



PLAN PARTICULIER
D'URBANISME

RAVIN-BOISÉ

TABLE DES MATIÈRES

01

INTRODUCTION

Mandat	4
Territoire d'intervention	5
Contexte de planification	6

02

DOSSIER URBAIN

Présentation du territoire	9
Utilisation du sol	10
Interfaces	11
Forme urbaine	12
Mobilité	13
Contraintes naturelles et anthropiques	14
Synthèse des enjeux d'aménagement	15

03

VISION ET ORIENTATIONS

Énoncé de vision	17
Orientations et objectifs	18

04

MISE EN ŒUVRE

Plan d'action	21
---------------	----

ANNEXE I — Plan d'aménagement	28
--------------------------------------	----

TABLE DES FIGURES

Fig. 1. Localisation du PPU du Ravin-Boisé	4
Fig. 2. Limites du PPU du Ravin-Boisé	5
Fig. 3. Grandes affectations du SADR3	6
Fig. 4. Couvert forestier métropolitain, bois et corridor vert	6
Fig. 5. Concept d'organisation spatiale	7
Fig. 6. Plan des grandes affectations du sol	7
Fig. 7. Vue aérienne du Ravin-Boisé	9
Fig. 8. Proportion du territoire occupé par les différentes fonctions urbaines	10
Fig. 9. Utilisation du sol	10
Fig. 10. Interfaces du Ravin-Boisé	11
Fig. 11. Trame viaire	12
Fig. 12. Parcellaire	12
Fig. 13. Cadre bâti	12
Fig. 14. Achalandage véhiculaire	13
Fig. 15. Réseau de transport véhiculaire	13
Fig. 16. Réseau de transport collectif	13
Fig. 17. Contraintes naturelles	14
Fig. 18. Contraintes anthropiques	14

01

INTRODUCTION

INTRODUCTION

MANDAT

La Ville de Vaudreuil-Dorion actualise ses outils de planification au regard des changements qui s'opèrent sur son territoire. Le présent plan particulier d'urbanisme (PPU), encadrant le développement domiciliaire du Ravin-Boisé, s'inscrit dans la foulée du processus de révision du plan d'urbanisme et fait partie intégrante de celui-ci.

Cet exercice de planification particulier permet à la Ville d'encadrer le développement d'un projet domiciliaire à venir, en cohérence avec le milieu urbain existant à proximité de celui-ci et de manière à respecter le milieu naturel en présence.

Le PPU du Ravin-Boisé s'organise en trois sections :

- le portrait du territoire prenant la forme d'un dossier urbain. Celui-ci permet d'établir les constats relatifs au territoire étudié, d'identifier les problématiques rencontrées, ainsi que les enjeux s'y rattachant;
- la vision et les orientations d'aménagement, alimentées des activités de consultations publiques, guident la planification à long terme du quartier, se traduisant par diverses interventions. Soulignons que la démarche participative a essentiellement porté sur la révision du plan d'urbanisme dans son ensemble, ainsi que du PPU du quartier de la Gare plus spécifiquement. Malgré que le secteur du Ravin-Boisé n'ait pas fait l'objet d'un exercice consultatif spécifique, plusieurs préoccupations, souhaits et suggestions ayant émergé lors des diverses activités participatives ont nourri la planification du présent PPU;
- la mise en œuvre comprend un plan d'action qui priorise les gestes à poser sur une période de 10 ans.



INTRODUCTION

TERRITOIRE D'INTERVENTION

Situé à plus de 12 kilomètres au nord-ouest du noyau urbain et de ses services, le secteur du Ravin-Boisé est situé au sein de l'enclave du territoire vaudreuillois-dorionnais nommée le Fief-Choisy. Cette partie du territoire partage ses limites terrestres avec les villes de Rigaud, Hudson et Saint-Lazare (figure 2). Elle est néanmoins reliée au noyau urbain de Vaudreuil-Dorion par l'autoroute Félix-Leclerc (A-40) et la route Harwood (route 342). Soulignons que cette portion du territoire est située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Le secteur du Ravin-Boisé, visé par ce PPU est situé au sud-est d'une zone partiellement occupée par un développement domiciliaire de faible densité, présentant un cadre bâti ancien. Le territoire possède des attraits naturels jugés d'importance, en plus d'être traversé par le cours d'eau Vivirais.



Fig. 2. Limites du PPU du Ravin-Boisé

Source : Données géoréférencées, Ville de Vaudreuil-Dorion, 2024

- Limites municipales
- Cours d'eau
- - - PPU Ravin-Boisé

INTRODUCTION

CONTEXTE DE PLANIFICATION

Le présent PPU tire ses assises de documents de planification stratégique élaborés par les différents paliers de gouvernement qui oeuvrent dans la planification du territoire.

PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Comprise dans le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la Ville de Vaudreuil-Dorion doit se conformer aux orientations et aux exigences prescrites dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Ce document vise à assurer la croissance, la compétitivité et l'attractivité de la région métropolitaine de Montréal par la définition d'orientations, d'objectifs et de critères qui agissent sur l'aménagement, l'environnement et le transport.

Afin d'assurer la protection environnementale et la valorisation des composantes naturelles, le PMAD comprend plusieurs objectifs, dont la protection de 17 % de son territoire. Le document identifie les bois et corridors forestiers métropolitains qui entourent le territoire d'intervention, ainsi que le potentiel de conservation du couvert forestier qui recouvre une part importante du secteur.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé, 3e génération (SADR3) guide l'organisation physique du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Certains paramètres influent sur le développement du secteur du Ravin-Boisé.

Grandes affectations

Parmi les grandes affectations du territoire indiquées au SADR3, le territoire du PPU du Ravin-Boisé est entièrement inscrit dans l'affectation «Aire de villégiature (V)» (figure 3).

Cette aire vise à reconnaître le développement de villégiature résidentiel dans les milieux présentant un potentiel esthétique ou écologique, à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Les usages autorisés au SADR3 sont les suivants :

- les usages résidentiels;
- les usages récréatifs extensifs;
- les usages visant la conservation des milieux;
- les usages agricoles : sans bâtiment et agriculture urbaine.

La densité d'occupation au sol maximale est fixée à 3,5 logements à l'hectare (brute).

Par ailleurs, les dispositions suivantes s'appliquent aux aires de villégiature :

- la superficie minimale d'un lot à des fins résidentielles est fixée à 3700 m²;
- le déboisement maximal est fixé à 40 % de la superficie du lot;
- seules les coupes d'assainissement et de jardinage sont autorisées.



Fig. 3. Grandes affectations du SADR

Source : SADR3 troisième génération, 2021.

LÉGENDE

PPU Ravin-Boisé	Aires para-urbaines	Aire résidentielle (R)
Aire urbaine (URB)	Aire de villégiature (V)	Aire agricole (A)

Composantes environnementales et paysagères

Le SADR identifie sur le territoire du territoire du PPU du Ravin-Boisé des composantes environnementales d'intérêt (figure 4).

Le secteur est traversé par le corridor vert de Vaudreuil-Soulanges. L'identification de ce corridor vise à consolider et mettre en valeur le couvert forestier ainsi qu'à assurer la connectivité des milieux naturels afin de permettre le déplacement de la faune et préserver la biodiversité.

Le SADR3 reconnaît la montée d'Alstonvale ainsi que le chemin du Fief (hors PPU) comme des chemins de paysage. Il s'agit de routes panoramiques comportant des percées visuelles et/ou des qualités paysagères remarquables à mettre en valeur.

Note: Bien que l'enclave Fief-Choisy soit identifiée comme se trouvant dans le bassin versant de la rivière La Raquette, les dispositions relatives à la gestion par bassin versant prévues au SADR3 ne s'applique pas puisque le territoire du PPU est situé au-delà du corridor riverain (étant à plus de 100 mètres à partir de la ligne des hautes eaux de la rivière La Raquette).

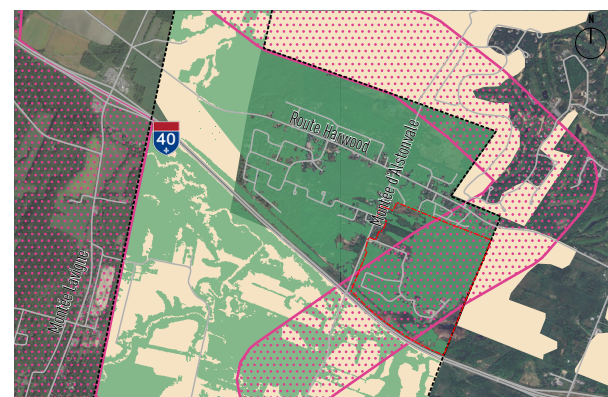


Fig. 4. Couvert forestier métropolitain, bois et corridor vert

Source : Données géoréférencées, Communauté métropolitaine de Montréal, : SADR3 troisième génération, 2021.

LÉGENDE

Limites municipales	Bois et corridor forestier métropolitain
PPU Ravin-Boisé	Couvert forestier
	Corridor vert Vaudreuil-Soulanges

INTRODUCTION

CONTEXTE DE PLANIFICATION

PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme révisé établit les lignes directrices de la planification de la Ville de Vaudreuil-Dorion, répondant aux enjeux actuels et évolutifs du territoire.

La vision urbanistique aspire à faire de Vaudreuil-Dorion une ville durable et attractive, où il fait bon vivre et s'épanouir, en faisant rayonner ses composantes identitaires de la ville que sont sa diversité sociale et culturelle, ses attraits naturels, sa riche histoire et son dynamisme économique.

Cinq orientations traduisent la vision:

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.

Ce secteur est par ailleurs identifié comme un secteur résidentiel à développer au concept d'organisation spatiale (figure 5).

Affectations et densités

L'ensemble du territoire du PPU du secteur du Ravin-Boisé est inscrit sous l'affectation « Villégiature (VIL) » (figure 6).

Cette affectation vise les secteurs résidentiels extérieurs au périmètre d'urbanisation qui ne sont pas desservis par les services municipaux ou uniquement par le réseau d'aqueduc. Toutefois, dans le cas du développement domiciliaire Ravin-Boisé, le développeur prévoit les infrastructures nécessaires à l'alimentation en eau et au traitement des eaux usées qui seront éventuellement cédés à la Ville. Les secteurs résidentiels de villégiature sont de basse densité, dans une perspective de préservation et de mise en valeur des milieux naturels et composantes paysagères d'intérêt. Les usages autorisés sont les suivants:

- Habitation unifamiliale.
- Les usages récréatifs extensifs;
- Les usages visant la conservation des milieux;
- Les usages agricoles sans bâtiment;
- Agriculture urbaine.

Le secteur comprend également l'affectation « Aire résidentielle (RES) » qui vise à reconnaître les milieux de vie à dominance résidentielle et correspond à une partie de la montée d'Alstonvale et de la route Harwood.

Par ailleurs, la densité maximale prescrite au SADR3 est reconduite au plan d'urbanisme, établissant une densité d'occupation au sol maximale à 2,7 logements à l'hectare (nette).



Fig. 5. Concept d'organisation spatiale

Source : Plan d'urbanisme, Ville de Vaudreuil-Dorion, 2024

LÉGENDE

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| PPU Ravin-Boisé | ↔ Axe autoroutier |
| Quartier résidentiel | ↔ Axe de mobilité structurant |
| Secteur résidentiel à développer | |
| Zone agricole permanente | |

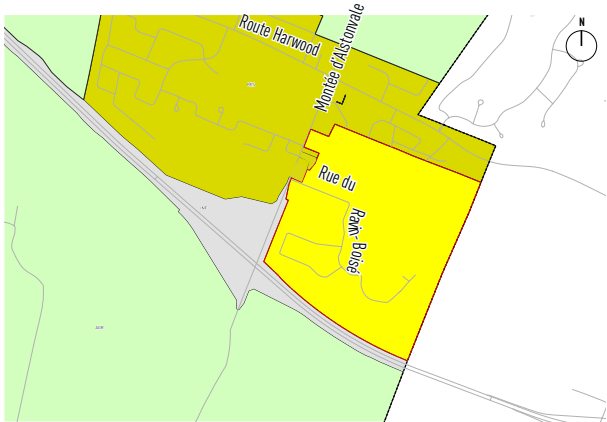


Fig. 6. Plan des grandes affectations du sol

Source : Plan d'urbanisme, Ville de Vaudreuil-Dorion, 2024

LÉGENDE

- | Affectations du sol | |
|------------------------------|--------------------------|
| --- Limites municipales | Villégiature (VIL) |
| — Limite de la zone agricole | Aire résidentielle (RES) |
| --- PPU Ravin-Boisé | Agricole (AGR) |

02

DOSSIER URBAIN

DOSSIER URBAIN

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Le territoire du PPU du Ravin-Boisé est délimité par l'autoroute Félix-Leclerc (A-40) au sud et par l'emprise de transport hydroélectrique qui longe celle-ci, par la montée d'Alstonvale à l'ouest, la limite municipale de la Ville de Saint-Lazare à l'est et la limite de propriétés résidentielles situées près de la route Harwood, au nord (figure 7).

Le territoire du PPU s'étend sur une distance d'environ 2 kilomètres le long de l'emprise autoroutière et couvre une superficie totale d'environ 122 hectares.



Territoire du PPU, vue depuis l'autoroute 40
Source : Google Earth, 2019



Emprise d'Hydro-Québec, direction est
Source : Google Earth, 2019

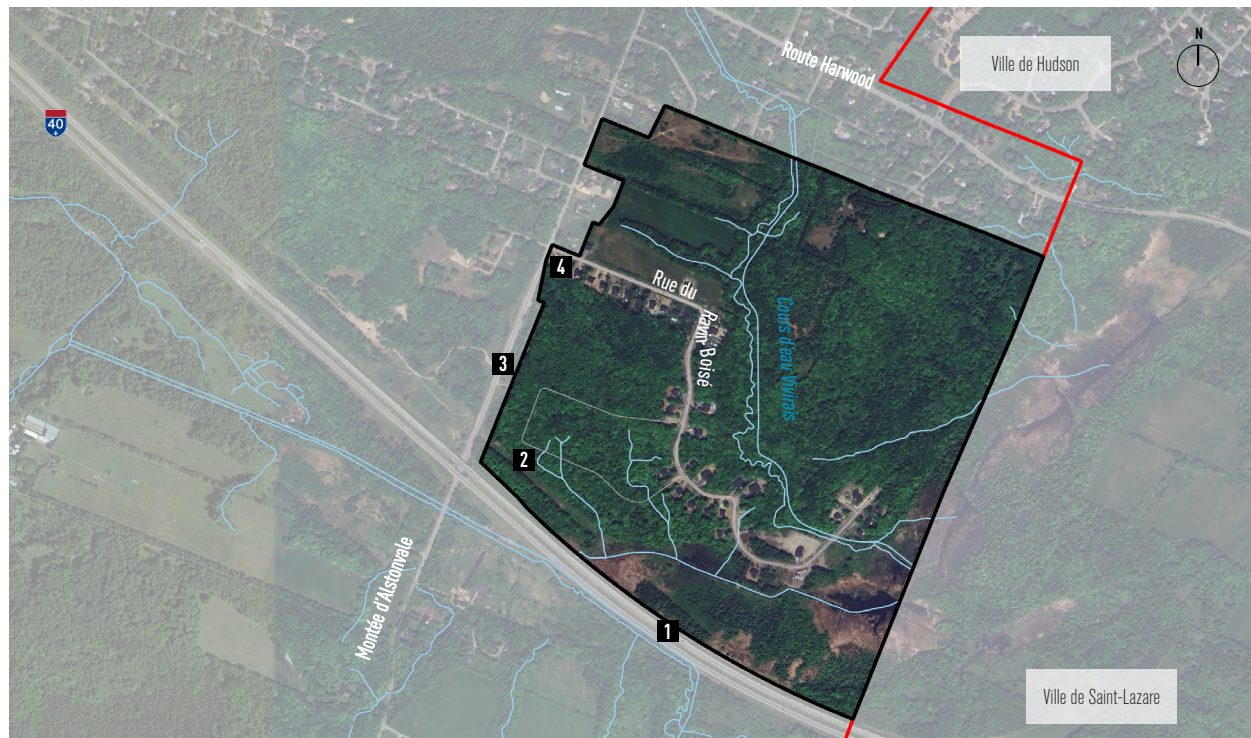


Fig. 7. Vue aérienne du Ravin-Boisé

Source : Google Earth, 2019

— Limites municipales — Limites PPU



Montée d'Alstonvale, direction nord, près de l'emprise d'Hydro-Québec
Source : Google Earth, 2019



Montée d'Alstonvale, direction nord près de l'intersection avec la rue du Ravin-Boisé
Source : Google Earth, 2019

DOSSIER URBAIN

UTILISATION DU SOL

Le secteur du Ravin-Boisé est actuellement caractérisé par l'absence d'activités sur son territoire d'application. Seulement 0,3 % du territoire est occupé par la fonction résidentielle, tandis que les terrains vacants représentent la moitié de la superficie du PPU et les espaces verts le tiers. Environ 16 % du territoire est réservé par l'emprise autoroutière (figure 8).

Au final, le développement domiciliaire devrait comprendre approximativement 190 habitations unifamiliales isolées, s'inscrivant en respect des composantes naturelles existantes (figure 9).

Les alentours du territoire du PPU sont partiellement développés et occupés principalement par l'usage résidentiel, présentant un cadre bâti ancien. Quelques commerces et autres usages ponctuent marginalement la route Harwood. On compte également à proximité la caserne de pompiers, située sur la rue Séguin.

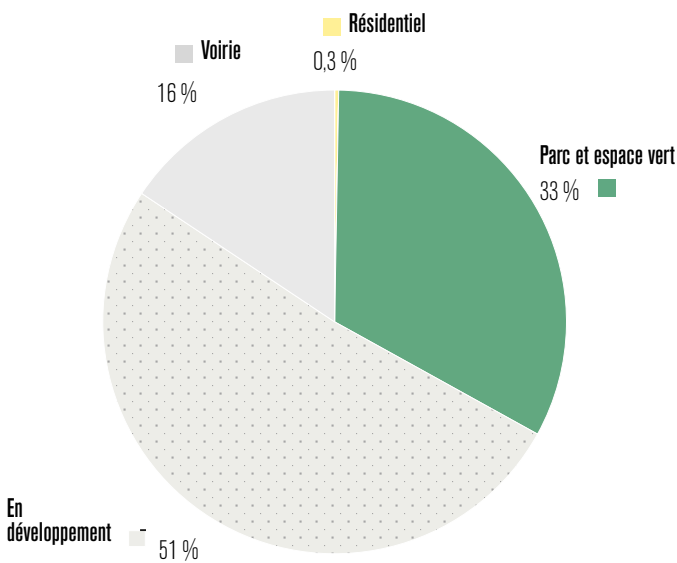


Fig. 8. Proportion du territoire occupé par les différentes fonctions urbaines
Source : Données géoréférencées, Ville de Vaudreuil-Dorion, 2022

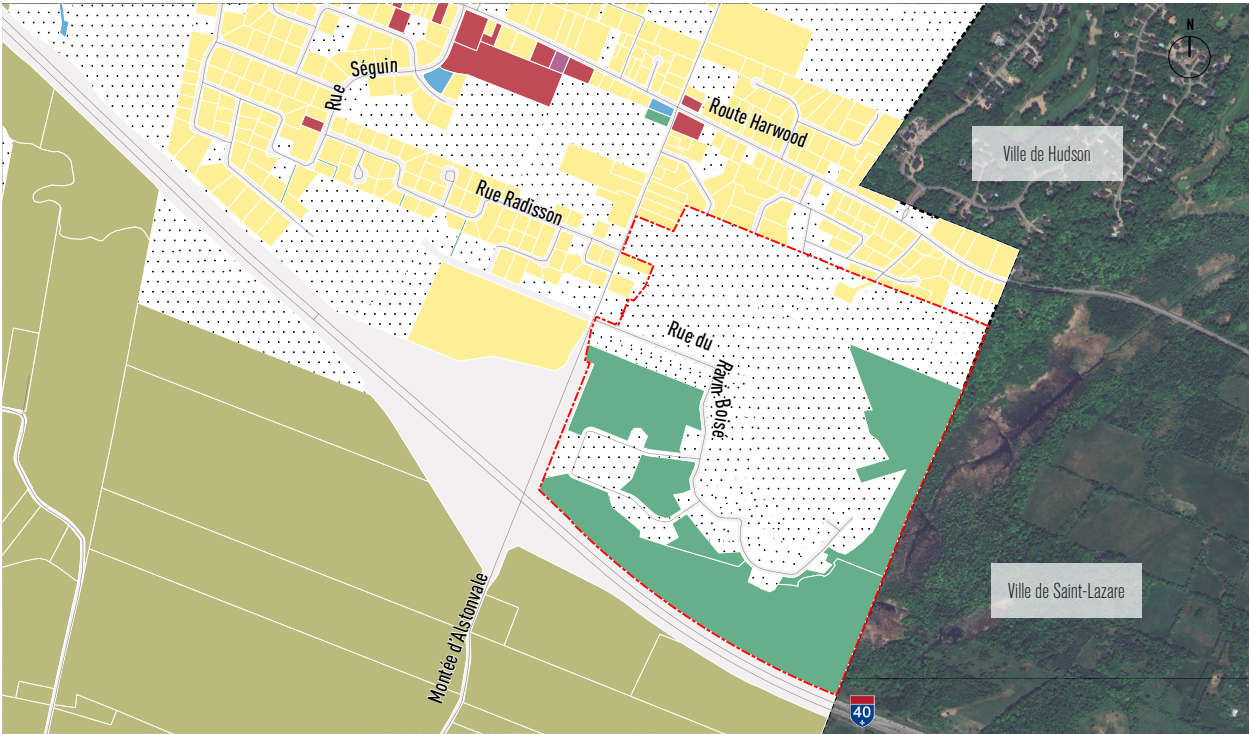


Fig. 9. Utilisation du sol
Source : Données géoréférencées, Ville de Vaudreuil-Dorion, 2022



DOSSIER URBAIN

INTERFACES

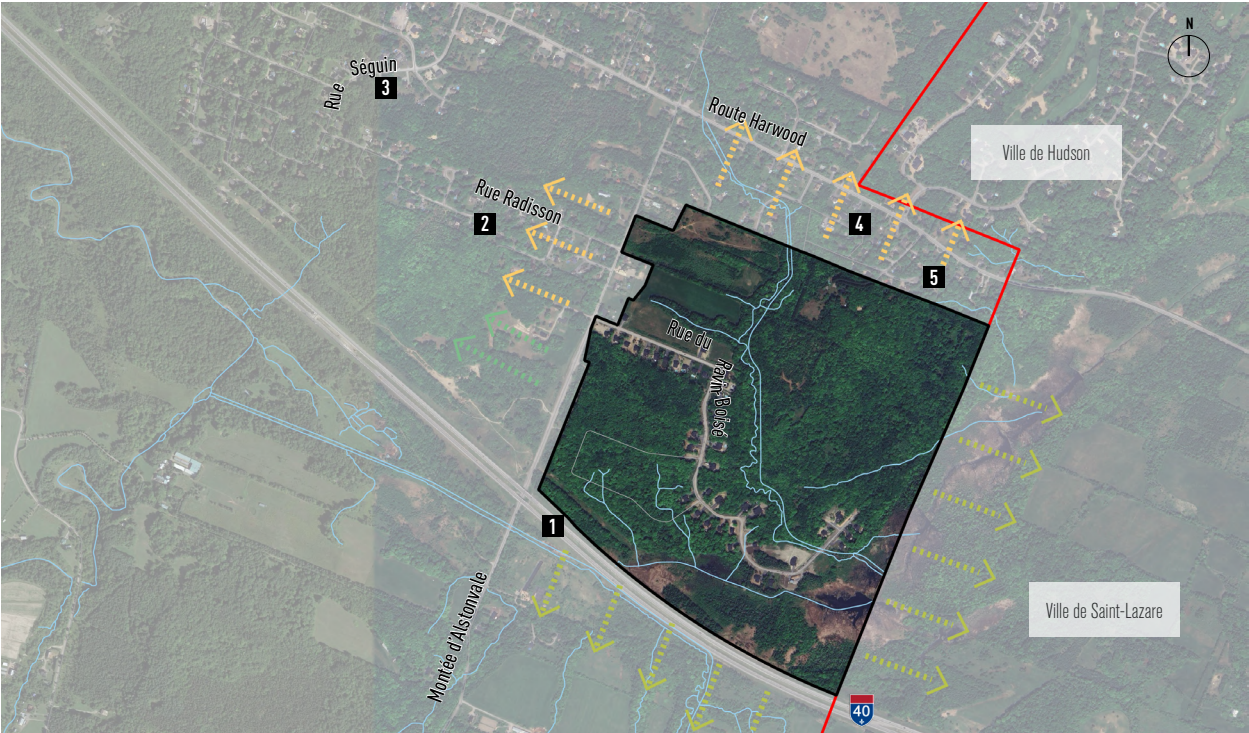


Fig. 10. Interfaces du Ravin-Boisé

LÉGENDE

- Limites du PPU
- Zone agricole
- Quartier résidentiel
- Limites municipales
- Boisé



Zone agricole vue depuis l'autoroute 40

Source : Google Street View, 2019



Maison unifamiliale, rue Radisson

Source : Google Street View, 2019



Maison unifamiliale, rue Séguin

Source : Google Street View, 2019



Maison unifamiliale, rue Montgomery

Source : Google Street View, 2019



Maison unifamiliale, rue Houle

Source : Google Street View, 2019

DOSSIER URBAIN

FORME URBAINE

L'analyse de la **trame viaire** démontre qu'un seul axe de circulation relie le territoire du PPU à ses environs. (figure 11). En effet, seule la rue du Ravin-Boisé se connecte à la montée d'Alstonvale, celle-ci permettant d'accéder à la route Harwood (route 342) et aux municipalités voisines. Le tracé sinueux de la rue du Ravin-Boisé est lié à la trajectoire du cours d'eau Vivrais.

La trame viaire adjacente au territoire du PPU est caractérisée par un tracé organique et curviligne. Par ailleurs, certaines de ces rues, particulièrement celles au nord, n'ont pas d'issues et leurs tracés s'interrompent à la limite du territoire d'application. Ces discontinuités dans la trame viaire soulèvent un potentiel de remaillage, advenant le développement de la portion nord du PPU.

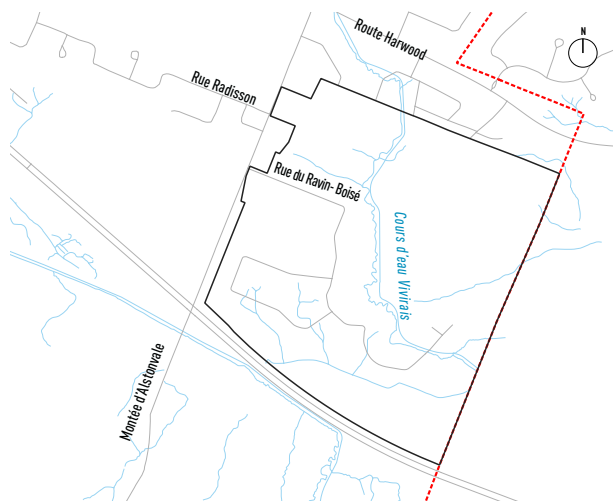


Fig. 11. Trame viaire

Source : Données géoréférencées, Ville de Vaudreuil-Dorion, 2019

--- Limites municipales

L'analyse du **parcellaire** révèle un découpage hétérogène (figure 12).

D'une part, on compte des lots de grande taille et de formes disparates. Une portion de ces lots est occupée par des espaces verts. Certains lots sont également enclavés, sans présence d'infrastructures ou de desserte viaire. Les lots vacants offrent des opportunités de découpage parcellaire, qui permettent d'accueillir le développement domiciliaire.

D'autre part, on observe plusieurs parcelles de plus petite taille orientées perpendiculairement au tracé de la rue du Ravin-Boisé. Elles ont généralement une largeur de 25 mètres et une profondeur variant entre 60 et 130 mètres. Ces lots, tout comme ceux occupés par l'usage résidentiel au sein de l'enclave du Ravin-Boisé, disposent d'une plus grande superficie que les terrains résidentiels dans le périmètre urbain (en moyenne 2 600 mètres carrés pour les terrains du PPU du Ravin-Boisé en comparaison à 815 mètres carrés pour des terrains desservis).

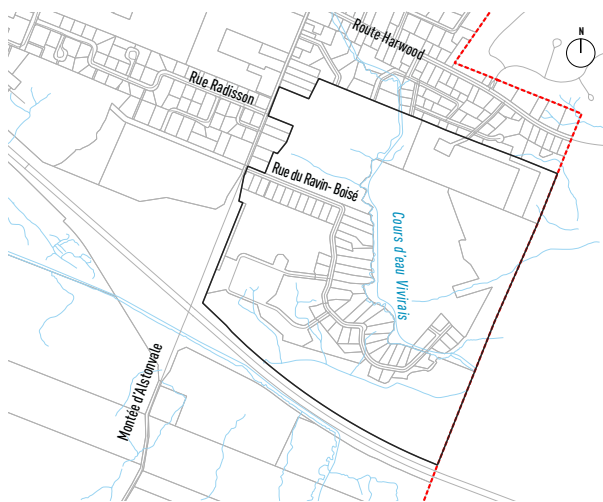


Fig. 12. Parcellaire

Source : Données géoréférencées, Ville de Vaudreuil-Dorion, 2019

--- Limites municipales

L'analyse du **cadre bâti** indique la présence de bâtiments possédant une faible empreinte au sol et oscillent entre un et deux étages. Toutefois, le projet en développement prévoit la construction de plusieurs bâtiments, donc le cadre bâti évoluera au cours des prochaines années.

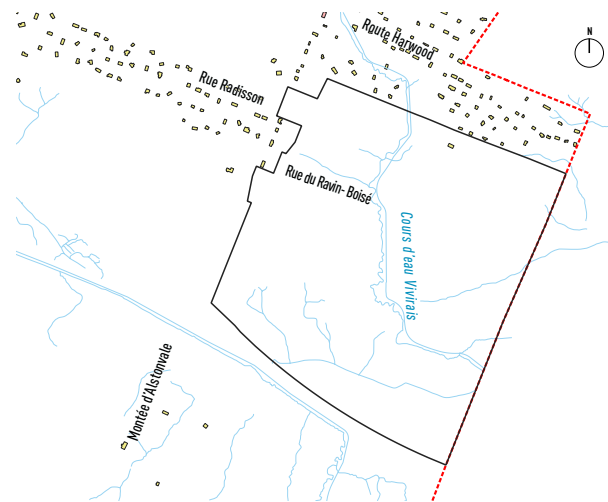


Fig. 13. Cadre bâti

Source : Données géoréférencées, Ville de Vaudreuil-Dorion, 2019

--- Limites municipales

DOSSIER URBAIN

MOBILITÉ

Le secteur Ravin-Boisé est desservi par le **réseau routier** supérieur, puisque le secteur est bordé par l'autoroute Félix-Leclerc (A-40, sorties 17 et 22) et situé à proximité de la route Harwood (route 342) (figure 15). Il s'agit de deux axes permettant de relier l'enclave Fief-Choisy au noyau urbain de Vaudreuil-Dorion et aux municipalités voisines. À ces deux axes se connecte une rue locale, la montée d'Alstonvale qui croise la rue du Ravin-Boisé.

Axe (entre la montée Lavigne et le chemin Côte Saint-Charles)	Débit journalier moyen annuel	Proportion de véhicules lourds
Autoroute Félix-Leclerc (A-40)	30 000	14 %
Route Harwood	1 890	6 %

Fig. 14. Achalandage véhiculaire
Source : Données géoréférencées, ministère des Transports, 2017-2019

Ce sont sur les deux axes du réseau supérieur que se concentre le **réseau de transport collectif** puisque l'on y retrouve quelques lignes d'autobus opérées par Exo - Secteur La Presqu'île (figure 16). La ligne d'autobus 61 relie la ville de Rigaud à la gare de train de banlieue Vaudreuil et marque quelques arrêts sur la route Harwood. Soulignons la relative proximité du territoire du Ravin-Boisé à la gare de train de banlieue Hudson (ligne Exo 1 — Vaudreuil-Hudson) située à environ 4 kilomètres. Cette gare est desservie par la ligne d'autobus 21, dont l'arrêt le plus proche du territoire d'étude est néanmoins situé à environ 2 kilomètres, soit aux abords du chemin Côte Saint-Charles. Ces trajets d'autobus offrent une fréquence concentrée aux heures de pointe, synchronisée avec les départs des trains, mais ne proposent aucun service la fin de semaine.

Le **réseau de transport actif** est absent dans le secteur du Ravin-Boisé et ses environs. Aucun aménagement cyclable ni mesure favorable aux déplacements à pied n'y sont présents. Toutefois, des sentiers piétons pourraient être aménagés à l'intérieur des parcs projetés afin de les raccorder au réseau local.

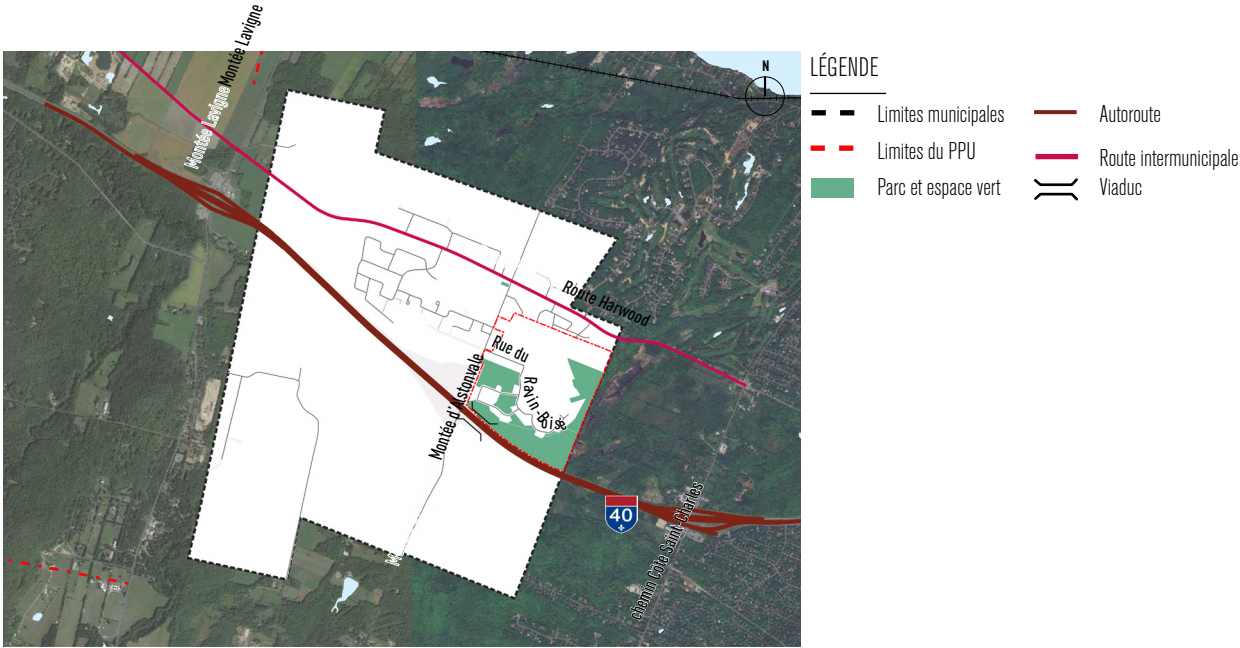


Fig. 15. Réseau de transport véhiculaire
Source : Données géoréférencées, Ville de Vaudreuil-Dorion, 2019

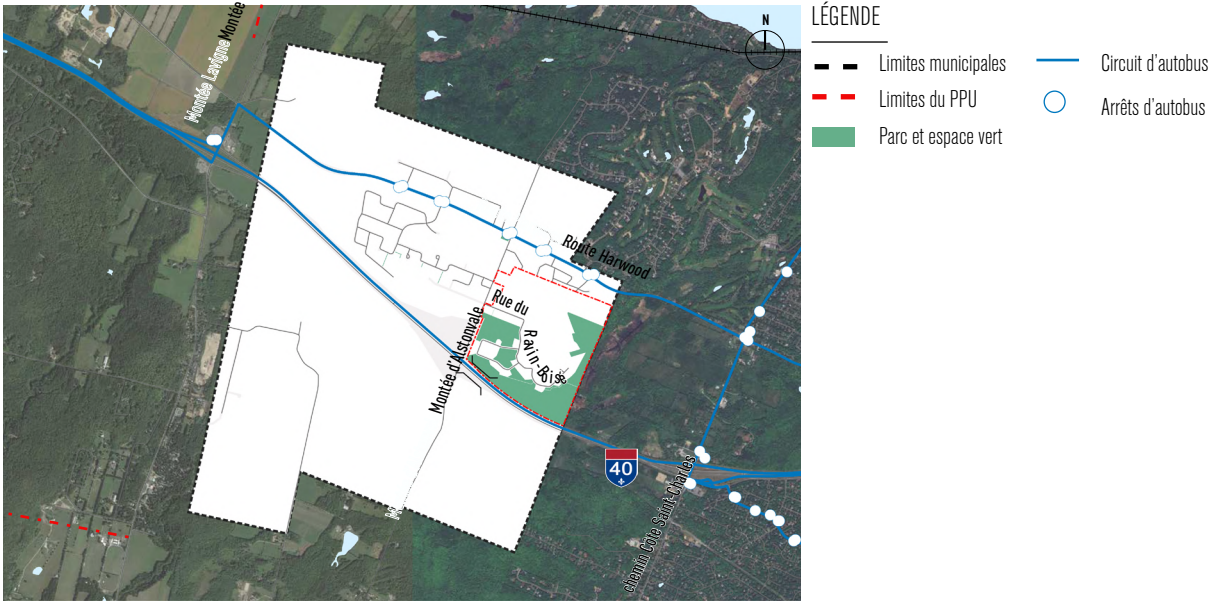


Fig. 16. Réseau de transport collectif
Source : Données géoréférencées, Ville de Vaudreuil-Dorion, 2019

DOSSIER URBAIN

CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES

Le secteur du PPU du Ravin-Boisé présente des caractéristiques naturelles et anthropiques d'intérêt qui pourraient représenter des contraintes ou des atouts pouvant être mis en valeur dans un futur développement.

D'une part, relativement aux **contraintes naturelles**, le territoire visé dispose de composantes naturelles uniques, notamment liées au passage du cours d'eau Vivirais (figure 17). Ce cours d'eau est bordé d'un talus à pente forte composé de sols argileux. Cette bande riveraine abrupte représente un risque de glissement de terrain qui est mitigé par la présence d'une bande protectrice d'environ 40 mètres.

Par ailleurs, la présence de cours d'eau favorise l'émergence de milieux humides. Ceux-ci se concentrent aux limites sud-est du territoire d'étude. Ils sont principalement composés de marais, mais prennent également la forme de tourbières et de marécages.

D'autre part, en matière de **contraintes anthropiques**, le territoire du PPU du Ravin-Boisé est bordé par le réseau autoroutier, qui entraîne des contraintes liées au bruit (figure 18). À cet effet, le SADR3 prévoit une zone tampon de 220 mètres aux abords de l'autoroute où sont interdits les usages résidentiels, institutionnels et certains usages récréatifs (parcs d'embellissement et d'agrément et terrains de jeux pour tout-petits), à condition de mettre en place des mesures d'atténuation ramenant le niveau sonore à 55 dbA sur une période de 24 heures.

Enfin, le territoire du PPU est traversé par une ligne de transport hydroélectrique (120 kV). Aucune construction n'est permise dans son emprise. Cependant, en partenariat avec Hydro-Québec, celle-ci peut être maximisée par des usages récréatifs, agricoles ou d'agriculture urbaine.

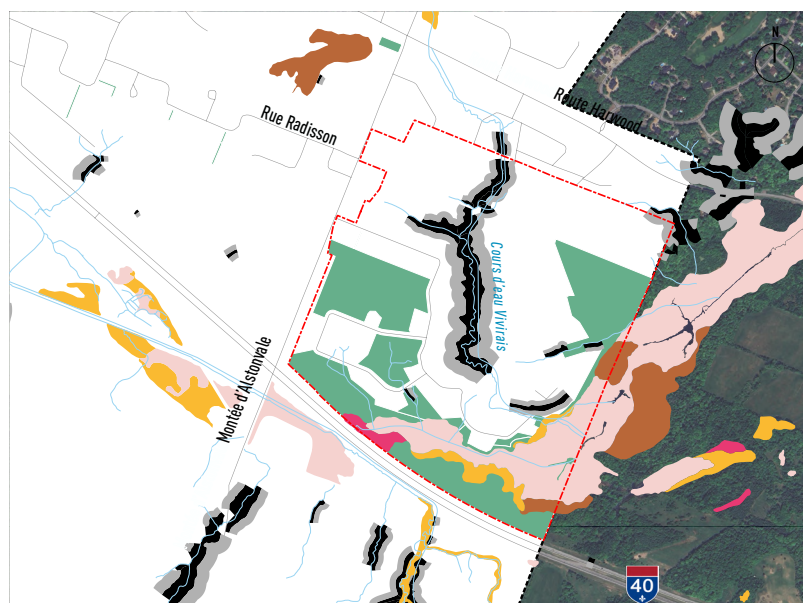


Fig. 17. Contraintes naturelles

Source : Données géoréférencées, Ville de Vaudreuil-Dorion et Canards Illimités Canada, 2019

LÉGENDE

- Limites municipales
 - - - Limites du PPU
 - Parc et espace vert
 - Cours d'eau
 - Talus à pente forte
 - Bande protectrice (40 mètres)
- Milieux humides
- Marais
 - Prairie humide
 - Marécage
 - Tourbière

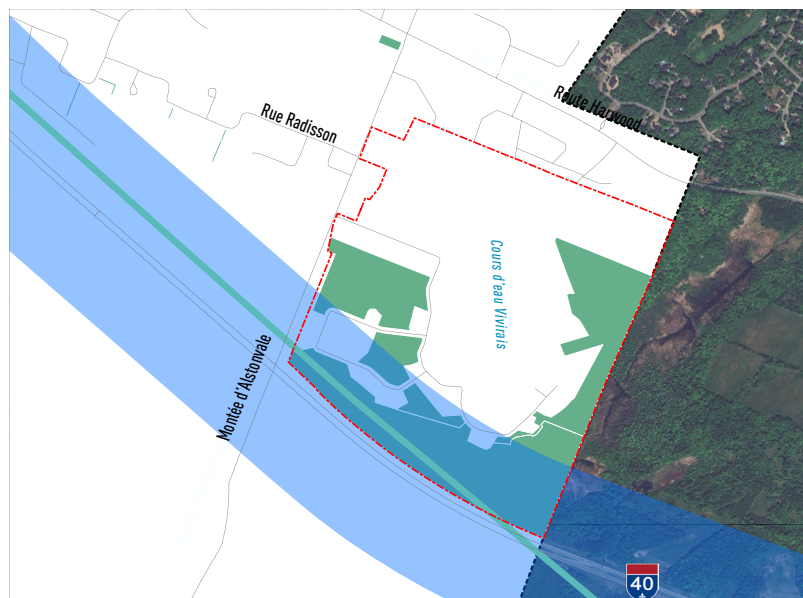


Fig. 18. Contraintes anthropiques

Source : Données géoréférencées, Ville de Vaudreuil-Dorion, 2019

LÉGENDE

- - - Limites municipales
- Limites du PPU
- Parc et espace vert
- Isophone (220 mètres)
- Ligne de transport hydroélectrique (120 kV)

DOSSIER URBAIN

SYNTHÈSE DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

L'analyse urbaine a révélé les enjeux suivants à considérer pour le développement du Ravin-Boisé.

- l'éloignement physique et l'enclavement territorial du Ravin-Boisé par rapport au noyau urbain de la Ville de Vaudreuil-Dorion et de ses services;
- l'absence de diversité dans l'offre résidentielle, consituée essentiellement d'habitations unifamiliales isolées;
- les conditions de développement prévues pour l'affectation «Villégiature» au SADR3;
- la faible desserte en transport collectif dans la portion sud du territoire, dont l'accès est complexifié par la présence de l'autoroute;
- le risque de glissement de terrain aux abords du cours d'eau Vivirais;
- les milieux humides qui, advenant leur développement, requièrent une approbation du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques en respect des dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement et de la Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques;
- le corridor de transport hydroélectrique qui déguise le paysage et ne pouvant être construit, mais pouvant être optimisé par d'autres usages au sol;
- les contraintes liées à la mitigation des nuisances sonores associées au corridor autoroutier;
- le manque de lien en transport actif

Le secteur jouit cependant de plusieurs forces qui bénéficieront au développement du Ravin-Boisé :

- la desserte du secteur par le réseau d'aqueduc et d'égout longeant la rue du Ravin-Boisé;
- la présence de larges superficies vacantes et disponibles au développement;
- la proximité au réseau routier supérieur et des opportunités de connexion au réseau routier local;
- la relative proximité au réseau de transport collectif dans la portion nord du territoire (circulant sur la route Harwood);
- la présence d'un cadre paysager naturel et de composantes environnementales importantes, telles que des espaces boisés d'intérêt écologique, des ruisseaux, et cours d'eau, des milieux humides, des arbres matures, etc.

03

VISION ET ORIENTATIONS

VISION ET ORIENTATIONS

ÉNONCÉ DE VISION

L'énoncé de vision du PPU s'inscrit dans la lignée du changement souhaité par la Ville pour la prochaine décennie, indiqué au plan d'urbanisme. Elle tire donc ses assises du plan d'urbanisme révisé, du PPU précédemment élaboré et des enjeux d'aménagements soulevés dans le dossier urbain. L'énoncé de vision se traduit en grandes orientations, puis en objectifs, qui forment le cadre de la prise de décision municipale en matière d'aménagement du territoire au cours des prochaines années.

Document annexé

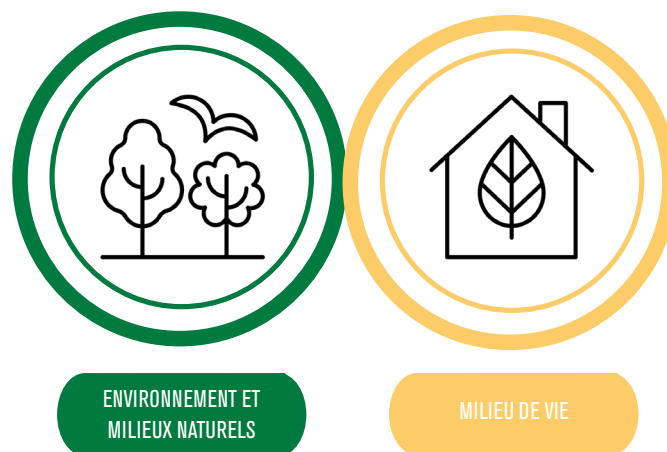
Le «Plan d'aménagement du programme particulier d'urbanisme du Ravin-Boisé» inséré en Annexe I du présent PPU et en faisant partie intégrante, est guidé par les orientations et objectifs identifiés ci-après. Tout projet de lotissement doit notamment respecter ce plan.

Tout ajustement mineur au plan retenu pourra être apporté sans nécessiter de modification au plan d'urbanisme. Est considéré comme mineur tout ajustement au plan qui respecte les grandes orientations et objectifs du PPU.

ÉNONCÉ DE VISION

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**.

2 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



VISION ET ORIENTATIONS

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

ORIENTATION 1 – ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

Intégrer harmonieusement l'ensemble résidentiel à son environnement naturel

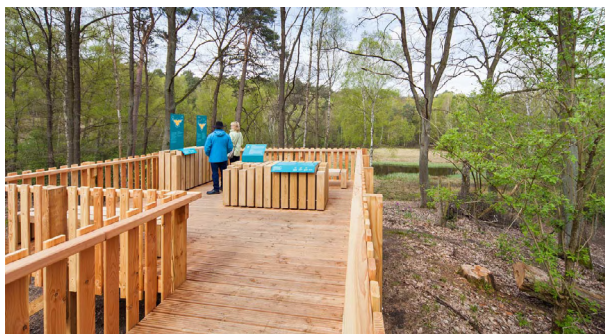
S'insérant dans un milieu riche sur le plan écologique, l'ensemble résidentiel projeté place la protection des composantes naturelles d'intérêt (corridor vert de Vaudreuil-Soulanges, milieux humides, couvert forestier) au cœur de sa planification, en vue de préserver les écosystèmes en place et leur intégrité. Ainsi, l'ensemble résidentiel minimise son empiètement sur les milieux naturels et valorise le plein potentiel paysager du secteur qui en fait son charme. Les composantes naturelles présentes deviennent des éléments identitaires collectifs pour les résidents du Ravin-Boisé. Enfin, la planification du secteur à des fins résidentielles poursuit également l'objectif de créer un quartier durable misant sur des pratiques urbanistiques à faible impact environnemental.

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.



Ensemble résidentiel Jardin du Coteau qui préserve une grande proportion d'espaces boisés rendus accessibles par un réseau de sentiers, Mascouche
Source : Jardin du Coteau



Mise en valeur du paysage forestier, Berlin, Allemagne
Source : Hoehc Landscape Architects



Piste multifonctionnelle et installation ludique mettant en valeur le paysage forestier, Hechtel-Eksel, Belgique
Source : Burolandschap



Nouvelles paysagères, Seattle, États-Unis
Source : Seattle Edge Alternatives

VISION ET ORIENTATIONS

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

ORIENTATION 2 – MILIEU DE VIE

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

L'ensemble résidentiel projeté sur le site du PPU s'inscrit en continuité du milieu de vie adjacent en s'arrimant à la trame urbaine existante et en s'inspirant des caractéristiques du cadre bâti de manière à maintenir le charme champêtre du secteur du Ravin-Boisé.

Pour assurer la fonctionnalité du nouveau quartier, le réseau routier local s'y déploie en misant sur la perméabilité, la connectivité aux milieux environnants et la sécurité pour tous les types de déplacements. À cet égard, les risques et les nuisances liées aux contraintes naturelles et anthropiques du site sont mitigés afin d'offrir aux futurs résidents un cadre de vie sécuritaire et favorable au bien-être individuel et collectif.

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.



Tracé sinueux et aménagements favorables aux déplacements piétons, Seattle, États-Unis

Source : Seattle Edge Alternatives



Mesures d'apaisement de la circulation (marquage au sol, saillie de trottoir végétalisée et enseigne), Portland, États-Unis

Source : Streetsblog



Sentier piéton, Calumet, États-Unis

Source : Archpaper

04

MISE EN ŒUVRE

MISE EN ŒUVRE

PLAN D'ACTION

Le plan d'action traduit l'ensemble des objectifs en leur associant des stratégies concrètes d'aménagement qui seront mises en œuvre selon diverses échelles temporelles de réalisation. La Ville de Vaudreuil-Dorion déterminera les interventions à réaliser au fil des ans en fonction des enjeux d'aménagement et de développement territorial prioritaires, des budgets et des ressources disponibles.

Les actions sont associées à des outils, lorsqu'applicables, ainsi qu'à des partenaires potentiels, identifiés à titre indicatif. Il s'agit d'acteurs clés qui pourraient être consultés ou impliqués dans la réalisation des interventions.

Le plan d'action est un outil de prise de décision qui se veut évolutif. Ainsi, tant les interventions proposées que le cadre temporel suggéré pour leur réalisation peuvent être bonifiés et modifiés. L'échelle temporelle se décline de la manière suivante:



En continu
ou selon les
opportunités



Court terme
(0-4 ans)



Moyen terme
(4-8 ans)



Long terme
(8 ans et plus)

ORIENTATION 1 – ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

Intégrer harmonieusement l'ensemble résidentiel à son environnement naturel

OBJECTIF 1.1 : Maintenir un cadre paysager dominé par les éléments naturels			
STRATÉGIES	PARTENAIRES	OUTILS	ÉCHÉANCIER
Réserver un espace potentiel pour la localisation d'un parc municipal dont la superficie sera définie en fonction des besoins du secteur Note : Cette superficie est constituée par le 10 % des espaces de parcs et espaces verts que les promoteurs cèdent à la Ville lors des opérations cadastrales. Des arrangements pourront être entrepris avec le Conseil municipal pour la compensation de la portion résiduelle du 10 %.	Ville, promoteurs	▪ Règlement de lotissement ▪ Ententes relatives aux travaux municipaux	
Favoriser un lotissement privilégiant, autant que possible, la localisation des cours d'eau dans les cours arrière	Ville	▪ Règlement de lotissement	
Identifier la portion de la montée d'Alstonvale située entre l'autoroute Félix-Leclerc (A-40) et la route Harwood comme un chemin de paysage et faire appliquer les dispositions préservant ses qualités paysagères	Ville	▪ Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	
Concevoir des aménagements soulignant les vues d'intérêt du paysage naturel sans compromettre la biodiversité existante	Ville, promoteurs	▪ Programme quinquennal d'immobilisation (PQI) ▪ Plan de lotissement	

MISE EN ŒUVRE

PLAN D'ACTION

ORIENTATION 1 – ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

Intégrer harmonieusement l'ensemble résidentiel à son environnement naturel

OBJECTIF 1.2 : Garantir l'intégrité des milieux sensibles et des éléments naturels d'intérêt ainsi que leur mise en valeur			
STRATÉGIES	PARTENAIRES	OUTILS	ÉCHÉANCIER
Prévoir un tracé des voies de circulation locales qui prend en considération la localisation et la configuration du cours d'eau, ceci en évitant de le border et qui, autant que possible, traverse les cours d'eau à angle droit, de manière à limiter les impacts des infrastructures sur le milieu naturel	Ville	▪ Règlement de lotissement ▪ Ententes relatives aux travaux municipaux	
Prévoir le tracé de la voie de circulation collectrice dans un corridor où les arbres matures sont moins nombreux	Ville, promoteurs		
Favoriser un lotissement permettant l'implantation des bâtiments qui respecte la bande riveraine de 10 ou 15 mètres prescrite en bordure des cours d'eau	Ville	▪ Règlement de lotissement ▪ Règlement de zonage	
Aménager une aire de conservation en bordure des milieux naturels jugés sensibles et fragiles afin de les protéger et les préserver (zone de transition)	Ville, promoteurs	▪ Servitude de conservation ▪ Entente de gestion, d'aménagement et de mise en valeur ▪ Réserve naturelle en milieu privé	
Aménager un réseau de sentiers multifonctionnels à même les zones d'habitation afin de relier et rendre accessibles les milieux naturels	Ville, promoteurs		
Valider la préservation des milieux naturels sensibles et d'intérêts par une étude d'évaluation environnementale conditionnelle à l'approbation de chaque phase de développement	Ville, promoteurs	▪ Règlement sur les permis et certificats	

MISE EN ŒUVRE

PLAN D'ACTION

ORIENTATION 1 – ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

Intégrer harmonieusement l'ensemble résidentiel à son environnement naturel

OBJECTIF 1.3 : Limiter l'empreinte environnementale de l'urbanisation			
STRATÉGIES	PARTENAIRES	OUTILS	ÉCHÉANCIER
Favoriser un lotissement qui évite, autant que possible, le recours à la modification de la topographie naturelle du site	Ville	Règlement de lotissement	
Restreindre une empreinte au sol des constructions principales et accessoires d'un maximum de 40 % du terrain afin de préserver les composantes naturelles du site	Ville	Règlement de zonage	
Préserver les arbres existants sur le site par la prohibition de l'abattage d'arbres, sauf à des fins : - de coupe sanitaire¹ et de jardinage² ; - d'aménagement des voies de circulation et des sentiers piétons ou cyclistes; - de construction des habitations et de leurs bâtiments accessoires (ex. : garage privé, cabanon, piscine, patio, installations sanitaires), et ce, jusqu'à concurrence maximale de 40 % de la superficie du lot; - d'installation des usages d'utilités publiques (ex. : réseaux d'électricité, de téléphone et de câblodistribution).	Ville	Règlement de zonage	
Préserver les arbres existants sur le site par la prohibition de tous travaux de déblai et de remblai, sauf à des fins : - d'aménagement des voies de circulation et des sentiers piétons ou cyclistes; - de construction des habitations et de leurs bâtiments accessoires (ex. : garage privé, cabanon, piscine, patio, installations sanitaires), et ce, jusqu'à concurrence maximale de 40 % de la superficie du lot; - d'installation des usages d'utilités publiques (ex. : réseaux d'électricité, de téléphone et de câblodistribution).	Ville	Règlement de zonage	

¹ La coupe d'assainissement correspond à « Abattage et récolte d'arbres déficients, tarés, dépérissant, morts ou malades pour éviter la propagation de parasites et de maladies. ».

² La coupe de jardinage correspond à une « coupe annuelle ou périodique d'arbres choisis individuels ou par petits groupes dans un peuplement inéquienne, pour en récolter la production et l'amener à une structure jardinée équilibrée en assurant les soins culturels nécessaires aux arbres en croissance. La coupe est répartie uniformément sur le sol boisé. Le prélèvement de la surface terrière des arbres ne dépasse pas 35 % sur une période de 25 ans », SADR3, Annexe I, page 345

MISE EN ŒUVRE

PLAN D'ACTION

ORIENTATION 1 – ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS

Intégrer harmonieusement l'ensemble résidentiel à son environnement naturel

OBJECTIF 1.3 : Limiter l'empreinte environnementale de l'urbanisation			
STRATÉGIES	PARTENAIRES	OUTILS	ÉCHÉANCIER
Favoriser l'application de principes de construction durable (technologies vertes, design solaire passif, récupération des eaux de pluie, etc.) et appuyer les initiatives visant l'obtention d'une certification environnementale pour la construction d'un bâtiment, d'une infrastructure ou d'un quartier (ex. : LEED, LEED Nd, Envision, etc.)	Ville, promoteurs	▪ Soutien administratif et financier ▪ Règlement sur les permis et certificats (ex.: réduction des délais, réduction des frais de permis) ▪ Règlement décrétant un programme d'incitatifs financiers pour les bâtiments LEED ▪ Guide des aménagements durables	
Respecter la capacité de drainage naturel du sol, ainsi que la capacité du sol à absorber les matières biodégradables en limitant la coupe des arbres	Ville	▪ Règlement de zonage	
Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales et de surface sur le domaine public par l'inclusion de mesures de gestion dans la nouvelle trame de rue (ex. : noues végétalisées, fosses de plantations, etc.) et sur le domaine privé (ex. : ouvrages de rétention, matériaux perméables, etc.)	Ville, promoteurs	▪ Règlement de zonage ▪ Ententes relatives aux travaux municipaux	

MISE EN ŒUVRE

PLAN D'ACTION

ORIENTATION 2 – MILIEUX DE VIE

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

OBJECTIF 2.1 : Consolider le milieu de vie adjacent par un développement résidentiel cohérent et respectueux des caractéristiques types du tissu d'insertion

STRATÉGIES	PARTENAIRES	OUTILS	ÉCHÉANCIER
Préserver le cachet champêtre du secteur en privilégiant un développement domiciliaire de basse densité (2,3 log./ha)	Ville	▪ Règlement de zonage	
Assurer la qualité de l'intégration urbaine du nouveau développement domiciliaire respectant les caractéristiques dominantes des constructions du Fief-Choisy et le doter d'un degré d'homogénéité (ex. : type d'implantation, volumétrie, composition architecturale, etc.)	Ville, promoteurs	▪ Règlement sur les PIIA ▪ Règlement de zonage	
Favoriser le remembrement de terrains existants enclavés par l'utilisation de parties de terrains localisés à l'intérieur du territoire visé par le PPU		▪ Règlement de lotissement	
Favoriser la création de lots ayant front sur la montée d'Alstonvale afin de consolider le cadre bâti du milieu et le cadre de vie des résidents habitant sur cet axe			

OBJECTIF 2.2 : Assurer une desserte fonctionnelle et sécuritaire du réseau routier local à l'intérieur du développement résidentiel ainsi que son articulation avec le réseau local adjacent

STRATÉGIES	PARTENAIRES	OUTILS	ÉCHÉANCIER
Aménager une intersection sur la montée d'Alstonvale, à proximité de la rue Radisson	Ville	▪ Programme quinquennal d'immobilisation (PQI)	
Réaménager et prolonger la rue du Ravin-Boisé comme la rue collectrice du nouveau quartier de manière à créer une intersection sécuritaire avec la montée d'Alstonvale et à assurer la connectivité avec les rues de Gaulle et de Val-des-Pins (celles-ci donnant accès à la route Harwood)	Ville, promoteurs	▪ Règlement de lotissement ▪ Ententes relatives aux travaux municipaux	
Doter le prolongement de la voie collectrice (rue du Ravin-Boisé) d'un tracé sinueux, lequel vise à minimiser la vitesse de circulation			
Assurer la perméabilité de la trame de rues, des sentiers et des pistes cyclables dont les tracés s'inscrivent dans le prolongement des réseaux existants		▪ Ententes relatives aux travaux municipaux	
Améliorer les conditions de déplacements actifs sur la montée d'Alstonvale en bonifiant les aménagements au profit des piétons et des cyclistes, en évaluant les besoins en matière de mesures d'apaisement de la circulation			

MISE EN ŒUVRE

PLAN D'ACTION

ORIENTATION 2 – MILIEUX DE VIE

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

OBJECTIF 2.3 : Garantir la sécurité et le bien-être de la population au regard des contraintes du site			
STRATÉGIES	PARTENAIRES	OUTILS	ÉCHÉANCIER
Valider les risques d'érosion et de glissement de terrain par une étude d'évaluation environnementale conditionnelle à l'émission du permis de lotissement de chaque terrain à développement; Valider le degré de contamination du sol et des eaux souterraines par une étude d'évaluation environnementale conditionnelle à l'approbation de chaque phase de développement	Ville, promoteurs	▪ Règlement sur les permis et certificats	
Assurer la qualité de vie et la qualité de l'environnement aux abords de l'autoroute Félix-Leclerc (A-40) en autorisant les usages résidentiels, institutionnels et récréatifs à l'extérieur des isophones. Dans l'éventualité où de tels usages seraient projetés à l'intérieur des isophones, des mesures d'atténuation devront être prévues de façon à atteindre un niveau sonore de 55 dBA et moins sur une période de 24h.	Ville	▪ Règlement de zonage	
Valider la capacité de desserte du secteur en eau pour des fins de consommation par une étude démontrant la présence d'un débit sécuritaire par la connexion au puits existant dans le secteur de la route Harwood conditionnelle à l'approbation d'un projet de développement	Ville, promoteurs	▪ Règlement sur les permis et certificats	
Évaluer les opportunités de mise en valeur de l'emprise d'Hydro-Québec à des fins récréatives (ex.: sentier pédestre ou multifonctionnel) et/ou d'aménagement paysager (ex.: connectivité écologique, plantations comestibles, etc.)	Ville, Hydro-Québec	▪ Ententes	

05

ANNEXE

PLAN D'AMÉNAGEMENT

