



VAUDREUIL-
SUR-LE-LAC

Règlement sur le Plan d'urbanisme n° 389-2026

∴apur
créatif

MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DE VAUDREUIL-SUR-LE-LAC

Règlement numéro 389-2026

Règlement sur le plan d'urbanisme

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur le plan d'urbanisme » et le numéro 389-2026. Il abroge le règlement numéro 298, intitulé « Règlement relatif au plan d'urbanisme », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

XXX, Maire
XXX, Directrice générale

Avis de motion : 22 janvier 2026

Adoption du règlement : X

Entrée en vigueur : X

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

1	MISE EN CONTEXTE.....	1
1.1	QU'EST-CE QUE LE PLAN D'URBANISME?	1
2	LE PORTRAIT DU TERRITOIRE	2
2.1	LOCALISATION ET CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE	2
2.2	LE CONTEXTE HISTORIQUE	4
2.3	LE CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	5
2.3.1	<i>Caractéristiques de la population.....</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Caractéristiques des ménages.....</i>	<i>5</i>
2.3.3	<i>Caractéristiques du logement.....</i>	<i>5</i>
2.4	LES COMPOSANTES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE.....	7
2.4.1	<i>Les fonctions prédominantes.....</i>	<i>7</i>
2.4.2	<i>La fonction résidentielle.....</i>	<i>8</i>
2.4.3	<i>La fonction commerciale.....</i>	<i>9</i>
2.4.4	<i>La fonction industrielle</i>	<i>10</i>
2.4.5	<i>La fonction institutionnelle et communautaire</i>	<i>11</i>
2.4.6	<i>La fonction récréative et culturelle.....</i>	<i>12</i>
2.4.7	<i>Les infrastructures et équipements d'utilité publique</i>	<i>13</i>
2.5	LA MOBILITÉ.....	14
2.5.1	<i>Le transport routier</i>	<i>14</i>
2.5.2	<i>Le transport en commun.....</i>	<i>14</i>
2.5.3	<i>Le transport actif</i>	<i>15</i>
2.6	LES SITES D'INTÉRÊTS.....	16
2.6.1	<i>Les milieux naturels</i>	<i>16</i>
2.6.2	<i>Le patrimoine bâti et culturel</i>	<i>16</i>
2.7	LES ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES	17
2.7.1	<i>Les plaines inondables</i>	<i>17</i>
2.7.2	<i>Les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain.....</i>	<i>17</i>

TABLE DES MATIÈRES

2.8	LES ZONES DE CONTRAINTES ANTHROPIQUES	18
2.8.1	<i>Les points de captage d'eau potable</i>	18
2.8.2	<i>Les îlots de chaleur.....</i>	19
2.8.3	<i>L'énergie éolienne.....</i>	20
2.8.4	<i>L'activité minière</i>	20
2.8.5	<i>Zones de contraintes sonores relatives au bruit routier en bordure du réseau routier supérieur</i>	20
2.8.6	<i>Équipement et réseau majeur de transport et d'alimentation de gaz naturel.....</i>	21
2.8.7	<i>Équipement et réseau majeur de transport d'électricité et de télécommunication.....</i>	21
2.9	LA GESTION DE L'URBANISATION	23
2.9.1	<i>Espaces vacants et à redévelopper.....</i>	23
2.9.2	<i>Ouverture de rues</i>	24
2.9.3	<i>Implantation et prolongement du réseau d'aqueduc et d'égouts.....</i>	24
2.9.4	<i>Agrandissement du périmètre d'urbanisation.....</i>	25
2.9.5	<i>Usages prohibés.....</i>	25
2.9.6	<i>Sites liés à la logistique.....</i>	25
3	DIAGNOSTIC.....	27
3.1	FORCES, FAIBLESSES, POTENTIELS ET CONTRAINTES.....	27
3.2	IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX ENJEUX	29
4	VISION, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS.....	30
4.1	VISION.....	30
4.2	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	31
4.2.1	<i>Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre.....</i>	31
5	LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	42
5.1	DESCRIPTION DES CATÉGORIES D'USAGE	42
5.2	LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	45
5.3	TABLEAU DE COMPATIBILITÉ DES USAGES	48

TABLE DES MATIÈRES

ANNEXE A – PLAN DES AFFECTATIONS	50
ANNEXE B – PLAN DES CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES	51
ANNEXE C – PLAN DE MOBILITÉ	52
ANNEXE D – PLAN DES TERRAINS VACANTS ET À REDÉVELOPPER.....	53
ANNEXE E – PLAN DES ÎLOTS DE CHALEUR ET DE FRAÎCHEUR URBAIN	54
ANNEXE F – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....	55
ANNEXE G –	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ANNEXE H –	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

1 MISE EN CONTEXTE

1.1 Qu'est-ce que le plan d'urbanisme?

Le plan d'urbanisme correspond à un document important en ce qui a trait à la planification et l'aménagement du territoire de la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac. Ce document de planification est obligatoire selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, amendée de temps à autre, et doit contenir des éléments spécifiques définis par cette loi. Le plan d'urbanisme vise principalement à structurer le développement urbain et établir la vision et les orientations qui guideront la planification et les interventions en aménagement du territoire pour les prochaines années. Le plan d'urbanisme est mis en œuvre à travers divers moyens, tels que les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, démolition, etc.), les règlements municipaux, ainsi que les politiques et interventions de la Municipalité.

Cette démarche permet de déterminer les priorités à suivre pour les années à venir sur le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac. Ces priorités doivent être en accord avec les orientations et les objectifs définis par la Municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges dans son Schéma d'aménagement et de développement révisé, 3e génération (SADR), entré en vigueur le 2 février 2023.

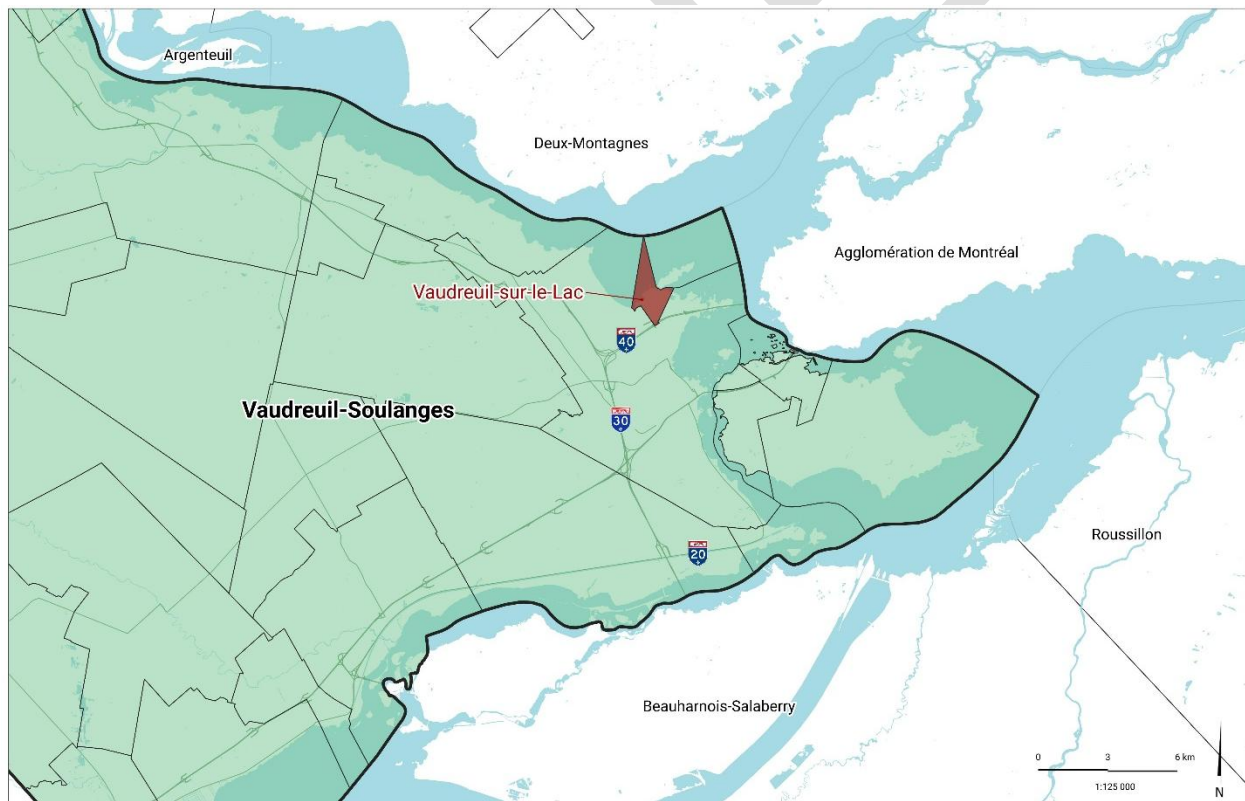
Malgré l'obligation de respecter les exigences gouvernementales et régionales en matière de planification territoriale, la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac souhaite, lors de la révision de son plan d'urbanisme, mettre en valeur les atouts et les caractéristiques distinctives du territoire qui ont été développés au fil des années. De ce fait, la Municipalité désire clarifier sa vision du développement pour garantir la cohérence des différentes interventions d'aménagement et ainsi répondre aux enjeux préalablement identifiés pour assurer la concrétisation de la vision du Conseil municipal.

2 LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

2.1 Localisation et contexte géographique

La Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac se localise au sud-ouest du Québec dans la région administrative de la Montérégie. Elle fait également partie de la couronne-sud, qui est une composante territoriale de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Son territoire possède une superficie totale d'environ un kilomètre carré et demi. La Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac est bordée au nord par la Ville d'Île-Cadieux et le lac des Deux-Montagnes et est bordée à l'est, au sud à et l'ouest par la Ville de Vaudreuil-Dorion.

Figure 1 Localisation de Vaudreuil-sur-le-Lac dans la MRC Vaudreuil-Soulanges



CHAPITRE 2 : LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

À l'échelle régionale, la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac compte parmi les 23 municipalités composant la MRC de Vaudreuil-Soulanges et se situe dans le secteur Centre urbain de la MRC avec la Ville de Vaudreuil-Dorion, la Municipalité de Saint-Lazare, la Ville d'Hudson et la Ville d'Île-Cadieux. Elle se localise aux abords de l'Autoroute 40, ce qui lui confère un accès rapide à l'île de Montréal par l'entremise du pont de L'Île-Aux-Tourtes ainsi qu'à la province de l'Ontario par l'entremise de l'autoroute Félix-Leclerc.

Le territoire de la Municipalité est majoritairement urbanisé et regroupe principalement des maisons unifamiliales isolées. L'île Bernardin, une île située au nord dans le lac des Deux-Montagnes, fait également partie intégrale du territoire de la Municipalité. La localisation, le paysage et la proximité à l'eau de Vaudreuil-sur-le-Lac confèrent aux habitants et aux visiteurs un milieu de vie unique et une qualité de vie exceptionnelle.

2.2 Le contexte historique

La création du territoire aujourd'hui connu comme étant la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac remonte au début du XIXe siècle. En effet, le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac faisait initialement partie intégrante du vaste territoire de la Seigneurie de Vaudreuil, qui était également composé des entités connues aujourd'hui de Vaudreuil-Dorion, de Saint-Lazare, d'Hudson, et de L'Île-Cadieux.

C'est en 1920 que la constitution du village de Belle-Plage fut inaugurée, qui était un lieu de villégiature populaire ainsi qu'un territoire agricole comprenant quelques fermes. Belle-Plage deviendra ensuite la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac en 1960 suivant la construction du pont de l'Île-aux-Tourtes et l'ouverture de l'autoroute 40 et une transformation du territoire en banlieue résidentielle. Ce ne fut cependant qu'à la fin des années soixante que Vaudreuil-sur-le-Lac assistera à une augmentation significative de la population, ce qui permettra de changer progressivement sa vocation en passant de municipalité de villégiature à municipalité de banlieue.

Figure 2 Portrait de groupe de personnes non identifiées, Vaudreuil-sur-le-Lac, Québec, vers 1915



Source: Musée McCord Steward Montreal

2.3 Le contexte sociodémographique

2.3.1 Caractéristiques de la population

La Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac possède une population d'environ 1 361 habitants selon le recensement de 2021 de Statistiques Canada, ce qui correspond à une augmentation plutôt stagnante de la population depuis le recensement de 2016, soit 1,5 %. Selon l'Institut de la Statistique du Québec, une projection démographique diminuant jusqu'à 1 270 habitants est à prévoir d'ici l'année 2041. L'âge moyen de la population de Vaudreuil-sur-le-Lac en 2021 est de 42,8 ans, alors qu'il est en moyenne un peu moins élevé que dans l'ensemble du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, soit 40,9 ans.

De ce fait, la densité de la population est très élevée au sein du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac, soit près de 983 personnes par kilomètre carré, alors que la densité de la population au sein de l'ensemble du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges correspond à environ 190 personnes par kilomètre carré.

2.3.2 Caractéristiques des ménages

La Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac compte un total d'environ 485 ménages privés en 2021. La taille moyenne des ménages correspond à 2,8 personnes par ménage, ce qui est comparable à la taille moyenne de l'ensemble des ménages de la MRC, qui est de 2,5 personnes par ménage.

Les ménages habitant à Vaudreuil-sur-le-Lac présentent une situation financière prospère. En effet, le revenu total médian des ménages de Vaudreuil-sur-le-Lac est de 140 000\$ en 2020. Cela est beaucoup élevé que le revenu total médian des ménages de l'ensemble de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, qui équivaut à 93 000\$ en 2020.

2.3.3 Caractéristiques du logement

Au niveau du logement, sur un total de 485 logements privés en 2021, la typologie résidentielle la plus répandue sur le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac est la maison individuelle non attenante, qui correspond à 95,6 % de l'ensemble des logements privés, alors que la proportion des ménages privés vivant dans un appartement, un plain-pied ou un duplex correspond à seulement 2,1 %.

CHAPITRE 2 : LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

En ce qui a trait au mode d'occupation des ménages privés, les ménages propriétaires de leur logement constituent la majorité de la population avec une proportion de 96,9 %, alors que les ménages locataires correspondent à uniquement 3,1% de la population. Cette donnée est en relation directe avec les typologies résidentielles répandues sur le territoire de la Municipalité, puisque les logements locatifs sont généralement inclus dans les appartements, condos, duplex, etc., alors que presque l'entièreté des logements correspond à des habitations individuelles isolées.

Il est également important de mentionné que le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac ne contient pas un grand nombre de terrains vacants ou à développer, ce qui empêche grandement la possibilité d'accueillir de nouveaux ménages au sein de la population. De ce fait, très peu de permis pour la construction d'une nouvelle habitation ont été émis depuis la dernière décennie.

2.4 Les composantes structurantes du territoire

2.4.1 Les fonctions prédominantes

La présente section fait état de la distribution et des caractéristiques des différentes fonctions exercées sur le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac. Ces dernières sont présentées selon les grandes catégories suivantes :

	La fonction résidentielle
	La fonction commerciale
	La fonction industrielle
	La fonction institutionnelle et communautaire
	La fonction récréative et culturelle
	Les infrastructures et équipements d'utilité publique

CHAPITRE 2 : LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

2.4.2 La fonction résidentielle

La fonction résidentielle est la fonction dominante du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac. En effet, le territoire est caractérisé par la très forte proportion vouée à la fonction résidentielle, et plus précisément, voué à la présence de résidences unifamiliales isolées. De ce fait, le territoire est principalement divisé selon plusieurs quartiers résidentiels constitués de résidences unifamiliales isolées présentant des gabarits et des volumétries variés ainsi que des terrains de différentes superficies variant en fonction des périodes de développement.

Figure 3 Habitations unifamiliales isolées de construction récente sur la rue des Rigolets



Figure 4 Habitation unifamiliale isolée de construction plus âgée sur la rue de l'Église



2.4.3 La fonction commerciale

La fonction commerciale est presque inexistante sur le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac. En effet, les habitants doivent généralement se déplacer vers les pôles commerciaux de la Ville de Vaudreuil-Dorion pour répondre à leurs besoins courants et semi-courants. On retrouve cependant la garderie Eileen Marie localisée au coin de l'avenue Saint-Charles et de la rue des Rigolets. Au niveau de l'offre de besoins courants, on n'y retrouve actuellement aucun commerce d'alimentation, restaurant, pharmacie, poste d'essence et autre au sein des limites du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac.

CHAPITRE 2 : LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

Figure 5 Garderie Eileen Marie sur l'avenue Saint-Charles



2.4.4 La fonction industrielle

Très peu d'industries se localisent au sein du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac. En effet, on y retrouve principalement l'entreprise d'emballage Mitchel Lincoln, dont le site est localisé sur le chemin Dumberry aux abords de l'emprise de l'Autoroute 40.

Figure 5 : Entreprise d'emballage Mitchel Lincoln sur le chemin Dumberry



2.4.5 La fonction institutionnelle et communautaire

Le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac comporte un hôtel de ville, localisé au 44, rue de l'Église. Le terrain de l'hôtel de ville inclut également le stationnement desservant le parc Joseph-Edgar-André-Bernardin ainsi que le centre des Loisirs de Vaudreuil-sur-le-Lac. L'offre culturelle est complétée par le Centre Communautaire, localisé au 128, rue des Rigolets, et permettant d'accueillir entre 125 et 200 personnes selon sa configuration, et offrant aux citoyens et visiteurs la possibilité de louer la salle pour y tenir une diversité d'événements.

On retrouve également le parc Joseph-Edgar-André-Bernardin accessible par la rue de l'Église ou de la rue des Rigolets. Il s'agit d'un parc municipal situé sur le même terrain que le Centre des Loisirs de Vaudreuil-sur-le-Lac et incluant des terrains et des équipements de sport, un parcours d'hébertisme, des jeux d'eau extérieurs, un parc d'amusement pour enfants, etc.

En vertu d'une entente intermunicipale, le service de sécurité incendie est quant à lui assuré par le Service de sécurité incendie de la Ville de Vaudreuil-Dorion. La caserne d'incendie située le plus près du territoire est localisée au 500, rue Forbes à Vaudreuil-Dorion.

Le service de police est assuré par la Sûreté du Québec dont le poste de police est localisé au 599, boulevard Harwood dans la Ville de Vaudreuil-Dorion.

Figure 7 : Hôtel-de-Ville de Vaudreuil-sur-le-Lac



2.4.6 La fonction récréative et culturelle

La fonction récréative et culturelle de Vaudreuil-sur-le-Lac se concentre autour du Club de Voile Deux-Montagnes. Il s'agit d'un club privé pouvant accueillir jusqu'à 230 voiliers à quai localisé sur la rue des Rigolets et situé sur les rives du lac des Deux-Montagnes. Ce club accueille un grand nombre de fanatiques de voile chaque année.

Figure 6 : Club de Voile Deux-Montagnes



Source : Club de Voile Deux-Montagnes

2.4.7 Les infrastructures et équipements d'utilité publique

Le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac est desservi par un réseau d'égout et d'aqueduc se raccordant aux réseaux de la Ville de Vaudreuil-Dorion selon une entente intermunicipale. De plus, la Ville d'Île-Cadieux est également desservie en eau potable à partir du réseau d'aqueduc de la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac selon une entente intermunicipale.

2.5 La mobilité

2.5.1 Le transport routier

Le réseau routier de Vaudreuil-sur-le-Lac est plutôt limité, tel qu'illustré au *Plan de mobilité* en annexe C du présent règlement. En effet, le territoire de la municipalité est desservi directement par un seul réseau autoroutier, soit l'autoroute Félix-Leclerc (A40), mais il est situé à moins de 3 kilomètres des jonctions des autoroutes A20, et A30. La rue des Rigolets, localisés dans la partie nord, correspond à une route régionale à accès restreint et relevant de la compétence du ministère des Transports et de la mobilité durable du Québec en raison de la configuration spatiale du territoire. La rue des Rigolets est la seule voie de circulation qui permet de relier la Ville d'Île-Cadieux au réseau autoroutier supérieur et au reste du territoire de la MRC, et ce, en effectuant un transit obligatoire au sein du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac.

Le chemin Dumberry relève également de la compétence du ministère des Transports et de la mobilité durable du Québec et fait partie du réseau de camionnage de transit au sein du territoire. De plus, il est important de mentionner un possible enjeu en lien avec le chemin Dumberry et le pont sur le chemin des Chenaux. En effet, pendant plusieurs années, à la suite de la fermeture du pont des Chenaux, l'accès véhiculaire à l'est par le chemin Dumberry n'était pas possible, ce qui a engendré certaines problématiques de desserte, spécifiquement pour le secteur industriel.

Il est également à noter que la voiture individuelle demeure le mode de transport privilégié des Vaudreuil-Lacais et Vaudreuil-Lacoise. En effet, selon le recensement de 2021 de Statistiques Canada, environ 95,7% de la population utilise la voiture pour se rendre au lieu de travail.

2.5.2 Le transport en commun

Le réseau de transport en commun est quasi absent sur le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac. Les citoyens qui souhaitent emprunter le réseau de transport en commun local le plus près doivent se rendre aux limites du territoire voisin de la Ville de Vaudreuil-Dorion où ils peuvent avoir accès au réseau d'autobus La Presqu'Île gérée par la compagnie EXO et au réseau d'autobus empruntant l'autoroute 40 vers l'île de Montréal.

Si les usagers souhaitent se rendre à la gare de train de banlieue la plus près, ils doivent se déplacer vers le terminus de la gare 3 située aux coins du boulevard de la Gare et de la rue

CHAPITRE 2 : LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

Boileau à Vaudreuil-Dorion. Il est à noter que des stationnements incitatifs présents à Vaudreuil-Dorion permettent à la population d'y laisser leur véhicule pour accéder au réseau de transport collectif régional.

2.5.3 Le transport actif

Au niveau du transport actif, le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac est desservi par une piste cyclable sur le chemin Dumberry (en site propre), une piste cyclable sur la rue des Arbrisseaux (sur la route) et une piste cyclable sur l'avenue Saint-Charles (sur la route) localisée dans la Ville de Vaudreuil-Dorion.

Figure 8 : Piste cyclable aménagée sur la rue des Arbrisseaux



2.6 Les sites d'intérêts

2.6.1 Les milieux naturels

Le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac, malgré sa petite superficie, est caractérisé par la présence de quelques aires protégées et couverts forestiers.

En effet, une partie du territoire localisée au nord de la rue des Rigolets et à l'est de la Municipalité est caractérisée par la présence d'un couvert forestier sous la forme de boisés. Ce type de couvert forestier est important pour assurer la préservation et l'interconnectivité de la faune et de la biodiversité au sein des territoires urbanisés.

On trouve également au sein des limites du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac un habitat faunique d'oiseaux aquatiques, qui correspond à des aires protégées et des sites naturels du lac des Deux-Montagnes.

La Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac est également en processus de réalisation pour 2025 d'un projet de la protection et de préservation d'un terrain correspondant à un couvert forestier naturel d'envergure couvrant une superficie de plus de 113 000 mètres carrés. La seconde phase permettant de compléter le projet est anticipée dans la prochaine décennie.

2.6.2 Le patrimoine bâti et culturel

Le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac regroupe quelques bâtiments ayant une certaine valeur patrimoniale, bien que n'étant pas dotés d'un statut officiel en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, amendée de temps à autre. Il s'agit principalement de bâtiments résidentiels qui ont été construits avant l'année 1940 et qui présentent des éléments architecturaux et identitaires de l'histoire de Vaudreuil-sur-le-Lac et de son évolution au fil du temps. Ces derniers se localisent principalement aux abords de la rue des Rigolets et des rues transversales vers le lac des Deux-Montagnes.

2.7 Les zones de contraintes naturelles

2.7.1 Les plaines inondables

Selon le SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac présente quelques zones inondables. Ces zones inondables sont démontrées à au *Plan des contraintes naturelles et anthropiques* de l'annexe B du présent plan d'urbanisme. Cette situation s'explique principalement par la situation géographique de la Municipalité aux abords du lac des Deux-Montagnes. Il est toutefois à noter qu'au moment de la rédaction du présent document, les nouvelles cartes mises à jour par le ministère sont en cours de réalisation et le portrait des plaines inondables du territoire pourrait ainsi être modifié dans les prochaines années.

2.7.2 Les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain

Le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac est caractérisé par l'absence de zones potentiellement exposées aux glissements de terrain.

De manière à limiter les risques induits par leur présence, des dispositions normatives relatives aux interventions autorisées et prohibées au sein et à proximité de ces secteurs sont prévues à la réglementation d'urbanisme.

2.8 Les zones de contraintes anthropiques

2.8.1 Les points de captage d'eau potable

Le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac compte une seule installation municipale de distribution d'eau potable desservant 1 359 personnes selon le répertoire du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. En effet, la station de purification de l'eau potable se situe au sein du territoire de Vaudreuil-Dorion.

Tableau 1 : Point de captage d'eau potable sur le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac

Numéro de l'installation	Nom de l'installation de distribution	Nom de l'installation de production	Catégorie d'installation de production / Type d'approvisionnement	Numéro de l'installation de production	Type d'approvisionnement
X0009405	Système de distribution d'eau potable Vaudreuil-sur-le-Lac	Station de purification Vaudreuil-Dorion (Vaudreuil-Dorion - station purif.)	Surface	X0010764	Lac

2.8.2 Les îlots de chaleur

Un îlot de chaleur se définit comme étant un secteur caractérisé par une température plus élevée que les zones voisines. Plusieurs facteurs contribuent à leur création : la prédominance des revêtements de sol minéralisés (béton, asphalte, etc.), la présence d'axes de circulation comportant un fort débit de circulation, etc.

Malgré la prédominance des espaces sous couverture végétale, le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac n'échappe malheureusement pas à ce phénomène, tel que démontré au *Plan des îlots de chaleur et de fraîcheur urbain* en annexe E du présent règlement. Selon les données de 2020 à 2022 de l'Institut national de santé publique du Québec, quelques îlots de chaleur sont recensés sur le territoire, qui sont principalement générés par les aires de stationnement occupant une grande proportion de la cour avant des propriétés dans les quartiers résidentiels ou desservant les industries.

Figure 9 : Exemple d'aire de stationnement fortement minéralisée pour un usage industriel sur le chemin Dumberry



Bien que le phénomène ne présente pas la même ampleur qu'au sein d'une municipalité caractérisée par la présence de grandes superficies minéralisées, telle qu'un centre commercial, il est possible de constater que le principal élément générateur d'îlots de chaleur sur le territoire est l'omniprésence d'aires de stationnement en cour avant. Pour contrer ce phénomène, la réglementation d'urbanisme prévoit des mesures relatives à leur aménagement de manière à limiter leur impact, tel que des mesures de verdissement pour les aires de stationnement

CHAPITRE 2 : LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

d'envergure, une restriction à la largeur des aires de stationnement desservant les habitations unifamiliales isolées, etc.

2.8.3 L'énergie éolienne

Le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac est considéré comme étant incompatible à l'accueil d'infrastructures liées à l'énergie éolienne. En effet, une distance d'éloignement correspondant à 1,5 kilomètre est à respecter avec les limites d'une aire d'affectation urbaine, soit l'entièreté du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac.

Il est à noter que la cartographie réalisée par la MRC, basée sur les données du ministère des Ressources naturelles du Québec, pourrait toutefois être revue dans le cadre d'une révision future de son contenu en raison des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire, entrées en vigueur le 1^{er} décembre 2024, qui prévoient notamment de favoriser la mise en valeur du potentiel éolien du territoire québécois. En ce qui a trait aux éoliennes domestiques, le SADR3 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges les prohibe à l'intérieur du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac.

2.8.4 L'activité minière

Aucune portion du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac n'est identifiée comme étant compatible avec les activités minières au moment de la rédaction du présent document, ceci tel qu'illustré au *Plan des contraintes naturelles et anthropiques – Feuille 01/02* en annexe B du présent règlement.

2.8.5 Zones de contraintes sonores relatives au bruit routier en bordure du réseau routier supérieur

On retrouve aux abords du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac une partie du réseau routier supérieur faisant partie de la route transcanadienne, soit l'autoroute 40, correspondant à un tronçon regroupant des contraintes sonores relatives au bruit routier. Ceci est illustré au *Plan des contraintes naturelles et anthropiques – Feuille 02/02* en annexe B du présent règlement. En effet, à l'intérieur des isophones de cette route, les usages sensibles sont interdits, puisqu'ils nécessitent un climat sonore réduit.

Les tronçons de l'autoroute 40 regroupant des contraintes au niveau du bruit routier sont les suivants :

CHAPITRE 2 : LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

Tableau 2 Position des isophones situés aux abords du réseau routier et dont la vitesse affichée est supérieure à 50 km/h

Tronçon routier	Localisation du tronçon routier (de/à)		Numéro de secteur (MTQ)	DJME	Isophone (en mètres) ⁽¹⁾
A-40	A-30 Sud (entrée 32)	avenue Saint-Charles (éch. 35)	4003500	85 000	500 m
A-40	avenue Saint-Charles (éch. 35)	chemin des Chenaux (entrée 36)	4003700	78 000	474 m

(1) La position de l'isophone (mètre) se calcule à partir du centre de la route.

Les tronçons retenus pour l'application des isophones sont ceux ayant un débit journalier moyen estival (DJME) de 5 000 véhicules et plus et une limite de vitesse supérieure à 50 km/h (données 2020 du MTQ). La position est établie selon le *Guide d'évaluation des niveaux sonores en bordure des voies de circulation routière* préparé par le MTQ.

2.8.6 Équipement et réseau majeur de transport et d'alimentation de gaz naturel

Le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac est traversé par le réseau de gazoduc de Trans Québec & Maritime Inc. (TQM), qui se raccorde directement au réseau de gazoduc de TransCanada. Le réseau de gazoduc traverse le chemin Dumberry et le secteur du parc industriel de Vaudreuil-sur-le-Lac aux abords de l'autoroute Félix-Leclerc (A40).

Il est à noter que tout nouveau projet de réseau de transport majeur et d'alimentation de gaz naturel et de pétrole (gazoduc et oléoduc) est interdit sur l'ensemble du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

2.8.7 Équipement et réseau majeur de transport d'électricité et de télécommunication

On ne retrouve actuellement aucun réseau majeur de transport d'électricité au sein du territoire de la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac. De ce fait, la MRC de Vaudreuil-Soulanges interdit l'implantation d'équipements et de réseaux majeurs de transport électrique à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Toutefois, leur implantation peut être autorisée s'il est démontré qu'il ne peut être réalisé ailleurs sur le territoire de la MRC aux conditions édictées au SADR3.

CHAPITRE 2 : LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

Le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac est également caractérisé par une absence de tour de télécommunication. L'implantation d'une nouvelle tour de télécommunication sur le territoire est édictée par la réglementation d'urbanisme.

PROJET

2.9 La gestion de l'urbanisation

2.9.1 Espaces vacants et à redévelopper

De manière à assurer le développement et la consolidation harmonieux du territoire à l'échelle régionale, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a classifié les différents périmètres d'urbanisation présents sur son territoire en fonction de leur vocation et de leurs particularités. Le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac, qui constitue entièrement un périmètre d'urbanisation, est considéré comme étant un milieu dit périphérique en étant adjacent à un pôle régional, soit la Ville de Vaudreuil-Dorion. Les espaces vacants et à redévelopper sont illustrés au *Plan des terrains vacants et à redévelopper* en annexe D du présent règlement.

Le SADR de la MRC identifie 38,42 hectares d'espaces vacants au sein du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac. Parmi ces espaces, 8,88 hectares sont caractérisés par la présence de milieux humides. Les espaces réellement vacants sont ainsi donc portés à 29,54 hectares en excluant les superficies caractérisées par des milieux humides potentiels, et à 25,51 hectares à des fins résidentielles (correspondant ainsi à un potentiel d'accueil de 510 logements). Avec des projections de la demande en ménage fixée à 56 logements d'ici l'horizon 2031, ce sont donc 454 logements qui seront excédants sur le territoire (en excluant les superficies caractérisées par des milieux humides).

En ce qui a trait aux espaces à redévelopper au sein du territoire de la Municipalité, 6,02 hectares ont été identifiés par la MRC de Vaudreuil-Soulanges. De ces 6,02 hectares, 1,25 hectare correspond à des zones de contrainte au développement caractérisées comme étant des zones inondables 0-20 ans, ce qui diminue les espaces disponibles à redévelopper sans zones de contraintes au développement à 4,77 hectares, soit environ 79 % de l'ensemble des espaces propices au redéveloppement.

Aucune zone de réserve n'est prévue au sein du territoire au SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Faisant partie des 82 municipalités du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le seuil minimal moyen de densité applicable aux projets de développement et de redéveloppement à des fins résidentielles et mixtes sur le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac est

CHAPITRE 2 : LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

fixé à 20 logements à l'hectare brut pour la période de 2022 à 2026 et de 22 logements à l'hectare brut pour la période de 2027 à 2031. Afin de transposer ces seuils minimaux en densité nette, la valeur en logements à l'hectare doit être multipliée par un facteur de 1,25. De plus, ces seuils peuvent s'appliquer uniformément pour tous les espaces vacants ou à redévelopper ou être modulé par zones incluses dans la mesure où la moyenne du périmètre d'urbanisation correspond au seuil minimal prescrit pour l'aire de densification et le niveau de planification. Les grilles de zonage applicables aux secteurs à développer ou à redévelopper permettront de faire coïncider les seuils de densité exigés avec les typologies et superficies de lots autorisées.

Il est à noter que la municipalité doit produire annuellement, à partir du 1^{er} janvier de chaque année, un rapport sur les indicateurs de suivi du processus de densification des espaces vacants et à redévelopper. Le rapport doit faire état des espaces ayant fait l'objet d'un développement ou d'un redéveloppement au cours de l'année précédente en précisant minimalement la superficie, la densité et le nombre de logements en effectuant un comparatif par rapport aux informations incluses au SADR en septembre 2013 et faire le bilan des espaces disponibles à la date de production du bilan (en chiffre et cartographie).

2.9.2 Ouverture de rues

Sur le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac, l'ouverture et le prolongement d'une rue existante, que ce soit par un rayon de virage ou un raccordement, sont autorisés puisque l'ensemble du territoire est localisé au sein de l'affectation urbaine au SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. À des fins d'interprétation, le prolongement d'une rue existante par l'entremise d'un rayon de virage correspond à l'aménagement d'un rayon de virage d'une longueur maximale de 150 mètres à partir de l'extrémité d'une rue existante jusqu'à l'extrémité du rayon, alors que le raccordement correspond à l'aménagement d'un tronçon de rue, d'une longueur maximale de 300 mètres, permettant de raccorder deux (2) rues existantes.

2.9.3 Implantation et prolongement du réseau d'aqueduc et d'égouts

Puisque l'ensemble du territoire municipal terrestre est localisé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout sont autorisés.

Par ailleurs, en vertu du SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, toute construction doit être desservie par au moins un service (aqueduc ou égout). Cette exigence ne s'applique pas

CHAPITRE 2 : LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

toutefois aux constructions le long des rues existantes non desservies ou partiellement desservies ou loties en date du 25 octobre 2004.

2.9.4 Agrandissement du périmètre d'urbanisation

Bien que le SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges prévoie un processus relatif à toute demande d'agrandissement d'un périmètre d'urbanisation, le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac ne formulera pas de demandes en ce sens puisque, comme mentionné précédemment, l'ensemble de son territoire terrestre est localisé au sein du périmètre d'urbanisation.

2.9.5 Usages prohibés

En vertu du SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, les équipements et usages relatifs aux services publics et gouvernementaux de portée régionale et supralocale sont prohibés sur le territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac, tout comme les lieux d'enseignement postsecondaire qui doivent obligatoirement se localiser au sein du territoire de Vaudreuil-Dorion. De plus, les centres de formation professionnelle peuvent uniquement être autorisés sur le territoire lorsque la formation nécessite de grands espaces ou peut générer des nuisances, bien que la composition urbaine actuelle de Vaudreuil-sur-le-Lac ne s'y prête que très peu.

Les commerces de grandes surfaces y sont aussi prohibés afin d'assurer la cohérence territoriale à l'échelle régionale.

Les usages faisant partie de la catégorie d'usage de gestion des matières résiduelles et dangereuses suivantes sont également prohibés sur l'ensemble du territoire de la MRC, à moins d'être acceptés suivant la procédure d'analyse et de modification édictée au schéma :

- Entreposage des matières dangereuses;
- Élimination des matières dangereuses;
- Lieu d'enfouissement des matières dangereuses.

2.9.6 Sites liés à la logistique

Le parc industriel de Vaudreuil-sur-le-Lac se situe à l'intérieur du Corridor de commerce Ontario-Québec. En vertu du SADR de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, le parc industriel est donc voué à la logistique et joue un rôle spécifique et complémentaire pour soutenir un développement cohérent, efficace et durable de la logistique à l'échelle régionale, provinciale et nord-américaine.

CHAPITRE 2 : LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

Dans un contexte où les superficies dédiées à ces usages sont limitées sur le territoire de la MRC, il est essentiel d'assurer une planification concertée de ces secteurs afin de maximiser leur complémentarité.

L'exercice optimal des activités de logistiques nécessite des conditions particulières minimales :

- Localisation à l'intérieur d'un corridor de commerce;
- Accès à d'importantes infrastructures de transport;
- Potentiel de transport intermodal;
- Accessibilité routière aux grandes agglomérations urbaines;
- Grandes superficies disponibles pour regrouper les fournisseurs de services logistiques et les entreprises de commerce et de production;
- Espace disponible pour l'aménagement de zones tampons;
- Éloignement des milieux urbanisés.

Ces conditions sont d'autant plus importantes que les capacités foncières destinées au développement logistique sont aujourd'hui fortement limitées dans le secteur, notamment à l'intérieur du corridor Ontario-Québec. Le parc de Vaudreuil-sur-le-Lac doit donc être planifié avec rigueur pour répondre aux exigences de ce créneau stratégique, tout en s'inscrivant dans une logique de complémentarité avec les autres parcs industriels voués à la logistique présents sur le territoire.

Une planification intégrée et ciblée du parc permettra ainsi d'en faire un levier de croissance logistique pour l'ensemble de la région, en favorisant l'accueil de projets structurants et en assurant une optimisation des infrastructures existantes.

3 DIAGNOSTIC

3.1 Forces, faiblesses, potentiels et contraintes

L'analyse des forces, faiblesses, potentiels et contraintes, présentée ci-dessous sous forme de tableau, permet d'effectuer un diagnostic territorial rapide basé sur le portrait du territoire réalisé à la section 2 du plan d'urbanisme.

FORCES	FAIBLESSES
• Milieu de vie paisible et enchanteur • Territoire verdoyant • Proximité aux berges du lac des Deux-Montagnes • Perspectives visuelles exceptionnelles vers le lac des Deux-Montagnes • Proximité des services offerts par la Ville de Vaudreuil-Dorion • Accessibilité à l'autoroute Felix-Leclerc permettant les déplacements vers l'île de Montréal et la province de l'Ontario • Proximité des autoroutes 20 et 30.	• Offre commerciale quasi absente et ne répondant pas bien aux besoins courants et semi-courants de la population. • Offre récréative uniquement orientée autour du Club de Voile Deux-Montagnes • Parc immobilier résidentiel très peu diversifié • Rue collectrice desservant la Ville d'Île-Cadieux (rue des Rigolets) obligeant les déplacements de transit au sein du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac • Peu de desserte en transport en commun et actif au sein du territoire municipal • Sécurité des déplacements actifs • Capacité financière limitée résultante d'une faible croissance des revenus administratifs
OPPORTUNITÉS	MENACES

CHAPITRE 3 : DIAGNOSTIC

• Territoire municipal entièrement situé au sein du périmètre d'urbanisation • Territoire desservi par un réseau municipal d'égout et d'aqueduc • Espaces vacants • Proximité du terminus de la gare de train de banlieue de Vaudreuil-Dorion • Couvert forestier et arborescence identitaires au territoire • Protection d'une grande superficie d'espaces boisés et naturels.	• Possibilité restreinte du développement de l'offre commerciale • Principal axe de circulation sous la gouverne du ministère des Transports et de la mobilité durable du Québec limitant les possibilités de réaménagement du tracé • Présence de quelques zones inondables aux abords du lac des Deux-Montagnes • Privatisation et accessibilité des berges du lac des Deux-Montagnes • Capacité restreinte du territoire pour accueillir de nouveaux projets de développement et proposer une densification. • Exposition à une éventuelle fusion du territoire municipal avec la Ville de Vaudreuil-Dorion.
---	---

3.2 Identification des principaux enjeux

À partir de l'analyse des forces, faiblesses, potentiels et contraintes, il est possible d'identifier les principaux enjeux auxquels la planification de l'aménagement du territoire devra répondre.

Les principaux enjeux identifiés sur le territoire sont les suivants :

- Consolidation de la fonction commerciale;
- Diversification des fonctions urbaines pour assurer la fréquentation et l'attractivité du territoire en toutes saisons;
- Sécurisation des déplacements actifs;
- Intégration harmonieuse des nouveaux développements/constructions;
- Création d'une identité locale distinctive;
- Mise en valeur et amélioration de l'accessibilité aux berges du lac des Deux-Montagnes;
- Préserver et mettre en valeur les éléments naturels et identitaires du territoire (ex : couvert forestier).

4 VISION, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

4.1 Vision

« Située aux abords des berges du lac des Deux-Montagnes, Vaudreuil-sur-le-Lac resplendit par un cadre de vie enchanteur et verdoyant. Grâce à sa localisation, elle permet d'offrir un milieu de vie exceptionnel pour les citoyens et les visiteurs, tout en proposant une accessibilité directe aux attractions et aux services d'envergure régionale périphériques. »

Le concept d'organisation spatiale en annexe du présent règlement illustre de façon schématique la vision d'aménagement pour Vaudreuil-sur-le-Lac.

4.2 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

4.2.1 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Les orientations sont les lignes directrices qui viendront encadrer l'aménagement, le développement et la mise en valeur du territoire de Vaudreuil-sur-le-Lac sur un horizon de planification d'environ 10 à 15 ans. Elles découlent de la vision d'aménagement et de développement et encadrent la planification pour répondre aux principaux enjeux d'aménagement du territoire identifiés au diagnostic.

Les grandes orientations se déclinent ainsi :

1. Répondre aux besoins courants et semi-courants de la population à même le territoire
2. Protéger et mettre en valeur le caractère identitaire de la municipalité et ses particularités environnementales et favoriser le développement des activités récréotouristiques
3. Améliorer et sécuriser les conditions de déplacements
4. Assurer la pérennité des ressources et éléments d'intérêt naturel et environnemental et sécuriser les biens et les personnes

Chacune des orientations se décline en une série d'objectifs et de moyens de mise en œuvre qui sont présentés dans la présente section. Ces objectifs et moyens de mise en œuvre visent à concrétiser la vision et les orientations en balisant les choix relatifs aux moyens qui s'offrent à la Municipalité pour encadrer les interventions publiques et privées sur le territoire. Afin d'organiser la priorisation des moyens de mise en œuvre, un horizon de réalisation a été identifié pour chacun d'entre eux.

ORIENTATION 1 : RÉPONDRE AUX BESOINS COURANTS ET SEMI-COURANTS DE LA POPULATION À MÊME LE TERRITOIRE			
MOYENS DE MISE EN ŒUVRE			
OBJECTIF 1 : CONSOLIDER LA FONCTION COMMERCIALE			
1. Améliorer les possibilités de diversification de l'offre commerciale par un zonage permissif aux abords des axes de transport structurants.	✓		
2. Définir les secteurs voués à l'accueil de la fonction commerciale.		✓	
3. Cibler les usages commerciaux souhaités sur le territoire afin d'assurer leur complémentarité avec l'offre régionale existante et les besoins de la population.	✓		
4. Ajouter des dispositions à la réglementation d'urbanisme afin d'autoriser des usages complémentaires à l'habitation ayant un volume de clientèle réduit.	✓		
OBJECTIF 2 : ASSURER UNE INTÉGRATION HARMONIEUSE DES USAGES COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET SENSIBLES			
1. Établir des normes à la réglementation d'urbanisme pour encadrer les usages commerciaux dans un souci de complémentarité avec le milieu bâti existant.	✓		
2. Encadrer l'aménagement et le verdissement des aires de stationnement.		✓	
3. Favoriser l'implantation de bâtiments mixtes au sein de secteurs ciblés permettant d'assurer le dynamisme de la fonction commerciale.	✓		

CHAPITRE 4 : VISION, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

4. Autoriser, par l'entremise du <i>Règlement de zonage</i> , l'exploitation de commerces de services ou de petites entreprises artisanales de faible intensité à domicile.	✓		
5. Encadrer, par l'entremise de la réglementation d'urbanisme, la consolidation du secteur industriel selon les notions d'écoparcs (techniques de construction durables, exigences de verdissement, mesures visant à limiter les îlots de chaleur, etc.)	✓		
6. Identifier les projets d'équipements et d'infrastructures requis en prenant compte de la consolidation des espaces déjà viabilisés au sein du secteur industriel.		✓	
7. Limiter l'implantation de nouveaux usages sensibles en bordure du réseau routier supérieur de l'autoroute Félix-Leclerc (A40).	✓		
8. Poursuivre la mise en œuvre du plan de gestion des matières résiduelles de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.			✓

OBJECTIF 3 : FAVORISER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE COMPLÈTE ET DIVERSIFIÉE RÉPONDANT AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

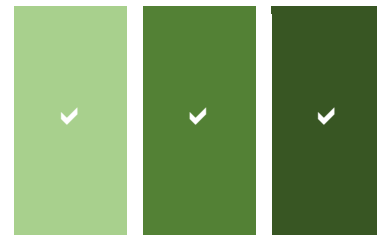
1. Favoriser l'implantation d'une diversité de typologies résidentielles répondant aux besoins des familles et des différents groupes d'âge.		✓	
2. Cibler les zones vouées à l'accueil de nouvelles typologies résidentielles et édicter des normes pour encadrer leur implantation au sein du milieu existant.		✓	
3. Reconduire l'autorisation des logements supplémentaires au sein des résidences unifamiliales isolées (PL31) et les autoriser sur l'ensemble du territoire.	✓		

CHAPITRE 4 : VISION, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

4. Autoriser et encadrer les unités accessoires d'habitation par l'entremise de la réglementation d'urbanisme.



5. Consolider et développer l'offre de logements sociaux et abordables de qualité, notamment en offrant un soutien et en assurant la collaboration avec l'Office régional d'habitation de Vaudreuil-Soulanges tout en appuyant les secteurs publics, communautaires et privés dans le développement d'une offre adéquate.



OBJECTIF 4 : ASSURER LA CRÉATION DE MILIEUX DE VIE COMPLETS, DURABLES ET ADAPTÉS À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

1. Sensibiliser les citoyens et les promoteurs aux pratiques d'aménagement durables, tout en prévoyant des exigences minimales au sein de l'appareil réglementaire applicable.



2. Favoriser l'agriculture urbaine afin de bénéficier de ses avantages environnementaux, sociaux et économiques, tout en favorisant l'accessibilité aux aliments sains, frais, abordables et de qualité.



3. Créer des milieux assurant une gestion intégrée des eaux de ruissellement et des eaux de pluie.



PRO

ORIENTATION 2 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE CARACTÈRE IDENTITAIRE DE LA MUNICIPALITÉ ET SES PARTICULARITÉS ENVIRONNEMENTALES ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS RÉCRÉOTOURISTIQUES			
MOYENS DE MISE EN ŒUVRE			
OBJECTIF 1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES D'INTÉRÊT ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE			
	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
1. Promouvoir la conservation ou le reboisement du couvert forestier par un encadrement strict de l'abattage d'arbres sur l'ensemble du territoire.	✓		
2. Intégrer des dispositions à la réglementation d'urbanisme pour encadrer la protection des milieux boisés, hydriques et humides et favoriser la mise en place des pratiques optimales pour leur gestion en tenant compte de leur valeur environnementale.			✓
3. Intégrer des dispositions à la réglementation d'urbanisme pour protéger et mettre en valeur les percées visuelles sur les plans d'eau.	✓		
4. Intégrer des dispositions à la réglementation d'urbanisme pour encadrer l'intégration paysagère de l'entreposage et du remisage des cabanes à pêche, des bateaux et des véhicules récréatifs en bordure des routes longeant les plans d'eau.	✓		
5. Mettre en valeur les percées visuelles emblématiques du territoire, les berges du lac des Deux-Montagnes et participer à la réflexion de mettre en valeur la convergence des chemins de l'Eau vers le point pivot de Vaudreuil-Dorion.		✓	

CHAPITRE 4 : VISION, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

6. Cibler les endroits propices afin de créer de nouveaux accès publics afin de rendre accessibles les berges à l'ensemble de la population, notamment par un programme d'acquisition visant à aménager des espaces publics riverains structurants.		✓	
7. Aménager des sentiers multifonctionnels et récréatifs pour valoriser les milieux naturels identitaires du territoire.			✓
8. Promouvoir et sensibiliser les initiatives de conservation privée (réserves naturelles connues, servitude écologique, etc.).	✓	✓	✓
9. Promouvoir l'enfouissement des réseaux de distribution et des équipements connexes lors de projets de développement ou de réaménagement.	✓	✓	✓
10. Soutenir le développement des activités récréotouristiques et favoriser une offre d'hébergement alternative et innovante, en lien avec le milieu.	✓	✓	✓
11. Travailler avec les intervenants concernés pour la promotion du territoire à titre de lieu de destination récréotouristique.	✓	✓	✓

OBJECTIF 2 : CRÉER UNE IDENTITÉ PROPRE VAUDREUIL-LACTOISE

1. Renforcer le caractère champêtre du territoire en intégrant des dispositions à la réglementation d'urbanisme pour encadrer les nouvelles constructions.	✓		
2. Améliorer l'offre en parcs et espaces verts pour accentuer le caractère communautaire, culturel et récréatif.		✓	
3. Améliorer la qualité des aménagements et inclure du mobilier urbain et des œuvres d'art identitaire au sein du domaine public.		✓	

CHAPITRE 4 : VISION, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

4. Améliorer et définir davantage les entrées de la Municipalité pour circonscrire la délimitation avec les villes adjacentes.			✓
5. Bonifier l'offre en activités récréatives aquatiques.		✓	
6. Étudier la possibilité de soutenir les commerces et services ayant pignon sur rue par des programmes de revitalisation, d'aide financière ou d'animation urbaine.	✓		
7. Sensibiliser les citoyens et diffuser de l'information relative aux connaissances reliées au patrimoine en utilisant le levier de la « Maison du patrimoine » de Vaudreuil-Soulanges et en réalisant des guides ou autres outils expliquant les démarches de restauration.	✓	✓	✓
8. Protéger et mettre en valeur les constructions présentant des caractéristiques architecturales d'intérêt.		✓	✓
9. Assurer l'adaptation des constructions détenant une valeur patrimoniale aux nouveaux besoins pour favoriser leur conservation.		✓	
10. Entamer une réflexion sur l'attribution de statuts officiels des bâtiments historiques sur le territoire de la ville, tout en procédant à une rétroaction constante selon l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC.	✓	✓	✓
11. Soutenir et développer les activités culturelles et artistiques et planifier les besoins et la localisation des lieux de diffusion de la culture.	✓	✓	✓
12. Favoriser l'application, dans la mesure du possible, des principes de l'archéologie préventive lors de projets situés près de bâtiments historiques.			✓

ORIENTATION 3 : AMÉLIORER ET SÉCURISER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS			
MOYENS DE MISE EN ŒUVRE			
OBJECTIF 1 : PROMOUVOIR ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS ACTIFS AU SEIN DU TERRITOIRE			
1. Améliorer le réseau de transport actif pour assurer une desserte efficace sur l'ensemble du territoire.		✓	
2. Intégrer et planifier les accès menant aux berges directement au sein du réseau de déplacement actif.		✓	
3. Mettre en place des mesures à la réglementation d'urbanisme favorisant l'utilisation du transport actif (supports à vélos pour certains usages/secteurs, etc.)	✓		
4. Améliorer la sécurité des déplacements des piétons et utilisateurs du transport actif en intégrant des sentiers piétons, des pistes multifonctionnelles et des mesures d'apaisement de la circulation sur le domaine public, notamment au sein des emprises des secteurs à développer et à proximité du centre des loisirs.		✓	
5. Poursuivre le développement des réseaux cyclables de manière cohérente et concertée entre les différentes municipalités de la MRC.		✓	✓
OBJECTIF 2 : AMÉLIORER LA DESSERTE EN TRANSPORT COLLECTIF			
1. Définir les endroits stratégiques et adéquats pour l'aménagement de nouveaux arrêts d'autobus.	✓		

2. Étendre le réseau de transport collectif au sein du territoire de la Municipalité.
3. Arrimer le réseau de transport collectif local afin d'assurer la fluidité des déplacements de la population vers les bassins d'emplois et les corridors et artères commerciales périphériques.
4. Intégrer du mobilier urbain de qualité offrant une protection adéquate pour les usagers du réseau de transport collectif.
5. Assurer la fluidité de la circulation du réseau routier menant aux gares de train de banlieue et au réseau d'autobus intermunicipal afin de favoriser l'utilisation des transports collectifs.
6. Soutenir les actions contribuant à l'objectif métropolitain de hausser de 35 % la part modale des déplacements en transport en commun pour la période matinale d'ici 2031.
7. Promouvoir les saines habitudes de vie.

	✓	
	✓	
		✓
		✓
✓	✓	✓

OBJECTIF 3 : AMÉLIORER LE RÉSEAU DE TRANSPORT

1. Améliorer le développement du réseau de transport en optimisant la mobilité des personnes et des marchandises.
2. Planifier le réseau de transport au regard des flux de déplacement actuels et futurs selon une horizon de 15 ans.
3. Identifier les tronçons manquants du réseau routier du territoire dans une optique de connectivité et d'arrimage avec les réseaux intermunicipaux.

	✓	✓
		✓
✓		

ORIENTATION 4 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DES RESSOURCES ET ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL ET SÉCURISER LES BIENS ET LES PERSONNES			
MOYENS DE MISE EN ŒUVRE			
	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
OBJECTIF 1 : PROTÉGER LES RESSOURCES NATURELLES			
1. Mettre en œuvre les plans de conservation des milieux humides par l'entremise de la réglementation d'urbanisme et assurer l'arrimage des interventions entre les différentes parties prenantes à cet égard.		✓	✓
2. Collaborer avec le Conseil du bassin versant de la région de Vaudreuil-Soulanges (COBAVER-VS) dans le cadre de la mise en œuvre du Plan directeur de l'eau.	✓	✓	✓
3. Sensibiliser les citoyens à la revégétalisation des bandes riveraines lors des demandes de permis et de certificats et par l'entremise de publications municipales.	✓	✓	
4. Assurer la préservation des arbres et des boisés par l'entremise de dispositions réglementaires.	✓		
5. Poursuivre l'acquisition d'informations concernant les milieux, hydriques, humides et naturels dans une optique de soutenir la prise de décision éclairée de la Municipalité.	✓	✓	✓
OBJECTIF 2 : SÉCURISER LES BIENS ET LES PERSONNES			
1. Définir les secteurs de forte érosion en bordure du lac des Deux-Montagnes et prévoir des dispositions pour assurer la sécurité des biens et des personnes.			✓

2. Élaborer une planification régionale de sécurité civile en collaboration avec la MRC.



PROJET

5 LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Les grandes affectations du sol représentent les vocations souhaitées pour chacune des parties du territoire de la Municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac. Afin de les rendre opérationnelles, le *Règlement de zonage* devra prévoir des zones dans lesquelles les usages compatibles seront inscrits conformément aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme. À ces fins, la présente section explique la vocation des différentes affectations et comporte, sous forme de tableau, des indications quant à la compatibilité des différentes catégories d'usages au sein desdites affectations.

Il est à noter que les parcs, espaces verts, voies cyclables, sentiers et aménagements similaires sont autorisés sur l'ensemble du territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

5.1 Description des catégories d'usage

CATÉGORIES D'USAGE ET DESCRIPTION		
CATÉGORIE D'USAGE	DESCRIPTION	
Résidentiel	Corresponds à tous types d'habitation, d'unifamiliale à multifamiliale.	
Commercial	Corresponds aux activités commerciales, de services et de bureaux.	
Industriel	Corresponds aux activités de fabrication, d'assemblage, de transformation, d'entreposage, de distribution et de logistique.	
Institutionnel	Correspond aux usages liés à la santé, à l'éducation, à l'administration publique, aux services de santé et sociaux, aux services communautaires ainsi qu'aux équipements de sport et de loisir, aux équipements culturels et autres équipements similaires au service de la population.	
Public	Corresponds aux services publics et d'utilité publique liés à la gestion d'un territoire, comme les garages municipaux, dépôts de voirie, lieux d'élimination de la neige, usines de filtration et de traitement des eaux.	
Gestion des matières résiduelles et dangereuses (GMRD)	Corresponds aux usages liés à la gestion des matières résiduelles et des matières dangereuses.	
	GMRD 1	Corresponds aux usages suivants : - Écocentre

	GMRD 2	Corresponds aux usages suivants : - Valorisation des matières résiduelles - Poste de transbordement des matières résiduelles
	GMRD 3	Corresponds aux usages suivants : - Centre de valorisation de la matière organique - Centre de tri des matières recyclables - Élimination des matières résiduelles - Lieu d'enfouissement des matières résiduelles
	GMRD 4	Corresponds aux usages suivants : - Traitement des matières dangereuses - Poste de transbordement des matières dangereuses
	GMRD 5	Corresponds aux usages suivants : - Entreposage des matières dangereuses - Élimination des matières dangereuses - Lieu d'enfouissement des matières dangereuses
Récréatif	Corresponds aux activités récréatives extensives, intensives et liées à l'activité récréotouristique thématique particulière.	
	Récréatif extensif	Corresponds aux activités ne nécessitant généralement pas de bâtiments importants et qui s'intègrent au milieu naturel ou urbain dans lesquels ils s'inscrivent, tels les parcs et terrains de jeux, les sentiers (pédestre, ski de fond, raquette, cyclable, équestre et motorisée), belvédères et sites d'observation, kiosques et structures d'accueil des visiteurs.
	Récréatif intensif	Corresponds aux activités nécessitant généralement une grande superficie, des bâtiments et des structures d'accueil importants pour les usagers, tels les terrains de golf, les centres de ski, les terrains de camping, les terrains de jeux d'envergure avec des structures importantes, les marinas et autres équipements similaires.
	Activité récréotouristique thématique	Corresponds aux activités permettant la mise en valeur du potentiel récréotouristique de la région selon le milieu dans lequel il s'inscrit (ex. : parc régional du canal de Soulanges). Il s'agit des activités dont le thème principal est compatible avec la vocation récréative, sportive ou culturelle du site ou, le cas échéant, à la valeur écologique du milieu, et dont l'exercice permet la mise en valeur des ressources en place et contribue au rayonnement du milieu. Il peut s'agir d'activités récréatives, commerciales ou institutionnelles au bénéfice des usagers et des visiteurs (ex. : restaurant, boutique de location, centre culturel, etc.).
Conservation des milieux	Corresponds aux activités de conservation et de mise en valeur des milieux naturels et sensibles (gestion de la ressource, entretien, plantation, etc.). Sont également inclus les aménagements légers et adaptés au milieu pour	

	l'observation et l'interprétation de la nature ainsi que les aménagements fauniques.
Agricole	Corresponds aux activités agricoles et à l'agriculture au sens de la LPTAA (culture du sol, élevage et acériculture). L'agriculture urbaine vise les activités de culture en serre, les jardins privés ou collectifs, les toits-jardins, les activités d'apiculture ainsi que les fermes urbaines ayant un nombre d'animaux restreint dont la gestion est compatible au milieu urbain.

5.2 Les grandes affectations du territoire

LES AFFECTATIONS DÉTAILLÉES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION			
AFFECTATION	DESCRIPTION	COMPATIBILITÉ DES USAGES (COMPOSANTES AUTORISÉES)	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL NETTE (LOG./HA)
Habitation	Les aires d'affectation habitation correspondent à des secteurs résidentiels de faible densité majoritairement construits et sont réparties dans le périmètre d'urbanisation. L'affectation habitation fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.	- Les usages résidentiels de faible densité - Les usages récréatifs extensifs à faible impact sur le milieu - Les usages visant la conservation des milieux - Les usages agricoles : agriculture urbaine	25 log./ha
Consolidation urbaine	Les aires d'affectation consolidation urbaine correspondent à des secteurs voués à la consolidation et à l'intégration de nouveaux projets de développement résidentiels de moyenne à forte densité et sont réparties dans le périmètre d'urbanisation. L'affectation consolidation urbaine fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.	- Les usages résidentiels - Les usages récréatifs extensifs à faible impact sur le milieu - Les usages visant la conservation des milieux - Les usages agricoles : agriculture urbaine	25 log./ha

LES AFFECTATIONS DÉTAILLÉES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION			
AFFECTATION	DESCRIPTION	COMPATIBILITÉ DES USAGES (COMPOSANTES AUTORISÉES)	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL NETTE (LOG./HA)
Commerciale - industrielle	Les aires d'affectation commerciales-industrielles se concentrent à l'écart des secteurs résidentiels et correspondent aux secteurs voués aux activités de nature commerciales et industrielles. L'affectation commerciale-industrielle fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.	- Les usages commerciaux - Les usages industriels - Les usages de gestion des matières résiduelles et dangereuses : GMRD1 et GMRD2 - Les usages visant la conservation des milieux - Les usages agricoles : agriculture urbaine	N/A
Mixte	Les aires d'affectations mixte correspondent à des secteurs priorisant une mixité des usages, majoritairement résidentielles et commerciales. L'affectation mixte fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.	- Les usages résidentiels - Les usages commerciaux (voir tableau de compatibilité pour exceptions) - Les usages institutionnels - Les usages publics - Les usages récréatifs extensifs à faible impact sur le milieu - Les usages visant la conservation des milieux - Les usages agricoles : agriculture urbaine	25 log./ha
Conservation locale	Les aires de conservation locale correspondent à des secteurs priorisant la conservation des milieux.	- Les usages visant la conservation des milieux - Les usages agricoles : agriculture urbaine	N/A

LES AFFECTATIONS DÉTAILLÉES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION			
AFFECTATION	DESCRIPTION	COMPATIBILITÉ DES USAGES (COMPOSANTES AUTORISÉES)	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL NETTE (LOG./HA)
	L'affectation conservation locale fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.		
Récréative	Les aires d'affectation récréative correspondent aux espaces destinés aux activités récréatives situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. L'affectation récréative fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.	- Les usages récréatifs - Les usages visant la conservation des milieux - Les usages agricoles : agriculture urbaine	N/A
Publique et communautaire	Les aires d'affectation publique et communautaire correspondent aux secteurs voués à l'accueil des fonctions liées aux instances publiques et communautaires, ainsi qu'aux infrastructures dédiées à la population et à la gestion du territoire. L'affectation publique et communautaire fait partie de la grande affectation urbaine au schéma de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.	- Les usages institutionnels - Les usages publics - Les usages récréatifs - Les usages visant la conservation des milieux - Les usages agricoles : agriculture urbaine	N/A

5.3 Tableau de compatibilité des usages

Le tableau suivant résume et illustre la compatibilité des usages selon le découpage du territoire par affectation. Un point « • » signifie que la catégorie d'usage est considérée comme étant compatible avec l'affectation du sol et peut donc être autorisé au *Règlement de zonage*.

Lorsque des conditions inhérentes sont applicables aux groupes d'usage principaux, elles sont indiquées par l'entremise d'une note, lesquelles sont détaillées à la page suivante.

	Usages résidentiels	Usages commerciaux	Usages industriels	Usages institutionnels	Usages publics	Gestion des matières résiduelles et dangereuses	Usages récréatifs	Usages visant la conservation des milieux	Usages agricoles
Les affectations détaillées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation									
Habitation	• (6)						• (3)	•	• (4)
Consolidation urbaine	•						• (3)	•	• (4)
Commerciale-industrielle		•	•		•	• (5)		•	• (4)
Mixte	•	• (1)		•	•		• (3)	•	• (4)

Conservation locale								•	• (2)(4)
Récréative							•	•	• (4)
Publique et communautaire				•	•		• (3)	•	• (4)

Conditions inhérentes aux usages principaux du tableau de compatibilité (notes)

Le tableau de compatibilité prévoit des conditions inhérentes aux usages principaux qui peuvent être autorisés dans différents secteurs.

Voici une liste des différents usages et conditions spécifiques associées :

1. Seuls les services et les commerces de proximité sont autorisés, tels que les dépanneurs, les buanderies, les salons de coiffure, etc.
2. Seuls les usages agricoles ne portant pas atteinte au milieu naturel sont autorisés.
3. Seuls les usages récréatifs extensifs à faible impact sur le milieu sont autorisés.
4. Seuls les usages agricoles correspondant à de l'agriculture urbaine sont autorisés.
5. Seuls les usages GMRD1 et GMRD2 sont autorisés.
6. Seuls les habitations unifamiliales sont autorisées.

Annexe A – Plan des affectations

PROJET

Annexe B – Plan des contraintes naturelles et anthropiques

PROJET

Annexe C – Plan de mobilité

PROJET

Annexe D – Plan des terrains vacants et à redévelopper

PROJET

Annexe E – Plan des îlots de chaleur et de fraîcheur urbain

PROJET

Annexe F – Concept d'organisation spatiale

PROJET