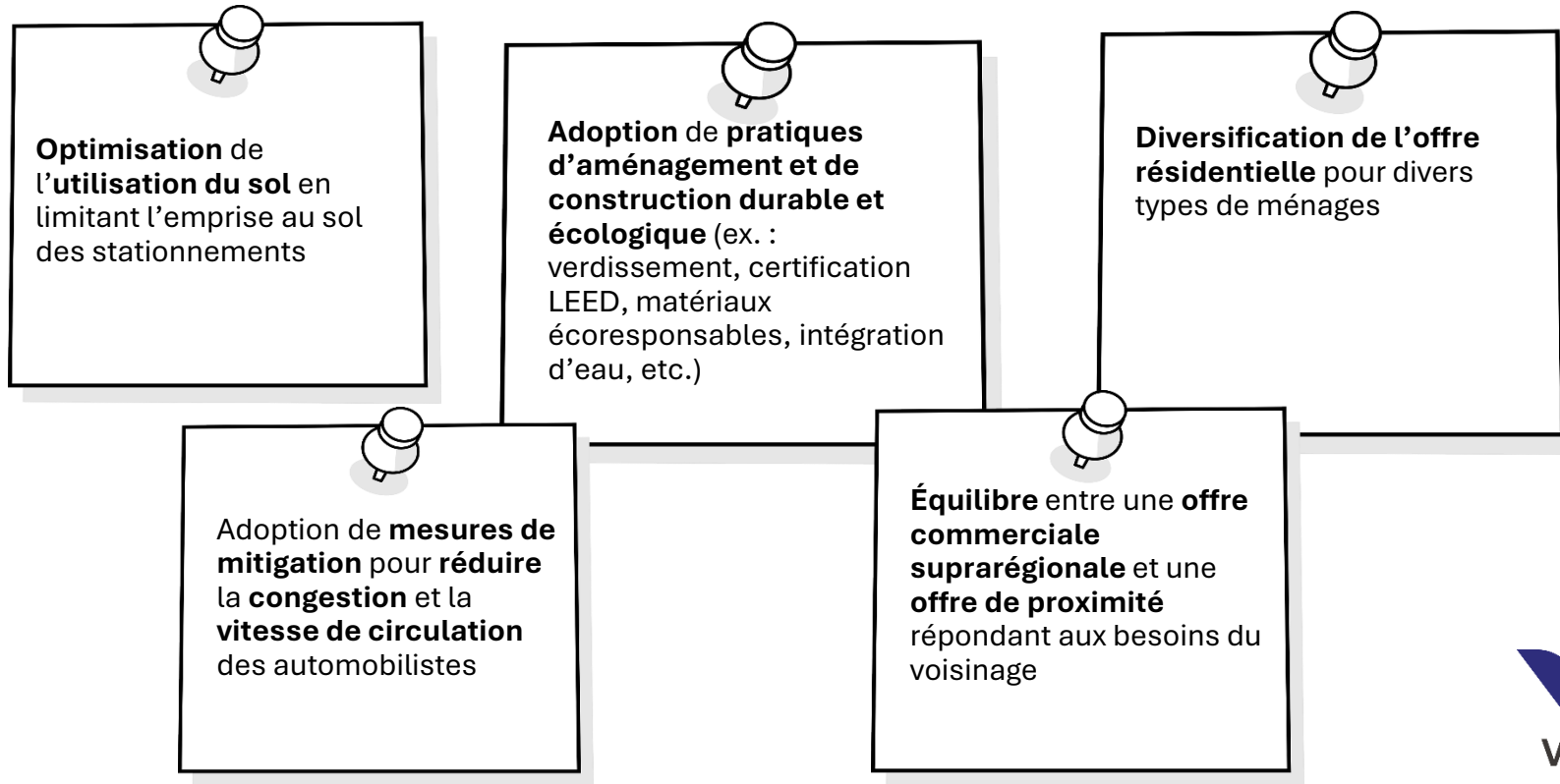


Amélioration de l'**accessibilité des commerces de grande surface** pour les usagers des modes de **transport actif** et collectif



Affirmation du quartier comme **pôle de destination** doté d'une **identité forte**, d'une **signalétique distinctive** et d'une **programmation animée**

Faits saillants de la démarche participative (préoccupations, besoins, idées et recommandations)



Énoncé de vision

L'énoncé de vision du PPU indique la ligne directrice du changement souhaité par la Ville pour la prochaine décennie.

Elle tire ses assises du PPU précédemment élaboré, des enjeux d'aménagements connus, des préoccupations et aspirations mentionnées par les citoyens dans le cadre de la démarche participative.

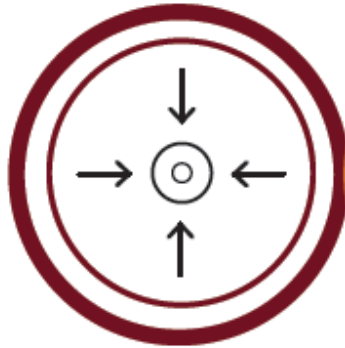
La vision se décline en quatre grandes orientations d'aménagement.

*Le quartier de la Gare est un lieu où l'on trouve une **grande concentration d'activités urbaines rassembleuses** dont la portée est municipale et régionale. Ainsi, doté d'une signature urbaine distinctive, animée et durable, le quartier se révèle comme le **cœur de Vaudreuil-Dorion** et un **pôle de destination** pour la région de Vaudreuil-Soulanges et l'Ouest montréalais.*

*Sa vitalité et son dynamisme sont assurés par l'**optimisation de l'utilisation du sol**, notamment des terrains sous-utilisés, qui permettent à de nouveaux projets de voir le jour et de catalyser une **transformation bénéfique de la forme urbaine** du secteur. Articulée autour des principes du Transit-Oriented Development, la planification du quartier de la Gare combine **mobilité, densité et mixité** afin de consolider le milieu de vie et d'en bonifier la qualité.*

Vision et orientations

Quatre grandes orientations d'aménagement



DESTINATION



MILIEUX DE VIE



MOBILITÉ



IDENTITÉ

ORIENTATION 1 – DESTINATION

Affirmer le rôle de centre-ville et son rayonnement comme pôle de destination régionale

Objectifs d'aménagement :

- 1.1. Stimuler une intensification des activités urbaines par l'optimisation de l'utilisation du sol;
- 1.2. Poursuivre le développement commercial en misant sur une diversification des commerces et services offerts à la population;
- 1.3. Faire rayonner la vocation institutionnelle et rassembleuse du centre-ville.

ORIENTATION 2 – MILIEUX DE VIE

Offrir un cadre de vie compact, attrayant et complet

Objectifs d'aménagement :

- 2.1. Favoriser la consolidation de la forme urbaine du quartier en misant sur la compacité, tout en respectant les caractéristiques du tissu d'insertion;
- 2.2. Encourager les initiatives de construction et de rénovation écoresponsable et respectueuse de l'environnement;
- 2.3. Offrir un cadre de vie attrayant et destiné à une population diversifiée;
- 2.4. Encadrer et atténuer les impacts négatifs des grandes infrastructures de transport et des activités génératrices de nuisances.

ORIENTATION 3 – MOBILITÉ

Adopter une approche de mobilité intégrée misant sur l'accessibilité, la sécurité et l'efficacité de tous types de déplacements

Objectifs d'aménagement :

- 3.1. Garantir l'accessibilité des différentes centralités du quartier de la Gare et leur articulation au contexte environnant;
- 3.2. Assurer une desserte optimale en transport collectif misant sur la multimodalité;
- 3.3. Améliorer les conditions de déplacements des usagers du transport actif;
- 3.4. Optimiser l'utilisation des stationnements.

ORIENTATION 4 – IDENTITÉ

Doter le secteur d'une signature urbaine distinctive, animée et durable

Objectifs d'aménagement :

- 4.1. Améliorer et valoriser la qualité architecturale et paysagère du cadre bâti;
- 4.2. Développer une identité visuelle forte et distinctive pour le centre-ville.



Vaudreuil
— Dorion

Plan particulier
d'urbanisme (PPU)
Harwood – De Lotbinière

02



Principales différences entre l'actuel PPU du secteur Harwood – De Lotbinière et le projet de PPU

- Révision de la délimitation du secteur par l'inclusion du site du « Floridien » et de l'école des Échos;
- Mise à jour des volumétries et rendus visuels;
- Concordance au contenu de l'ensemble des engagements se retrouvant dans les politiques municipales (Planification stratégique 2020-2025, Politique familiale et des aînés, Politique culturelle, Plan directeur des parcs et espaces verts, Politique et stratégie environnementale, Plan d'action à l'égard des personnes handicapées)
- Concordance au contenu obligatoire du SADR3;
- Exercice découlant d'une démarche participative de consultation exercée en amont de la rédaction;
- Introduction d'un énoncé de vision;
- Mise à jour du plan d'action (mise en œuvre) en fonction des enjeux territoriaux existants et de la vision projetée;

Énoncé de vision

L'énoncé de vision du PPU indique la ligne directrice du changement souhaité par la Ville pour la prochaine décennie.

Elle tire ses assises du PPU précédemment élaboré, des enjeux d'aménagements connus, des préoccupations et aspirations mentionnées par les citoyens dans le cadre de la démarche participative réalisée en 2014 et 2015.

La vision se décline en trois grandes orientations d'aménagement.

*Le secteur Harwood – De Lotbinière se révèle comme un **milieu de vie exemplaire**, ayant le bien-être et la santé d'une population diversifiée à cœur et adoptant la forme d'un quartier compact, mixte, à échelle humaine et encourageant un mode de vie actif.*

*Il s'affiche comme un **pôle économique structurant** et reflétant le succès de Vaudreuil-Dorion grâce à son offre commerciale diversifiée, son pôle régional d'éducation postsecondaire et son pôle civique, le tout dans un esprit de gestion responsable des ressources.*

*Enfin, le secteur marque l'entrée de ville notablement par la **mise en valeur du patrimoine naturel, culturel et bâti** à travers la composition urbaine harmonieuse du secteur, issue d'une vision d'ensemble et reposant sur un réseau d'espaces publics structurants donnant aux citoyens un fort sentiment d'appartenance.*

Vision et orientations

Trois grandes orientations d'aménagement



ÉPANOUISSEMENT
PERSONNEL ET COLLECTIF



PROSPÉRITÉ
ÉCONOMIQUE



VALORISATION ET
IDENTITÉ

ORIENTATION 1 – ÉPANOUISSEMENT PERSONNEL ET COLLECTIF

Consolider et bonifier la qualité des milieux de vie

Objectifs d'aménagement :

- 1.1. Articuler le milieu de vie autour de lieux rassembleurs et animés;
- 1.2. Miser sur la consolidation d'un quartier compact à échelle humaine;
- 1.3. Assurer l'inclusion et la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle;
- 1.4. Stimuler la revitalisation du secteur selon les principes du Transit-Oriented Development (TOD) et du Pedestrian-Oriented Development (POD), en privilégiant la mobilité douce et un mode de vie actif;
- 1.5. Encadrer et atténuer les impacts négatifs des grandes infrastructures de transport.

ORIENTATION 2 – PROSPÉRITÉ ÉCONOMIQUE

Repositionner le secteur comme un pôle économique florissant et attractif

Objectifs d'aménagement :

- 2.1. Renforcer l'attractivité de l'armature commerciale de la desserte;
- 2.2. Affirmer la vocation institutionnelle du secteur par la consolidation du pôle civique régional;
- 2.3. Optimiser les investissements publics par une planification misant sur des pratiques durables.

ORIENTATION 3 – VALORISATION ET IDENTITÉ

Faire rayonner les composantes patrimoniale et naturelles identitaires

Objectifs d'aménagement :

- 3.1. Pérenniser et revaloriser le patrimoine bâti forgeant l'identité du secteur;
- 3.2. Mettre en valeur, bonifier et connecter les composantes naturelles et récréatives;
- 3.3. Marquer les entrées de ville pour les différents usagers du secteur;
- 3.4. Améliorer et valoriser la qualité architecturale et paysagère du secteur;
- 3.5. Propulser le caractère culturel du secteur.



Vaudreuil
— Dorion

Plan particulier
d'urbanisme (PPU)
Pôle Santé

02



Ville de Saint-Lazare


Contexte de planification

- Concordance aux : décret 873-2018, PMAD, contenu obligatoire du SADR3;
- Secteur actuellement localisé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
- Exercice découlant d'une démarche participative de consultation exercée en amont de la rédaction;
- Introduction d'un énoncé de vision;
- Mise à jour du plan d'action (mise en œuvre) en fonction des enjeux territoriaux existants et de la vision projetée.


Le présent projet de PPU du Pôle santé vise, strictement, à obtenir une concordance au SADR3 et ce dernier sera éventuellement amendé lorsque la MRC révisera son SADR3 afin d'inclure ce secteur à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

D'ailleurs, une démarche est en cours afin de produire un PPU qui reflètera la réelle vision du secteur qui sera adopté en concordance de l'éventuelle révision du SADR3.


Faits saillants de la démarche participative (préoccupations, besoins, idées et recommandations)




Engorgement actuel du **réseau routier supérieur** adjacent au secteur




Faible qualité du paysage urbain et paysager (absence d'encadrement des voies de circulation par le cadre bâti, par l'hétérogénéité de la hauteur des bâtiments et de l'architecture de ces derniers)



Faible desserte en transport collectif et **absence de liens actifs sécuritaires et conviviaux**



Interface avec le **parc industriel Du Plateau** qui accueille certains **usages industriels lourds** et générant des **nuisances**



Équilibre entre une **offre commerciale suprarégionale** et une **offre de proximité** répondant aux besoins du voisinage

Énoncé de vision

L'énoncé de vision du PPU exprime la direction imposée par le SADR3 dans un contexte où le secteur est actuellement situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation limitant ainsi son développement.

La vision se décline en trois grandes orientations d'aménagement.

*L'arrivée de l'Hôpital de Vaudreuil-Soulanges constitue le point focal du Pôle santé ainsi que le **vecteur de la transformation urbaine** qui y prend place. Novateur, ce nouveau pôle d'emploi et de services mise sur la **compatibilité et la complémentarité des activités urbaines** pour contribuer à la vitalité économique de la ville.*

*Travailleurs, patients, visiteurs et autres usagers se côtoient dans ce **lieu de convergence accessible par tous les modes de déplacement**. Le Pôle santé se révèle comme un repère urbain, alliant sensiblement la **mise en valeur du passé agricole** à la création d'un projet urbain exemplaire en matière de **développement durable et responsable**.*

Vision et orientations

Trois grandes orientations d'aménagement



VOCATION



MOBILITÉ



IDENTITÉ

ORIENTATION 1 – VOCATION

Stimuler l'émergence d'un pôle d'emploi et de services novateur, attractif et en synergie avec son environnement urbain

Objectifs d'aménagement :

- 1.1. Favoriser l'essor d'un pôle d'emploi complémentaire et compatibles avec les activités de l'Hôpital de Vaudreuil-Soulanges;
- 1.2. Articuler le développement urbain du Pôle santé au positionnement du quartier de la Gare;
- 1.3. Encadrer et atténuer les impacts négatifs des grandes infrastructures de transport et des activités génératrices de nuisances.

ORIENTATION 2 – MOBILITÉ

Assurer l'accessibilité de la destination régionale à l'ensemble de ses usagers par une approche en mobilité intégrée

Objectifs d'aménagement :

- 2.1. Améliorer la fluidité des déplacements sur le réseau routier;
- 2.2. Garantir l'accessibilité du Pôle santé par une desserte en transport collectif efficace et multimodale;
- 2.3. Déployer un réseau de liens actifs sécuritaires et conviviaux;
- 2.4. Prioriser une gestion durable des stationnements.

ORIENTATION 3 – IDENTITÉ

Doter le secteur d'une signature architecturale et paysagère exemplaire et respectueuse de son héritage agricole

Objectifs d'aménagement :

- 3.1. Développer une identité architecturale distinctive et durable;
- 3.2. Offrir un environnement urbain axé sur le bien-être et marqué d'un cadre paysager unique;
- 3.3. Évoquer le passé agricole du lieu dans les formes architecturales, les perspectives paysagères et la programmation des espaces publics.



Vaudreuil
— Dorion

Plan particulier
d'urbanisme (PPU)
Ravin-Boisé

02



Contexte de planification

- Concordance au contenu obligatoire du SADR3;
- Secteur actuellement localisé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
- Mise à jour de la mise en page afin d'assurer une harmonisation avec les autres PPU;
- Introduction d'un énoncé de vision.

Énoncé de vision

L'énoncé de vision du PPU exprime la direction imposée par le SADR3 dans un contexte où le secteur est actuellement situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, limitant ainsi son développement au concept de développement approuvé en 2004.

La vision se décline en deux grandes orientations d'aménagement.

*Marqué par des composantes naturelles d'importance, le secteur du Ravin-Boisé intègre un **quartier résidentiel soucieux de limiter son empreinte écologique** et tablant sur la **mise en valeur des attributs distinctifs du secteur**.*



ENVIRONNEMENT ET
MILIEUX NATURELS



MILIEU DE VIE

ORIENTATION 1 – ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

Intégrer harmonieusement l'ensemble résidentiel à son environnement naturel

Objectifs d'aménagement :

- 1.1. Maintenir un cadre paysager dominé par les éléments naturels;
- 1.2. Garantir l'intégrité des milieux sensibles et des éléments naturels d'intérêt ainsi que leur mise en valeur;
- 1.3. Limiter l'empreinte environnementale de l'urbanisation.

ORIENTATION 2 – MILIEU DE VIE

Offrir un milieu de vie attractif et sain marqué d'un cadre champêtre

Objectifs d'aménagement :

- 2.1. Consolider le milieu de vie adjacent par un ensemble résidentiel cohérent et respectueux des caractéristiques particulières du tissu d'insertion;
- 2.2. Assurer une desserte fonctionnelle et sécuritaire du réseau routier local à l'intérieur de l'ensemble résidentiel ainsi que son articulation avec le réseau local adjacent;
- 2.3. Garantir la sécurité et le bien-être de la population au regard des contraintes du site.

Échéancier d'adoption

0	Présentation des projets de règlements (élus – directeurs)	Art. 356 LCV	10 juin 2025
1	Adoption du projet de règlement	Art. 109.1, 109.2 et 110.3.1 LAU	16 juin 2025
2	Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement remplaçant le plan d'urbanisme et de la résolution par laquelle il est adopté à la MRC, aux municipalités dont le territoire est contigu, au Centre de services scolaire et commission scolaire présentes sur votre territoire	Art. 109.1 et 110.3.2 LAU	17 juin 2025
3	Affichage au bureau et publication sur le site Internet de l'avis public relatif à la consultation publique et d'un résumé au plus tard 15 jours avant la date de l'assemblée publique	Art. 109.3 et 110.3.1 LAU	7 juillet 2025 et 27 août 2025 (modifié)
4	Assemblée publique de consultation	Art. 109.2, 109.4 et 110.3.1 LAU	9 septembre 2025
5	Avis de motion	Art. 356 LCV	22 septembre 2025
6	Adoption du règlement (avec ou sans changement)	Art. 109.5, 110.10.1 LAU	1 ^{er} octobre 2025
7	Transmission à la MRC d'une copie du règlement certifiée conforme et de la résolution par laquelle il est adopté, avec mention de demande d'analyse pour émission de certificat de conformité	Art. 109.6 LAU	à déterminer
8	Adoption d'une résolution d'approbation du règlement par la MRC dans le cadre de la conformité au schéma d'aménagement (dans les 120 jours suivant la demande d'analyse de conformité)	Art. 109.7 LAU	à déterminer
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ ET ENTRÉE EN VIGUEUR			
12	Délivrance par la MRC, seulement après l'approbation des personnes habiles à voter du règlement de zonage du certificat de conformité et entrée en vigueur	Art. 109.7 et 110.3.1 LAU	à déterminer
13	Entrée en vigueur à la date de délivrance du certificat de conformité	Art. 110 LAU	à déterminer
14	Publication de l'avis d'entrée en vigueur du règlement	Art. 110 LAU	à déterminer
15	Transmission d'une copie certifiée conforme du règlement et d'un avis de la date de son entrée en vigueur à la MRC et aux municipalités dont le territoire est contigu. Note : à cette étape, les transmissions aux CS ne sont plus requises.	Art. 110.2 LAU	à déterminer
16	Dans les 90 jours de l'entrée en vigueur, publication ou envoi d'un résumé du plan d'urbanisme sur l'ensemble du territoire.	Art. 110.3 LAU	à déterminer



Vaudreuil
— Dorion

Période de
questions

03



Vaudreuil
— Dorion

Règlements d'urbanisme

04

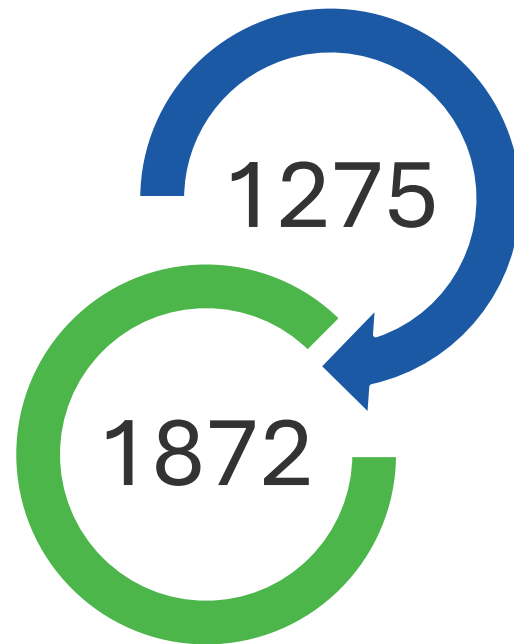
Règlements visés par la refonte

- A. Zonage n° 1275 (Remplacé)
- B. Permis et certificats et régie interne n° 1274 (Remplacé)
- C. Lotissement n° 1273 (Remplacé)
- D. Construction n° 1276 (Remplacé)
- E. Plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1277 (Modifié)
- F. Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble n° 1740 (Modifié)
- G. Usages conditionnels n° 1743 (Modifié)
- H. Plans d'aménagement d'ensemble n° 1777 (Modifié)
- I. Occupation et entretien des bâtiments n° 1787 (Modifié)

A.

Règlement de zonage

REPLACEMENT



Chapitres

1-3

- Dispositions administratives et interprétatives
- Terminologie

4-7

- Classification des usages
- Dispositions par usages et par zones

8-12

- Dispositions spécifiques
- Droits acquis
- Affichage (enseigne)



Nouvelles définitions

- Ajout de termes provenant du SADR : acériculture, aire de construction, capteur solaire, logement abordable, etc.



Adaptations

- Harmonisation avec le Code du bâtiment et modification de définitions existantes, exemple Mezzanine.



Clarifications

- Précisions sur les termes techniques comme le rapport espace bâti-terrain.

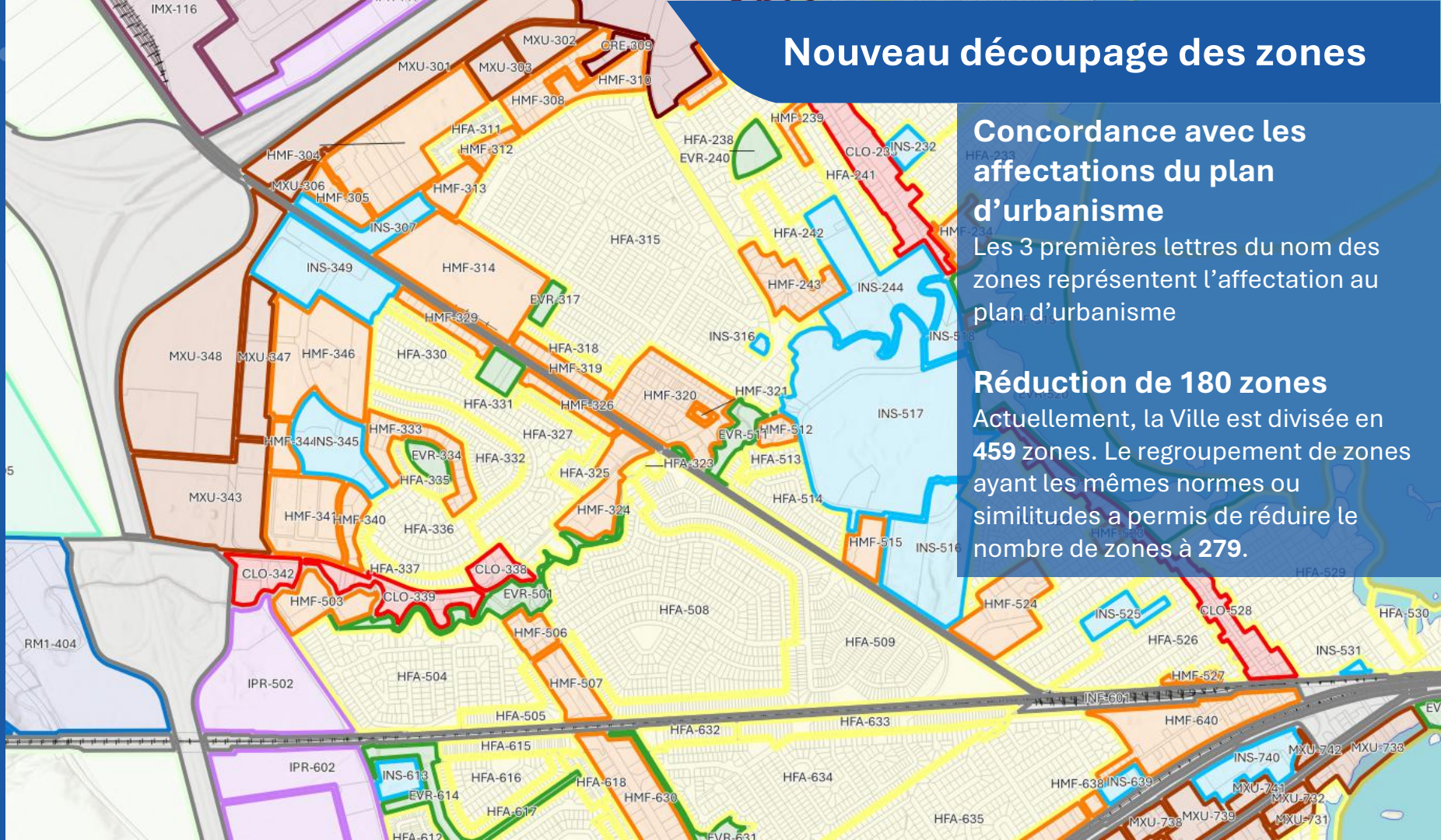
Nouveau découpage des zones

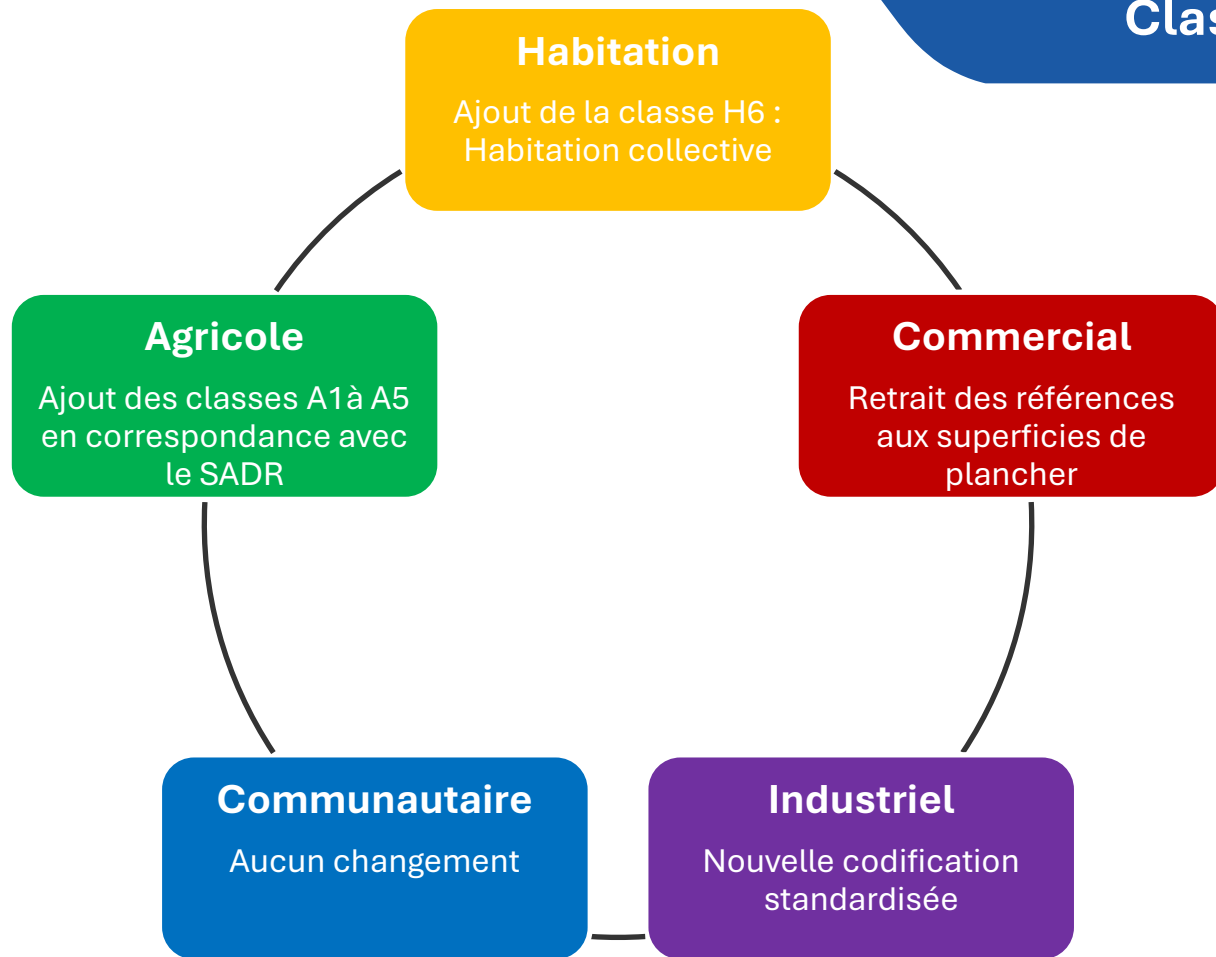
Concordance avec les affectations du plan d'urbanisme

Les 3 premières lettres du nom des zones représentent l'affectation au plan d'urbanisme

Réduction de 180 zones

Actuellement, la Ville est divisée en 459 zones. Le regroupement de zones ayant les mêmes normes ou similitudes a permis de réduire le nombre de zones à 279.





Changement du système de codification de base

Règlement n° 1275
CAE - Code d'activité économique (1990)

↓

Règlement n° 1872
CUBF - Codes d'utilisation des biens-fonds (2024)

GRILLE DES CLASSIFICATIONS DES USAGES																	
Code numérique	Usages	Classes d'usages															
		C1	C2	C3	C4	C5	I1	I2	I3	P1	P2	P3	A1	A2	A3	A4	A5
2-3 INDUSTRIES																	
20 INDUSTRIE D'ALIMENTS ET DE BOISSONS																	
2010	Industrie de l'abattage et de la transformation d'animaux																
2020	Industrie de la préparation et du conditionnement de poissons et de fruits de mer																
2030	Industrie de la mise en conserve de fruits et de légumes et fabrication de spécialités alimentaires																

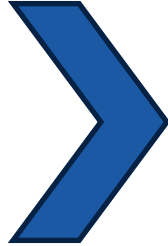
Grande classe

Sous-classe

Usages

Classes d'usages où l'usage est permis

APPELLATION DE ZONE		H1-451	
USAGES PERMIS	HABITATION (H)	H1 Unifamiliale	●
		H2 Bi-familiale	
		H3 Multifamiliale	
		H4 Maison mobile	
		H5 Mixte	
	COMMERCIAL (C)	C1 De quartier	
		C2 Urbain	
		C3 Artériel	
		C4 De transport	
		C5 De récréation	
	INDUSTRIEL (I)	I1 De prestige	
		I2 Mixte	
		I3 Para-industrielle	
	COMMUNAUTAIRE (P)	P1 Espaces publics	●
		P2 Institutionnel et administratif	
P3 Utilités publiques			
AGRICOLE (A)	A1 Agricole		
USAGES SPÉCIFIQUEMENT			Prescrit Interdit
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Association générale	Articles 3.1	.31
	Applic. on spécifique	Articles 3.2	.15, .16, .18, 73.2
TERRAIN	Superficie (m ²)	min	450
	Profondeur (m)	min	30
STRUCTURE	Hauteur (m)	min	15
	Isolée		●
DIMENSIONS	Autre		
	Isolée		●
	Autre		
	Isolée		●
	Autre		
MARGES	Isolée		●
	Autre		
	Isolée		●
	Autre		
DENSITÉS	Isolée		●
	Autre		
	Isolée		●
AMÉNAGEMENTS		RÈGLEMENT N°	1275-83, -128, -238
NOTE(S) :			



Nouvelle grille des usages et normes

Groupe	Classe	1	2	3	4
Habitation	H1 Unifamiliale	●			
	H2 Bi-familiale				
	H3 Multifamiliale				
	H4 Maison mobile				
	H5 Mixte				
	H6 Collective				
Commerce	C1 Quartier				
	C2 Urbain				
	C3 Artériel				
	C4 Transport				
	C5 Récréation				
Industriel	I1 Prestige				
	I2 Mixte				
	I3 Para-industrielle				
Communautaire	P1 Espaces publics	●			
	P2 Institutionnel et administratif				
	P3 Utilités publiques	●			
Agricole	A1 Culture et élevage				
	A2 Îlot déstructuré				
	A3 Récréative				
	A4 Publique				
	A5 Municipale				

ZONE HFA-101	
Autres informations	
Agricole (LPTAA)	
Zone inondable	
Gleissement de terrain	
Milieux naturels	
Isophone	●
PIA	
PPU	

Usage(s) spécifiquement permis	

Lotissement		1	2	3	4
Terrain	Superficie (m ²)	min	500		
	Profondeur (m)	min	30		
	Frontage (m)	min	17		

Usage(s) spécifiquement exclus	

Bâtiment principal		1	2	3	4
Structure	Isolée		●		
	Jumelée				
	Contiguë				
Dimensions	Hauteur (étage / m)	min	1		
		max	2		
	Superficie de plancher (m ²)	min	90		
	Largeur (m)	min	7		
	Profondeur (m)	min	7		
Marges	Avant (m)	min	7		
		max			
	Latérale (m)	min	1,5		
Rapports	Total des 2 latérales (m)	min	4		
	Arrière (m)	min	8		
	Logement(s) / bâtiment	max	1		
	Espace bâti / terrain	max	0,3		
	Plancher / terrain	min			
	max	0,5			
	Densité nette (log./ha)	max			

Dispositions particulières Article 6.	
31	

Notes	

Amendement	
Règlement	Date

Groupe	Classe	1	2	3	4
Habitation	H1 Unifamiliale	●			
	H2 Bi-trifamiliale				
	H3 Multifamiliale				
	H4 Maison mobile				
	H5 Mixte				
	H6 Collective				
Commerce	C1 Quartier				
	C2 Urbain				
	C3 Artériel				
	C4 Transport				
	C5 Récréation				
Industriel	I1 Prestige				
	I2 Mixte				
	I3 Para-industriel				
Communautaire	P1 Espaces publics	●			
	P2 Institutionnel et administrative				
	P3 Utilités publiques	●			
Agricole	A1 Culture et élevage				
	A2 Îlot déstructuré				
	A3 Récréative				
	A4 Publique				
	A5 Municipale				

Lotissement		1	2	3	4
Terrain	Superficie (m ²)	min 500			
	Profondeur (m)	min 30			
	Frontage (m)	min 17			

ZONE HFA-101

Autres informations

Agricole (LPTAA)	
Zone inondable	
Glissement de terrain	
Milieux naturels	
Isophone	●
PIIA	
PPU	

Usage(s) spécifiquement permis

--

Usage(s) spécifiquement exclu(s)

--

Bâtiment principal		1	2	3	4
Structure	Isolée	●			
	Jumelée				
	Contiguë				
Dimensions	Hauteur (étage / m)	min 1			
		max 2			
	Superficie de plancher (m ²)	min 90			
	Largeur (m)	min 7			
Marges	Profondeur (m)	min 7			
	Avant (m)	min 7			
		max			
	Latérale (m)	min 1,5			
	Total des 2 latérales (m)	min 4			
Rapports	Arrière (m)	min 8			
	Logement(s) / bâtiment	max 1			
	Espace bâti / terrain	max 0,3			
	Plancher / terrain	min			
		max 0,5			
Densité nette (log./ha)	max				

Notes

--

Dispositions particulières Article 8.

31

Amendement

Règlement	Date



Cession de terrain

- Ajout des servitudes faisant suite aux modifications de la LAU.



Usages autorisés partout

- Ajout des bornes de recharge et jardins communautaires.



Usages prohibés

- Pipelines, éoliennes commerciales, précisions sur nouveaux projets SADR.



Protection environnementale et nuisances

- Reconduction des dispositions du SADR pour rives, littoral et plaines inondables, zones de glissement de terrain, isophones, contraintes anthropiques.



Matériaux

- Prohibition du vinyle comme matériau de recouvrement sauf pour remplacement de l'existant.



Logements

- Les logements accessoires remplacent la notion de logement intergénérationnel (sauf en zone agricole) et « bachelor »;
- Nouvelles conditions adaptées à la réalité d'aujourd'hui.
Exemple : La superficie maximale est augmentée à 100 m²



Stationnement

- Habitation collective : 0,8 case par logement, dont 10 % minimum pour personnel et visiteurs;
- Ajout de ratios lorsque espace de covoiturage;
- Canopée minimale de 40 % pour les aires de 15 cases et plus;
- Garage au sous-sol prohibé pour l'uni, bi et tri familiale.



Bornes de recharge (en validation)

- Obligatoires pour tout stationnement de plus de 5 cases.
Exemple : 40 cases extérieures = 3 bornes niveau 2.



Aménagement pour les vélos

- Supports à vélo : Minimum 5 espaces extérieurs pour habitations de plus de 20 logements;
- Abris à vélos.



Corridors de sécurité

- Aménagement obligatoire entre emprises publiques et supports à vélo.



Accessibilité

- Renforcement des dispositions pour personnes handicapées.



Capteur solaire, éolienne domestique



Espaces verts

- H1, H2 et H4 : Minimum 30 %;
- H3, H5 et H6 : Minimum 25 % ;
- Obligation d'aménager la cour avant.



Arbres

- Protection des arbres conformément aux normes BNQ;
- Restrictions à l'abattage dans toutes les cours;
- Fosse de plantation conforme à la norme BNQ.



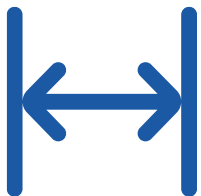
Gestion des matières résiduelles

- Concordance des normes avec le Règlement sur la gestion des matières résiduelles n° 1792.



Bandes paysagères

- Obligation de bandes végétalisées de 3 mètres en façade.



Zones tampons

- Obligatoires entre zones commerciales/industrielles et résidentielles (uniformisation).



Ombrage

- Couverture de 40 % obligatoire pour les aires de stationnement de 15 cases et plus.



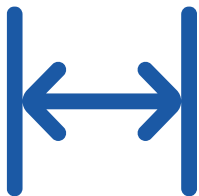
Zones tampons

- Végétalisation obligatoire entre zones agricoles et urbaines SADR.



Distances minimales

- Restrictions sur productions odorantes près des zones urbaines SADR.



Marges agricoles

- Conformité avec les exigences du SADR.



Intégration dans les grilles

- Les dispositions ont été intégrées dans la grille des usages et normes pour être applicables.



Écoquartier

- Retrait des dispositions sur les usages conditionnels, conformité avec le PPU Pôle santé.

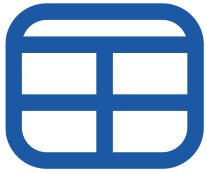


Regroupement thématique

- Normes dispersées maintenant regroupées par thématiques, élimination des notions arbitraires.

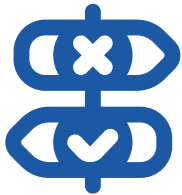


Le chapitre 9 clarifie les dispositions sur les usages, constructions et enseignes dérogatoires protégés par droits acquis. La formulation est plus étoffée et facile à comprendre.



Tableaux synthétiques

- Intégration de tableaux pour faciliter la lecture et la compréhension des dispositions pour chaque type d'enseigne.



Boîtiers lumineux

- Précision sur les restrictions pour certains usages et secteurs, auparavant limitées au PPU Harwood – De Lotbinière.



Aménagement paysager

- Obligation d'un aménagement minimal au pied de toute enseigne détachée.



Oriflammes

- Encadrement des bannières verticales temporaires.



Enseignes électroniques

- Nouvelles normes pour l'affichage numérique.



Enseignes tridimensionnelles

- Règles spécifiques pour ce type d'affichage.



Chantiers

- Autorisation spéciale pour enseignes sur clôtures de chantier, en lien avec le règlement de construction qui oblige des panneaux esthétiques.

		Loi	Date
0	Présentation des projets de règlements (élus – directeurs)	Art. 356 LCV	10 juin 2025
PROJET DE RÈGLEMENT			
1	Adoption du projet de règlement	Art. 124 et 125 LAU	16 juin 2025
2	Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution par laquelle il est adopté à la MRC	Art. 124 LAU	17 juin 2025
CONSULTATION PUBLIQUE			
3	Affichage à l'hôtel de ville et publication sur le site Internet de l'avis public relatif à la consultation publique et d'un résumé au plus tard 15 jours avant la date de l'assemblée publique	Art. 126 LAU	7 juillet 2025 et 27 août 2025 (modifié)
4	Assemblée publique de consultation	Art. 125 et 127 LAU	9 septembre 2025
ADOPTION DU RÈGLEMENT			
5	Avis de motion	Art. 356 LCV	22 septembre 2025
6	Adoption du règlement (avec ou sans changement) - le règlement doit être adopté au plus tôt le jour où il adopte celui qui révisé le plan et au plus tard le jour qui suit de 180 jours celui de l'entrée en vigueur du plan révisé	Art. 109.5, 110.10.1 et 134 LAU	1 octobre 2025

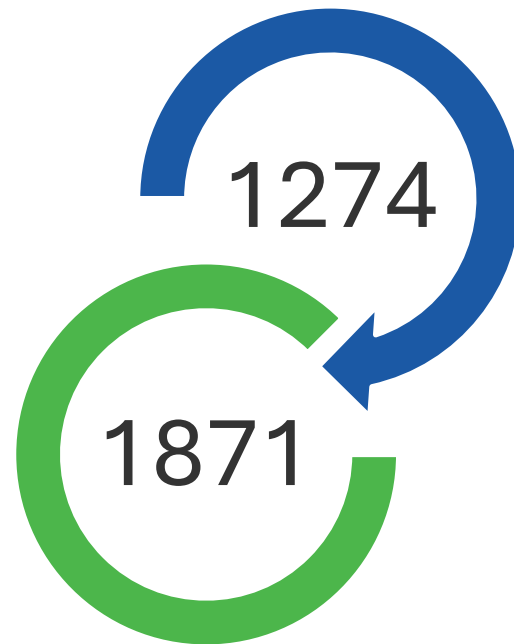
		Loi	Date
EXAMEN DE LA CONFORMITÉ RÉGIONALE			
7	Transmission à la MRC d'une copie certifiée conforme du règlement et de la résolution par laquelle il est adopté (étape 6), avec mention de demande d'analyse pour approbation et d'un avis à l'effet qu'il sera soumis à l'approbation des personnes habiles à voter	Art. 109.6 et 137.2 LAU	3 octobre 2025
8	<p>Approbation ou désapprobation (résolution motivée) du règlement par la MRC dans les 120 jours suivant la demande d'analyse de conformité (approbation sans certificats de conformité). Copie de la résolution de la MRC est transmise le plus tôt possible à la Municipalité.</p> <p>Si la MRC approuve le règlement, la date de cette résolution de la MRC devient la deuxième date du point de départ du processus d'approbation des personnes habiles à voter</p>	Art. 137.3 LAU	à déterminer
APPROBATION PAR LES PERSONNES HABLES À VOTER (PHV)			
9	Publication d'un avis public annonçant la tenue d'un registre au plus tard le 5 ^e jour précédent l'accessibilité au registre – se fait par affichage	Art. 539 LERM	à déterminer
10	Tenue d'un registre dans les 45 jours de la date de référence (date la plus tardive où le règlement est réputé conforme tant au niveau local (CMQ) que régional (MRC) et non la date d'adoption du règlement)	Art. 136.0.1 LAU et art. 535 LERM	à déterminer

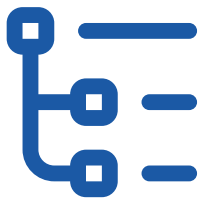
		Loi	Date
APPROBATION PAR LES PERSONNES HABLES À VOTER (PHV) - Suite			
11	Si le nombre de demandes reçues est suffisant, publication d'un avis public annonçant la tenue d'un scrutin référendaire au plus tard le 10 ^e jour précédant le scrutin - celui-ci devra être tenu un dimanche dans les 120 jours de la date de référence	Art. 568 et 572 LERM	si applicable
12	Transmission d'un avis à la MRC que le règlement a été approuvé par les PHV	Art. 137.2, dernier alinéa LAU	à déterminer
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ ET ENTRÉE EN VIGUEUR			
13	Délivrance par la MRC du certificat de conformité et entrée en vigueur - ne peut être délivré par la MRC tant que le règlement n'a pas été approuvé par les PHV	Art. 110.3.1, 137.3 et 137.5 LAU	à déterminer
14	Entrée en vigueur à la date de délivrance du certificat de conformité	Art. 110, 137.15 et 137.16 LAU	à déterminer
15	Publication de l'avis d'entrée en vigueur du règlement	Art. 137.15 LAU	à déterminer

B.

Règlement sur les permis et certificats et sur la régie interne

REPLACEMENT





Clarté

- Nouvelle structure et numérotation, au lieu d'avoir 2.2.10.2.1 on a 6.11, pas plus de 2 chiffres.



Responsabilités

- Précision des rôles de chacun, surtout des professionnels externes.



Terminologie

- Terminologie transférée au Règlement de zonage, et ajout de nouveaux termes (concordance au SADR, et OGAT).



Permis standard

- Validité de 6 mois pour les bâtiments non assujettis.



Bâtiments assujettis

- Validité de 24 mois pour les bâtiments assujettis à la Loi sur le bâtiment.



Prolongations / Renouvellement

- Nouvelles modalités d'extension des délais.



Le nouveau règlement conserve les bases existantes pour les délais de validité des permis, mais introduit la possibilité d'une prolongation. La notion de prolongation du délai, qui n'existait pas auparavant, est maintenant intégrée.

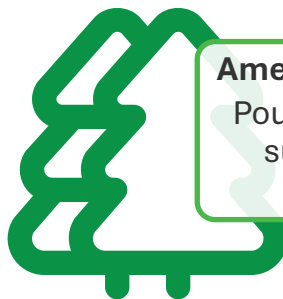
Infractions et sanctions renforcées

500 \$



Amende minimale
Par arbre abattu
illégalement

15 000 \$



Amende maximale
Pour abattage sur
superficie ≤ 1
hectare

700 \$



Amende maximale
Pour infractions
liées aux piscines



Réintroduction

- Dispositions clarifiées et précisées.



Documentation

- Exigences documentaires détaillées.



Approbation

- Processus d'autorisation transparent.



Conformité

- Vérification rigoureuse des projets.



Le nouveau règlement réintroduit les dispositions relatives aux permis de lotissement avec des précisions importantes. Le processus est désormais plus détaillé, avec des conditions et une documentation mieux expliquée. Cette clarification permettra aux demandeurs de mieux comprendre les exigences et facilitera le travail des fonctionnaires désignés lors de l'analyse des demandes.



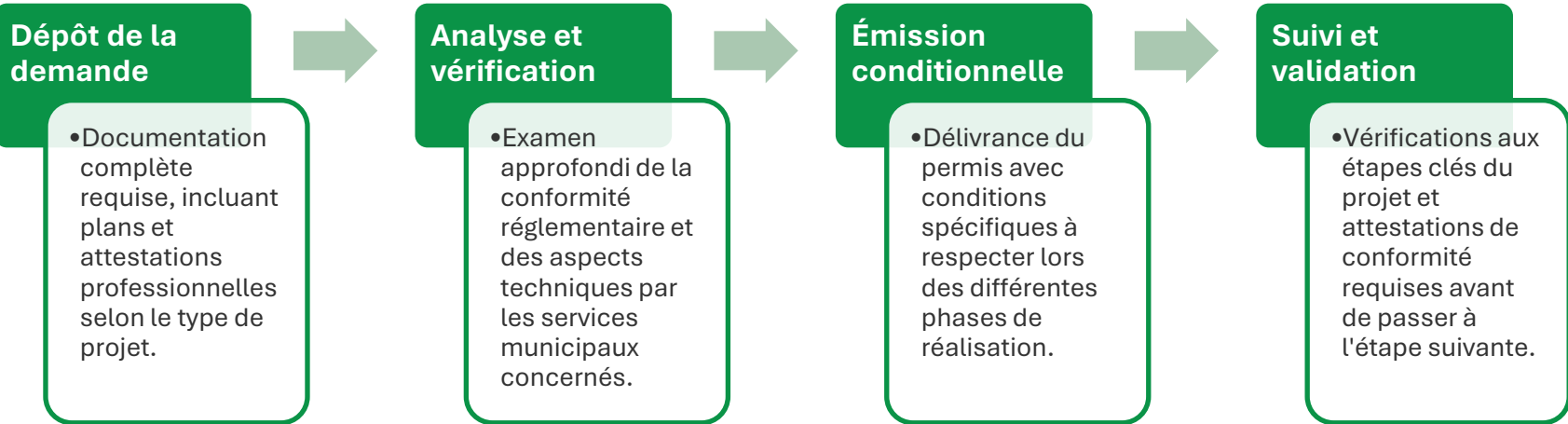
Glissement de terrain

- Le règlement précise de façon exhaustive les études géotechniques requises selon le type d'intervention. Des attestations spécifiques sont exigées pour garantir la sécurité des aménagements proposés.
- Les interventions dans ces zones sont soumises à un encadrement strict pour prévenir les risques pour les personnes et les biens.

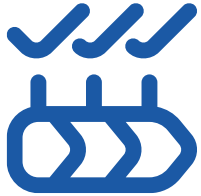


Zone inondable

- Les pièces justificatives et attestations sont détaillées selon le niveau de risque. Des études hydrologiques peuvent être exigées pour certains travaux.
- Des ajustements sont à prévoir avec l'entrée en vigueur du Régime provincial permanent.



Le processus de permis séquentiel est maintenant expliqué de manière plus détaillée, avec des conditions et une documentation mieux définie. Cette approche permet un meilleur contrôle des projets complexes qui se déroulent en plusieurs phases, assurant la conformité à chaque étape.



Processus détaillé

- Clarification des étapes et des exigences pour l'obtention d'un permis de construction.



Documentation améliorée

- Liste exhaustive des documents requis selon le type de projet.



Gestion des matières résiduelles

- Ajout de l'obligation d'un plan de gestion des matières résiduelles pour les classes d'habitation multifamiliale (H3), mixte (H5) et collective (H6).



Plaque signalétique

- Ajout obligatoire d'une plaque signalétique pour les systèmes de gicleurs, permettant une identification rapide par les services d'urgence.



Déclaration du propriétaire

- Nouvelle fiche de déclaration concernant la conception du système de gicleurs, responsabilisant le propriétaire.



Attestation professionnelle

- Lettre d'attestation requise pour le système incendie, garantissant sa conformité aux normes en vigueur.



Ces ajustements sont nécessaires à la suite de l'abolition du certificat d'occupation, remplacé par le certificat d'autorisation d'usage et les attestations d'experts qui confirment que les lieux peuvent être occupés en toute sécurité.



Risques juridiques

- Certificat d'occupation peut engager la responsabilité municipale.



Attestations professionnelles

- Responsabilité transférée aux experts qualifiés.



Sécurité publique

- Meilleure garantie de conformité aux normes.



Selon l'article 120 de la Loi A-19.1, un certificat d'occupation ne peut être délivré que si l'immeuble est conforme aux règlements de zonage et de construction. Pour assurer cette conformité, l'inspecteur devrait être présent à toutes les étapes de construction, ce qui est impossible avec le volume de projets actuels.

L'abolition du certificat d'occupation au profit d'attestations professionnelles permet de maintenir un haut niveau de sécurité tout en réduisant les risques juridiques pour la Municipalité.

Nouveaux types de certificats d'autorisation



Le règlement introduit de nouveaux types de certificats d'autorisation pour encadrer des activités spécifiques ayant un impact potentiel sur l'environnement et le territoire.



Site minier

- Pour contrôler l'exploitation et assurer la réhabilitation (SADR).



Travaux en zone de conservation

- Pour protéger les milieux sensibles (SADR).



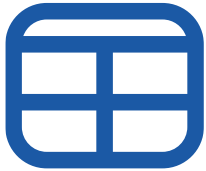
Éolienne commerciale

- Pour encadrer les installations énergétiques (SADR).



Préséance clarifiée

- Réorganisation des priorités pour mieux gérer les conflits entre texte, tableau, grille, graphique ou figure.



Tableaux synthétiques

- Présentation claire des renseignements requis pour chaque type d'intervention, facilitant la compréhension des exigences.



Responsabilités individualisées

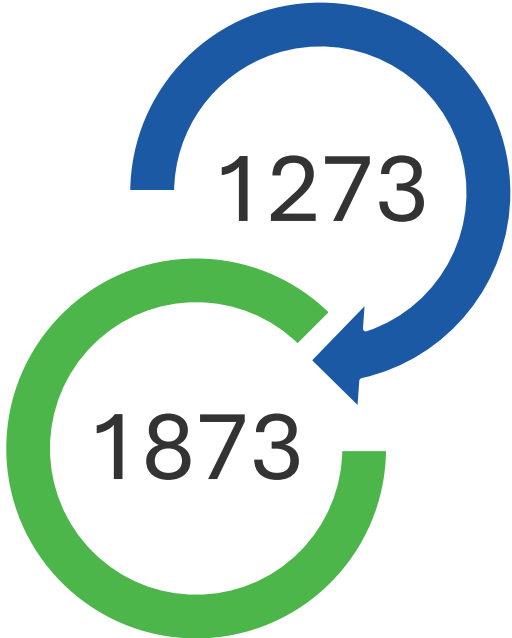
- Définition précise des obligations pour chaque acteur : propriétaire, professionnel, Ville et exécutant.



Règlement de lotissement



REPLACEMENT





Nouvelle structure

- Organisation et numérotation repensées.



Reconduction des normes

- Maintien des règles fondamentales.



Précisions et ajouts

- Clarifications et nouveaux éléments.



Concordance

- Alignement avec le SADR et la LAU.



Le nouveau règlement de lotissement conserve l'essence des normes existantes tout en apportant des précisions importantes et en assurant la concordance avec les documents de planification supérieurs. Cette structure améliorée facilite la compréhension et l'application des règles d'aménagement.



Conditions détaillées

- Précisions sur les conditions d'ouverture et de prolongement des rues selon le périmètre d'urbanisation défini par le SADR.



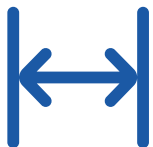
Services d'utilités publiques

- Obligation d'intégration aux espaces verts existants et conservation du milieu naturel.



Respect des espaces boisés

- Préservation obligatoire en zones boisées et priorité accordée aux espaces déjà déboisés.



Pente et emprise des voies

- Reconduction des normes avec présentation plus structurée et explications claires des exceptions.



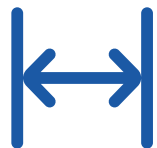
Préservation des zones boisées

- Obligation de maintenir les espaces boisés et priorité aux développements dans les zones déjà déboisées.



Distance aux plans d'eau

- Normes de distance explicitées de façon plus structurée avec ajout de cas particuliers.



Bande de protection

- Précisions sur les exigences de bande de protection conformément au SADR.



Intégration aux espaces verts

- Obligation d'intégrer les services d'utilités publiques aux espaces verts existants.



Îlots

- Maintien des normes existantes avec précision sur l'obligation d'aménager un sentier ou une voie de secours dans le tiers central des longs îlots pour faciliter la circulation piétonne et l'accès des services d'urgence.



Cul-de-sac et tête-de-pipe

- Reconduction des normes existantes pour ces configurations particulières qui permettent de créer des quartiers résidentiels paisibles tout en assurant une circulation efficace et sécuritaire SADR.



Orientation des terrains

- Assouplissement de l'angle possible à 80° (au lieu de 90°) pour des motifs liés aux pentes, aux perspectives visuelles ou à l'économie d'énergie, notamment pour favoriser l'exposition solaire optimale.



Les dimensions minimales des lots ont été ajustées conformément aux nouvelles orientations gouvernementales (OGAT). Elles restent essentiellement les mêmes qu'actuellement.

Ces modifications visent à optimiser l'utilisation du territoire tout en respectant les contraintes environnementales et les capacités des infrastructures municipales.



Lots sur courbe

- Plus de précisions sur les cas de bâtiment isolé ou jumelé, avec des exigences spécifiques concernant la largeur arrière compensatoire pour assurer une forme de lot fonctionnelle malgré la courbe.



Frontage au boulevard de la Cité-des-Jeunes

- Ajout de références au plan d'accès routier du règlement de zonage en vigueur pour assurer une intégration harmonieuse et sécuritaire des accès à cet axe majeur.



Zones à risque

- Spécificité accrue pour les zones à glissement de terrain, nécessitant désormais une expertise géotechnique avant toute opération cadastrale pour garantir la sécurité des futurs occupants.



Projets intégrés

- Prise en compte explicite des normes pour les projets intégrés comportant plusieurs bâtiments principaux sur un même lot, conformément aux exigences du SADR.



Nouvelles options

- Ajout de la possibilité de cession de servitude



Utilisations élargies

- Fonds utilisable pour accès public à l'eau



Infrastructures communautaires

- Inclusion des centres de services scolaires



Les dispositions concernant la cession de terrains et les contributions financières ont été modernisées pour mieux répondre aux besoins de la communauté. La Ville dispose désormais de nouveaux droits d'aménagement et peut utiliser le fonds spécial pour financer des infrastructures essentielles comme les accès publics à l'eau et les centres de services scolaires.

Les exclusions à la cession ou au versement ont également été précisées, avec l'ajout de nouveaux cas comme les zones tampons et le regroupement de parcelles, offrant ainsi plus de flexibilité dans l'application de ces exigences.



Cas existants reconduits

- Les exclusions déjà prévues dans la réglementation actuelle sont maintenues, assurant ainsi une continuité dans l'application des règles :
 - Opérations cadastrales à des fins agricoles;
 - Annulation, correction ou remplacement de numéros de lots;
 - Identification cadastrale de terrains déjà construits.



Utilisations élargies

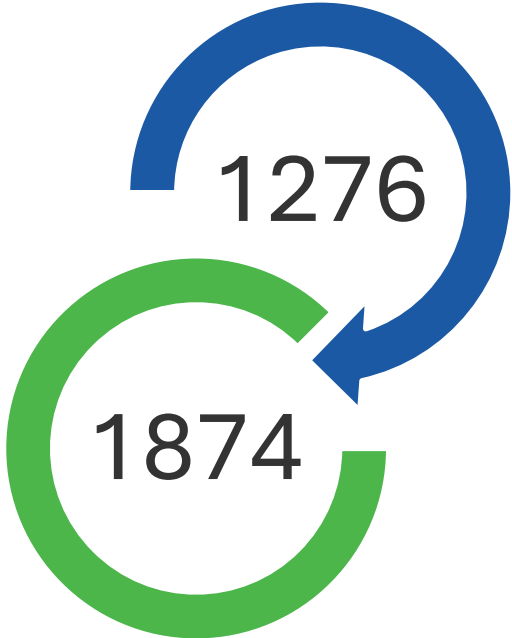
- De nouveaux cas ont été ajoutés pour tenir compte de situations particulières et faciliter certains types d'aménagement :
 - Création de zones tampons;
 - Regroupement de parcelles;
 - Terrains destinés à certains usages spécifiques (logements sociaux);
 - Situations prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (expropriation).



Règlement de construction



REPLACEMENT





Mise à niveau des codes

- Adoption des codes plus récents.



Sécurité renforcée

- Normes de démolition et chantiers.



Protection environnementale

- Gestion des eaux et efficacité énergétique.



Code national du bâtiment

- Remplacement du Code 2010 modifié-Québec par la version 2015.



Code national de la plomberie

- Intégration des normes actualisées pour les installations sanitaires.



Code national de l'énergie pour les bâtiments

- Adoption de standards énergétiques plus exigeants.



Délai obligatoire

- Introduction d'un délai de 6 mois pour la démolition.



Sécurité des lieux

- Encadrement des palissades d'une hauteur maximale de 3 mètres avec insertion de panneaux décoratifs.



Méthodes contrôlées

- Détails pour limiter la poussière et gérer les rebuts.



Remblayage professionnel

- Exigences renforcées avec preuve professionnelle obligatoire.



Ossature de bois

- Élimination de l'interdiction pour les bâtiments de 6 étages et plus.



Garages souterrains

- Ajout de détails d'imperméabilisation des cloisons et de mesures de protection.



Toitures vertes

- Précisions sur les critères techniques et attestations requises.



Isolation des murs

- RSI 5,11 imposé pour tous les murs extérieurs.



Isolation des toits

- RSI 9 requis pour les toitures.



Portes et fenêtres

- Certification Energy Star obligatoire.



Contrôles

- Thermostats électroniques et ventilation certifiée.



Eaux pluviales

- Nouvelles méthodes détaillées pour gouttières et drainage.



Clapets de retenue et pompe élévatoire

- Normes plus strictes et extension du champ d'application. Les clapets de retenue sont obligatoires à Dorion depuis le 26 janvier 1949. À Vaudreuil, depuis le 18 juin 1981 pour le sanitaire et le 1^{er} mars 1983 pour le pluvial;
- Pour les pompes élévatoires, elles sont obligatoires à Dorion depuis le 27 janvier 1994 et à Vaudreuil depuis le 17 août 1986.



Drainage des fondations

- Spécifications techniques pour pompes selon hauteur et longueur.



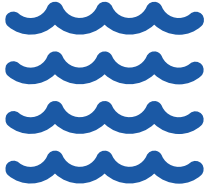
Alimentation de secours

- Groupe électrogène obligatoire pour bâtiments multifamiliaux.



Poêles à bois

- Certification EPA ou CSA B415.1 obligatoire;
- Ajout des classes Mixte (H5) et Collective (H6) à l'interdiction d'avoir un poêle à bois.



Géothermie

- Localisation réglementée pour protéger la nappe phréatique.

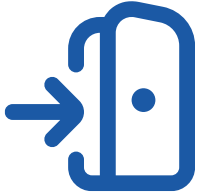


Bornes électriques

- Installation de recharges pour véhicules électriques désormais requise.



Le règlement introduit plusieurs innovations environnementales : toilettes à faible débit, matériaux d'isolation performants, insonorisation améliorée, atténuation du radon et ventilation optimisée.



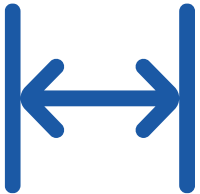
Largeur des portes

- Dimensions minimales pour faciliter l'accès



Entrées sans obstacle

- Conception facilitant l'accès pour tous



Circulation adaptée

- Espaces de manœuvre adéquats

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

MODIFICATION





Dans le cadre de l'adoption de la nouvelle réglementation d'urbanisme, il est nécessaire d'assurer la concordance des dispositions du Règlement n° 1277 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale avec cette nouvelle réglementation.

La référence aux numéros de zones ainsi qu'aux classes d'usage doit être adaptée en conséquence pour garantir une cohérence réglementaire complète et faciliter la mise en œuvre des nouvelles dispositions urbanistiques.

MODIFICATION

Règlement sur les projets
particuliers de
construction, de
modification ou
d'occupation d'immeuble
(PPCMOI)





Dans le cadre de l'adoption de la nouvelle réglementation d'urbanisme, il est nécessaire d'assurer la concordance des dispositions du Règlement n° 1740 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

La référence au numéro de zone, ainsi qu'aux classes d'usage doit être adaptée en conséquence. Cette révision s'inscrit dans une démarche globale visant à moderniser et à harmoniser l'ensemble des règlements d'urbanisme de la Ville.



Règlement sur les usages conditionnels



MODIFICATION





Dans le cadre de l'adoption de la nouvelle réglementation d'urbanisme, il est nécessaire d'assurer la concordance des dispositions du Règlement n° 1743 sur les usages conditionnels. La référence aux numéros de zones ainsi qu'aux classes d'usage doit être adaptée en conséquence.



Une disposition supplémentaire sera ajoutée pour l'encadrement des commerces et industries artisanaux, auparavant gérés par le Règlement de zonage et difficilement applicables. Ces usages seront autorisés dans différentes classes d'usages, mais selon des critères et conditions spécifiques.

MODIFICATION

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





Dans le cadre de l'adoption de la nouvelle réglementation d'urbanisme, il est nécessaire d'assurer la concordance des dispositions du Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble n° 1777. Les références aux numéros de zones ainsi qu'aux classes d'usages doivent être adaptées en conséquence.

Ce processus de révision comprendra plusieurs étapes clés, incluant une présentation aux élus, une consultation publique, et finalement l'adoption des nouveaux règlements. Une approche transparente sera privilégiée pour informer et impliquer les citoyens tout au long du processus.

MODIFICATION

Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments





Dans le cadre de l'adoption de la nouvelle réglementation d'urbanisme, il est essentiel d'assurer la concordance des dispositions du Règlement n° 1787 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments avec les nouveaux règlements.

		Loi	Date
0	Présentation des projets de règlements (élus – directeurs)	Art. 356 LCV	10 juin 2025
PROJET DE RÈGLEMENT			
1	Adoption des projets de règlements (le projet de règlement sur les permis et certificats doit également être adopté puisqu'il contient des dispositions relatives à l'article 116 LAU sur les conditions d'émission des permis de construction)	Art. 124 et 125 LAU	16 juin 2025
2	Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution par laquelle il est adopté à la MRC	Art. 124 LAU	17 juin 2025
CONSULTATION PUBLIQUE			
3	Affichage à l'hôtel de ville et publication sur le site Internet de l'avis public relatif à la consultation publique et d'un résumé au plus tard 15 jours avant la date de l'assemblée publique	Art. 126 LAU	7 juillet 2025 et 27 août 2025 (modifié)
4	Assemblée publique de consultation	Art. 125 et 127 LAU	9 septembre 2025
ADOPTION DU RÈGLEMENT			
5	Avis de motion	Art. 356 LCV	22 septembre 2025
6	Adoption des règlements (avec ou sans changement) - même s'ils ne doivent pas être soumis, sous peine de nullité, à une adoption au plus tard le jour qui suit de 180 jours celui de l'entrée en vigueur du plan révisé, il est préférable de le faire en même temps afin qu'ils suivent le même échéancier	Art. 134 LAU	1 octobre 2025

		Loi	Date
EXAMEN DE LA CONFORMITÉ RÉGIONALE			
7	Transmission à la MRC d'une copie certifiée conforme des règlements et des résolutions par lesquelles ils ont été adoptés, avec mention de demande d'analyse pour émission du certificat de conformité	137.2 LAU	3 octobre 2025
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ ET ENTRÉE EN VIGUEUR			
8	Délivrance par la MRC des certificats de conformité et entrée en vigueur	Art. 110.3.1, 137.3 et 137.5 LAU	à déterminer
9	Entrée en vigueur à la date de délivrance du certificat de conformité	Art. 110, 137.15 et 137.16 LAU	à déterminer
10	Publication de l'avis d'entrée en vigueur du règlement	Art. 137.15 LAU	à déterminer
11	Transmission d'une copie certifiée conforme des règlements et d'un avis de la date de leur entrée en vigueur à la MRC	Art. 137.17 LAU	à déterminer



Vaudreuil
— Dorion

Période de
questions

05