

PROJET DE CONSERVATION DU BOISÉ DE VAUDREUIL-SUR-LE-LAC

Phase 2

Séance d'information - 16 Juin 2026

Crédit photo: Conservation de la nature Canada



01 CONTEXTE

Dans la continuité du Boisé – Phase 1

Régler un dossier qui perdure depuis 2017,
protéger et **donner accès** à ce boisé d'intérêt à la population locale.

Continuer les efforts de protection :
VSL a fait l'acquisition d'une partie du boisé de **11,3 hectares** (sur une superficie totale de 20,4 hectares) à des fins de conservation - **avril 2025**

Acquérir la dernière partie du boisé de 9,1 hectares à des fins de **conservation**.



Acquisition du Boisé 1 – Avril 2025

02 LES TERRAINS

Identification des lots formant le boisé – Phase 2

La partie du boisé visée par la phase 2 du projet d'acquisition appartient à un propriétaire :

- Team Investment Corp
(famille de 4 personnes)

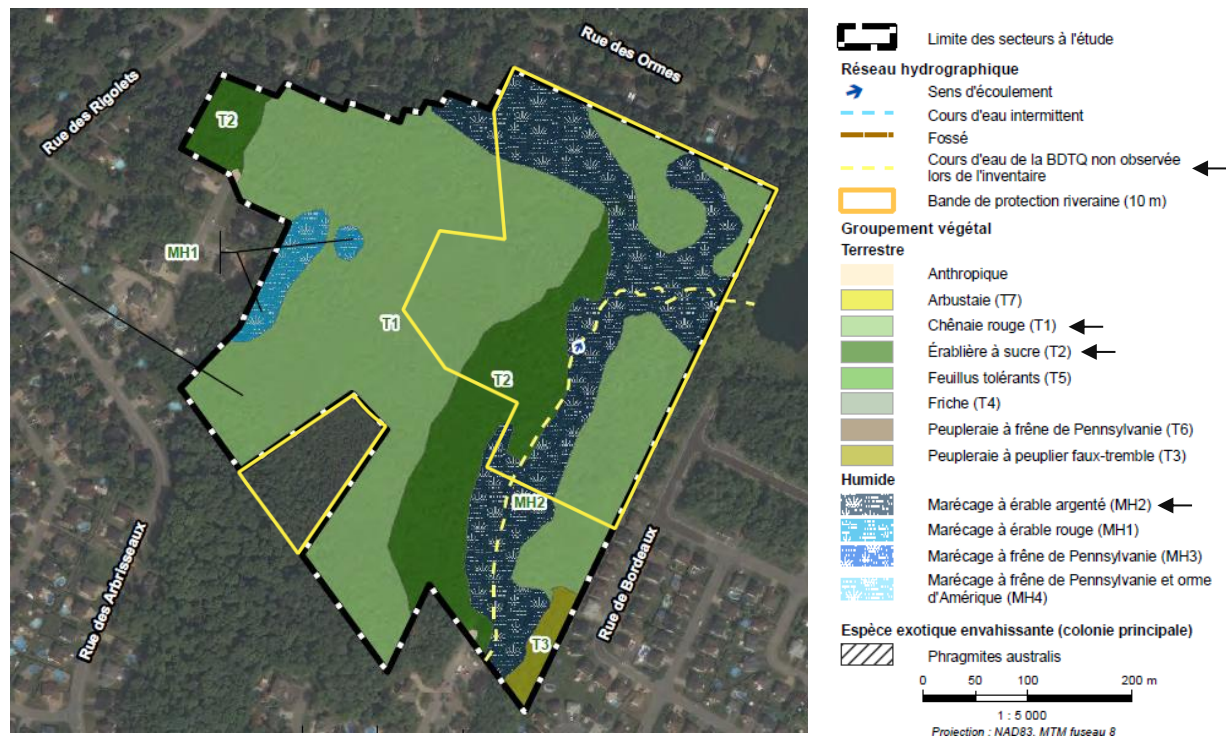
Ce terrain de 9,1 hectares représente 44,7% de la superficie du boisé.



Groupements végétaux et réseau hydrographique

En vert, les groupements végétaux terrestres dans le boisé (constructible – le RCI de la CMM a été abrogé en octobre 2025)

En bleu, les milieux humides (marécages – protégé par le RCI de la CMM et la LQE)



03 FINANCEMENT

Rappel du montage – Phase 1

Le montage financier était le suivant:

Terrains appartenant à Planimax D.S.F	Montants
Valeur de la transaction	2 800 000 \$
Contribution Programme CMM (TVB)	1 338 480 \$
Contribution CNC	500 000 \$
Sous-total (TVB+CNC)	1 838 480 \$
Contribution VSLL	961 520 \$
Coût au pc2 payé (négocié en 2023)	0,79\$/pc

Note: Le règlement d'emprunt comprenait une réserve pour les frais incidents : les frais d'emprunt, les frais de professionnels, les taxes nettes (+/- 173 K\$)



**LA TRAME
VERTE
ET BLEUE**



**CONSERVATION
DE LA NATURE
CANADA**



**VAUDREUIL-
SUR-LE-LAC**

Coût de l'acquisition de la partie du boisé – Phase 2

Au total, le coût d'acquisition de la partie du boisé de 9,1 hectares est de :

2 270 000 \$

Grâce à des opportunités de financement uniques (CMM et Conservation de la nature Canada),
Vaudreuil-sur-le-Lac n'aura pas à dépenser à elle-seule ce montant pour l'acquisition.



Montage financier – Phase 2

En date de juin 2026, le montage financier pour le terrain est le suivant :

	Montants
Valeur de la transaction	2 270 000 \$
Contribution Programme CMM (TVB)	990 116 \$
Contribution CNC	500 000 \$
Sous-total (TVB+CNC)	1 490 116 \$
Contribution VSL	779 884 \$
Coût au pc2	0,80\$/pc

Note: Le règlement d'emprunt comprendra une réserve pour les frais incidents : les frais d'emprunt, les frais de professionnels, les taxes nettes (+/- 300 K\$)



**LA TRAME
VERTE
ET BLEUE**



**CONSERVATION
DE LA NATURE
CANADA**



**VAUDREUIL-
SUR-LE-LAC**

04 OPPORTUNITÉS - RÉFLEXIONS

Impact financier

La contribution de VSLL serait ainsi de 779 884 \$.

VSLL doit adopter un règlement d'emprunt.

Pour une résidence au prix moyen de 801 280 \$ d'évaluation, **le règlement d'emprunt représentera environ 113\$/année (moins de 10\$ par mois)** pour un prêt amorti sur 30 ans à un taux de 4 %.

Un règlement d'emprunt :

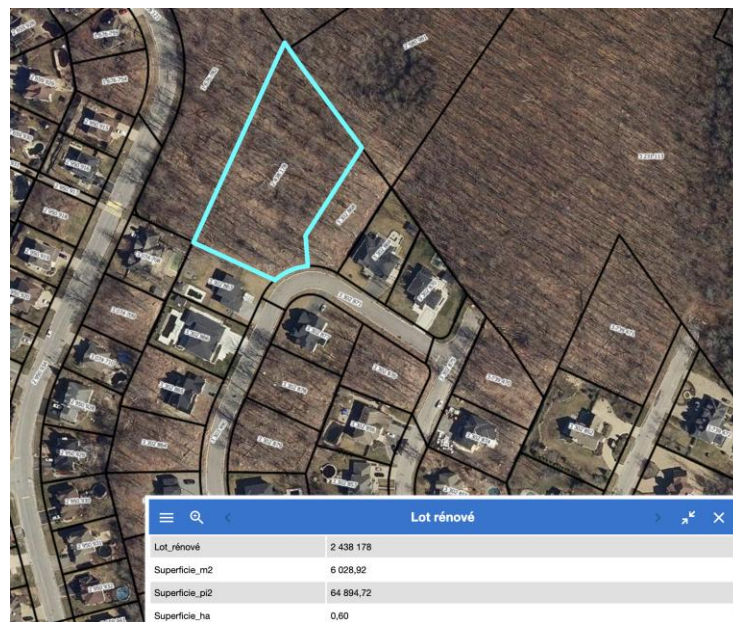
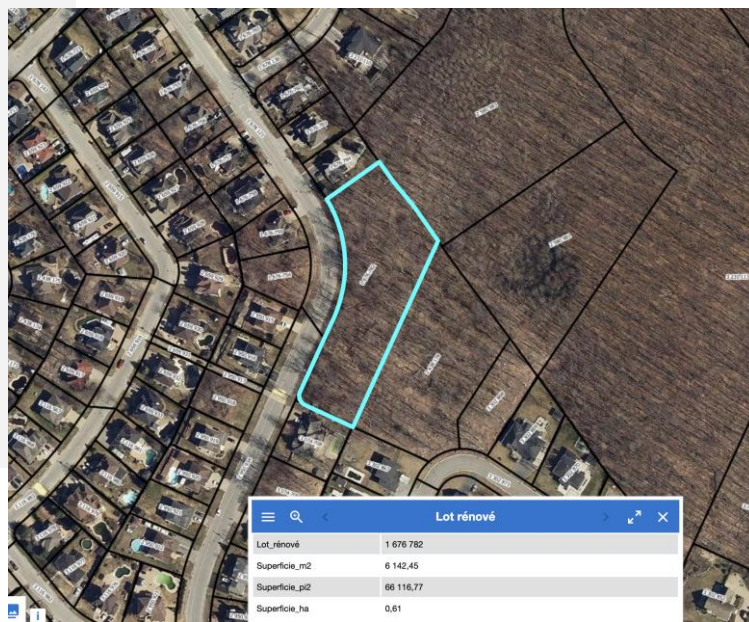
Un acte juridique officiel permettant à une municipalité d'emprunter des fonds. Il sert à financer de grands projets (infrastructures, acquisition de terrain) dont le coût excède les capacités du budget annuel.

Il est encadré par la Loi sur les dettes et les emprunts municipaux et approuvé par le gouvernement.

Détail des taxes						
Description de la taxe	Référence	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% taux	Montant
TAUX DE BASE RES.						
GE - TAUX DE BASE	399-2026	ÉVALUATION	726 200	.0034810	100	2 527,90
RB - EAU RES.	399-2026	LOGEMENT	1	385,00	100	385,00
RB - COLL. DÉCHETS DOM.	399-2026	LOGEMENT	1	159,00	100	159,00
RB - USINE FIL.-EPUR.	399-2026	UNITÉ	1	270,00	100	270,00
RB - ECOCENTRES	399-2026	LOGEMENT	1	83,00	100	83,00
RE - COLL. MAT. ORGAN.	399-2026	LOGEMENT	1	134,00	100	134,00
RE - REG. 385-LE BOISE	399-2026	EVALUATION	726 200	.0001450	100	105,30
RE - REG. 332-PARC	399-2026	EVALUATION	726 200	.0000510	100	37,04
RE - REG. 337-CTRE LOIS	399-2026	EVALUATION	726 200	.0000130	100	9,44
RS - REG.385-BOISE-SEC.	399-2026	UNITÉ	1	55,33	100	55,33
G: Taxe foncière pouvant être acquittée en plusieurs versements, selon la loi R: Taxe autre que foncière ou compensation pouvant être acquittée, selon un règlement local, en plusieurs versements U: Taxe ou compensation ne pouvant être payée en plusieurs versements						
E: Taxe impossible s'appliquant à tous les immeubles imposables de la municipalité S: Taxe s'appliquant aux immeubles d'un secteur de la municipalité B: Taxe s'appliquant aux bénéfices des travaux pour lesquels elle est imposée						
Échéance(s) et paiement(s)						
N° référence pour paiement	Échéance(s)			Taxes courantes		
F	1) 2026-03-18	1 883,01 \$		Arrérages		0,00
	2) 2026-07-08	1 883,00 \$		Intérêts		0,00
				Pénalités		0,00
Après échéance(s)				Date de calcul (arrérages, intérêts et pénalités)	Crédit	0,00
Taux d'intérêt annuel 10%				2026-03-18	Total à payer	3 766,01 \$
Taux de pénalité mensuel 0,5% (5% max. par an)						
Message(s)						

Opportunités

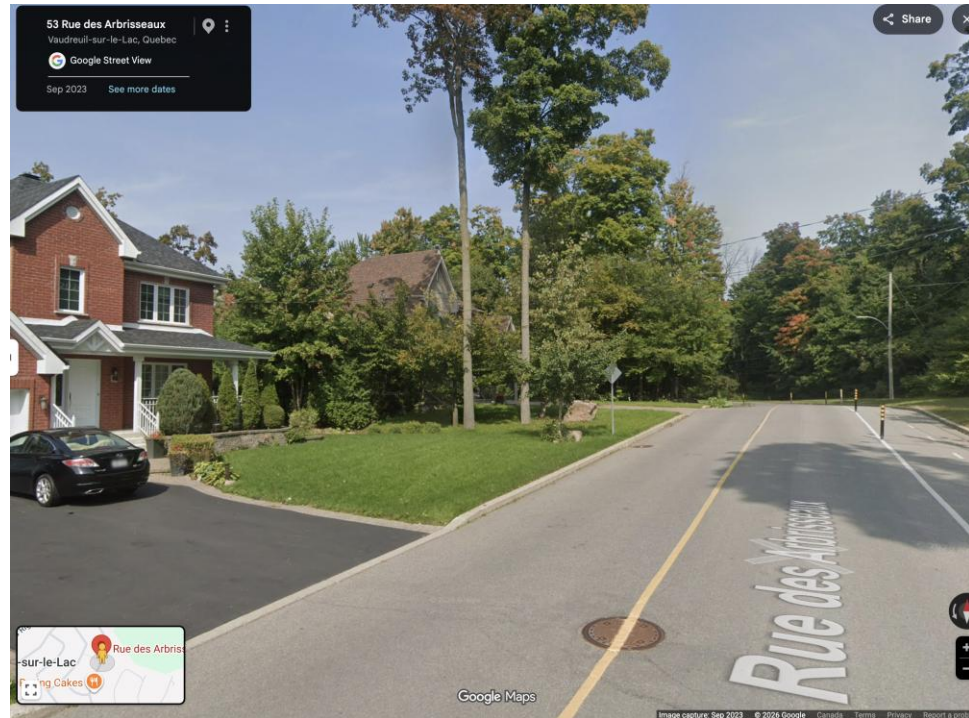
Pour éviter une charge fiscale trop importante, la municipalité considère vendre les terrains situés sur la rue des Arbrisseaux et des Aubépines. La vente de ses terrains permettra de réduire les dépenses et même de rembourser une partie de l'emprunt du premier achat.



Opportunités

La valeur de ces terrains a été estimée de **302\$ à 395\$/m² (28\$ à 37\$/pc)**. **C'est plus de 300 000\$ par terrain.**

La vente de ces terrains impliquera nécessairement un changement de zonage pour y permettre exclusivement de l'unifamilial isolé (3 ou 4 terrains) comme ce que l'on retrouve autour sur des Arbrisseaux.



Enjeux à considérer

- **Pour acheter, il faut un vendeur.** Selon leur rapport d'Altus, la valeur est de 2,74M\$, donc 2,27M\$ représente à leurs yeux une vente à rabais de près de 500 000\$.
- **Fin du programme TVB:** perte du financement CMM.
- **Ouverture potentielle d'un accès véhiculaire** pour accéder au terrain constructible (fin du RCI de la CMM).
- **Échec de la protection complète du boisé** et des sentiers sur la partie Baer.



Le projet d'acquisition du terrain permet à la communauté de :

- **Protéger à perpétuité un milieu naturel** qui contribue à la biodiversité, la gestion des inondations (infrastructure verte) et la qualité de vie des citoyens.
- **Donner l'accès au lac Carrière** de la Ville de Vaudreuil-Dorion.
- **Bénéficier d'une opportunité unique d'avoir accès au financement** de la CMM et de la contribution de CNC qui assument 63% du coût d'acquisition (coût payé par citoyen sous la juste valeur marchande).
- **Avoir accès à cet espace vert** au cœur de la municipalité et le léguer aux générations futures.



Photos: JFLV consultants

QUESTIONS ET COMMENTAIRES