



---

**MUNICIPALITÉ DE TERRASSE-VAUDREUIL**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 684 CONCERNANT LE  
PLAN D'URBANISME**



Philippe Meunier et Associée

Urbanisme et soutien municipal

## RÉALISATION DU PLAN D'URBANISME

### **Conseil municipal**

Michel Bourdeau, maire  
Nathalie Perreault, conseillère siège 1  
Julien Leclerc, conseiller siège 2  
Cheryl Brazeau, conseillère siège 3  
Ian Gray, conseiller siège 4  
Isabel Boulay, conseillère siège 5  
Josée Paquette-Bougie, conseillère siège 6

### **Administration municipale**

Isabelle Perron, directrice générale et greffière-trésorière  
Lily Ducharme, directrice générale adjointe

### **Coordination et rédaction**

Philippe Meunier, urbaniste

Projet - Juillet 2025

**LE PLAN D'URBANISME  
ET SES AMENDEMENTS**  
*Codification administrative*

---

**Date de la dernière mise à jour du document :**

---

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement 684 par les règlements suivants :

<b>Règlement</b>	<b>Avis de motion</b>	<b>Adoption</b>	<b>Entrée en vigueur</b>

**MISE EN GARDE :** La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

Projet - Juillet 2025

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE TERRASSE-VAUDREUIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :  
TABLE DES MATIÈRES

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>1</b>
LA DÉMARCHÉ DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME .....	1
QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME ? .....	1
LA RÈGLE DE CONFORMITÉ.....	2
LE CONTENU OBLIGATOIRE D'UN PLAN D'URBANISME .....	2
STRUCTURE DU PRÉSENT DOCUMENT.....	3
<b>CHAPITRE I.    DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1    DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2    DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</b> .....	<b>4</b>
<b>CHAPITRE II.    PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1    SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET BREF HISTORIQUE</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2    DÉMOGRAPHIE</b> .....	<b>6</b>
2.3.1    UNE POPULATION EN BAISSÉ RÉCENTÉ .....	6
2.3.2    DES MÉNAGES À L'IMAGE DE LA POPULATION .....	7
2.3.3    PARC IMMOBILIER .....	7
<b>2.4    LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER</b> .....	<b>7</b>
2.4.1    CONTEXTE RÉGIONAL .....	7
2.4.2    DÉTERMINATION DES ESPACES VACANTS .....	7
2.4.3    SOMMAIRE DES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER PAR FONCTION URBAINE.....	8
<b>CHAPITRE III.    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE</b> .....	<b>12</b>
<b>3.1    LA GESTION OPTIMALE DES MILIEUX DE VIE</b> .....	<b>13</b>
<b>3.1.1    BILAN DE LA SITUATION</b> .....	<b>13</b>
3.1.1.1    LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SON RÔLE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE .....	13
3.1.1.2    LE DÉVELOPPEMENT DE MILIEUX DE VIE DURABLES .....	13
3.1.1.2.1    LA COMPACITÉ ET LA MIXITÉ.....	14
3.1.1.2.2    L'OFFRE ADÉQUATE ET VARIÉE EN LOGEMENTS .....	14
3.1.1.2.3    LA GESTION INTÉGRÉE DES EAUX DE RUISSELLEMENT ET DE PLUIE.....	14
3.1.1.2.4    L'ALIMENTATION SAINE ET L'AGRICULTURE URBAINE .....	15
3.1.1.2.5    LA SENSIBILISATION AUX PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT DURABLE .....	15
3.1.1.3    LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL .....	15
3.1.1.4    LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE .....	16
3.1.1.5    LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE.....	19
<b>3.1.2    ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA GESTION OPTIMALE DES MILIEUX DE VIE</b> .....	<b>22</b>
<b>3.2    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT</b> .....	<b>24</b>
<b>3.2.1    BILAN DE LA SITUATION</b> .....	<b>24</b>
3.2.1.1    MILIEUX HYDRIQUES, HUMIDES ET BOISÉS .....	24
3.2.1.2    LIMITER LES EFFETS DES ÎLOTS DE CHALEUR.....	24
3.2.1.3    COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET CULTURELLES .....	25
<b>3.2.2    ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT</b> .....	<b>28</b>
<b>3.3    LE TRANSPORT ET LES CONTRAINTES</b> .....	<b>30</b>
<b>3.3.1    BILAN DE LA SITUATION</b> .....	<b>30</b>
3.3.1.1    RÉSEAU ROUTIER ET TRANSPORT DES MARCHANDISES .....	30
3.3.1.2    TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF .....	30
3.3.1.3    RÉSEAU FERROVIAIRE .....	31
3.3.1.4    RÉSEAUX MAJEURS ET ÉOLIENNES .....	31
3.3.1.5    CONTRAINTES NATURELLES .....	31
3.3.1.6    CONTRAINTES ANTHROPIQUES.....	31

<b>3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU TRANSPORT ET DES CONTRAINTES</b> .....	<b>34</b>
<b>CHAPITRE IV. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE</b> .....	<b>36</b>
<b>4.1 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE</b> .....	<b>36</b>
<b>CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION</b> .....	<b>37</b>
<b>5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL</b> .....	<b>37</b>
5.1.1 USAGES AUTORISÉS .....	37
5.1.2 DENSITÉ BRUTE .....	37
5.1.3 MENTION SPÉCIALE.....	37
<b>5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL</b> .....	<b>38</b>
5.2.1 AFFECTATION COMMERCIALE (C).....	38
5.2.2 AFFECTATION CONSERVATION (CONS) .....	38
5.2.3 AFFECTATION INDUSTRIELLE (I) .....	38
5.2.4 AFFECTATION MIXTE (MXT) .....	39
5.2.5 AFFECTATION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE (P) .....	39
5.2.6 AFFECTATION RÉSIDENNELLE (R).....	39
5.2.7 AFFECTATION UTILITÉ PUBLIQUE (UP).....	40
<b>CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE</b> .....	<b>41</b>
<b>ANNEXE A</b> .....	<b>42</b>

#### LISTE DES PLANS

PLAN 1 - LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN	10
PLAN 2 – LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER TENANT COMPTE DES ZONES DE CONTRAINTE AU DÉVELOPPEMENT ET DES MILIEUX HUMIDES.....	11
PLAN 3 – LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	18
PLAN 4 – LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE.....	21
PLAN 5 – LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT NATURELS.....	26
PLAN 6 – LES ÎLOTS DE CHALEUR.....	27
PLAN 7 – LE TRANSPORT ET LES CONTRAINTES .....	33

#### LISTE DES PLANS GRAND FORMAT (ANNEXE A)

PLAN 8 – GRANDES AFFECTATIONS DU SOL – GÉNÉRAL	
--	--

#### LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 – POPULATION 2006-2021.....	6
TABLEAU 2 – PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE 2025-2041 .....	7
TABLEAU 3 – PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN 2041 .....	7
TABLEAU 4 – ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER .....	8
TABLEAU 5 – ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER – SANS ZONES DE CONTRAINTES ET MILIEUX HUMIDES.....	9
TABLEAU 6 – LISTE DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES.....	31

## AVANT-PROPOS

### La démarche de révision du plan d'urbanisme

La révision du plan d'urbanisme constitue une occasion unique pour la municipalité de revoir ses orientations en matière de développement et de créer une nouvelle dynamique basée sur les quatre principaux piliers du développement durable que sont les composantes sociales, culturelles, environnementales et économiques de son développement.

En effet, le dernier exercice de planification et d'élaboration d'un plan et de la réglementation d'urbanisme remonte à plus de 15 ans et la démarche actuelle vise également à arrimer ses outils d'urbanisme avec le nouveau schéma de la MRC, lequel est entré en vigueur le 23 janvier 2023.

Comme vous pourrez le constater dans le présent document, le développement de la municipalité amène son lot de préoccupations démographiques et économiques qui ont poussé la municipalité à amorcer une importante réflexion sur la façon de gérer son développement au cours des prochaines années. Ayant déterminé qu'un des meilleurs outils à sa disposition pour y parvenir était la réglementation d'urbanisme, le conseil municipal s'est formellement engagé à revoir le plan d'urbanisme et les règlements, afin qu'ils reflètent davantage la vision dégagée par la communauté et qu'ils soutiennent les projets et enjeux en matière d'aménagement.

Le présent plan d'urbanisme révisé est donc l'aboutissement, pour la municipalité de Terrasse-Vaudreuil, d'un exercice de réflexion et constitue également un instrument légal qui répond aux exigences prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)*.

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

Il importe, dans le cadre de cet avant-propos, de rappeler brièvement le rôle que joue le plan d'urbanisme en tant qu'instrument de planification.

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important d'une municipalité en matière de planification de l'aménagement du territoire. Il détermine les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de la municipalité ciblées par le conseil municipal.

Il constitue un outil légal qui permet aussi d'assurer une cohérence dans les choix d'interventions, de définir des politiques et de coordonner les actions et les investissements des différents services municipaux. Il encadre également les mesures fiscales, financières et promotionnelles privilégiées par la municipalité et les intentions derrière la réglementation et les outils discrétionnaires préconisés en urbanisme.

Le plan d'urbanisme est un outil de prise de décision essentiel à une gestion optimale du territoire. D'abord, il indique une direction commune à suivre dans divers dossiers sectoriels, comme l'habitation, le développement commercial, la revitalisation du noyau villageois, les transports, la protection des milieux naturels et des milieux agricoles.

Ensuite, il est axé sur la mise en œuvre de solutions pratiques, ce qui facilite son suivi et son évolution. Il permet donc d'établir une planification appropriée, éclairée et efficiente qui répondra aux attentes municipales en matière de développement tout en guidant les intervenants municipaux dans leurs décisions.

C'est également un outil qui offre la possibilité au conseil municipal de faire valoir sa vision et sa position auprès d'investisseurs et de divers agents de développement et qui permet à la fois de sensibiliser la population aux enjeux de l'urbanisme. Le plan d'urbanisme constitue un contrat social entre la municipalité, la MRC, les gouvernements, les partenaires privés et communautaires et l'ensemble de la population et que tous doivent s'engager à respecter.

Il est important de spécifier que ce n'est pas un document statique, fixé dans le temps. Il doit plutôt être considéré comme dynamique et évolutif. Son contenu peut donc être modifié en fonction des problématiques, des circonstances opportunes et des besoins, mais tout en se portant garant d'un processus transparent et public de discussion et de consultation.

C'est donc dans le cadre d'une révision complète de ses instruments d'urbanisme que la municipalité de Terrasse-Vaudreuil désire atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés. Elle entend donc adopter de manière simultanée son plan et ses règlements d'urbanisme.

### La règle de conformité

Au Québec, le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme repose essentiellement, bien que non exclusivement, sur les prescriptions de la LAU, et ce, depuis son adoption en 1979. Cette dernière attribue aux intervenants sur l'ensemble du territoire québécois les pouvoirs relatifs à l'élaboration et à la mise en œuvre de différents instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Dans le cas de Terrasse-Vaudreuil, les pouvoirs sont partagés entre le gouvernement provincial et deux paliers administratifs : la MRC de Vaudreuil-Soulanges et la municipalité. Chacun de ces trois niveaux possède son domaine de responsabilités propres et l'autonomie qui lui est rattachée.

Étant donné que l'aménagement du territoire est une fonction partagée, la LAU introduit la règle de conformité, un mécanisme qui assure une coordination et une conciliation de leurs choix et actions. Cette règle permet notamment d'assurer la concordance des orientations, des objectifs et des projets à travers les différents outils de planification et de réglementation des municipalités régionales et locales et des orientations d'aménagement du gouvernement du Québec.

Ainsi, en vertu de cette règle de conformité, le plan et les règlements d'urbanisme de la municipalité de Terrasse-Vaudreuil doivent concorder avec les orientations, les objectifs et les projets prévus au schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, qui, à son tour, doit concorder avec les orientations gouvernementales (Figure 1).

**FIGURE 1 – La conformité des outils de planification et de réglementation**

Conformité et cohérence des documents de planification et règlements	<b>Gouvernement du Québec, ministères et mandataires</b> <b>Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire</b>	Conformité et cohérence des documents de planification et règlements
	<b>MRC de Vaudreuil-Soulanges</b> <b>Schéma d'aménagement et de développement</b>	
	<b>Terrasse-Vaudreuil</b> <b>Plan d'urbanisme</b>	
	<b>Terrasse-Vaudreuil</b> <b>Règlements d'urbanisme</b>	

### Le contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)* précise quelles sont les diverses composantes d'un plan d'urbanisme. Ainsi, conformément à l'article 83 de cette loi, le plan d'urbanisme doit :

- 1° décrire l'organisation du territoire;
- 2° déterminer les affectations du sol et, dans tout périmètre d'urbanisation, les densités minimales de son occupation;
- 3° planifier la consolidation de toute partie du territoire devant en faire l'objet de façon prioritaire;
- 4° planifier l'organisation du transport, notamment de ses différents modes, d'une manière intégrée avec l'aménagement du territoire;
- 5° décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre;
- 6° planifier la localisation des services et des équipements de proximité et prévoir des mesures pour favoriser leur accessibilité;
- 7° définir les projets d'infrastructures et d'équipements utiles ou nécessaires à la poursuite des orientations et des objectifs et à l'atteinte des cibles définies;

- 8° prévoir des mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;
- 9° déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur;
- 10° identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Par ailleurs, un plan d'urbanisme peut aussi comprendre un plan particulier d'urbanisme pour une partie du territoire de la municipalité et pouvant contenir des éléments visant à favoriser un urbanisme durable et des objectifs, des cibles ainsi que toute autre mesure propre à assurer ou à favoriser sa mise en œuvre.

### Structure du présent document

Le plan d'urbanisme révisé de la municipalité de Terrasse-Vaudreuil comporte six chapitres et des annexes.

<b>Le Chapitre I</b>	fait état des dispositions déclaratoires et interprétatives.
<b>Le Chapitre II</b>	dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu et portrait sociodémographique.
<b>Le Chapitre III</b>	présente les grandes orientations d'aménagement ainsi que les objectifs et moyens de mise en œuvre proposés pour les différentes thématiques liées à l'aménagement et au développement du territoire.
<b>Le Chapitre IV</b>	est constitué du concept d'organisation spatiale. Ce dernier est une image d'ensemble qui découle des grandes orientations identifiées au chapitre précédent. Il s'agit d'une synthèse souhaitée de l'organisation fonctionnelle du territoire municipal, mais également du noyau villageois.
<b>Le Chapitre V</b>	décrit les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire. Pour chaque grande affectation, on y identifie notamment les fonctions dominantes et complémentaires ainsi que les intentions d'aménagement.
<b>Le Chapitre VI</b>	fait état de l'entrée en vigueur du règlement.

Le plan d'urbanisme révisé est accompagné d'annexes qui viennent compléter les affirmations contenues dans le présent document.

## CHAPITRE I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

#### 1.1.1. Titre du document

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre suivant : « Règlement n° 684 concernant le Plan d'urbanisme ».

#### 1.1.2. Territoire assujetti

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire sous compétence de la municipalité de Terrasse-Vaudreuil.

#### 1.1.3. Abrogation de règlement

Le présent règlement remplace, à toute fin de droits, le « *Règlement du Plan d'urbanisme n° 570* » et tous ses amendements à ce jour.

#### 1.1.4. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)* et du *Code municipal du Québec (LRQ, c. C-27.1)*.

#### 1.1.5. Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)* et du *Code municipal du Québec (LRQ, c. C-27.1)*.

#### 1.1.6. Documents en annexe

Les documents joints en annexe font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droits.

### 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

#### 1.2.1 Propositions d'aménagements

L'entrée en vigueur du plan d'urbanisme n'entraîne aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des différents moyens de mise en œuvre proposés.

#### 1.2.2 Affectations du sol

Les fonctions et usages qui sont énumérés pour chacune des grandes affectations du territoire ne constituent pas une liste exhaustive. D'autres usages peuvent être autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation dominante de l'affectation.

#### 1.2.3 Limites des affectations du sol

Les lignes délimitant les aires indiquées sur le plan des grandes affectations du sol correspondent généralement aux limites suivantes :

- les limites municipales;
- les limites d'affectations au schéma d'aménagement de la MRC ;
- les lignes de propriétés de terre, de terrain et de lot (cadastre rénové) ou leur prolongement ;
- l'axe central ou le prolongement de l'axe central des voies publiques existantes ou projetées ;

- l'axe central des voies de circulation ;
- les limites naturelles d'un élément topographique.

Seules les délimitations d'un périmètre d'urbanisation et de la zone agricole permanente établie en vertu de la LPTAA font exception à cette règle et s'appliquent comme présentées.

Projet - Juillet 2025

## CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ

### 2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET BREF HISTORIQUE

La municipalité de Terrasse-Vaudreuil se situe dans le secteur nord-ouest de L'Île-Perrot, dans la partie métropolitaine de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, en Montérégie, et à quelques pas de Montréal. Il s'agit de la plus petite municipalité de l'île avec un territoire qui s'étend sur une superficie 1,21 kilomètre carré.

Son territoire est borné à l'ouest par la rivière des Outaouais, au nord par le lac des Deux Montagnes, à l'est par la ville de L'Île-Perrot et au sud par Pincourt.

Selon le site Wikipédia, l'histoire de son développement se résume ainsi :

*Au début du XXe siècle, les lieux sont occupés par une vaste pourière. En 1945, dans la partie nord-ouest de la municipalité de paroisse de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, des promoteurs dont Alphonse Girouard, procèdent à la subdivision de 80 terrains pour la construction de résidences d'été et de résidences permanentes. Le développement se fait rapidement. Ainsi, en 1948, alors que 250 maisons sont déjà construites et qu'un magasin général, une école, une gare et un bureau de poste désigné comme Terrasse-Vaudreuil, s'implantent sur le territoire.*

*La municipalité de Terrasse-Vaudreuil est constituée le 1er janvier 1952 par détachement de la municipalité de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot. En 1954, la paroisse catholique de Notre-Dame-de-la-Protection est érigée canoniquement et civilement. Les premières industries s'implantent à la fin des années 1950. Les réseaux d'aqueduc et d'égout sont installés en 1962. L'autoroute 20 est ouverte à la circulation en 1965. En raison de l'indisponibilité de terrains à développer, le développement urbain a grandement ralenti depuis les années 2000.*

### 2.2 DÉMOGRAPHIE

#### 2.3.1 Une population en baisse récente

Selon Statistique Canada, la population de la municipalité était estimée à 1 887 habitants en 2021 représentant 1,2 % de la population de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Nous notons une diminution importante de l'ordre de 4,9 % de celle-ci entre 2006 et 2021, laquelle s'est notamment manifestée entre 2016 et 2021. Cette situation amène la municipalité à se questionner sur les éléments à mettre en place pour assurer une plus grande attractivité et une réflexion s'impose sur la gestion du développement dans un contexte, comme on le verra plus loin, d'absence d'espaces disponibles pour le développement résidentiel.

**TABLEAU 1 – Population 2006-2021**

	2006	2011	2016	2021	Variation 2006-2021
<b>Terrasse-Vaudreuil</b>	1 985	1 971	1 986	1 887	- 4,9 %
<b>MRC Vaudreuil-Soulanges</b>	120 395	139 353	149 349	162 600	+ 59,3 %
<b>Province de Québec</b>	7 546 131	7 903 001	8 164 361	8 501 833	+ 17,5 %

En 2021, la population de la municipalité était plus âgée que celle du Québec et de la MRC avec un âge médian établi à 45,2 ans comparativement à 42,4 pour la MRC et 43,2 pour le Québec. Le phénomène de vieillissement est présent au sein de la population, mais se fait ressentir de manière moins importante que dans d'autres municipalités environnantes avec une proportion de 18 % des personnes âgées de 65 ans et plus.

Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), lesquelles diffèrent de Statistique Canada quant à la population de 2021, la population de la municipalité devrait rester stable d'ici les 16 prochaines années avec une diminution prévue de 20 habitants en 2041 par rapport à 2025.

**TABLEAU 2 – Perspective démographique 2025-2041**

	Population totale		Variation en %
	2025	2041	2025-2041
Terrasse-Vaudreuil	1 989	1 969	- 1 %
<b>Source : ISQ, Population projetée des municipalités de 500 habitants et plus, scénario A - Référence, 2020-2041</b>			

### 2.3.2 Des ménages à l'image de la population

Selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, la municipalité de Terrasse-Vaudreuil affiche actuellement un nombre de 844 ménages pour 2025 et connaîtra, à l'image de la population, une stagnation d'ici 2041 avec seulement 2 ménages de plus.

**TABLEAU 3 – Projection du nombre de ménages en 2041**

	2025	2041	Écart 2025-2041	Variation (%) 2025-2041
Terrasse-Vaudreuil	844	846	+ 2	+ 0,2 %
<b>Source : ISQ, Nombre total de ménages privés projetés des municipalités de 500 habitants et plus, scénario A - Référence, 2020-2041</b>				

### 2.3.3 Parc immobilier

Selon le recensement de Statistique Canada de 2021, la résidence unifamiliale isolée domine avec 68,9 % du parc immobilier de Terrasse-Vaudreuil, alors que la maison de type jumelé, les duplex et le multifamilial figurent parmi les typologies les plus marginales avec des pourcentages respectifs de 9,9%, de 6,8% et de 14,3%.

## 2.4 LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER

### 2.4.1 Contexte régional

Le schéma d'aménagement de la MRC présente un inventaire des espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre urbain qui a servi de base à l'estimation de la capacité d'accueil des ménages d'ici 2031.

Consciente que cet inventaire date du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'entité gouvernementale régionale demande aux municipalités de mettre à jour cet inventaire dans le cadre de la concordance au schéma d'aménagement, selon la méthodologie employée audit schéma à des fins de cohérence.

Les espaces vacants et à redévelopper nouvellement identifiés seront par la suite répartis entre les fonctions urbaines présentes (résidentielle, commerciale, industrielle, mixte, conservation et publique) sur le territoire de la municipalité.

### 2.4.2 Détermination des espaces vacants

La méthodologie régionale applicable à la détermination des espaces vacants et à redévelopper se résume ainsi :

- Les espaces vacants et à redévelopper retenus sont ceux situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation où le développement résidentiel, commercial ou industriel est autorisé;
- Les espaces vacants ont été déterminés à partir des rôles d'évaluation foncière (code 9100) en date du mois de mars 2025. Les espaces vacants retenus pour le présent exercice excluent : les espaces bâtis depuis la dernière version du rôle d'évaluation foncière, les espaces désignés ou zonés comme parc, espace vert, sentier ou

conservation, les espaces dont un permis de construction a été délivré ainsi que les espaces d'une superficie inférieure à 0,5 hectare;

- c) Les espaces à redévelopper correspondent à des espaces bâtis ou occupés présentant un potentiel pour accueillir de nouveaux usages ou constructions résidentielles ou mixtes d'ici 2031. À titre d'exemple, un espace à redévelopper peut être :
- un espace de stationnement sur un site commercial qui pourrait recevoir un ou de nouveaux commerces ou logements;
  - un secteur résidentiel bâti qui présente un potentiel de densification à long terme par un agrandissement substantiel ou l'ajout de logements;
  - un espace voué à une requalification urbaine, par exemple, la conversion d'un ancien site industriel ou d'extraction, d'un parc de maisons mobiles ou d'un golf.

Ainsi, pour le périmètre d'urbanisation de la municipalité, les terrains résidentiels répondant aux critères précédents ont été retenus (codes CUBF 1000, 1100 et 1900), les campings (code CUBF 7491), les activités agricoles et l'acériculture (codes CUBF 8131, 8132 et 8199), les sites d'extraction de sable et de gravier qui ne sont pas en activité (codes CUBF 8543) ainsi que les terrains de golf privés ou en difficulté financière (code CUBF 7412).

- d) Les superficies affectées par les zones de contraintes de développement devront être retirées des espaces vacants et à redévelopper. Ces zones correspondent à des espaces où le développement est interdit en raison de la présence de contraintes. Dans le cas de la municipalité de Terrasse-Vaudreuil, aucune contrainte au développement n'a été retenue.
- e) Les résultats des calculs permettent de distinguer les espaces vacants et à redévelopper affectés ou non de milieux humides d'une superficie de 0,3 hectare et plus. Doivent être pris en considération, lorsqu'applicable, certains milieux humides chevauchant, dans certains cas, les zones de contraintes au développement, le total prend en compte les superficies ayant été superposées. Puisque les espaces vacants ne sont pas voués à des fins résidentielles, l'impact des zones de contraintes y étant présent est nulle sur les projections en matière de logements et l'application de la densité applicable.

### 2.4.3 Sommaire des espaces vacants et à redévelopper par fonction urbaine

Les résultats de l'exercice de détermination des espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre urbain, lequel a été réalisé selon la méthodologie employée à l'article 2.3.2, sont illustrés dans un premier temps au plan 1 du présent plan d'urbanisme afin de donner un état des espaces disponibles et dans un deuxième temps au plan 2 afin de bien dégager les espaces réellement disponibles une fois les zones de contraintes au développement appliquées et y indiquer les milieux humides présents. Les espaces sont répartis selon les différentes fonctions urbaines dans les tableaux suivant :

Tableau 4 – Espaces vacants et à redévelopper									
Fonction urbaine	Espaces vacants en hectares de 0,5 ha et plus (code CUBF 9100)	Espaces à redévelopper en hectares (selon les codes CUBF)							Total en hectares
		1000	1100	1900	7412	7491	8131 8132 8199	8543	
Résidentielle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mixte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industrielle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Publique	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Conservation	28,14	-	-	-	-	-	-	-	28,14
<b>Grand total</b>									<b>28,14</b>
Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles en juin 2025 selon la méthodologie préconisée au schéma d'aménagement de la MRC. Des études futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants disponibles.									

<b>Tableau 5 – Espaces vacants et à redévelopper – Sans zones de contraintes et milieux humides</b>					
<b>Fonction urbaine</b>	<b>Espaces vacants et à redévelopper (ha)</b>	<b>Zones de contraintes au développement en hectares (ZCD)</b>	<b>Milieux humides excédant les zones de contraintes au développement en hectares (MH)</b>	<b>Total des espaces vacants et à redévelopper (ha)</b>	
				<b>Sans ZCD</b>	<b>Sans ZCD et MH</b>
<b>Résidentielle</b>					
<b>Commerciale</b>					
<b>Mixte</b>					
<b>Industrielle</b>					
<b>Publique</b>					
<b>Récréative</b>	28,14	-	4,67	<b>28,14</b>	<b>23,47</b>
<b>Grand total</b>				<b>28,14</b>	<b>23,47</b>
Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles en juin 2025 selon la méthodologie préconisée au schéma d'aménagement de la MRC. Des études futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants disponibles.					

Projet - Juillet 2025



RÈGLEMENT 684  
PLAN D'URBANISME

PLAN 1  
Les espaces vacants et à  
redévelopper par fonction urbaine

 Espace vacant à des  
fins de conservation (28,14 ha)

 Périmètre urbain

 Limite municipale

 Limite de lot

 Réseau routier

 Hydrographie

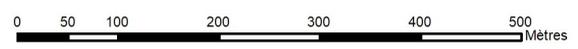


Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal



1:7 500

Sources:  
Municipalité de Terasse-Vaudreuil  
MRC de Vaudreuil-Soulanges



Projection: NAD 83, MTM 8

Réalisé par :  
Philippe Meunier, Urbaniste  
Juillet 2025



RÈGLEMENT 684  
PLAN D'URBANISME

PLAN 2  
Les espaces vacants et à redévelopper  
tenant compte des contraintes

-  Espace vacant à des fins de conservation
-  Milieux humides
-  Zone inondable 0-20 ans
-  Périmètre urbain
-  Limite municipale
-  Limite de lot
-  Réseau routier
-  Hydrographie



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal



N  
1:7 500

A: Superficie sans contrainte au développement  
B: Superficie occupée par un milieu humide

0 50 100 200 300 400 500 Mètres

Projection: NAD 83, MTM 8

### CHAPITRE III. ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE

Les orientations d'aménagement et de développement correspondent aux lignes directrices ou au cadre de référence que s'est engagée à respecter la municipalité de Terrasse-Vaudreuil au cours des prochaines années. Elles établissent un consensus politique sur le rôle qu'entend jouer la municipalité et sur son niveau d'engagement, et balisent, de ce fait, les interventions publiques et privées sur son territoire.

Les orientations d'aménagement et de développement se veulent une réponse au portrait du territoire et aux différents constats établis dans les bilans de situation dressés pour chacune des thématiques du présent chapitre. Elles modélisent directement le concept d'organisation spatiale de la municipalité qui sera dévoilée au chapitre IV.

Ces orientations constituent un outil efficace de diffusion et de promotion du plan d'urbanisme, car elles synthétisent ses éléments essentiels en quelques idées maîtresses faciles à comprendre et à expliquer.

La formulation d'une orientation comporte deux grands volets :

- I. Un bilan de la situation ;
- II. L'identification des orientations et des objectifs d'aménagement ainsi que leurs moyens de mise en œuvre ;

Les cinq (5) orientations d'aménagement et de développement ont été élaborées en fonction des trois thématiques suivantes :

*La gestion optimale des milieux de vie*

- 1. Assurer le développement optimal des fonctions urbaines du périmètre d'urbanisation dans une optique de création d'un milieu de vie durable**

*Les éléments d'intérêt et l'environnement*

- 2. Assurer la protection des milieux naturels et la valorisation de la biodiversité**
- 3. Préserver l'identité résidentielle, culturelle et paysagère de Terrasse-Vaudreuil**

*Le transport et les contraintes*

- 4. Optimiser la mobilité des personnes et des marchandises tout en améliorant la fluidité du réseau routier**
- 5. Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones et des lieux présentant des contraintes naturelles et anthropiques**

### **3.1 LA GESTION OPTIMALE DES MILIEUX DE VIE**

#### **3.1.1 BILAN DE LA SITUATION**

##### **3.1.1.1 Le périmètre d'urbanisation et son rôle à l'échelle régionale**

Le périmètre d'urbanisation couvre une superficie d'environ 108 hectares selon les données du schéma d'aménagement et est enclavé des autres municipalités par la voie ferroviaire présente au sud et l'autoroute 20, à l'exception de la partie de la ville de L'Île-Perrot située du même côté. Tout le territoire terrestre de la municipalité constitue le périmètre d'urbanisation, lequel est évidemment entièrement propice au développement des fonctions urbaines. À noter qu'il est impossible pour la municipalité d'agrandir son périmètre d'urbanisation puisqu'il n'y a pas de zone agricole ni d'aires para-urbaines sur son territoire.

À l'échelle régionale, le périmètre urbain de la municipalité de Terrasse-Vaudreuil est classé comme étant un milieu périphérique situé dans le secteur d'affinités de L'Île-Perrot. Il est donc un milieu urbain, desservi par l'aqueduc et l'égout, adjacent à un pôle régional à l'intérieur duquel nous retrouvons la présence de commerces et de services de proximité, malgré l'absence de certains commerces essentiels de portée locale (épicerie).

Ce secteur fait partie de l'affectation urbaine au schéma d'aménagement où doivent regrouper et priorisées les principales fonctions essentielles au développement des milieux vie, c'est-à-dire :

- La fonction résidentielle
- Les fonctions économiques et de services
- La fonction publique et institutionnelle

Les orientations à l'égard de gestion optimale des milieux de vie seront donc élaborées à partir d'état de situation quant au développement résidentiel, au développement économique, au développement communautaire de la municipalité.

Le périmètre d'urbanisation est notamment délimité au plan 1 du présent plan d'urbanisme.

##### **3.1.1.2 Le développement de milieux de vie durables**

À travers son schéma d'aménagement, la MRC fait la promotion du développement de milieux de vie durable par l'intégration de différents principes dont les municipalités devront tenir compte dans leur planification.

Les principes retenus sont les suivants :

- Des milieux qui réduisent les nuisances et les gaz à effet de serre et s'adaptent aux changements climatiques;
- Des milieux plus compacts offrant une diversité d'activités urbaines (mixité), une proximité aux commerces, services, équipements publics, lieux d'emplois et une desserte en transport collectif;
- Des milieux valorisant l'utilisation des transports actifs et collectifs par les aménagements favorisant une utilisation accrue, ce qui implique la gestion de l'offre de stationnement, la sécurité des piétons et cyclistes et l'apaisement de la circulation automobile (traverses piétonnières surélevées, avancées de trottoir, plantations en bordure de rue, signalisation, etc.);
- Des milieux disposant d'une offre adéquate et variée de logements, des logements pour les familles et les aînés ainsi que des logements abordables et sociaux de qualité;
- Des milieux assurant une gestion intégrée des eaux de ruissellement et des eaux de pluie ;
- Des milieux soutenant l'agriculture et l'agriculture urbaine ainsi que l'accès à une alimentation saine et locale.

Les attentes régionales sont atteintes à travers les différentes sections du chapitre 3 du présent plan d'urbanisme et de façon complémentaire à travers les points suivants :

### 3.1.1.2.1 La compacité et la mixité

Ces principes sont atteignables pour la municipalité, puisqu'elle bénéficie des réseaux d'aqueduc et d'égout. Cette compacité pourrait être réalisable par la possibilité d'implanter des projets intégrés offrant une variété de typologies résidentielles dans les espaces qui seront éventuellement libérés pour faire place à un redéveloppement.

Quant à la mixité de cet espace, elle sera viable pour la municipalité le long du 5<sup>e</sup> boulevard où l'on note d'ailleurs une alternance bien établie entre les fonctions commerciales et résidentielles et où le potentiel de redéveloppement est également plus propice.

### 3.1.1.2.2 L'offre adéquate et variée en logements

La diversification de l'offre en matière de logement se fera par une densification graduelle de son périmètre urbain, puisqu'il s'agit de secteurs résidentiels assez homogènes, pour la plupart. Ainsi, la municipalité compte sur la possibilité d'aménager des unités d'habitation accessoires attachées et détachées afin d'optimiser l'occupation du territoire et de permettre la construction d'habitations jumelées et de duplex de type côte-à-côte dans toutes les zones.

D'autres formes de typologies résidentielles pourront également être autorisées à travers un règlement sur les PPCMOI dans la mesure où elles répondent aux différents critères du règlement et, forcément, qu'elles passent le test de l'acceptabilité sociale, laquelle sera évaluée grâce à la consultation publique obligatoire et à la procédure d'approbation référendaire reliées à une telle démarche. Cette variété potentielle permettra de répondre aux besoins criants en matière de logement.

En ce qui concerne les logements abordables et sociaux, la municipalité compte soutenir l'office régional d'habitation, mais également appuyer les secteurs publics, communautaires et privés en :

- a) prévoyant la possibilité de construire des habitations collectives;
- b) effectuant une veille sur les opportunités de recourir à l'acquisition de terrains stratégiques en vertu du règlement relatif à l'exercice du droit de préemption pour l'acquisition d'immeubles pouvant répondre à ce besoin;
- c) évaluant la possibilité d'exiger une contribution pour la création de logements sociaux et abordables, à travers la rédaction d'un règlement sur les logements abordables;
- d) évaluant la pertinence d'élaborer un règlement sur le zonage incitatif ou encore le zonage différencié, nouvellement introduits à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

### 3.1.1.2.3 La gestion intégrée des eaux de ruissellement et de pluie

Les changements climatiques amènent les municipalités à être plus vigilantes dans la gestion des eaux de ruissellement et de pluie. D'où l'importance de prévoir des objectifs critères et des normes qui seront applicables en la matière.

La municipalité entend :

- Privilégier le drainage par fossés non canalisés;
- Faire respecter le règlement régional sur l'écoulement de l'eau de lors d'une demande de permis applicable;
- Encourager les propriétaires à aménager les accès et les stationnements par des techniques favorisant la percolation de l'eau;
- Évaluer la possibilité d'aménager des cuvettes permettant, sur les propriétés municipales d'absorber les surplus d'eau occasionnés par de fortes pluies;
- Exiger au règlement de zonage un ratio minimal de maintien de couvert végétal sur les propriétés de manière à favoriser l'absorption sur le site des eaux;
- Exiger un plan de gestion des eaux de ruissellement du terrain lors de l'émission d'un permis de nouvelle construction.

#### **3.1.1.2.4 L'alimentation saine et l'agriculture urbaine**

La Municipalité de Terrasse-Vaudreuil entend soutenir la volonté régionale de développer des milieux soutenant l'agriculture urbaine et l'accès à une alimentation saine et locale. Elle favorisera donc l'aménagement de jardins communautaires tout en permettant aux citoyens de pouvoir maintenir leur potager et de construire une serre sur leur propriété. Le partage des produits découlant des jardins communautaires et des potagers privés sera encouragé.

L'accessibilité aux aliments frais se fera également par la mise en place de kiosques de fruits et légumes ou de produits de la ferme pouvant être implantés selon certaines conditions dans le périmètre urbain et par la possibilité de compter sur un marché public local. Elle compte également sensibiliser la population aux bienfaits d'ajouter des plantes comestibles dans les aménagements paysagers, planter des plantes mellifères ou encore choisir des arbres fruitiers comme arbres décoratifs.

#### **3.1.1.2.5 La sensibilisation aux pratiques d'aménagement durable**

Une partie de la mise en œuvre des orientations et objectifs en matière de développement durable des milieux de vie passe par la sensibilisation des citoyens et des promoteurs aux différentes techniques et pratiques d'aménagement durable.

Ainsi, la municipalité compte diffuser dans son journal local certaines informations concernant ces pratiques, notamment en matière de bâtiments plus résilients, écoénergétiques et écologiques, des sources d'énergie renouvelable, encourager les promoteurs à privilégier la construction plus verte (bâtiments résilients, écoénergétiques et écologiques) et rendre disponibles les guides gouvernementaux disponibles existants à ce sujet.

#### **3.1.1.3 Le développement résidentiel**

La révision du plan d'urbanisme est l'occasion de planifier les secteurs résidentiels résiduels de la municipalité et de voir comment répondre aux besoins de nouveaux arrivants, mais également à ceux qui voudraient poursuivre leur attachement au territoire.

Comme mentionné plus tôt dans le présent document et dans le cadre de l'élaboration du schéma d'aménagement de 3<sup>e</sup> génération de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, une méthodologie de détermination des espaces vacants et à redévelopper a été élaborée par le service de l'aménagement et a été reprise par la municipalité. Ainsi, l'exercice de détermination de ces espaces, réalisé à l'article 2.4.3 du présent plan d'urbanisme et basé sur la méthodologie régionale n'a malheureusement pas permis de dégager une disponibilité d'espaces à des fins résidentielles.

Considérant que la projection de nouveaux ménages prévoit une augmentation de l'ordre de 2 ménages d'ici 2041, selon les données de l'ISQ, le développement résidentiel reposera principalement sur le redéveloppement graduel du milieu et sa densification progressive étant donné l'absence d'espaces vacants disponibles au développement.

En ce sens, il nous est permis de croire qu'en assurant une vigie sur les espaces qui se libéreront à des fins de redéveloppement et en respectant le seuil minimal de densité exigé par la MRC, soit une cible moyenne de 26 logements par hectare d'ici 2031 à la municipalité de renverser la stagnation démographique que vit la municipalité depuis 20 ans.

Enfin, l'élargissement de l'éventail des typologies résidentielles dans certains secteurs plus anciens, donc plus susceptibles d'être soumis à des projets de redéveloppement, et la promotion des unités d'habitations accessoires sous toutes ses formes seront des éléments clés dans l'atteinte de la cible de densité souhaitée.

### 3.1.1.4 Le développement économique

Le développement économique de la municipalité de Terrasse-Vaudreuil se concentre principalement à l'intérieur du périmètre urbain, le long des routes 201 et 340. Nous y trouvons essentiellement les trois principaux pôles suivants :

- Le **pôle mixte** correspond essentiellement à l'entrée de la municipalité à partir de la 3<sup>e</sup> avenue et le long du 5<sup>e</sup> boulevard jusqu'à la 5<sup>e</sup> avenue. Nous y trouvons notamment une garderie, un dépanneur, une ébénisterie et une entreprise d'installation de clôtures. Le potentiel de redéveloppement y est également fortement présent, ce qui pourrait permettre l'implantation d'habitations multifamiliales et une éventuelle habitation collective.
- Le **pôle industriel** concentre principalement l'entreprise Polymos, laquelle est spécialisée dans l'industrie des plastiques expansés. D'autres entreprises commerciales et industrielles, dont un atelier de réparation de chariots élévateurs, y sont également présentes.

Les pôles de développement économique du périmètre urbain figurent au plan 3 du présent document.

La très faible offre commerciale et de services obligera la municipalité à maintenir le développement d'activités complémentaires à domicile afin de pouvoir pallier le manque de services professionnels, de soins personnels et de soins de santé. Toutefois, la proximité des aires commerciales de Pincourt et de la Ville de L'Île-Perrot répond aux différents besoins de la population.

En complément, le schéma d'aménagement n'identifie pas de noyau ou d'artère commerciale sur le territoire de la municipalité, mais elle devra interdire les commerces à grande surface sur son territoire, c'est-à-dire les commerces de vente ayant une superficie de plancher supérieure à 4 000 mètres carrés, de manière à ne pas entrer en conflit avec la volonté régionale de concentrer les activités commerciales importantes à même certaines parties du territoire de la MRC.

À noter également que la municipalité est située dans le Corridor de commerce Québec-Ontario entre Montréal et Cornwall, mais n'est pas directement par le déploiement désiré de la logistique sur le territoire de la MRC. Elle ne prévoit pas planifier d'espaces pour la logistique, étant donné l'absence d'espaces vacants et à redévelopper et que les activités de logistique sont déjà planifiées à l'échelle régionale sur les territoires de Vaudreuil-Dorion, des Cèdres et de Coteau-du-Lac. Les critères de localisation relatifs aux nouveaux sites liés à la logistique, c'est-à-dire :

- 1) Le site doit bénéficier d'un accès direct au réseau routier métropolitain;
- 2) Le site a un accès direct au réseau ferroviaire;
- 3) Le site est situé près d'une installation portuaire ou aéroportuaire;
- 4) Le site permet d'aménager une zone tampon afin de minimiser les impacts occasionnés par les activités du site.

Enfin, afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des entreprises commerciales et industrielles causant potentiellement des nuisances avec les autres fonctions, la municipalité veillera à bonifier les normes concernant l'aménagement de zones tampons. Les usages commerciaux et industriels susceptibles de générer des nuisances affectant la qualité des milieux de vie correspondent aux classes d'usages suivantes, lesquelles sont plus amplement décrites au chapitre 4 du règlement de zonage en vigueur :

- Classe C7 : Grossistes
- Classe C8 : Piscines et aménagement paysager
- Classe C9 : Bars, salles de billard et salons de paris
- Classe C10 : Les commerces lourds et activités para-industrielles
- Classe C11 : Les commerces de détail et de services à potentiel de nuisance
- Classe I2 : Industrie légère

Au point de vue touristique, la municipalité se retrouve à l'extérieur d'une concentration récréotouristique au schéma d'aménagement. Nous y trouvons toutefois le circuit cyclable

régional du Moulin passant par la 3<sup>e</sup> avenue et le 1<sup>er</sup> boulevard qui, globalement, fait le tour de l'île Perrot et qui un des itinéraires présents dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Il sera important de poursuivre son développement de manière cohérente avec les autres municipalités impliquées dans ce circuit.

Projet - Juillet 2025



RÈGLEMENT 684  
PLAN D'URBANISME

PLAN 3  
Le développement économique

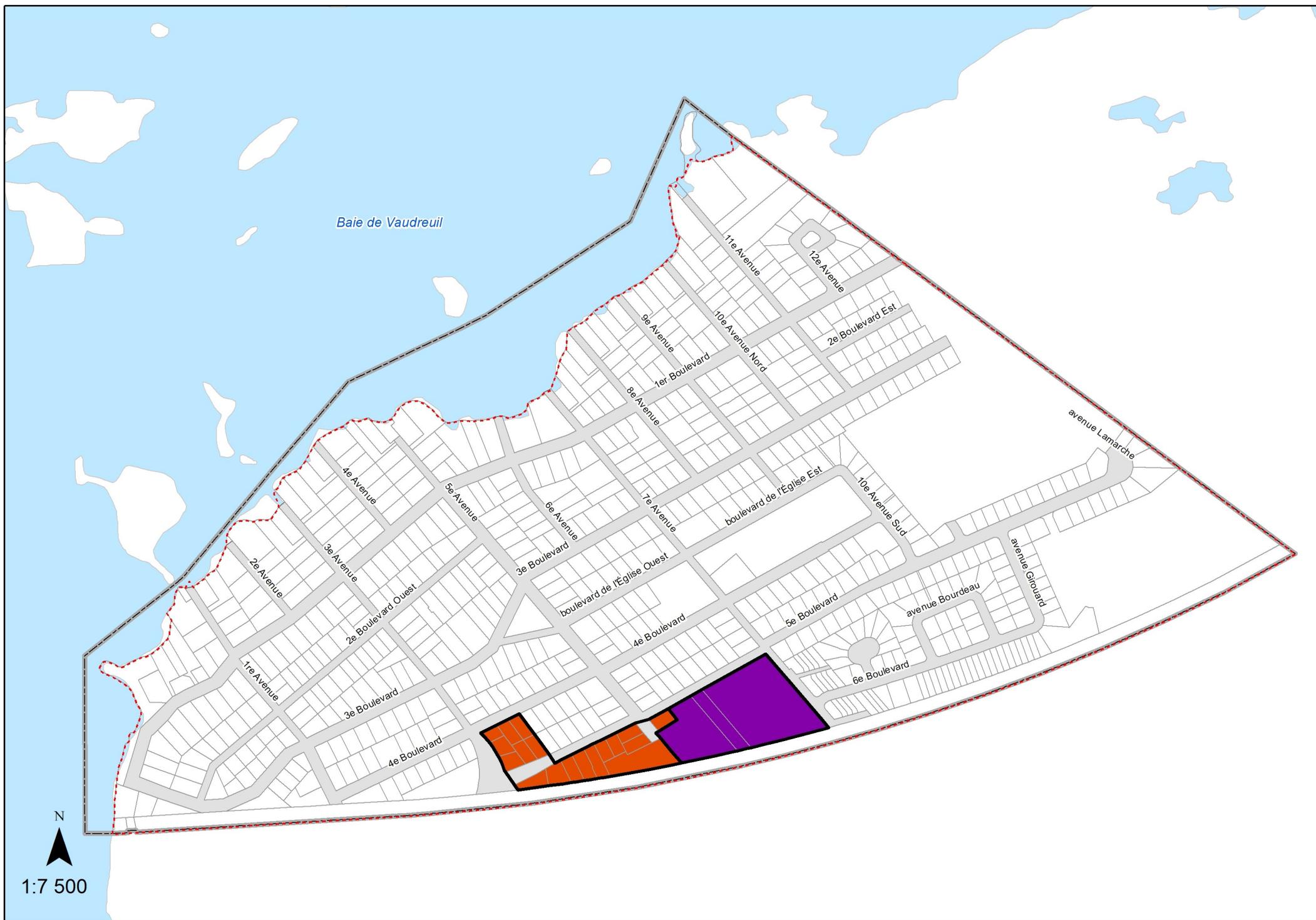
Pôle de développement économique

-  Pôle industriel - 5e boulevard
-  Pôle mixte - 5e boulevard

-  Périmètre urbain
-  Limite municipale
-  Réseau routier
-  Limite de lot
-  Hydrographie



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal



N  
1:7 500

Sources:  
Municipalité de Terrasse-Vaudreuil  
MRC de Vaudreuil-Soulanges

0 50 100 200 300 400 500 Mètres

Projection: NAD 83, MTM 8

Réalisé par :  
Philippe Meunier, Urbaniste  
Juillet 2025

### **3.1.1.5 Le développement communautaire**

En matière de développement communautaire, une municipalité doit s'assurer de la contribution des institutions publiques, d'une présence suffisante de parcs et d'équipements récréatifs municipaux, d'une gestion efficace des infrastructures et équipements et du maintien de la vie communautaire et culturelle de manière à pouvoir faire grandir les milieux de vie et le sentiment d'appartenance.

Nous dresserons donc un état de situation sur ces éléments au cours des prochaines parties du présent article.

#### ***Les institutions publiques***

Le pôle communautaire de la municipalité se trouve le long de la 7<sup>e</sup> avenue au pourtour du parc Donat-Bouthillier. Il est formé de l'immeuble composé du centre communautaire, de l'hôtel de ville, de la caserne incendie et de l'école primaire José-Maria relevant du centre de services scolaire des Trois-Lacs. Le centre communautaire permet donc à la population de bénéficier d'une salle polyvalente pour l'organisation d'événements ou encore de divers cours en groupe. Notons également la présence d'un garage municipal sur le site ainsi qu'un dépôt municipal au coin du 6<sup>e</sup> boulevard et de la rue Girouard. Quant à la desserte policière, celle-ci est assurée par la Sûreté du Québec.

Sur le plan religieux, nous retrouvons l'église copte orthodoxe Saint-Jean-Baptiste et les lots situés de l'autre côté de la 5<sup>e</sup> avenue, qui forme un ensemble voué au culte. Connu sous le nom de l'église Notre-Dame-de-Protection jusqu'en 2018, ce bâtiment fut construit en 1950 sous les instructions de l'architecte René Charbonneau et ne semble pas compoter une valeur patrimoniale très élevée. L'affectation publique y sera maintenue tout en prévoyant un élargissement des possibilités d'utilisation à des fins communautaires et culturelles en attendant un projet d'intérêt pour cette propriété.

En vertu du schéma d'aménagement, elle ne pourra pas autoriser d'équipements publics à portée régionale et supralocale sur son territoire dans l'objectif de consolider le pôle civique et le pôle de santé de la MRC ainsi que le développement des équipements et institutions dans les pôles régionaux. La même attente régionale s'applique également aux lieux d'enseignement secondaires, post-secondaires et les centres de formation professionnelle. Ces lieux seront également interdits sur le territoire municipal. À noter que nous ne retrouvons aucune institution de santé à Terrasse-Vaudreuil.

#### ***Les parcs et équipements récréatifs municipaux***

Le principal parc de la municipalité est le parc Donat-Bouthillier situé dans le pôle communautaire décrit plus haut. Celui-ci comprend un grand espace vert qui sert de patinoire l'hiver, une piscine municipale, des équipements de jeux pour les enfants, deux terrains de tennis/pickleball, un terrain de soccer ainsi qu'un terrain de pétanque et un chalet avec commodités sanitaires. Nous retrouvons également le parc riverain municipal Gilles-Dicaire, qui est situé sur le bord du lac des Deux-Montagnes et qui comprend du mobilier de parc.

La municipalité s'engage à améliorer l'aménagement et le verdissement des parcs et des espaces publics et à poursuivre la planification de nouveaux espaces qui permettront d'améliorer la qualité de vie de quartier et de répondre davantage aux besoins de la collectivité.

#### ***L'approvisionnement en eau et le traitement des eaux usées***

Le territoire municipal est desservi par un réseau d'aqueduc relevant de la Régie de l'eau de l'île Perrot. Il est aussi desservi par un réseau d'égout sanitaire se raccordant au réseau et au système de traitement des eaux usées de la ville de Pincourt selon une entente intermunicipale avec celle-ci. Notons qu'en vertu du Schéma révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, les terrains situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doivent obligatoirement être desservis par au moins un service, soit l'aqueduc, soit l'égout.

### ***La vie communautaire et culturelle***

La Municipalité de Terrasse-Vaudreuil peut compter sur l'implication de plusieurs citoyens et organismes communautaires afin de maintenir et améliorer la qualité de vie, le bien-être et la santé globale de la communauté en plus de tisser des liens étroits au sein de celle-ci. En effet, nous retrouvons la présence de comités et de bénévoles dédiés aux activités de loisirs et communautaires avec lesquels la municipalité doit travailler de concert pour établir un équilibre et un consensus social, économique, culturel et environnemental.

La municipalité peut également compter sur certaines ententes municipales permettant à ses citoyens de pouvoir bénéficier d'équipements culturels comme l'accès à la bibliothèque Marie-Uguay à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot ou encore l'accès au programme Accès-Loisirs Vaudreuil-Soulanges qui permet d'obtenir des places gratuites à des familles à faible revenu pour des activités sportives, culturelles et de plein-air.

Notons également la présence d'un potager communautaire situé sur le 5<sup>e</sup> boulevard, lequel est adossé à la réserve Molson ainsi qu'un jardin fruitier collectif situé sur le 1<sup>er</sup> boulevard près de la plage, lesquelles permettent aux citoyens d'avoir accès à des fruits et légumes frais.

Enfin, sur le plan de l'économie communautaire, nous retrouvons le Terrasse Café qui est adjacent au parc Gilles-Dicaire qui permet aux citoyens d'avoir accès à un café communautaire et culturel agissant comme lieu de rassemblement en bordure d'un plan d'eau. Né en 2023, le Terrasse Café, est le premier café communautaire de la région de Vaudreuil-Soulanges et il propose une gamme intéressante de produits et services, dont des samedis en musique et autres activités variées.

### ***La gestion des matières résiduelles***

En ce qui concerne la gestion des matières résiduelles, l'objectif est de recycler et de valoriser les résidus produits quotidiennement afin d'en limiter leur empreinte écologique. Du côté régional, la MRC a le mandat de mettre en œuvre des actions qui permettent d'atteindre les objectifs identifiés au plan de gestion des matières résiduelles, de façon à répondre aux orientations gouvernementales visant la réduction des résidus générés.

Quant à la collecte des déchets domestiques, la municipalité a conservé sa compétence en la matière et prend en charge le service tout comme celui de la collecte des résidus alimentaires. La MRC, de son côté, a la responsabilité d'assurer le traitement des résidus alimentaires collectés et la qualité du compost produit par le fournisseur de services.

Pour toutes les autres matières résiduelles qui ne sont pas destinées à la collecte des déchets domestiques, à la collecte sélective ou à la collecte des résidus alimentaires, les citoyens disposent d'un accès au réseau d'écocentres régionaux, dont celui de Vaudreuil-Dorion, pouvant accueillir la plupart des autres matières.



# RÈGLEMENT 684 PLAN D'URBANISME

## PLAN 4 Le développement communautaire

- Lots appartenant à la municipalité
- Pôle communautaire
- Parc
- Institutions et équipements publics

- 1- Hôtel de ville, centre communautaire et garage municipal
- 2- École primaire José-Maria
- 3- Caserne incendie
- 4- Église et stationnement
- 5- Gare et stationnement incitatif
- 6- Café communautaire Terrasse
- 7- Parc Gilles-Dicaire
- 8- Parc Donat-Bouthillier
- 9- Jardin communautaire
- 10- Dépôt municipal

- Périmètre urbain
- Limite de lot
- Limite municipale
- Réseau routier
- Hydrographie



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal



1:7 500

Sources:  
Municipalité de Terasse-Vaudreuil  
MRC de Vaudreuil-Soulanges



Projection: NAD 83, MTM 8

Réalisé par :  
Philippe Meunier, Urbaniste  
Juillet 2025

### 3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA GESTION OPTIMALE DES MILIEUX DE VIE

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1</b>	
<b>Assurer le développement optimal des fonctions urbaines du périmètre d'urbanisation dans une optique de création d'un milieu de vie durable</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Circonscrire le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les limites du périmètre d'urbanisation</li> <li>• Délimiter et prévoir des affectations particulières au plan d'urbanisme à l'égard des différentes fonctions urbaines ainsi que les usages autorisés et en assurer la concordance dans le règlement de zonage (plan de zonage et grilles des usages et des normes).</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Assurer la consolidation progressive du périmètre urbain milieu de vie dans un contexte d'absence d'espaces vacants et de redéveloppement</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et en déterminer la vocation souhaitée ;</li> <li>• Être à l'affût des opportunités qui se présenteront en matière de création d'espaces à redévelopper à des fins résidentielles dans le périmètre urbain;</li> <li>• Exiger à l'intérieur du périmètre d'urbanisation la desserte des constructions par les services d'égout et d'aqueduc municipaux.</li> <li>• Introduire le seuil minimal de densité prévu au schéma d'aménagement en application au niveau de planification rattaché à la municipalité, les modalités d'application et, le cas échéant, les mesures d'exception;</li> <li>• Préciser les normes relatives au nombre de logements à l'hectare, les taux d'implantation, coefficient d'emprise au sol, les normes relatives aux bâtiments, etc.</li> <li>• Permettre les projets intégrés, conformément aux dispositions régionales les concernant, dans un contexte grandissant de redéveloppement;</li> <li>• Soumettre annuellement à la MRC un rapport sur les indicateurs de suivi de la densité du territoire;</li> <li>• Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de permettre ou de favoriser une densification douce (dispositions à moduler selon les zones) sous différentes formes (logement accessoire attaché ou détaché, intergénérationnel, etc.) ;</li> <li>• Prévoir une typologie résidentielle variée et favorable à la compacité des milieux de vie et à l'implantation de logements pour les familles et les aînés ainsi que de logements abordables et sociaux de qualité;</li> <li>• Favoriser le développement d'une offre adéquate de logements sociaux et abordables par la mise en application d'outils réglementaires inscrits dans la LAU concernant le logement abordable, social et familial et en se dotant d'un règlement sur les droits de préemption de manière à assurer une priorité d'acquisition de terrains potentiellement disponibles à cet effet;</li> <li>• Se doter d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de faciliter au cas par cas les projets de redéveloppement.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 3</b>	
<b>Intégrer les principes d'aménagement durable des milieux de vie dans la gestion des projets</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibiliser les citoyens et les promoteurs à des pratiques d'aménagement durable des milieux de vie de manière à assurer une gestion environnementale optimale du développement (saine gestion de l'eau pluviale et de ruissellement, protection des milieux naturels et boisés, etc.);</li> <li>• Favoriser l'agriculture urbaine à l'intérieur des milieux de vie par la mise en place de jardins communautaires sur certaines propriétés municipales et par le maintien de la possibilité pour les citoyens d'aménagement un potager et de construire une serre ;</li> <li>• Favoriser l'accessibilité aux aliments sains, frais, abordables et de qualité par la mise en partage des produits des potagers et jardins communautaires et la permission d'implanter des kiosques de produits alimentaires sous certaines conditions;</li> </ul>	

- Appliquer le règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour certains secteurs ou à certaines catégories de projets afin d'assurer le respect du milieu naturel environnant des nouvelles insertions résidentielles découlant des projets de redéveloppement, mais également des agrandissements prévus des bâtiments existants.

#### **OBJECTIF 4**

##### **Assurer le développement harmonieux des activités économiques du territoire**

##### **Moyen(s) de mise en œuvre**

- Mettre en affectation mixte le pôle économique mixte du 5<sup>e</sup> boulevard et y prévoir la possibilité d'implantation de commerces répondant prioritairement aux besoins de la population locale et d'habitations de faible à moyenne densité tout en reconnaissant la présence de certains usages déjà présents.
- Envisager l'exigence d'aménagements paysagers en façade lors de la construction des nouveaux établissements commerciaux ou l'installation d'équipements complémentaires aux activités des entreprises;
- Encadrer, à l'aide de dispositions réglementaires, l'occupation et l'aménagement des espaces de stationnement
- Attribuer une affectation industrielle au pôle économique situé à l'entrée nord du périmètre urbain et y permettre les activités industrielles légères ainsi que certaines activités commerciales compatibles;
- Assurer le maintien de la piste cyclable régionale du Moulin faisant le tour de L'Île-Perrot;
- Intégrer à la réglementation des dispositions normatives en matière d'aménagement de zones tampons et d'encadrement des activités d'entreposage;
- Encourager le développement de l'offre d'usages commerciaux liés aux soins personnels et aux services professionnels complémentaires à l'habitation dans l'ensemble du territoire;
- Interdire les commerces de grandes surfaces de plus de 4 000 mètres carrés et plus sur le territoire de la municipalité.

#### **OBJECTIF 5**

##### **Assurer la contribution des institutions, équipements et infrastructures publiques à la vie communautaire**

##### **Moyen(s) de mise en œuvre**

- Identifier par une affectation publique les principales institutions et équipements publics sur le territoire de la municipalité et en assurer l'arrimage avec le plan de zonage et les usages autorisés aux grilles des usages et normes;
- Assurer le renouvellement et l'adaptation des équipements présents dans les parcs et espaces verts de manière à favoriser les échanges intergénérationnels;
- Maintenir et développer le partage des équipements et des services communautaires avec les municipalités voisines;
- Prévoir des usages favorisant la réutilisation et la mise en valeur de l'église à des fins communautaires et culturelles;
- Poursuivre la tenue d'activités festives et communautaires destinées aux citoyens au centre communautaire et au parc Donat-Bouthillier;
- Soutenir le développement cohérent des pôles « civique », « de santé » et régionaux de la MRC pour l'accueil des équipements de nature régionale et supra locale et les interdire sur le territoire de la municipalité par le règlement de zonage;
- Participer activement aux différentes initiatives de rayonnement de la vie communautaire de Terrasse-Vaudreuil et maintenir un dialogue constant avec les différents organismes du territoire;
- En collaboration avec la MRC, sensibiliser et mettre à la disposition des citoyens divers outils permettant d'améliorer les performances en matière de récupération;
- Maintenir l'accès de la population à l'écocentre de Vaudreuil-Dorion et poursuivre la sensibilisation des citoyens à son égard;
- Participer à la collecte régionale des matières organiques sur le territoire de la municipalité conformément aux responsabilités dévolues à la municipalité et à la MRC en la matière.
- Prévoir les critères de localisation des équipements d'intérêt métropolitain au règlement de zonage.

## **3.2 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT**

### **3.2.1 BILAN DE LA SITUATION**

Le lac des Deux-Montagnes, le couvert boisé ainsi que la présence de la réserve naturelle Molson constituent les principaux éléments d'intérêt de la municipalité. Étant donné le développement plus ou moins récent de la municipalité, le volet patrimonial est pratiquement absent du paysage culturel.

La mise en valeur de ces composantes bénéficiera au développement durable de la municipalité et contribuera à rencontrer les orientations formulées à leur égard à l'intérieur du schéma d'aménagement de la MRC. À la lumière de ce qui précède, il est opportun de mettre en place une réglementation et des mesures qui assureront un équilibre entre la protection des milieux naturels et le développement du territoire.

#### **3.2.1.1 Milieux hydriques, humides et boisés**

Aucun cours d'eau ne traverse la municipalité et le seul plan d'eau présent est le lac des Deux-Montagnes avec la baie de Vaudreuil, qui constitue également un sanctuaire de pêche selon le schéma d'aménagement de la MRC.

La municipalité doit y assurer le contrôle sur l'aménagement des rives et l'écoulement naturel des eaux en appliquant notamment les dispositions à cet égard contenues dans le schéma d'aménagement de la MRC et celles du régime transitoire gouvernemental, qui sera remplacé en 2026 par de nouveaux règlements provinciaux. La préservation et la mise en valeur des milieux naturels riverains sont fondamentales, considérant les bienfaits écologiques qu'ils apportent au territoire de la municipalité. Le respect des bandes riveraines demeure un enjeu déterminant dans la quête de solutions durables.

De plus, peu de milieux humides se retrouvent sur le territoire et ceux-ci sont généralement présents en cohabitation avec les milieux boisés de la réserve Molson qui constitue le principal milieu boisé de la municipalité, lequel n'est cependant pas compris dans un bois et corridor métropolitain ni dans le corridor vert de Vaudreuil-Soulanges. Il permet à la municipalité d'atteindre un seuil intéressant de couvert forestier, comme le démontre le plan 5. Une affectation de type conservation sera appliquée à cette réserve naturelle et les usages y seront très limités.

Le maintien de la biodiversité des milieux naturels ne peut se faire sans la mise en place d'actions particulières. Entre autres, des mesures visant le reboisement, la végétalisation des bandes riveraines ainsi que la planification de nouveaux espaces verts publics à l'intérieur du périmètre urbain sont encouragées par la municipalité. De plus, la participation citoyenne étant fondamentale dans le processus, la municipalité doit poursuivre la sensibilisation auprès de la population lors de l'émission de permis.

#### **3.2.1.2 Limiter les effets des îlots de chaleur**

En fonction des nouvelles exigences gouvernementales en matière de contenu du plan d'urbanisme, la municipalité doit identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et prévoir dans la réglementation des mesures d'atténuation des effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques. Les données produites par l'institut national de santé publique, les dernières datant de 2023, nous permettent de pouvoir cartographier ces îlots sur le territoire de la municipalité, lesquels font l'objet du plan 6. Les secteurs à surveiller sont situés au pôle communautaire ainsi que les secteurs longeant la voie ferroviaire au sud, dont notamment le stationnement incitatif d'EXO et le secteur industriel occupé par l'entreprise Polymos.

Il sera donc important de poursuivre les initiatives de verdissement des espaces publics et d'intégrer certaines dispositions permettant de limiter les effets nocifs des îlots de chaleur (exigences relatives au stationnement et au maintien du couvert arborescent, permission de réaliser des toits verts, etc.).

### 3.2.1.3 Composantes patrimoniales, paysagères et culturelles

L'histoire récente de la municipalité n'a pas permis à la MRC de dégager des bâtiments et des composantes patrimoniales ni de tracés culturels du paysage sur son territoire. Elle fait toutefois partie du pôle de paysage riverain de Dorion avec la présence du parc municipal Gilles-Dicaire, lequel est pourvu d'une plage et d'un accès à l'eau, sans toutefois faire l'objet de la désignation d'un Chemin de l'Eau pour le 1<sup>er</sup> boulevard. La municipalité est déjà propriétaire de cette portion de la rive et ne prévoit pas faire d'autres acquisitions, puisque cet accès est jugé suffisant pour les besoins de sa population. L'affectation publique y sera maintenue et les équipements présents entretenus et bonifiés au fil du temps afin de garantir un accès à l'eau et au paysage auquel cet espace donne droit.

Bien qu'aucun élément n'a été officiellement reconnu par les paliers gouvernementaux supérieurs, et dépendamment des résultats de l'inventaire patrimonial de la MRC qui sera adopté en 2026, la municipalité est quand même fière de son « grand quartier résidentiel » et envisage malgré tout l'adoption d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments pour son parc immobilier afin de garantir la préservation des immeubles sur son territoire. Un règlement de démolition a également été adopté en 2024 de manière à assurer la sauvegarde des bâtiments et de s'assurer d'un remplacement adéquat des immeubles qui seront démolis.

Pour le volet culturel, la municipalité peut compter sur la présence du centre communautaire qui lui appartient. Ce lieu sert donc à la diffusion de la culture sur le territoire et est déjà aménagé comme tel, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Les différents éléments d'intérêt naturel de Terrasse-Vaudreuil sont illustrés au plan 4.



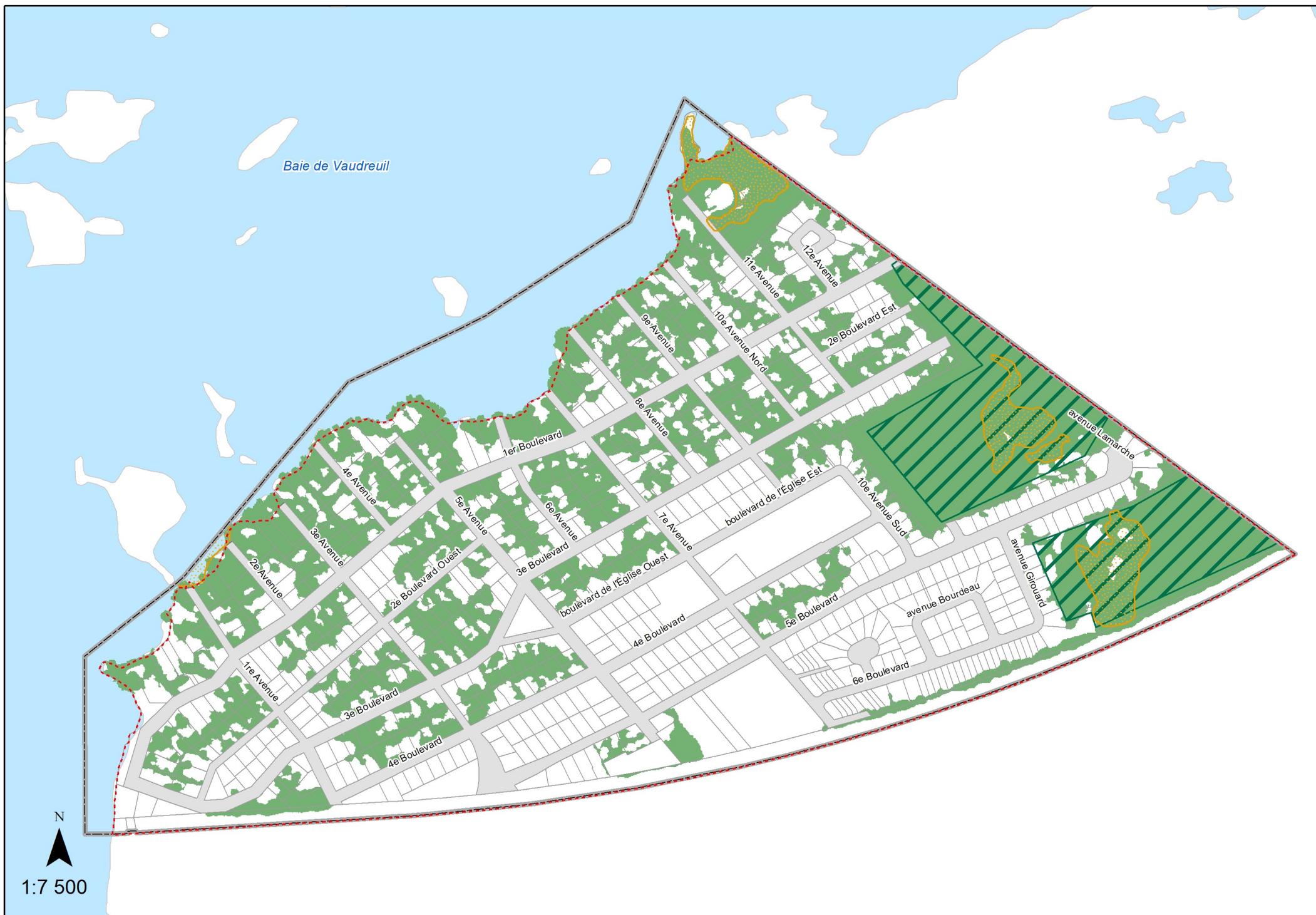
RÈGLEMENT 684  
PLAN D'URBANISME

PLAN 5  
Les éléments d'intérêt

-  Milieux humides
-  Réserve naturelle Molson
-  Couvert forestier
  
-  Périmètre urbain
-  Limite municipale
-  Limite de lot
-  Réseau routier
-  Hydrographie



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal



Sources:  
Municipalité de Terrasse-Vaudreuil  
MRC de Vaudreuil-Soulanges



Projection: NAD 83, MTM 8

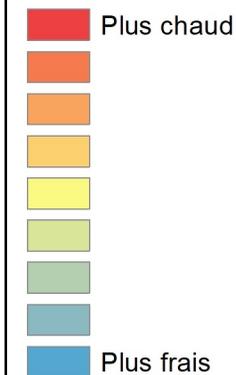
Réalisé par :  
Philippe Meunier, Urbaniste  
Juillet 2025



RÈGLEMENT 684  
PLAN D'URBANISME

PLAN 6  
Les îlots de chaleur

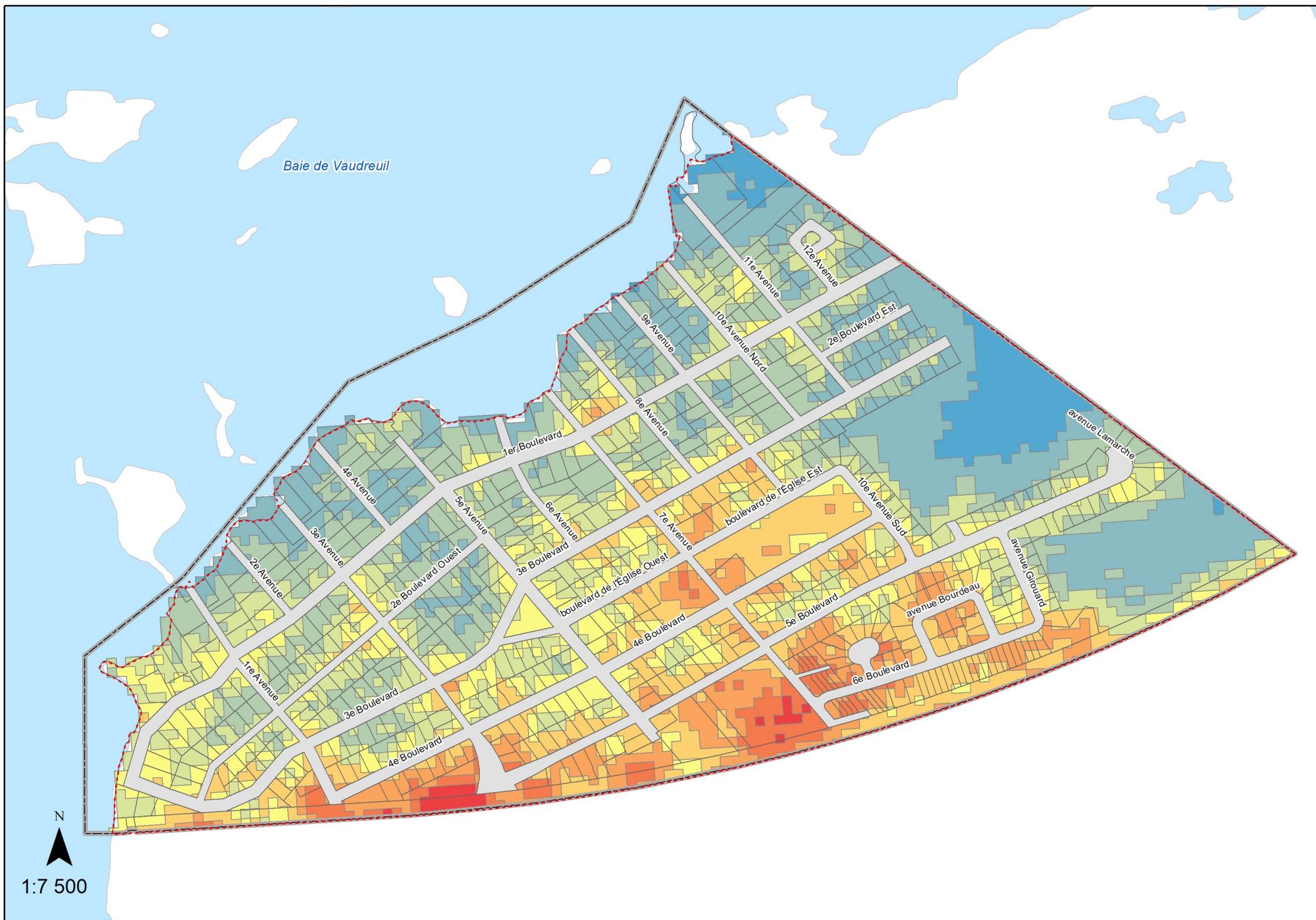
Température



- Périmètre urbain
- Limite municipale
- Limite de lot
- Réseau routier
- Hydrographie



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal



1:7 500

Sources:  
Municipalité de Terrasse-Vaudreuil  
MRC de Vaudreuil-Soulanges  
Données sur les îlots de chaleur, INSPQ, 2023



Projection: NAD 83, MTM 8

Réalisé par :  
Philippe Meunier, Urbaniste  
Juillet 2025

### 3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2</b>	
<b>Assurer la protection des milieux naturels et la valorisation de la biodiversité</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Assurer la mise en valeur et la protection du couvert arborescent et des milieux écologiques</b>	
<b>Moyens de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartographier le couvert forestier et les milieux humides;</li> <li>• Intégrer, dans le règlement de zonage, des normes relatives à l'abattage et à la plantation d'arbres en périmètre urbain ;</li> <li>• Adhérer à des programmes de reboisement afin de reverdir les parcs et lieux publics;</li> <li>• Appliquer une affectation de conservation sur les propriétés faisant partie de la réserve naturelle Molson et y limiter les usages;</li> <li>• Favoriser, par la promotion et la sensibilisation, les initiatives de conservation privée (réserves naturelles reconnues, servitude écologique, etc.);</li> <li>• Poursuivre le développement d'activités de découverte et d'interprétation permettant la mise en valeur des différents milieux écologiques.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Favoriser une gestion optimale des milieux hydriques, humides et riverains</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer au règlement de zonage, les dispositions relatives aux rives et au littoral et aux milieux humides contenues au schéma d'aménagement et celles incluses dans le régime transitoire gouvernemental;</li> <li>• Accompagner la MRC dans la mise en œuvre du plan régional des milieux humides et hydriques et respecter toute disposition découlant d'un règlement régional à cet égard;</li> <li>• Arrimer les interventions entre les différents intervenants, organismes et instances décisionnelles à l'égard de l'eau;</li> <li>• Collaborer avec COBAVER-VS à la mise en œuvre du Plan directeur de l'eau;</li> <li>• Poursuivre la promotion et la sensibilisation des citoyens à la revégétalisation des bandes riveraines en rendant disponibles les divers guides et dépliants et en prévoyant divers ateliers à ce sujet avec l'aide d'organismes publics spécialisés, comme le COBAVER-VS ou encore le MAPAQ.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 5</b>	
<b>Limiter les effets des îlots de chaleur urbains et des changements climatiques</b>	
<b>Moyens de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apporter une attention particulière aux secteurs faisant l'objet d'un îlot de chaleur sur le territoire;</li> <li>• Miser sur l'aménagement d'espaces verts publics de qualité qui participent à la biodiversité naturelle des milieux urbanisés et à la lutte aux changements climatiques ;</li> <li>• Prévoir, à la réglementation d'urbanisme, certaines dispositions afin de limiter les effets des îlots de chaleur (exigences relatives à la végétalisation des espaces de stationnement, au maintien du couvert arborescent, permission de réaliser des toits verts, etc.);</li> <li>• Multiplier les activités de plantation ponctuelle d'arbres et de végétation dans les espaces publics;</li> <li>• Favoriser la pratique de l'agriculture urbaine;</li> <li>• Encourager le verdissement des grandes surfaces minéralisées par différentes mesures de végétalisation, telles que l'aménagement d'îlots de verdure et la plantation d'arbres.</li> </ul>	

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3</b>	
<b>Préserver l'identité résidentielle, culturelle et paysagère de Terrasse-Vaudreuil</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Garantir la préservation du milieu bâti de la municipalité</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adopter un règlement sur l'entretien et l'occupation des immeubles;</li> <li>• Poursuivre l'application du règlement de démolition;</li> <li>• S'approprier la caractérisation patrimoniale contenue dans l'inventaire régional qui sera adopté d'ici le 1<sup>er</sup> avril 2026 et évaluer le potentiel de reconnaissance de statut officiel en vertu de la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> (LRQ, c. P-9.002), si applicable à la municipalité ;</li> <li>• Soutenir la Maison du patrimoine régionale dans la poursuite d'acquisition des connaissances et la rétroaction sur l'inventaire patrimonial régional à partir de diverses plateformes web régionales;</li> <li>• Porter une attention particulière aux aménagements prévus sur les propriétés municipales et aux interventions qui y seront réalisées sur les bâtiments et se soumettre à l'application du règlement sur les PIIA.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Protéger et mettre en valeur le paysage riverain</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir et bonifier les aménagements dans le parc riverain Gilles-Dicaire;</li> <li>• Soutenir les initiatives régionales permettant une mise en valeur des éléments d'intérêt naturels en bordure du lac des Deux-Montagnes et de la baie de Vaudreuil.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 3</b>	
<b>Soutenir et accroître la présence de l'art et de la culture sur le territoire</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contribuer à la présence de l'art par l'acquisition d'œuvres d'art et les diffuser dans les endroits publics, notamment au centre communautaire.</li> </ul>	

### **3.3 LE TRANSPORT ET LES CONTRAINTES**

#### **3.3.1 BILAN DE LA SITUATION**

##### **3.3.1.1 Réseau routier et transport des marchandises**

Le réseau routier de la municipalité de Terrasse-Vaudreuil est composé d'un réseau local uniquement. La municipalité est toutefois adjacente à l'autoroute 20 qui constitue un lien très important entre la MRC et l'île de Montréal. Aucune planification supplémentaire en matière d'organisation des transports n'est jugée nécessaire par la municipalité. Aucun besoin d'arrimage supplémentaire avec les municipalités voisines n'est requis pour la municipalité.

Nous y trouvons un petit accès de transit du réseau de camionnage déterminé par le ministère des Transports à l'entrée de la municipalité par la 3<sup>e</sup> avenue.

En matière d'évaluation des flux projetés de circulation pour les 15 prochaines années, l'absence d'espaces à développer fait en sorte que la Municipalité n'entrevoit pas d'augmentation significative des déplacements sur son territoire.

De plus, certains enjeux et problématiques concernant des liens intermunicipaux ont été soulevés le long du 1<sup>er</sup> boulevard à l'effet que la route est inaccessible lors d'inondations et que la chaussée est non adaptée pour les véhicules lourds. Soulignons également que la 3<sup>e</sup> avenue est souvent congestionnée à l'heure de pointe en raison de sa configuration au-dessus des voies ferrées lors du passage des trains et de la sortie de l'autoroute 20 à cet endroit. La municipalité veillera à faire les suivis adéquats auprès du ministère des Transports et d'EXO.

Enfin, la Municipalité inclura à sa réglementation d'urbanisme les dispositions régionales du schéma d'aménagement concernant la réduction des accès au réseau routier ainsi que l'affichage et l'entreposage en bordure de l'autoroute 20.

##### **3.3.1.2 Transport collectif et actif**

La Municipalité est desservie par le train de banlieue d'EXO opérant sur la ligne Montréal/Dorion/Rigaud. Une gare et un stationnement incitatif sont disponibles pour les usagers en marge de la voie ferrée, le long de la 3<sup>e</sup> avenue. La Municipalité est aussi desservie par des lignes d'autobus d'EXO pour le secteur de la Presqu'île à partir de la gare de train de Terrasse-Vaudreuil. Malgré la présence de la gare de Pincourt, la municipalité n'est pas concernée par l'aménagement de l'aire TOD proposée au schéma d'aménagement de la MRC. Notons qu'EXO offre également un service de transport adapté pour la municipalité.

Aucun réseau cyclable en site propre ou sur accotement n'a été aménagé dans la Municipalité. La faible circulation sur les rues locales permet de pratiquer le cyclisme de façon sécuritaire. D'ailleurs, plusieurs cyclistes utilisent le 1<sup>er</sup> Boulevard pour se rendre dans la ville voisine de L'Île-Perrot et emprunter ensuite le boulevard Perrot, à même le circuit régional touristique du Moulin.

Quant aux infrastructures spécifiquement destinées aux piétons, on retrouve au pôle communautaire un trottoir en face de l'école primaire ainsi que quelques aménagements permettant une traverse sécuritaire de la 7<sup>e</sup> avenue. La réalisation d'une démarche d'élaboration d'un plan de déplacement scolaire pour les écoles du territoire avec l'accompagnement de Vélo-Québec pourrait s'avérer utile dans le contexte. Cette démarche des plans de déplacement vise à identifier les obstacles aux déplacements actifs dans les quartiers autour des écoles et à proposer des pistes de solutions pour atténuer ces obstacles et créer des milieux plus conviviaux pour les déplacements actifs.

Enfin, compte du fait qu'aucun espace vacant et à redévelopper n'a été répertorié, il n'est pas nécessaire de réserver les emprises nécessaires pour favoriser la mobilité active et des aménagements de type POD (*Pedestrian Oriented Development*) pour les nouveaux développements commerciaux, publics et résidentiels, comme le souhaite la MRC dans son schéma d'aménagement.

### 3.3.1.3 Réseau ferroviaire

Le territoire de la municipalité est traversé, d'Est en Ouest, par le réseau ferroviaire du Canadien Pacifique (CP) qui relie Montréal à Vancouver via Toronto. « Cette ligne achemine un important volume de marchandise et compte une douzaine de trains circulant quotidiennement dans chacune des directions ». Cette voie ferrée crée des conflits de circulation à l'intérieur de la municipalité et réduit donc la sécurité ainsi que la fluidité de la circulation routière.

### 3.3.1.4 Réseaux majeurs et éoliennes

Aucun réseau majeur ne traverse le territoire de Terrasse-Vaudreuil selon le schéma d'aménagement et aucune tour de télécommunication n'est présente sur le territoire. La municipalité ne prévoit pas autoriser des tours de télécommunication sur son territoire.

Quant à l'énergie éolienne, la MRC n'identifie pas de territoire compatible sur le territoire de la municipalité.

Enfin, conformément aux attentes régionales, la municipalité compte interdire sur son territoire tout nouveau projet de pipeline et intégrer les dispositions normatives concernant l'intégration des réseaux majeurs la concernant dans la réglementation d'urbanisme.

### 3.3.1.5 Contraintes naturelles

La présence du lac des Deux-Montagnes fait l'objet d'une application des dispositions contenues au schéma d'aménagement et du régime transitoire gouvernemental en matière de protection des rives et du littoral, mais également de la détermination d'une zone inondable importante reconnue à la fois au schéma d'aménagement de la MRC à l'aide de cotes de crues et au RCI sur la gestion des zones inondables de la CMM à travers une cartographie assez précise qui sera jointe également au règlement de zonage.

### 3.3.1.6 Contraintes anthropiques

Certaines contraintes d'origine anthropique ont également été localisées sur le territoire de Terrasse-Vaudreuil. Elles correspondent à des usages, des constructions, des infrastructures ou ouvrages dont la présence ou l'exercice dans un lieu fait en sorte que l'occupation du sol à proximité est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité, de santé publique ou de bien-être général des citoyens.

La municipalité ne comprend pas de territoire considéré comme étant compatible à l'activité minière.

En plus des réseaux majeurs, les éléments suivants ont été identifiés comme contraintes anthropiques :

**TABLEAU 6 – Liste des contraintes anthropiques**

<b>Bruit en bordure du réseau routier supérieur</b>	Dû au fort débit de véhicules qui y circulent et à la présence significative de véhicules lourds, l'autoroute 20 cause des nuisances sonores. La municipalité devra en tenir compte dans l'élaboration de la réglementation d'urbanisme pour encadrer notamment l'implantation d'usages sensibles.
<b>Terrains contaminés</b>	Les terrains contaminés représentent un risque pour la qualité de l'environnement et la santé humaine ainsi qu'une contrainte au développement du territoire. Sur le territoire de la municipalité, quelques terrains ont été identifiés au <i>Répertoire des terrains contaminés du MDDELCC</i> dont certains ont été réhabilités : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 140, 5e boulevard – R.éhabilitation non terminée</li> <li>• 38 1<sup>re</sup> avenue – Réhabilitation non terminée</li> </ul>

L'identification des sources de contraintes permet d'évaluer l'étendue et l'intensité des risques auxquels les secteurs environnants sont soumis et d'éviter le rapprochement d'usages incompatibles. Ainsi, en présence d'un risque connu, la municipalité peut mettre en place des mesures correctrices et préventives visant à limiter les incidences sur les personnes, les biens et l'environnement. La prise en considération des contraintes naturelles et anthropiques dans la planification du territoire favorise la création d'un milieu de vie sain et sécuritaire ainsi qu'une cohabitation harmonieuse entre les différents usages.

Dans l'ensemble, ces contraintes devront être régies spécifiquement dans la réglementation d'urbanisme, le tout conformément aux dispositions normatives contenues au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC. Il est question également d'accompagner la MRC dans l'élaboration d'une éventuelle planification régionale en matière de sécurité civile.

Projet - Juillet 2025



RÈGLEMENT 684  
PLAN D'URBANISME

PLAN 7  
Le transport et les contraintes

Transport

 Gare de train de banlieue

Réseau de camionnage

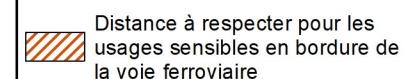
 Transit (permis)

 Réseau routier

 Aires d'isophone (autoroute 20)

 Stationnement incitatif d'EXO

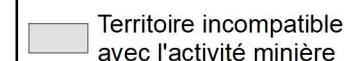
 Réseau ferroviaire

 Distance à respecter pour les usages sensibles en bordure de la voie ferroviaire

Zones inondables

 Zone inondable 0-20 ans

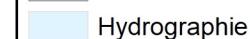
 Zone inondable 20-100 ans

 Territoire incompatible avec l'activité minière

 Périmètre urbain

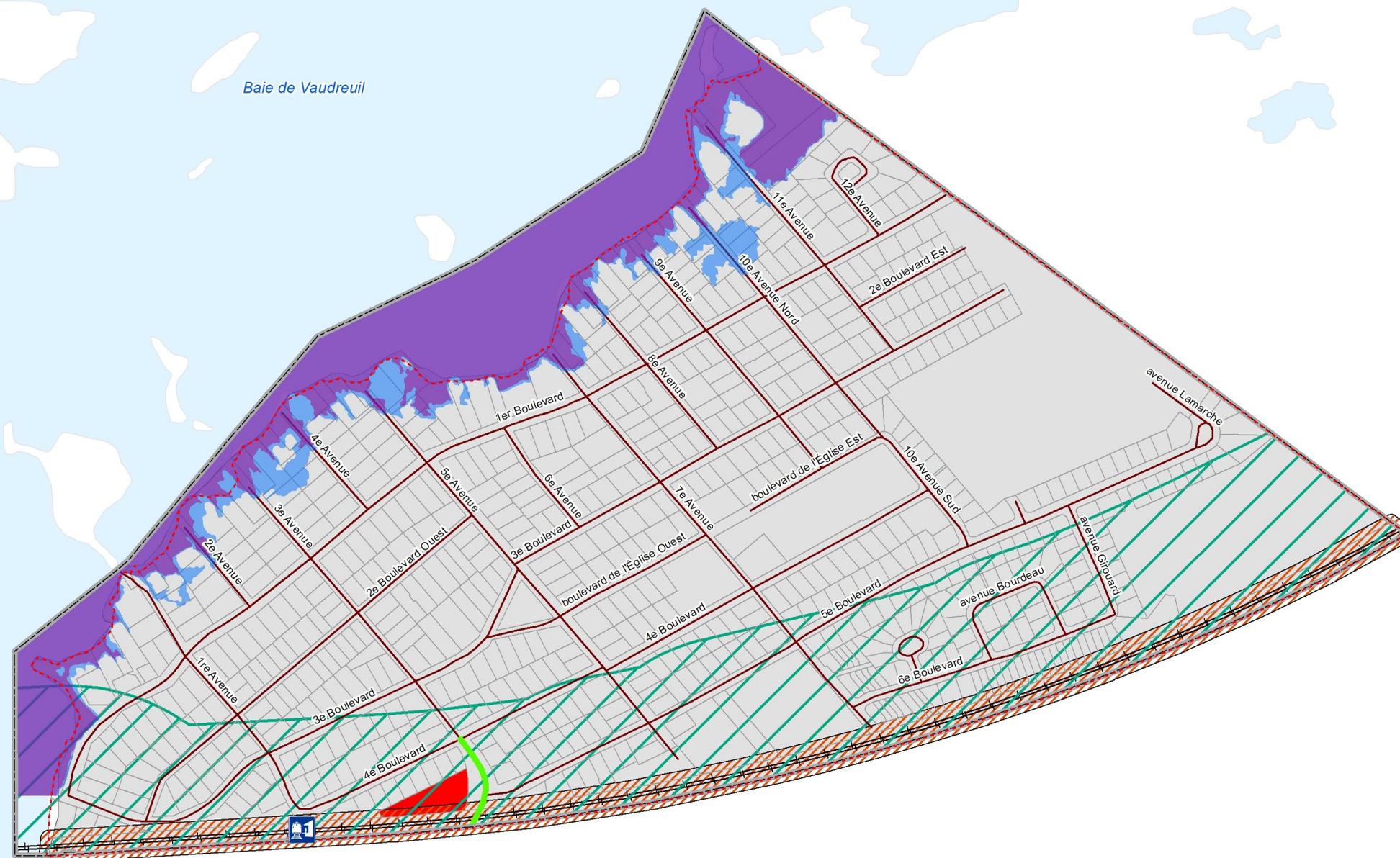
 Limite municipale

 Limite de lot

 Hydrographie



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal



1:7 500

Sources:  
Municipalité de Terasse-Vaudreuil  
MRC de Vaudreuil-Soulanges



Projection: NAD 83, MTM 8

Réalisé par :  
Philippe Meunier, Urbaniste  
Juillet 2025

### 3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU TRANSPORT ET DES CONTRAINTES

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 4</b>	
<b>Optimiser la mobilité des personnes et des marchandises tout en améliorant la fluidité du réseau routier</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Planifier de manière cohérente les interventions sur le réseau routier municipal</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier, au plan d'urbanisme, les composantes du réseau routier municipal, du réseau de transport actif et du réseau de camionnage ;</li> <li>• Être à l'affût de tout changement dans les flux de circulation et des besoins en matière d'arrimage avec le réseau routier menant aux municipalités voisines.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Favoriser et accroître l'utilisation et le développement de la mobilité active et collective</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer un environnement agréable et sécuritaire pour les piétons et les cyclistes en favorisant les aménagements paysagers, l'installation de mobilier urbain en cour avant et sur rue, l'éclairage à échelle humaine;</li> <li>• Soutenir les actions contribuant à l'objectif métropolitain de hausser à 35 % la part modale des déplacements en transport en commun pour la période du matin d'ici 2031, notamment en matière de sensibilisation de la population à l'égard des options existantes de transport collectif;</li> <li>• Mettre en place un comité conjoint avec le centre de services scolaire pour l'identification et la gestion des problématiques relatives au transport scolaire.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 3</b>	
<b>Définir les mesures d'accès et d'aménagement pour un environnement fonctionnel et convivial</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier, à la réglementation d'urbanisme, des mesures favorisant la réduction des accès au réseau routier;</li> <li>• Poursuivre les démarches et interpellations auprès du ministère des Transports concernant les problématiques de liens intermunicipaux.</li> </ul>	

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 5</b>	
<b>Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones et des lieux présentant des contraintes naturelles et anthropiques</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Protéger la population et les biens à l'intérieur des zones de contraintes naturelles et anthropiques</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les zones de contraintes naturelles et anthropiques;</li> <li>• Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, régir les ouvrages et constructions à proximité des milieux inondables et riverains conformément aux normes prévues au schéma d'aménagement révisé de la MRC ainsi qu'au régime transitoire gouvernemental ;</li> <li>• En collaboration avec la MRC, élaborer une planification régionale de sécurité civile.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Assurer une gestion adéquate des sources de risques ou de nuisances à proximité des usages sensibles ainsi que des matières résiduelles et dangereuses</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les immeubles, ouvrages et activités pouvant présenter des risques;</li> <li>• Déterminer des zones tampons pour atténuer les impacts générés par les contraintes anthropiques;</li> <li>• Intégrer au règlement de zonage des normes établissant une distance minimale et des mesures de cohabitation afin de s'assurer qu'aucune nouvelle source de risque ou de nuisance ne s'implante à proximité d'usages sensibles;</li> <li>• Inscrire au règlement sur les permis et certificats et appliquer les dispositions de la LAU à l'égard des terrains contaminés;</li> <li>• Participer à la mise en œuvre du plan de gestion des matières résiduelles de la MRC;</li> <li>• Interdire la classe d'usages P5 : Gestion des matières résiduelles et des matières dangereuses sur l'ensemble du territoire.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 3</b>	
<b>Atténuer les nuisances engendrées par l'utilisation du réseau routier et du réseau ferroviaire</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Introduire à la réglementation d'urbanisme, les dispositions relatives au bruit routier en bordure du réseau routier supérieur et celles relatives à la cohabitation des usages en bordure du réseau ferroviaire</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 4</b>	
<b>Interdire l'implantation d'éoliennes sur le territoire</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préciser l'interdiction d'implantation d'éoliennes commerciales sur le territoire au règlement de zonage</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 5</b>	
<b>Assurer une intégration optimale des réseaux majeurs par la mise en place de mesures d'intégration minimisant leur impact</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les réseaux majeurs;</li> <li>• Par l'intermédiaire des règlements d'urbanisme, intégrer les dispositions relatives à l'intégration des réseaux majeurs provenant du schéma d'aménagement ;</li> <li>• Interdire les nouvelles tours de télécommunications sur le territoire;</li> <li>• Favoriser l'enfouissement des réseaux de distribution et des équipements connexes lors de projets de développement ou de réaménagement dans des milieux paysagers sensibles;</li> <li>• Interdire tout nouveau projet de pipeline sur le territoire.</li> </ul>	

## CHAPITRE IV. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

### 4.1 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le plan d'urbanisme comprend un concept d'organisation spatiale représentant de façon schématique les principales composantes territoriales jouant un rôle structurant en matière d'aménagement en réponse aux enjeux, orientations et objectifs de développement et d'aménagement et aux interrelations entre ceux-ci. Basé également sur la vision de développement durable énoncée précédemment, le concept illustre donc les volontés suivantes :

- a) Le redéveloppement graduel du périmètre urbain doit favoriser une densification douce et se réaliser dans le respect des milieux habités environnants et des attentes locales en matière d'accessibilité;
- b) Le maintien de la vitalité communautaire et culturelle doit servir de levier à l'amélioration de la qualité de vie des Terrassois;
- c) La consolidation des pôles économiques est souhaitable afin de diversifier les activités économiques de la municipalité
- d) La protection et la mise en valeur des milieux bâtis et du paysage riverain doivent être mises à l'avant-plan et constituer une source de développement respectueuse des générations futures;
- e) Les parcs et espaces verts de la municipalité doivent répondre aux besoins en matière de loisirs et de lieux récréatifs et festifs des citoyens et contribuer à un renforcement du sentiment d'appartenance tout en privilégiant les échanges intergénérationnels.

## CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION

### 5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol font référence à l'attribution à une partie du territoire d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation déterminée. Elles déterminent donc, par le fait même, les activités dominantes et les usages principaux prévus et autorisés. Quant aux activités et aux usages complémentaires, ils ne relèvent que du règlement de zonage.

Les grandes affectations du sol :

- indiquent de quelle manière la municipalité entend utiliser les parties de son territoire ;
- permettent de bien harmoniser et d'agencer les utilisations les unes avec les autres, et ce, de manière ordonnée ;
- prennent en considération les acquis de certains milieux déjà bâtis et les contraintes de développement et de conservation préconisées par la municipalité.
- répondent à la vision stratégique, aux orientations d'aménagement et de développement et au concept d'organisation spatiale

Source : MAMH

Les limites des aires d'affectation du territoire sont indiquées sur le plan des grandes affectations du sol en Annexe A et faisant partie intégrante du présent règlement. Ces limites coïncident avec une ligne de lot existante ou projetée, l'axe central d'une voie de circulation existante ou projetée, la limite d'un boisé, la rive d'un cours d'eau, la limite d'un périmètre d'urbanisation ou les limites de la municipalité. Sept (7) grandes affectations ont été attribuées sur le territoire de la municipalité :

C	Commerciale
CONS	Conservation
I	Industrielle
MXT	Mixte
P	Publique et communautaire
R	Résidentielle
UP	Utilité publique

#### 5.1.1 Usages autorisés

La fiche de l'affectation désignée identifie, parmi les principaux groupes d'usages, les fonctions dominantes et complémentaires autorisées à l'intérieur de l'affectation. Le règlement de zonage doit respecter cette classification des usages ainsi que les usages autorisés. Il est important de noter que pour certains groupes d'usages des spécifications ont été apportées.

#### 5.1.2 Densité brute

La densité inscrite à la fiche correspond à une densité exprimée en nombre de logements minimale ou maximale par hectare. Cette densité sera précisée au règlement de zonage. Dans le cas d'affectation dont le développement est complété, la densité inscrite à la fiche peut correspondre à la réalité constatée ou souhaitée.

#### 5.1.3 Mention spéciale

Une mention spéciale peut être indiquée. Cette mention a pour objectif de préciser certains paramètres contenus dans la fiche de l'affectation qui méritent une attention particulière ou qui font l'objet d'une précision normative.

## 5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL

### 5.2.1 Affectation commerciale (C)

<b>A- Description</b>
L'affectation commerciale correspond à la propriété située en bordure de la voie ferrée du côté ouest et au bout de la 1 <sup>re</sup> avenue. Elle vise à reconnaître l'entreprise y étant présente et à y permettre des usages commerciaux compatibles avec la vocation actuelle.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les commerces et activités liés à la construction</li> <li>• Les services de transport</li> <li>• Les services d'entretien et de réparation de véhicules de promenade.</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.2 Affectation conservation (CONS)

<b>A- Description</b>
L'affectation conservation couvre les espaces naturels occupés par la réserve naturelle Molson. Elle vise à y assurer la protection des milieux naturels présents et très peu d'activités y sont permises.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les activités de protection et de mise en valeur;</li> <li>• La conservation des milieux;</li> <li>• Les activités récréatives extensives;</li> <li>• Les jardins communautaires.</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.3 Affectation industrielle (I)

<b>A- Description</b>
L'affectation industrielle couvre le pôle économique industriel du 5 <sup>e</sup> boulevard et adjacent à la voie ferrée. Elle vise à y concentrer les activités industrielles et commerciales causant certaines nuisances et nécessitant des espaces importants.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les commerces reliés à la vente et à la réparation de véhicules;</li> <li>• Les commerces de gros et nécessitant l'utilisation d'espaces importants</li> <li>• Les commerces lourds, générateurs de nuisances et les activités para-industrielles</li> <li>• Les activités industrielles légères.</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

#### 5.2.4 Affectation mixte (MXT)

<b>A- Description</b>
L'affectation « mixte » est octroyée aux propriétés localisées dans le pôle économique mixte du 5 <sup>e</sup> boulevard identifié au plan 2 du présent plan d'urbanisme.
Elle vise à maintenir et consolider les fonctions commerciales et les services liés principalement aux besoins répondant la population locale et offrant une plus grande superficie de plancher, et ce, en mixité avec la fonction résidentielle. Elle est également plus susceptible d'accueillir des projets de redéveloppement à des fins résidentielles et une typologie résidentielle plus variée y sera donc privilégiée.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. L'habitation</li> <li>. La vente au détail</li> <li>. Les services professionnels et administratifs</li> <li>. La restauration et l'hébergement ;</li> <li>. Activités culturelles et de divertissement</li> <li>. Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s).</li> <li>. Équipements publics.</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>
26 logements à l'hectare

#### 5.2.5 Affectation publique et communautaire (P)

<b>A- Description</b>
L'affectation « Publique et communautaire » est appliquée essentiellement aux fonctions institutionnelles présentes sur le territoire.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Équipements institutionnels, récréatifs et communautaires.</li> <li>. Les habitations collectives</li> <li>. Activités récréatives;</li> <li>. Activités culturelles et de divertissement;</li> <li>. Institutions publiques et scolaires</li> <li>. Équipements et services d'utilité publique.</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

#### 5.2.6 Affectation résidentielle (R)

<b>A- Description</b>
L'affectation « Résidentielle » désigne les secteurs du périmètre urbain où prédomine la fonction résidentielle.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Habitation</li> <li>. Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire ;</li> <li>. Parcs et espaces verts</li> <li>. Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
26 logements à l'hectare
<b>D- Mention spéciale</b>

**5.2.7 Affectation Utilité Publique (UP)**

<b>A- Description</b>
L'affectation « utilités publiques » correspond à l'emprise de la voie ferroviaire du CN
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>· Réseau ferroviaire</li><li>· Équipements et services d'utilité publique, transport et communication</li></ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>
Aucune

Projet - Juillet 2025

---

**CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE**

**SECTION 1 DISPOSITION FINALE**

**6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi

---

Michel Bourdeau, maire

---

Isabelle Perron, directrice générale et greffière-trésorière

Projet - Juillet 2025

**ANNEXE A**

**PLANS GRAND FORMAT**

**PLAN 8 - Grandes affectations du sol**

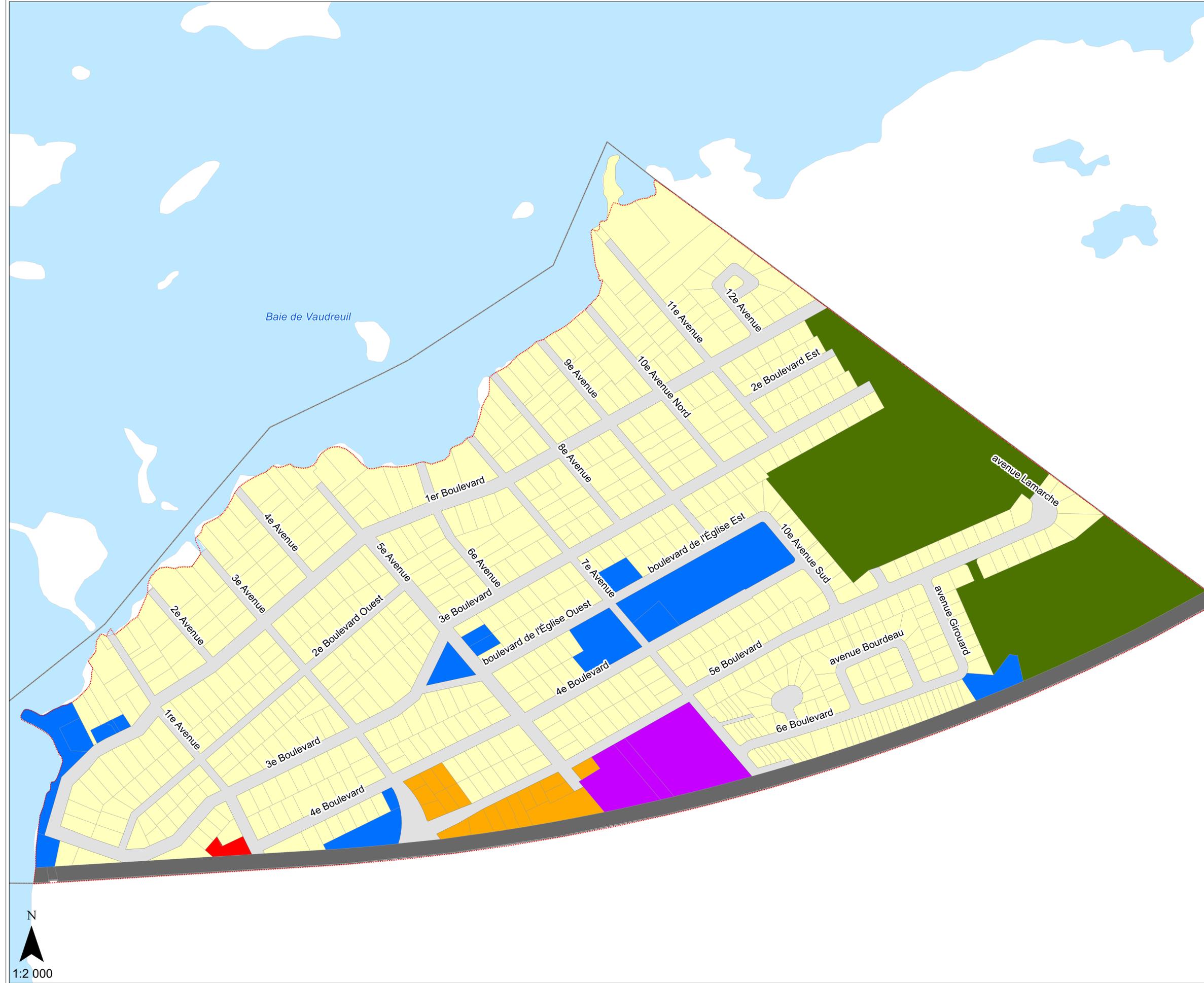


RÈGLEMENT 684  
PLAN D'URBANISME

PLAN 8  
Affectations

**Affectations**

-  Résidentielle
-  Commerciale
-  Mixte
-  Industrielle
-  Publique et communautaire
-  Conservation
-  Utilité publique
  
-  Périmètre urbain
-  Limite municipale
-  Réseau routier
-  Limite de lot
-  Hydrographie



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal