

CHAPITRE 3 : LA GESTION DE L'URBANISATION

CHAPITRE 3 : LA GESTION DE L'URBANISATION

3.1 MISE EN SITUATION

Le phénomène de l'urbanisation est relativement important sur le territoire de la MRC car près de 90 % de la population habite à l'intérieur d'agglomérations urbaines ou villageoises ou à l'intérieur de têtes de développement situées à l'extérieur de ces agglomérations. Une part importante de l'urbanisation s'est effectuée à l'intérieur des 22 périmètres d'urbanisation et principalement ceux des quatre municipalités de l'île Perrot, de Vaudreuil-Dorion, Saint-Lazare, Hudson, Rigaud, Les Cèdres, Coteau-du-Lac, Les Coteaux et Saint-Zotique. L'urbanisation s'est aussi effectuée à l'intérieur de têtes de développement situées en milieu rural. La majorité se situe en zone non agricole et est considérée à l'intérieur du présent Schéma d'aménagement révisé comme des aires para-urbaines. D'autres, de faibles dimensions, se situent en zone agricole et sont considérées à l'intérieur du présent schéma comme des îlots déstructurés.

3.2 LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

3.2.1 La notion de périmètre d'urbanisation et son utilité

Le paragraphe 3 du 1^{er} alinéa de l'article 5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule que le schéma doit déterminer les périmètres d'urbanisation. Bien que la notion de périmètre d'urbanisation ne soit pas définie dans la loi, on doit comprendre qu'il correspond au secteur urbain où l'on doit retrouver une concentration et une diversité d'utilisations à caractère proprement urbain. C'est à l'intérieur du périmètre d'urbanisation que les municipalités doivent privilégier les développements résidentiels, commerciaux et industriels, l'implantation d'équipements publics et communautaires et l'installation des services d'aqueduc et d'égout.

En terme d'utilité, le périmètre d'urbanisation :

- 1) Permet aux municipalités d'assurer un contrôle sur le développement urbain, d'éviter l'éparpillement des têtes de développement et de rentabiliser ses équipements publics et communautaires, ses infrastructures routières et piétonnes et ses réseaux d'aqueduc et d'égout.
- 2) Permet de protéger le territoire agricole en créant une ligne de démarcation entre le milieu urbain et le milieu rural. À ce titre, il constitue une barrière entre deux entités environnementales distinctes, soit une entité destinée à des usages urbains et une entité destinée à des activités agricoles.

- 3) Sert d'instrument de référence pour l'implantation future des grandes infrastructures routières, énergétiques et de télécommunication. Les intentions de l'urbanisation future étant clairement exprimées, il devient alors plus facile aux différentes instances gouvernementales, para-gouvernementales et privées de planifier leurs réseaux en toute connaissance de cause.

3.2.2 Les périmètres d'urbanisation proposés

Le présent Schéma d'aménagement révisé retient sensiblement les mêmes périmètres d'urbanisation que le premier schéma. Ces périmètres s'inscrivent à l'intérieur des zones non agricoles délimitées par la Commission de protection du territoire et des activités agricoles (CPTAQ) en 1990 sauf à certains endroits qui font l'objet de demandes particulières auprès de la CPTAQ dans le cadre de la présente révision.

Une compilation effectuée dans le cadre de la préparation du présent schéma révisé a permis d'actualiser certaines données et plus particulièrement les suivantes :

- superficie de la zone non agricole selon la CPTAQ;
- superficie du périmètre d'urbanisation;
- superficie occupée dans le périmètre d'urbanisation;
- services d'aqueduc et d'égout disponibles;
- superficies disponibles dans le périmètre d'urbanisation à des fins résidentielles et autres.

Les résultats de cette compilation apparaissent au tableau 3. On examinera ci-après ces résultats selon les différents secteurs de la MRC. Il est important de souligner que les superficies disponibles à l'intérieur des périmètres ne pourront nécessairement être construites à 100 %, compte tenu qu'on y trouve soit des cours d'eau le long desquels des bandes riveraines devront être respectées, soit de grandes infrastructures énergétiques (lignes électriques, pipelines), soit des aires inondables ou non constructibles en raison d'une nappe phréatique trop élevée.

3.2.2.1 Secteur île Perrot

Ce secteur comprend les quatre municipalités de Pincourt, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, L'Île-Perrot et Terrasse-Vaudreuil, dont la presque totalité des espaces compris à l'intérieur des périmètres d'urbanisation sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

Le périmètre de la ville de Pincourt est urbanisé dans une proportion de 66 %. Il offre encore des espaces disponibles pour le développement résidentiel (235 ha), ce qui permettrait la construction d'environ 2 800 nouvelles habitations. Il incorpore aussi des espaces vacants destinés au développement des fonctions commerciale et industrielle qui prendront place principalement le long de l'autoroute 20.

Notons que l'augmentation démographique prévue dans cette municipalité jusqu'en 2016 est de l'ordre de 3 200 personnes.

La municipalité de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot comprend un périmètre d'urbanisation de 816 ha dont 65 % est occupé à des fins urbaines et récréatives. Elle bénéficie d'une réserve de 181 ha, ce qui permettrait la construction d'environ 2 200 nouvelles habitations. Elle dispose aussi de 100 ha pour l'expansion de ses fonctions commerciale et industrielle qui prendront place principalement dans la zone industrielle située aux limites de la municipalité, en marge du boulevard Don Quichotte.

L'augmentation démographique prévue dans cette municipalité jusqu'en 2016 est de l'ordre de 4 500 personnes.

Le périmètre de la ville de L'Île-Perrot est occupé dans une proportion de près de 60 %. Les espaces disponibles pour l'expansion résidentielle sont de 50 ha, ce qui permettrait la construction d'environ 460 nouvelles habitations. Par ailleurs, les superficies disponibles pour des fins autres que résidentielles sont relativement plus importantes, se chiffrant à 168 ha. Elles incluent des espaces non bâtissables situés en zone inondable (au nord de l'autoroute 20 notamment), des espaces appartenant à l'université McGill destinés à une réserve naturelle et les terrains de la future gare intermodale de l'AMT.

L'accroissement démographique prévu ici jusqu'en 2016 est de l'ordre de 1 400 personnes.

Quant à la municipalité de Terrasse-Vaudreuil, elle dispose d'environ 15,5 hectares ayant été acquis récemment par l'université McGill pour les fins d'une réserve naturelle.

Les espaces disponibles à des fins urbaines et qui sont prévus par les municipalités de Pincourt, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot et L'Île-Perrot au cours des phases de développement des 15 prochaines années sont identifiés au plan 4 présenté ci-après.

3.2.2.2 Secteur Vaudreuil

Ce secteur comprend trois municipalités soit Vaudreuil-Dorion, Vaudreuil-sur-le-Lac et L'Île-Cadieux.

Vaudreuil-Dorion compte sur trois périmètres d'urbanisation pour son développement futur. Le premier, situé entre la rivière des Outaouais et l'autoroute 540 et qui intègre la majeure partie du tissu urbain de cette ville; le deuxième, situé le long de l'autoroute 40, dans le prolongement du périmètre d'urbanisation de la ville de Hudson; le troisième, situé entre la route 338 et la rivière des Outaouais, à proximité de Pointe-des-Cascades.

Dans le premier cas, la superficie du périmètre est de 2 161 hectares dont 1 078 (50 %) sont déjà occupés à des fins urbaines. Ce qui laisse une disponibilité d'environ 475 ha pour l'habitation et 608 ha pour d'autres usages tels l'industrie, le commerce et les équipements communautaires (parcs, écoles, gare intermodale etc.). Compte tenu que ce périmètre est desservi par l'aqueduc et l'égout, on peut envisager une densité brute d'environ 12 logements à l'hectare, ce qui permettrait d'accueillir environ 5 700 nouveaux logements (15 560 personnes).

Dans le second cas, la superficie du périmètre est de 290 ha dont 63 ha (22 %) sont déjà occupés essentiellement par des développements résidentiels, laissant une disponibilité d'environ 227 ha dont 68 ha pour l'habitation. Compte tenu que ce périmètre n'est desservi que par l'aqueduc, on peut envisager ici une densité brute de cinq logements à l'hectare, ce qui permettrait d'accueillir 340 nouvelles habitations (environ 925 personnes).

Dans le troisième cas, la superficie du périmètre est de 3,62 ha dont 2,9 ha (80 %) sont déjà occupés par des habitations, laissant une disponibilité de 0,72 ha pour le

développement résidentiel futur. Ce périmètre est desservi par l'aqueduc et l'égout et pourrait accueillir seulement 8 à 10 nouvelles habitations.

Rappelons que l'augmentation de population prévue à Vaudreuil-Dorion jusqu'en 2016 est de l'ordre de 7 800 personnes. Les espaces disponibles à des fins urbaines et qui sont prévus par la municipalité au cours des périodes de développement des 15 prochaines années sont identifiés au plan 5 présenté ci-après.

Quant à la municipalité de Vaudreuil-sur-le-Lac, elle offre une disponibilité d'environ 58 ha dans son périmètre d'urbanisation, dont 47 ha sont prévus à des fins résidentielles (possibilité d'accueillir environ 250 nouvelles habitations desservies par l'aqueduc et l'égout). La municipalité dispose aussi d'une superficie de 11 ha dans son périmètre pour fins de développement industriel.

L'augmentation démographique prévue dans cette municipalité jusqu'en 2016 est de 200 personnes.

La troisième municipalité de ce secteur, soit celle de L'Île-Cadieux, ne dispose plus d'aucun terrain pour l'expansion urbaine, son périmètre d'urbanisation étant complètement occupé par des habitations construites sur de grands terrains.

3.2.2.3 Secteur Hudson/Saint-Lazare

Ce secteur comprend les municipalités de Hudson et de Saint-Lazare.

La ville de Hudson dispose d'un périmètre de 812 hectares, mais qui est aujourd'hui occupé dans une proportion d'environ 87 %. N'étant desservi que par l'aqueduc, le territoire de cette ville comprend des terrains d'assez grandes dimensions ainsi que de vastes espaces verts ou récréatifs (golfs). Les espaces disponibles pour le développement résidentiel totalisent 107 ha qui pourraient accueillir environ 500 nouvelles habitations (1 350 personnes). Cette superficie apparaît suffisante en regard des perspectives de croissance assez faibles qu'on y prévoit (environ 650 personnes d'ici 2016).

Pour sa part, la ville de Saint-Lazare comprend un périmètre d'urbanisation couvrant une superficie de 2 945 ha qui est occupé dans une proportion d'environ 74 %. À l'instar de la ville d'Hudson, le développement s'est fait ici sur de grands terrains (2 300 mètres carrés en moyenne) en raison d'une desserte par l'aqueduc seulement, sauf à l'intérieur du noyau central où les deux services sont disponibles.

Les terrains non occupés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation couvrent une superficie totale de 2 116 ha. La superficie résidentielle utilisable de 518 ha, ce qui permettrait d'accueillir environ 2 350 nouvelles habitations.

Compte tenu que la ville a connu une croissance très dynamique au cours des 15 dernières années (moyenne de 219 permis résidentiels par année entre 1997 et 2003) et que les perspectives de développement se révèlent relativement importantes (accroissement prévu de 9 700 personnes d'ici 2016), on peut envisager ici une saturation des espaces résidentiels constructibles entre 2010 et 2016. Les espaces disponibles à des fins urbaines et qui sont prévues par la municipalité au cours des phases de développement des 15 prochaines années sont identifiés au plan 6 présenté ci-après.

3.2.2.4 Secteur Rigaud/Pointe-Fortune/Très-Saint-Rédempteur

Ce secteur comprend les trois municipalités de Rigaud, de Pointe-Fortune et de Très-Saint-Rédempteur. À noter que la municipalité de Très-Saint-Rédempteur n'a aucun périmètre d'urbanisation bien qu'elle ait une zone non agricole de 568 hectares.

La municipalité de Rigaud présente un périmètre d'urbanisation de 470 ha dont environ 170 ha (36 %) sont occupés, laissant une disponibilité d'environ 200 ha pour des fins résidentielles et 100 ha pour des fins commerciales et industrielles. On peut envisager ici que la superficie résidentielle disponible permettrait la construction d'environ 2 400 habitations desservies par l'aqueduc et l'égout.

Notons que l'accroissement de population prévu dans cette municipalité jusqu'en 2016 est de l'ordre de 800 personnes.

Le développement du village de Pointe-Fortune est relativement plus modeste compte tenu qu'il ne représente qu'une superficie de 60 ha sur un périmètre qui en couvre 241, ce qui laisse des disponibilités d'environ 80 ha pour la fonction résidentielle et 100 ha pour les autres fonctions. Toutefois aucun service d'aqueduc ou d'égout n'est disponible dans cette municipalité et les perspectives de croissance jusqu'en 2016 sont relativement modestes.

3.2.2.5 Secteur intérieur

Cinq municipalités sont représentées à l'intérieur de ce secteur soit Sainte-Marthe, Sainte-Justine-de-Newton, Saint-Clet, Saint-Télesphore et Saint-Polycarpe. Chacune possède un périmètre d'urbanisation, sauf la municipalité de Saint-Télesphore qui en a deux.

Ces périmètres sont peu étendus et ne laissent que peu de place au développement futur, qu'il soit résidentiel ou commercial. Celui de Sainte-Marthe n'offre qu'une possibilité de construire une dizaine de résidences. Quant aux quatre autres (Sainte-Justine-de-Newton, Saint-Clet, Saint-Télesphore et Saint-Polycarpe), ils ne disposent au total que de 94 ha dont 69 à des fins résidentielles. Ainsi on peut évaluer à environ 800 le nombre total d'habitations qui pourraient être construites à l'intérieur de ces quatre périmètres.

Mentionnons que la municipalité de Saint-Télesphore ne dispose d'aucun service et que les municipalités de Sainte-Marthe et de Sainte-Justine-de-Newton ne sont équipées que d'un réseau d'aqueduc.

Tableau 3 - Les périmètres d'urbanisation et les aires résidentielles disponibles

Municipalité	Superficie non agricole (ha) *	Superficie du périmètre (ha)	Superficie occupée dans le périmètre (ha)	Services disponibles	Superficie disponible dans le périmètre (ha)	
					Résident	Autre
Pincourt**	836	836	555 (66 %)	A+E	235	46
N.D. de l'Île-Perrot	862	816	535 (65 %)	A+E	181	100
L'Île-Perrot	537	537	319 (59 %)	A+E	50	168
Terrasse-Vaudreuil**	108	108	93 (86 %)	A+E	0	15
Total secteur Île Perrot	2 343	2 297	1 502 (64 %)		466	329
Vaudreuil-Dorion**	3 201	2 454	1 144 (46 %)	A+E	544	766
L'Île-Cadieux	62	62	62 (100 %)	A	0	0
Vaudreuil-sur-le-Lac**	173	173	115 (66 %)	A+E	47	11
Total secteur Vaudreuil	3 436	2 689	1 321 (49 %)		591	777
Saint-Lazare**	3 515	2 874	2 116 (74 %)	A***	518	240
Hudson	1 063	812	705 (87 %)	A	107	0
Total secteur Hudson/St-Lazare	4 578	3 686	2 821 (76 %)		625	240
Rigaud**	4 657	470	170 (36 %)	A+E	200	100
Pointe-Fortune	241	241	56 (23 %)	aucun	93	92
Très-Saint-Rédempteur	568	Aucun périm.	Aucun périm.	Aucun périm	Aucun p	Aucun p
Total secteur Rigaud/Pointe-Fortune/Très-St-Rédempteur	5 466	711	226 (32 %)		293	192
Sainte-Marthe**	14	14	13 (93 %)	A	1	0
Sainte-Justine-de-Newton**	66	66	24 (36 %)	A	37	5
Saint-Clet	96	96	67 (70 %)	A+E	17	12
Saint-Télesphore	394	56	46 (83 %)	aucun	9	1
Saint-Polycarpe**	268	123	110 (89 %)	A+E	6	7
Total secteur intérieure	838	355	260 (73 %)		70	25
Pointe-des-Cascades**	266	183	82 (45 %)	A+E	40	61
Les Cèdres	496	114	100 (88 %)	A+E	14	0
Coteau-du-Lac**	1 049	1 049	563 (54 %)	A+E	212	274
Les Coteaux	439	439	184 (42 %)	A+E	155	100
Saint-Zotique**	978	978	758 (78 %)	A+E	210	10
Rivière Beaudette	739	365	156 (43 %)	E ****	145	64
Total secteur Soulanges	3 967	3 123	1 843 (55 %)		776	509
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES	20 628	12 866	7 973 (62 %)		2 821	3 580

Notes relatives au tableau 3 :

- * Les superficies non agricoles ont été fournies par la CPTAQ. Elles n'incluent pas les inclusions et les exclusions de la zone agricole depuis la révision de celle-ci.
- ** Données fournies par la Municipalité.
- *** À Saint-Lazare, l'aqueduc et l'égout ne sont installés que dans le noyau villageois, le reste du territoire urbanisé n'étant desservi que par l'aqueduc.
- **** À Rivière-Beaudette, l'égout ne dessert que le noyau villageois.

Aucun astérisque : Donnée calculée par la MRC Vaudreuil-Soulanges.

3.2.2.6 Secteur Soulanges

Ce secteur comprend les municipalités de Pointe-des Cascades, les Cèdres, Coteau-du-Lac, Les Coteaux, Saint-Zotique et Rivière-Beaudette.

Cinq de ces six municipalités de ce secteur sont dotées de périmètres d'urbanisation qui offrent des possibilités de développement aux niveaux résidentiel et commercial tout au moins. Seul le périmètre de la municipalité des Cèdres est occupé à près de 90 % et n'offre plus que 14 hectares pouvant être mis en valeur à des fins résidentielles. Tous les périmètres d'urbanisation du secteur sont desservis par l'aqueduc et l'égout sauf le cas de Rivière-Beaudette qui ne dispose que d'un réseau d'égout à l'intérieur du noyau villageois.

Le périmètre de Pointe-des-Cascades est urbanisé dans une proportion de 45 %; il offre des disponibilités au niveau résidentiel d'environ 40 ha, représentant un potentiel de développement d'environ 400 habitations. Une partie des terrains disponibles se situent sur la pointe Juillet où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas installés et où existent quelques contraintes d'inondation et de sols (affleurements rocheux) avec lesquelles il faudra composer. Un autre secteur potentiel pour le développement résidentiel se situe à l'ouest de la route 338 où les services ne sont pas encore installés.

Le périmètre de Pointe-des-Cascades comprend aussi une superficie d'environ 61 ha destinée à des fonctions autres que résidentielle. Certains de ces terrains pourraient être mis en valeur à des fins publiques ou commerciales advenant la réouverture du canal de Soulanges.

L'accroissement de population prévu à Pointe-des-Cascades jusqu'en 2016 est de l'ordre de 125 personnes. Toutefois, si la pointe Juillet était mise en valeur et si le canal de Soulanges était rouvert à la navigation de plaisance, la croissance démographique pourrait alors être plus importante.

La municipalité des Cèdres présente un périmètre d'urbanisation quasi saturé qui n'offre qu'environ 14 ha pour le développement résidentiel futur. Cette municipalité a connu

une croissance relativement dynamique (plus de 2 000 personnes en 15 ans) qui s'est réalisée autant à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation que dans les aires résidentielles para-urbaines situées au Nord du canal de Soulanges. Les terrains disponibles permettraient de construire environ 150 nouvelles habitations, ce qui devrait être réalisé d'ici les cinq prochaines années (en supposant un rythme de 30 nouvelles habitations par année). Après 2006, la municipalité sera confrontée à un sérieux problème de pénurie de terrains.

La municipalité de Coteau-du-Lac dispose d'une bonne marge de manœuvre pour son développement futur. Son périmètre d'urbanisation est occupé dans une proportion de 54 %, laissant des disponibilités de 212 ha à des fins résidentielles (potentiel d'environ 2 500 nouvelles habitations) et de 274 ha à des fins autres que résidentielles (commerce, extraction, industrie). La réouverture du canal de Soulanges et la réalisation d'un important projet-moteur (Port-Soulanges) dans cette municipalité pourraient venir transformer considérablement la physionomie et la structure de son périmètre d'urbanisation. Les espaces disponibles à des fins urbaines et qui sont prévus par la municipalité au cours des phases de développement des 15 prochaines années sont identifiés au plan 11 présenté ci-après.

L'augmentation de population prévue dans cette municipalité jusqu'en 2016 est de l'ordre de 2 000 personnes.

La municipalité des Coteaux dispose d'un périmètre d'urbanisation qui est occupé dans une proportion de 42 %. Les disponibilités au niveau résidentiel sont de 155 ha, ce qui permettrait la construction d'environ 1 500 nouvelles habitations. Le reste des terrains vacants, environ 100 ha, est prévu à des fins de développement industriel et commercial. Notons que cette municipalité pourrait, elle aussi, être marquée par la réouverture du canal de Soulanges, tout particulièrement au niveau de son secteur central et des terrains situés en marge de l'entrée Ouest du canal (occupés présentement par un terrain de camping). Les espaces disponibles à des fins urbaines et qui sont prévus par la Municipalité au cours de la phase de développement 2003-2016 sont identifiés au plan 11 présenté ci-après.

L'augmentation démographique prévue dans cette municipalité jusqu'en 2016 est de l'ordre de 800 personnes.

La municipalité de Saint-Zotique comprend un périmètre d'urbanisation relativement grand qui est occupé dans une proportion d'environ 78 %. Bien que la croissance démographique ait été ici passablement dynamique depuis 15 ans (plus de 2 100 personnes) et que le paysage urbain se soit transformé de façon appréciable, on peut compter sur une banque de terrains résidentiels couvrant une superficie totale brute de 210 ha (potentiel de développement d'environ 1 500 habitations). Notons que certains terrains ne pourront être mis en valeur dans la partie Ouest du territoire, compte tenu de la présence ici de zones humides ou marécageuses. D'ailleurs, un secteur marécageux d'environ 150 ha, compris dans le périmètre d'urbanisation et affecté dans à des fins de conservation, a été aménagé par Canards Illimités en vue de la protection et de la reproduction de la faune ailée. Les espaces disponibles à des fins urbaines et qui sont prévus par la municipalité au cours des phases de développement des 15 prochaines années sont identifiés au plan 11 présenté ci-après.

L'augmentation de population prévue à Saint-Zotique jusqu'en 2016 est de l'ordre de 1 350 personnes.

Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Rivière-Beaudette est occupé dans une proportion de 43 %, laissant 145 ha pour le développement résidentiel et 64 ha pour les fonctions industrielle et commerciale. Tenant compte que le réseau d'égout n'est installé que dans le noyau villageois et que celui-ci n'offre que très peu de terrains disponibles pour de nouvelles constructions, on en déduit que le développement futur de la fonction résidentielle se réalisera principalement dans des secteurs non desservis. En supposant une densité de trois habitations à l'hectare, on peut estimer à environ 435 le nombre de nouvelles habitations qui pourraient être construites à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

L'augmentation de la population prévue à Rivière-Beaudette jusqu'en 2016 est de l'ordre de 245 personnes.

3.3 LES AUTRES AIRES D'URBANISATION À L'EXTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

3.3.1 Aperçu général

La MRC a créé des aires d'affectation selon les usages existants avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et selon les secteurs ayant été exclus de la zone agricole par la CPTAQ lors de la révision de cette zone en 1990 et qui ont été utilisés en tout ou en partie à des fins urbaines. Les motifs sous-jacents à ces exclusions peuvent se ramener à deux :

1) Le faible potentiel pour l'agriculture en raison de la piètre qualité des sols, la topographie accidentée et l'exiguïté des espaces

C'est en vertu de ce motif qu'une partie du mont Rigaud a été exclue de la zone agricole de même que toutes les îles de l'Outaouais et du Saint-Laurent ainsi que certaines aires humides adjacentes à ces cours d'eau. Une aire sableuse chevauchant une partie des municipalités de Rivière-Beaudette, de Saint-Télesphore et de Saint-Polycarpe a aussi été exclue de la zone agricole en raison de la faible qualité des sols mais aussi de l'existence de plusieurs sablières-gravières à cet endroit.

2) L'occupation du sol par des usages non agricoles

Certaines parties du territoire déjà occupées par des usages non agricoles ont ainsi été exclues de la zone agricole parce que jugées irrécupérables pour l'agriculture. C'est ainsi que certains espaces occupés complètement ou partiellement par des développements résidentiels, commerciaux, récréatifs ou industriels situés à Vaudreuil-Dorion, à Les Cèdres, à Saint-Lazare et à Rigaud se sont retrouvés à l'extérieur de la zone agricole.

Bien que la majorité des espaces dézonés par la CPTAQ puisse se justifier en raison de ces motifs (voir tableau 4), il n'en demeure pas moins que quelques-uns de ces espaces à vocation résidentielle sont devenus des têtes de développement en milieu rural.

3.3.2 Les aires para-urbaines

Les aires qui méritent une attention particulière au chapitre de la gestion de l'urbanisation sont celles à caractère résidentiel et commercial. Au nombre de 23, ces aires se sont

développées à des degrés différents dans huit municipalités de la MRC à savoir Rigaud, Très-Saint-Rédempteur, Rivière-Beaudette, Coteau-du-Lac, Les Cèdres, Saint-Lazare, Hudson et Vaudreuil-Dorion. On donnera ci-après un aperçu de leurs caractéristiques.

Rigaud

➤ **Aire résidentielle de la Pointe-Séguin (R)**

Cette aire se situe en totalité en zone inondable et est occupée par d'anciens chalets dont certains ont été transformés en résidences. Aucun service d'aqueduc ou d'égout n'est disponible. Il n'existe ici aucune possibilité d'expansion compte tenu des restrictions sur la construction en zone inondable. D'une superficie de 18 ha, elle est occupée à 24 %.

➤ **Aire résidentielle de la Baie de Rigaud (R)**

D'une superficie de 80 ha, cette aire se situe partiellement en zone inondable. Elle est occupée à environ 63 % par des habitations unifamiliales mais offre des possibilités très limitées de développement en raison des restrictions sur la construction en zone inondable. Il n'existe ici aucun réseau d'aqueduc ou d'égout.

➤ **Aire résidentielle de la Pointe au Sable (R)**

D'une superficie de 133 ha, cette aire se situe partiellement en zone inondable. Elle est occupée à environ 33 % par des habitations unifamiliales mais offre des possibilités très limitées de développement en raison des restrictions sur la construction en zone inondable. Il n'existe ici aucun réseau d'aqueduc ou d'égout.

➤ **Aire résidentielle de la rue Trianon et du chemin de l'Anse(R)**

Cette aire couvre une superficie d'environ 180 ha et est occupée à environ 35 % par des habitations greffées pour la plupart sur le chemin de l'Anse et le chemin de la Grande Ligne et quelques rues adjacentes à celui-ci. Elle est desservie par l'aqueduc municipal. Son potentiel de développement se situe dans le voisinage de la rue Trianon, entre le chemin de la Grande Ligne et l'autoroute 40.

Rigaud et Très-Saint-Rédempteur

➤ **Aires MTR-3 à MTR-8 du mont Rigaud**

Les aires MTR-3 à MTR-8 ont été exclues de la zone agricole permanente par la CPTAQ. Ces aires couvrent une superficie approximative de 3 275 ha et sont très peu développées. On ne retrouve des constructions que le long de certains chemins tels le chemin Saint-Georges, la route 325, le long de quelques rues adjacentes à ceux-ci et aussi dans le projet Mountain Ranch situé sur le flanc nord de la montagne. Les terrains sont de grande dimension et seuls quelques secteurs du mont Rigaud bénéficient du réseau d'aqueduc municipal.

Tableau 4 - Les aires exclues de la zone agricole à l'extérieur des périmètres d'urbanisation

Municipalité	Superficie des aires (ha)	Motifs justifiant les exclusions de la zone verte				
		Dévelop. Résidentiel, Commercial ou industriel	Sablières/ gravières	Équipement récréatif	Mont-Rigaud	Iles ou Aires humides
Pincourt	0					
N.D. de l'Île-Perrot	46			X		X
L'Île-Perrot	0					
Terrasse-Vaudreuil	0					
Total secteur Île Perrot	46					
Vaudreuil-Dorion	747	X		X		X
Île-Cadieux	0					
Vaudreuil-sur-le-Lac	0					
Total secteur Vaudreuil	747					
Saint-Lazare	570	X		X		
Hudson	251	X				
Total secteur Hudson/St-Lazare	821					
Rigaud	4 187	X			X	X
Pointe-Fortune	0					
Très-Saint-Rédempteur	568				X	
Total secteur Rigaud/Pointe-Fortune/Très-St-Rédempteur	4 755					
Sainte-Marthe	0					
Sainte-Justine-de-Newton	0					
Saint-Clet	0					
Saint-Télesphore	338		X			
Saint-Polycarpe	145		X	X		
Total secteur intérieur	483					
Pointe-des-Cascades	106					X
Les Cèdres	382	X				X
Coteau-du-Lac	192	X				X
Les Coteaux	0					
Saint-Zotique	0					
Rivière Beaudette	374	X	X			
Total secteur Soulanges	1 054					
TOTAL MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES	7 906					

Des objectifs très précis de préservation des caractéristiques physiques et des paysages naturels ainsi que des normes d'aménagement relativement exigeantes sont inscrits au SAR de sorte que le développement ne pourra se faire de façon anarchique. Dans la municipalité de Rigaud, la construction n'est autorisée que sur les rues existantes ainsi que dans un secteur ayant fait l'objet d'un PAE. Dans la municipalité de Très-Saint-Rédempteur, la construction peut se faire sur les rues existantes ainsi que dans deux aires, l'une ayant fait l'objet d'un PAE, l'autre ayant fait l'objet d'un PPU.

Rivière-Beaudette

➤ **Aire résidentielle au nord du périmètre d'urbanisation (R)**

D'une superficie approximative de 256 ha, cette aire s'inscrit en marge du village de Rivière-Beaudette sur des dépôts sableux. Ne disposant d'aucun service, cette aire est très faiblement occupée (9 %) et on n'y recense qu'environ 50 habitations greffées sur des chemins municipaux.

➤ **Aire résidentielle de la rue Sainte-Claire (R)**

D'une superficie de 28 ha, cette aire englobe des terrains résidentiels situés en marge du périmètre d'urbanisation et de part et d'autre de l'autoroute 20, le long de la rue Sainte-Claire. Elle est construite à environ 50 % et n'est desservie par aucun réseau d'aqueduc ou d'égout.

Coteau-du-Lac

➤ **Aire industrielle (I)**

Située à proximité de l'autoroute 20 et de la route 201, cette aire industrielle couvre une superficie de 162 hectares dont environ 35 % sont occupés par des établissements. Elle constitue l'une des deux zones industrielles d'envergure régionale sur le territoire de la MRC.

Les Cèdres

➤ **Aire résidentielle du chemin du Fleuve (R)**

Située entre le canal de Soulanges et le chemin du Fleuve, cette aire est contiguë au périmètre d'urbanisation de Coteau-du-Lac. Elle couvre une superficie d'environ 25 ha et est occupée dans une proportion de 76 % par des chalets et des habitations. Aucun réseau d'égout ou d'aqueduc y est installé.

➤ **Aire du « Petit Pouvoir » (CS-4)**

Située entre le canal de Soulanges et le chemin du Fleuve, cette aire correspond à une propriété publique sur laquelle est implantée une ancienne usine hydroélectrique classée par le ministère de la Culture. Elle couvre une superficie approximative de 4,5 ha

➤ Aire résidentielle du chemin Saint-Féréol (R)

Située en marge du chemin Saint-Féréol, au nord du canal de Soulanges, cette aire résidentielle couvre une superficie approximative de 88 ha bâtie à environ 65 %. Les services d'égout et d'aqueduc y sont installés.

➤ Aire résidentielle de la route 338 (R)

Située le long de la route 338, à l'extrémité Est de la municipalité, cette aire couvre une superficie approximative de 98 hectares dont 22 % sont occupés par des maisons mobiles et des résidences unifamiliales. Aucun réseau d'égout ou d'aqueduc y est installé.

➤ Aire commerciale de la route 340 (C)

Située le long de la route 340 entre le chemin du rang Saint-Dominique et le chemin Lotbinière, cette aire regroupe quelques établissements commerciaux. Elle couvre une superficie approximative de 12 hectares occupés à environ 33 %. Aucun réseau d'égout ou d'aqueduc y est installé.

➤ Aire résidentielle du rang Saint-Dominique (R)

Située de part et d'autre du rang Saint-Dominique et du côté sud du chemin Lotbinière, cette aire couvre une superficie de 58 hectares dont environ 36 % est occupée par des habitations. Aucun réseau d'égout ou d'aqueduc n'y est installé.

Saint-Lazare

➤ Aire de Villégiature du chemin Saint-Angélique (V)

Cette aire s'insère en milieu boisé et en marge du périmètre d'urbanisation. Sa superficie est d'environ 700 ha et elle est très faiblement occupée (environ 4 %). Aucun réseau d'aqueduc ou d'égout n'est disponible à l'intérieur de cette aire sauf pour un court tronçon du chemin Sainte-Angélique situé à l'ouest de la Côte Saint-Charles et qui est desservi par l'aqueduc municipal.

➤ Aire résidentielle de la montée Harwood (R)

Cette aire est située en marge de la montée Harwood et correspond à un petit développement résidentiel (Green Maple Hill). Sa superficie est d'environ 40 hectares dont environ 30 % est occupée. Cette aire est desservie par un aqueduc privée.

Hudson

➤ Aire résidentielle « Les Vallées d'Hudson » (R)

Il s'agit ici d'une aire résidentielle située en zone agricole et en marge du périmètre d'urbanisation de la ville de Hudson. Ayant fait l'objet d'une

autorisation à des fins autres qu'agricole par la CPTAQ en 1988⁴, cette aire est sillonnée par 7 ou 8 rues le long desquelles ont été subdivisés de grands terrains (4 000 m² et plus). On y compte actuellement environ 60 habitations et un golf de 18 trous. On y prévoit la construction d'environ 120 habitations additionnelles. Cette aire est desservie par un réseau d'aqueduc. Sa superficie est d'environ 290 ha et elle est occupée à environ 48 %.

Vaudreuil-Dorion

➤ **Aire résidentielle de la montée Harwood (R)**

Cette aire se situe entre l'autoroute 40 et la route 342. Elle est traversée par la montée Harwood et par la route 342. Sa superficie est d'environ 180 ha qui sont occupés à environ 25 %. Une partie seulement est desservie par l'aqueduc.

➤ **Aire de villégiature de la montée Harwood (V)**

Cette aire est contiguë à la précédente et adjacente à la montée Harwood. Sa superficie est d'environ 125 ha dont seulement 3 % a été mis en valeur à des fins résidentielles (le long de la montée Harwood). Aucun service d'aqueduc ou d'égout n'est ici disponible.

➤ **Aire résidentielle du chemin Daoust (R)**

Cette aire est délimitée par l'autoroute 40, le chemin Daoust et les limites municipales Saint-Lazare/Vaudreuil-Dorion. Cette aire a une superficie approximative de 23 ha et est bâtie à environ 40 %. Aucun réseau d'aqueduc ou d'égout ne la dessert.

➤ **Aire para-industrielle « Le Plateau » (PI)**

Située de part et d'autre du boulevard Cité des Jeunes (route 340), à proximité de l'autoroute 540, cette aire couvre une superficie de 90 ha dont environ 30 % est occupé à des fins commerciales et industrielle ainsi que par un centre de services du ministère des Transports. Elle est desservie par le réseau d'aqueduc de la municipalité.

➤ **Aire commerciale carrefour A-540/route 340 (C)**

Cette aire est délimitée par l'autoroute 540, la voie ferrée du CP, la route 342 et le boulevard Cité des Jeunes (route 340). Elle couvre une superficie d'environ 35 ha et est occupée à environ 37 % par quelques habitations et commerces. Elle est desservie par le réseau d'aqueduc de la municipalité.

➤ **Aire de villégiature route 338 (V)**

Cette aire correspond à une mince bande de terrain comprise entre la route 338 et la rivière des Outaouais, aux limites sud-est de la ville de Vaudreuil-Dorion.

⁴ Décisions numéros 7218D-143128 et 7227D-143129

D'une superficie d'environ 53 ha, elle est occupée à environ 65 % par des habitations. On ne retrouve ici aucun service d'aqueduc ou d'égout.

3.3.3 Les îlots déstructurés

On compte aussi sur le territoire de la MRC 24 aires de faibles dimensions situées en zone agricole et qui sont totalement ou partiellement occupées par des habitations mais aussi, dans quelques cas, par des établissements commerciaux, industriels ou récréatifs. Ces aires ont été identifiées comme des « îlots déstructurés » au sens des orientations gouvernementales. On trouvera au chapitre 4 la définition de ces îlots et les critères qui ont servi à les délimiter et à l'annexe « B » une fiche technique et un plan de localisation pour chacun de ces îlots. Les possibilités de croissance de ces îlots sont très limitées compte tenu qu'ils ne comprennent de façon générale qu'un très petit nombre de lots vacants. Aucun agrandissement de ces îlots n'est autorisé; seule la construction des lots vacants ou la reconstruction sur les lots déjà construits est possible.

3.4 L'ORIENTATION RETENUE

L'orientation principale qui est préconisée en matière de développement urbain est la suivante :

Gérer plus efficacement le développement urbain.

Cette orientation implique un changement majeur dans la politique de gestion de l'urbanisation de la majorité des municipalités de la MRC. Le présent Schéma d'aménagement révisé met l'emphase sur une meilleure gestion de l'urbanisation de façon à :

- a) rentabiliser davantage les infrastructures et les équipements collectifs existants et futurs dans les périmètres d'urbanisation;
- b) éviter l'éparpillement urbain dans les aires situées à l'extérieur de ces périmètres d'urbanisation afin de protéger l'environnement naturel et le milieu agricole et à réduire au minimum les coûts de services (l'entretien des voies de circulation, la desserte en eau potable, le traitement des eaux usées, le déneigement, l'enlèvement des ordures, la gestion des parcs et terrains de jeux, etc.).

3.5 LES STRATÉGIES RETENUES

Pour gérer plus efficacement le développement urbain, les stratégies suivantes sont retenues :

- 1) Autoriser les usages à caractère urbain seulement dans les périmètres d'urbanisation, dans les aires para-urbaines et dans les îlots déstructurés.
- 2) Consolider le tissu urbain existant à l'intérieur des périmètres d'urbanisation :
 - En privilégiant les secteurs bénéficiant déjà d'infrastructures et de services ou pouvant être desservis à moindre coût.
 - En revitalisant les centres-villes, les noyaux villageois et en protégeant et mettant en valeur les secteurs anciens.
 - En prévoyant des séquences de développement pour l'expansion urbaine et plus particulièrement dans les municipalités de L'Île-Perrot, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Vaudreuil-Dorion, Saint-Lazare, Coteau-du-Lac et Saint-Zotique. La séquence de développement doit être prévue selon deux ou trois phases en fonction des prévisions de population de chacune de ces phases et de l'emplacement des infrastructures, des services et des équipements communautaires. Lorsque les espaces prévus pour la phase 1 auront été construits à 75 %, la municipalité pourra amorcer la phase 2 et ainsi de suite pour les phases subséquentes, le cas échéant. Dans le cas de ces sept municipalités, la séquence de développement est indiquée aux plans 4, 5, 6 et 11 du présent schéma révisé. Les lots résidentiels disponibles dans chacune de ces phases ont été prévus comme suit :

Municipalités	Phase 1	Phase 2	Réserve pour le développement résidentiel après 2016
<i>L'Île-Perrot</i>	175	60	-
<i>N.D-de-l'Île-Perrot</i>	888	662	-
<i>Pincourt</i>	1 000	600	1 200
<i>Vaudreuil-Dorion</i>	2 273	1 383	1 240
<i>Saint-Lazare</i>	1 500	850	-
<i>Coteau-du-Lac</i>	490	300	-
<i>Saint-Zotique</i>	306	306	306

- En visant une densité résidentielle brute plus forte (25 logements à l'hectare par exemple) dans les secteurs bénéficiant des services d'aqueduc et d'égout et situés à proximité d'équipements communautaires, d'espaces verts, de noyaux commerciaux et des services de transport en commun, notamment les gares du train de banlieue.
- 3) Restreindre la construction dans les aires d'affectation situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, en zone non agricole. À l'intérieur des aires résidentielles para-urbaines (R), de villégiature (V) et du mont Rigaud (MTR-3 à MTR-8), la construction n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Le long des rues existantes en date d'entrée en vigueur du présent Schéma d'aménagement révisé .
- Dans un secteur où un plan d'aménagement d'ensemble ou un programme particulier d'urbanisme a été adopté par le conseil municipal avant l'entrée en vigueur du présent Schéma d'aménagement révisé ⁵.
- Dans un secteur loti avant l'entrée en vigueur du présent schéma d'aménagement révisé.

Modification
Règl. 167-7
en vigueur le
09.06.2008

Malgré ce qui précède, la construction est autorisée dans l'aire d'affectation para-urbaine située sur le territoire de la municipalité Les Cèdres, contiguë à la limite de la municipalité de Pointe-des-Cascades, au nord du Canal de Soulanges.

- 4) À l'intérieur des îlots déstructurés apparaissant en annexe du présent schéma révisé, n'autoriser la construction que le long des rues existantes.
- 5) L'implantation de toute nouvelle grande infrastructure de transport d'énergie doit être réalisée à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. Toutefois, l'implantation d'une telle infrastructure peut être autorisée s'il est démontré qu'elle ne peut être effectuée ailleurs sur le territoire. Dans le cadre des infrastructures d'Hydro-Québec, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être localisées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.
- 6) L'implantation des services publics et gouvernementaux doit être réalisée en respectant certains principes d'urbanisme et notamment l'intégration harmonieuse au milieu et la desserte optimale de la clientèle. On privilégie, lorsque possible, l'implantation de tels services à l'intérieur des centres-ville et des noyaux villageois.

3.6 LES MOYENS RETENUS

- 1) Les municipalités doivent préparer des plans d'urbanisme qui identifieront :
 - a) Les espaces encore disponibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, leur affectation ainsi que les densités d'occupation, l'emplacement des équipements publics et des principales voies de circulation.
 - b) Les secteurs centre-ville, noyaux villageois et quartiers anciens et les moyens envisagés pour les revitaliser.
 - c) Les aires para-urbaines et les îlots déstructurés, leurs affectations du sol et les moyens envisagés pour limiter leur expansion.
 - d) La séquence de développement des différents secteurs à urbaniser dans les périmètres d'urbanisation selon les deux phases indiquées précédemment pour les municipalités de L'Île-Perrot, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Vaudreuil-Dorion, Saint-Lazare, Coteau-du-Lac et Saint-Zotique selon le découpage prévu au présent Schéma d'aménagement révisé.
 - e) Dans les municipalités de L'Île-Perrot, Vaudreuil-Dorion et Hudson ayant sur leur territoire une gare existante ou prévue du train de banlieue, des densités

⁵ *En date du 1 juin 2004, deux PAE et un PPU étaient en vigueur sur le mont Rigaud dans les municipalités de Rigaud et Très-Saint-Rédempteur.*

résidentielles de moyenne et de haute densité doivent être prévues sur les terrains vacants disponibles pour l'habitation dans un rayon de 400 mètres de cette gare.

- 2) Les municipalités doivent préparer une réglementation d'urbanisme :
 - a) Exigeant, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, la desserte des constructions par au moins un service, soit l'aqueduc, soit l'égout sauf le long des rues existantes non desservies ou partiellement desservies ou loties à la date d'entrée en vigueur du présent Schéma d'aménagement révisé et sauf à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des municipalités de Pointe-Fortune et de Saint-Télesphore où il n'y a actuellement aucun réseau d'aqueduc ou d'égout.
 - b) Autorisant les usages à caractère urbain seulement dans les périmètres d'urbanisation, dans les aires para-urbaines et dans les îlots déstructurés selon les conditions fixées dans les stratégies énoncées précédemment.
- 3) Les sociétés de gaz ou de pétrole projetant une infrastructure de transport à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation doivent préparer une étude d'implantation et la soumettre à la municipalité avant que tout permis ne soit émis par celle-ci.

**Les périmètres d'urbanisation
Le secteur de l'île Perrot**

Plan 4

Légende

- Périmètre d'urbanisation
- H Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 1
- H Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 2
- H Réserve pour le développement résidentiel après 2016
- C Aire de développement réservée pour le commerce
- I Aire de développement réservée pour l'industrie
- P Aire de développement réservée pour le public
- Cn Aire de développement réservée pour la conservation
- Artère commerciale existante
- Noyau villageois ou secteur ancien d'intérêt patrimonial
- * Gare existante du train de banlieue (AMT)
- Limite municipale

MISE À JOUR

DATE	AMENDEMENT	PAR
25-04-06	reglement 180 annexe D	C.M.

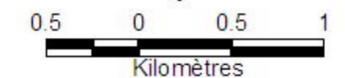
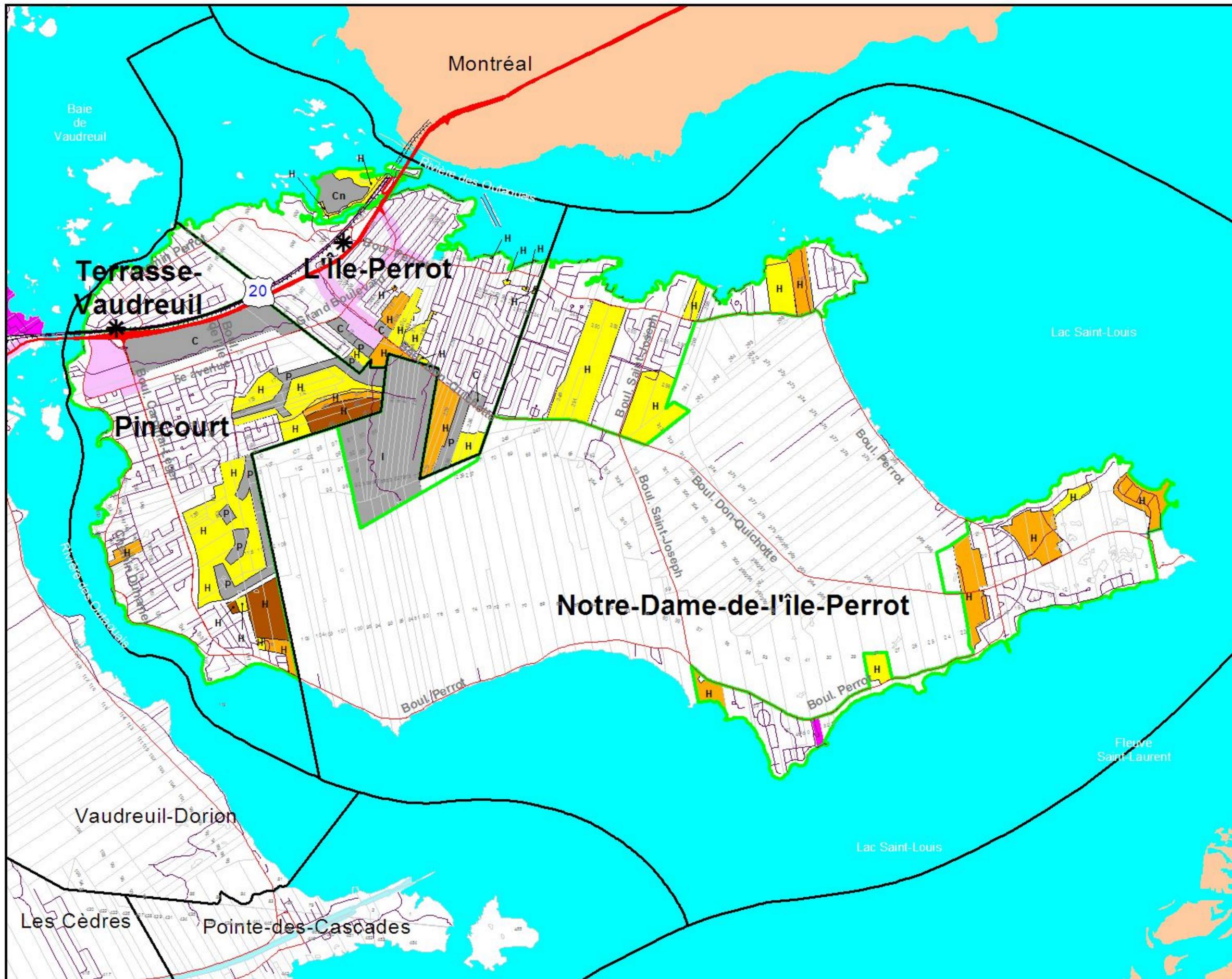


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

Entrée en vigueur le 25 octobre 2004

Source topographique: Ministère des Ressources naturelles du Québec
Production: M.R.C. Vaudreuil-Soulanges

C:\Mes documents\Révision Schéma\SAR\sar en vigueur.apr



Les périmètres d'urbanisation Le secteur de Vaudreuil

Plan 5

Légende

-  Périmètre d'urbanisation
-  H Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 1
-  H Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 2
-  H Réserve pour le développement résidentiel après 2016
-  C Aire de développement réservée pour le commerce
-  I Aire de développement réservée pour l'industrie
-  P Aire de développement réservée pour le public
-  Cn Aire de développement réservée pour la conservation
-  Artère commerciale existante
-  Noyau villageois ou secteur ancien d'intérêt patrimonial
-  * Gare existante du train de banlieue (AMT)
-  Limite municipale

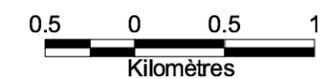
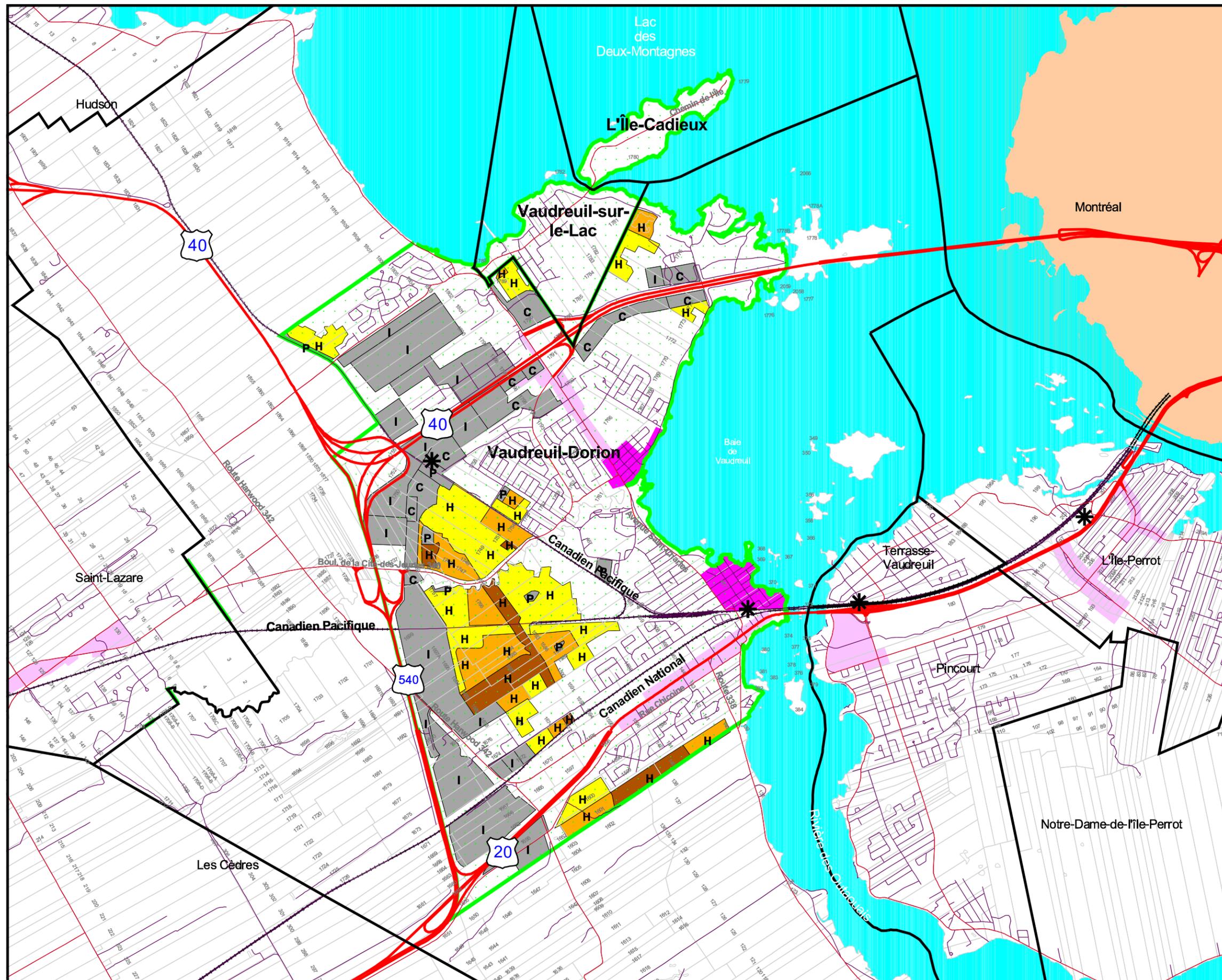


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ
Entrée en vigueur le 25 octobre 2004



**Les périmètres d'urbanisation
Le secteur de
Saint-Lazare/Hudson**
Plan 6

Légende

-  Périmètre d'urbanisation
-  Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 1
-  Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 2
-  Réserve pour le développement résidentiel après 2016
-  Aire de développement réservée pour le commerce
-  Aire de développement réservée pour l'industrie
-  Aire de développement réservée pour le public
-  Aire de développement réservée pour la conservation
-  Artère commerciale existante
-  Noyau villageois ou secteur ancien d'intérêt patrimonial
-  Gare existante du train de banlieue (AMT)
-  Limite municipale

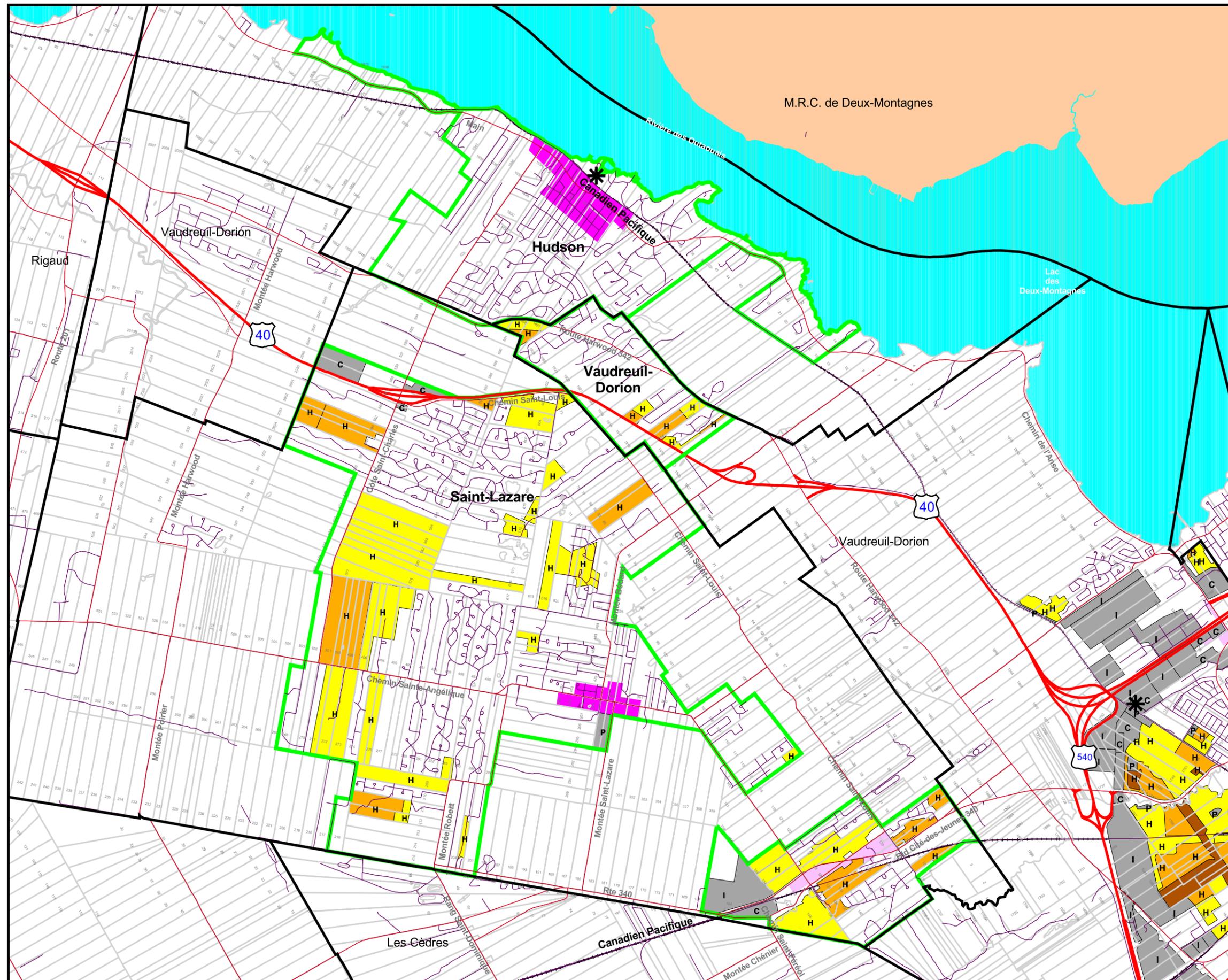
MISE À JOUR

DATE	AMENDEMENT	PAR
25-05-06	règlement 180 annexe E	C.M.
28-08-06	règlement 167-4 annexe A	C.M.
27-06-07	règlement 167-5 annexe H	C.M.
09-06-08	règlement 167-7 annexe C	C.M.



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

Entrée en vigueur le 25 octobre 2004
Source topographique: Ministère des Ressources naturelles du Québec
Production: M.R.C. Vaudreuil-Soulanges



**Les périmètres d'urbanisation
Le secteur de
Rigaud/Pointe-Fortune**

Plan 7

Légende

-  Périmètre d'urbanisation
-  **H** Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 1
-  **H** Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 2
-  **H** Réserve pour le développement résidentiel après 2016
-  **C** Aire de développement réservée pour le commerce
-  **I** Aire de développement réservée pour l'industrie
-  **P** Aire de développement réservée pour le public
-  **Cn** Aire de développement réservée pour la conservation
-  Artère commerciale existante
-  Noyau villageois ou secteur ancien d'intérêt patrimonial
-  * Gare existante du train de banlieue (AMT)
-  — Limite municipale

MISE À JOUR		
DATE	AMENDEMENT	PAR
18-11-08	règlement 167-8 annexe A	C.M.

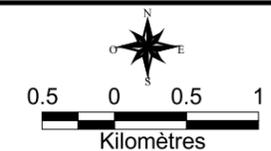
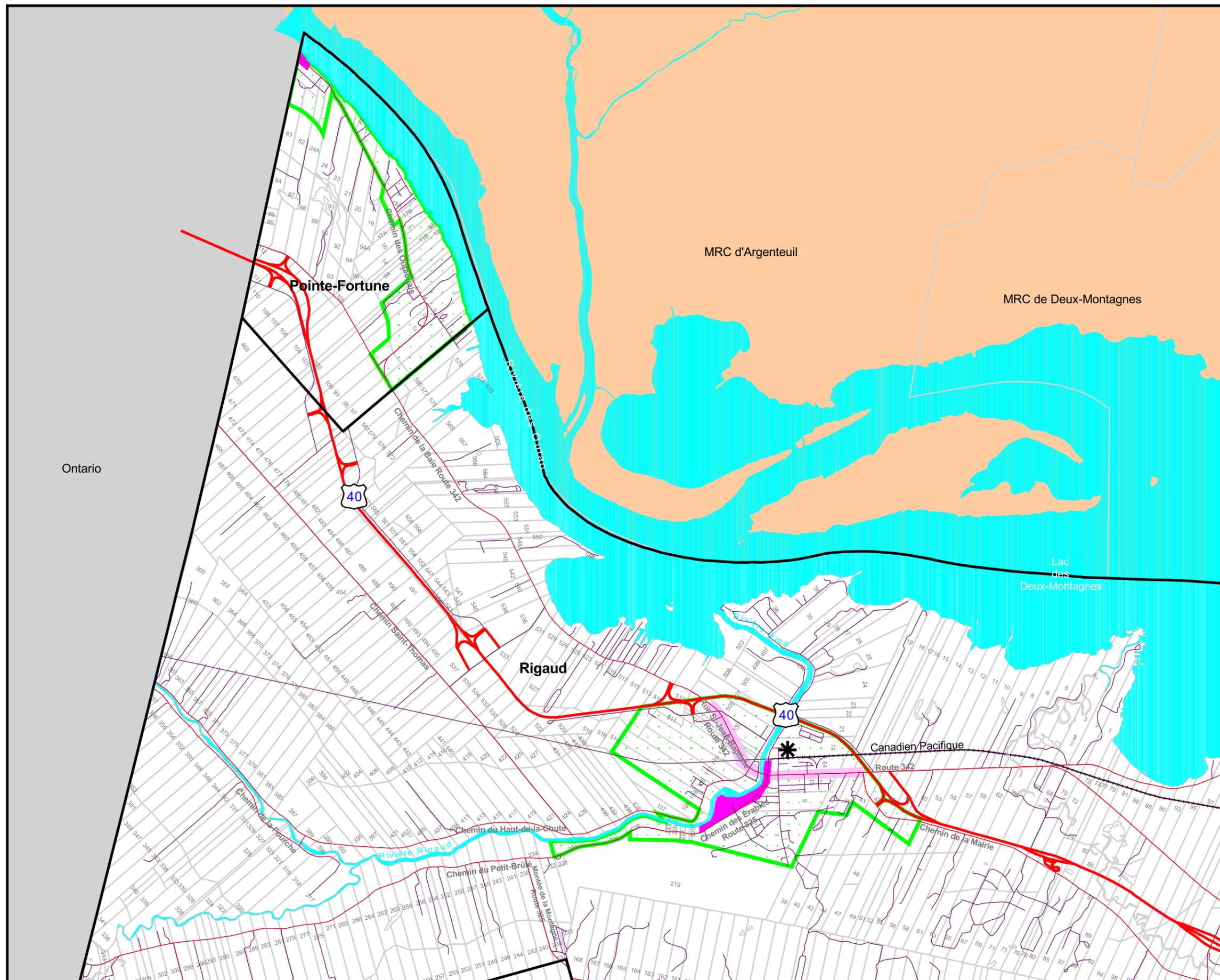


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ
Entrée en vigueur le 25 octobre 2004

Source topographique: Ministère des Ressources naturelles du Québec
Production: M.R.C. Vaudreuil-Soulanges



**Les périmètres d'urbanisation
Le secteur intérieur
(Sainte-Justine-de-Newton,
Sainte-Marthe, Saint-Clet)**

Plan 8

Légende

-  Périmètre d'urbanisation
-  Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 1
-  Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 2
-  Réserve pour le développement résidentiel après 2016
-  Aire de développement réservée pour le commerce
-  Aire de développement réservée pour l'industrie
-  Aire de développement réservée pour le public
-  Aire de développement réservée pour la conservation
-  Artère commerciale existante
-  Noyau villageois ou secteur ancien d'intérêt patrimonial
-  Gare existante du train de banlieue (AMT)
-  Limite municipale

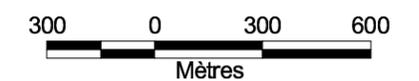
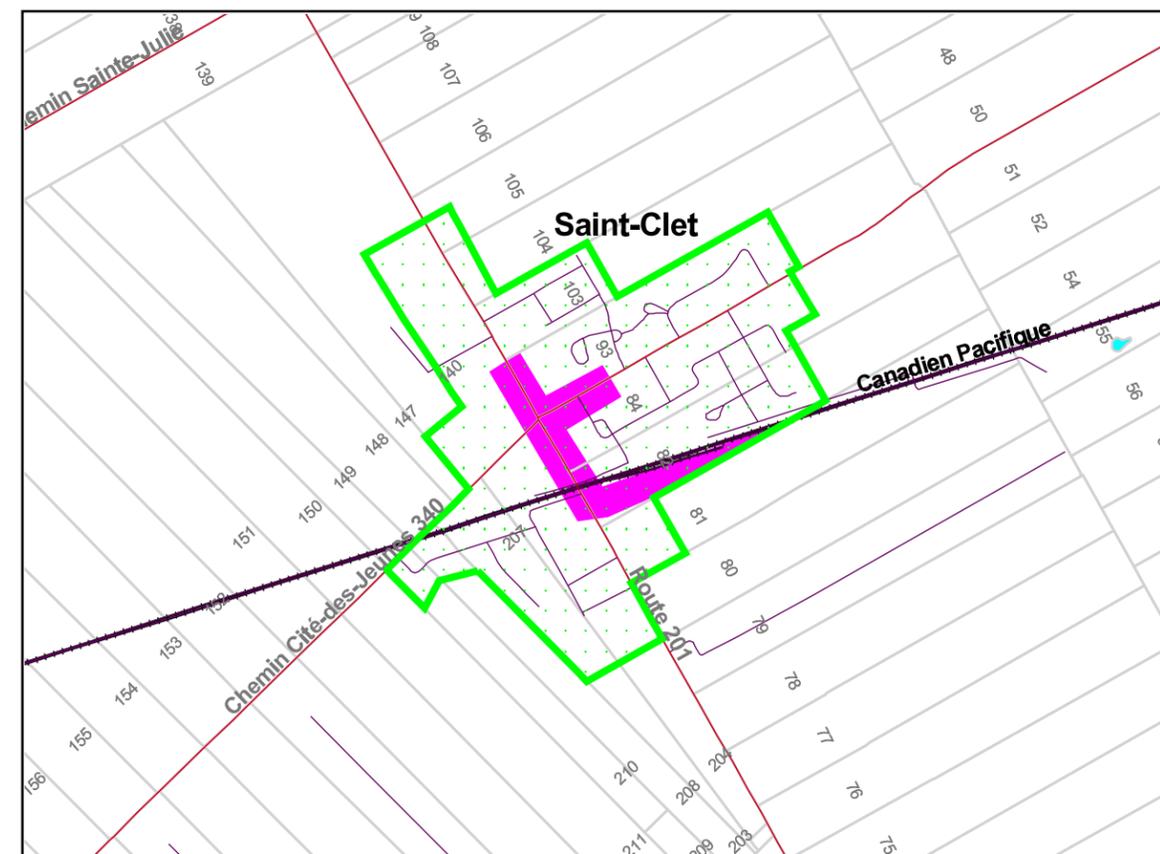
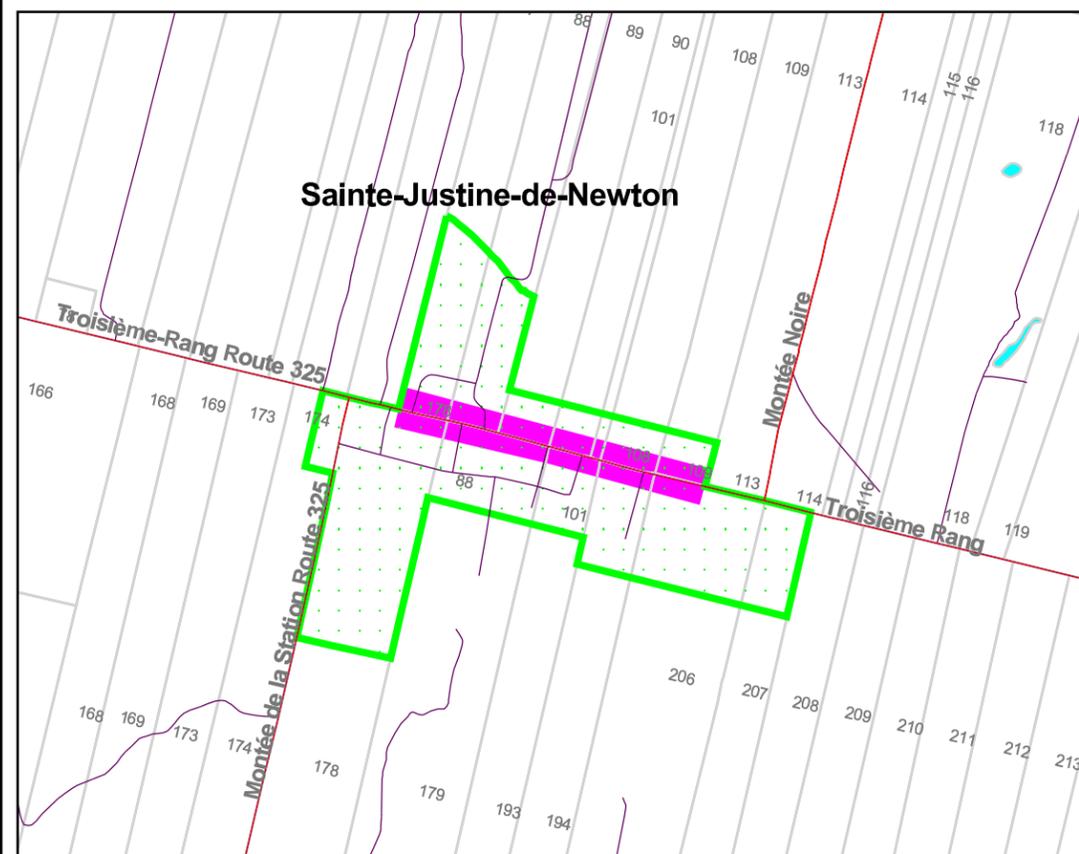
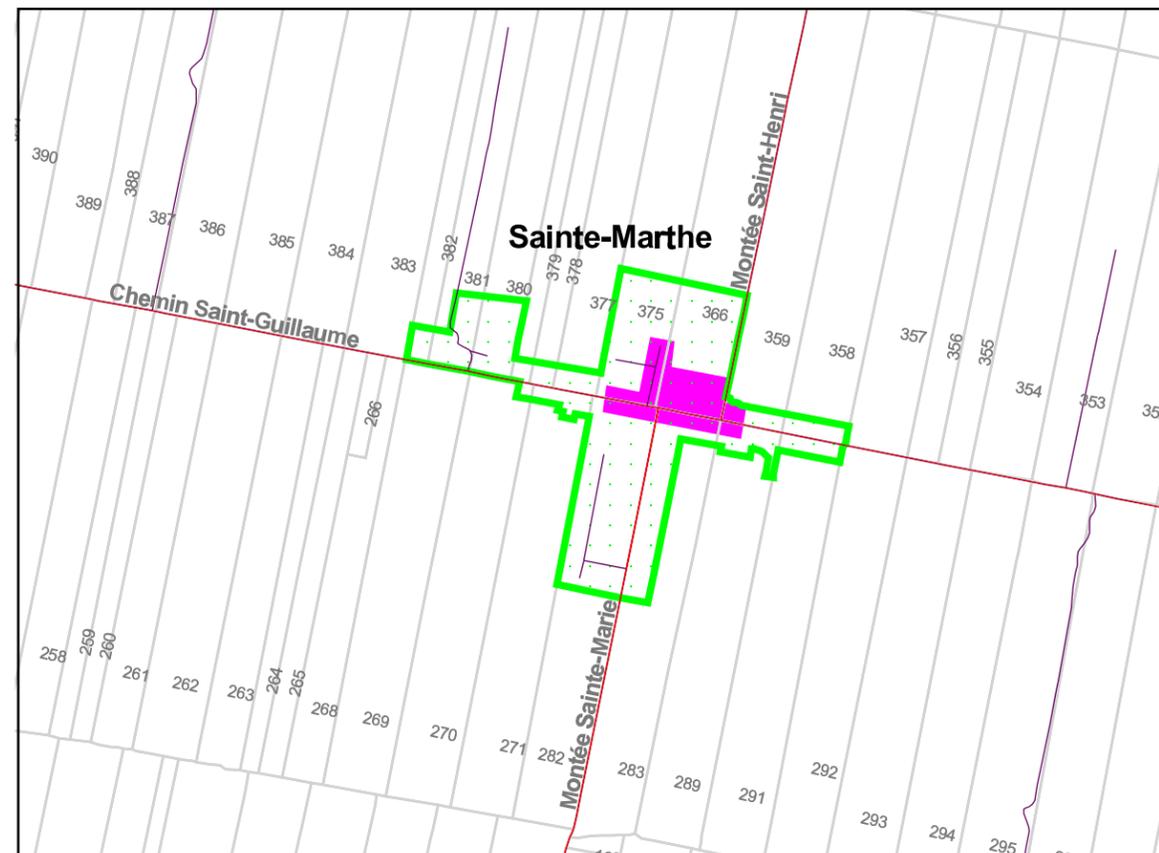


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ
Entrée en vigueur le 25 octobre 2004

**Les périmètres d'urbanisation
Le secteur intérieur
(Saint-Télesphore, Saint-Polycarpe)**

Plan 9

Légende

-  Périmètre d'urbanisation
-  **H** Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 1
-  **H** Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 2
-  **H** Réserve pour le développement résidentiel après 2016
-  **C** Aire de développement réservée pour le commerce
-  **I** Aire de développement réservée pour l'industrie
-  **P** Aire de développement réservée pour le public
-  **Cn** Aire de développement réservée pour la conservation
-  Artère commerciale existante
-  Noyau villageois ou secteur ancien d'intérêt patrimonial
-  * Gare existante du train de banlieue (AMT)
-  Limite municipale

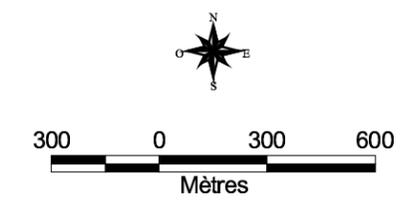
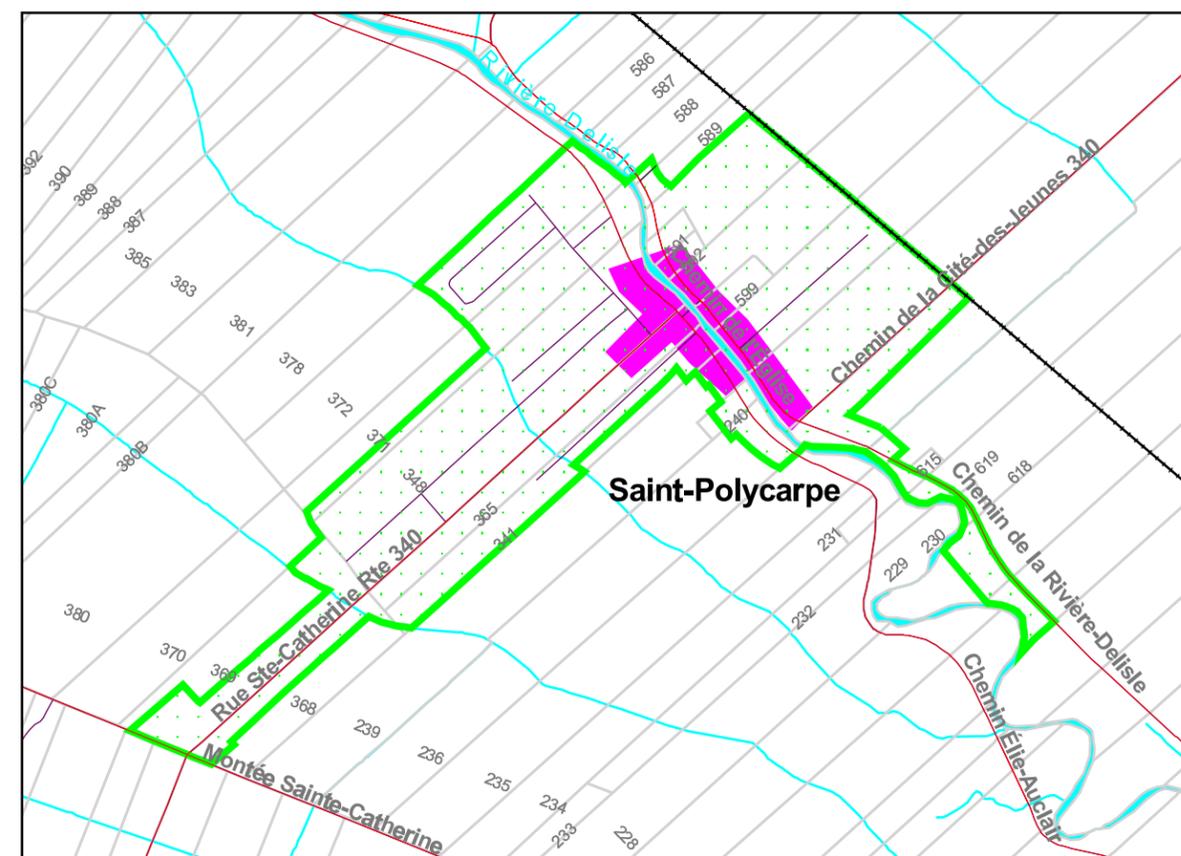
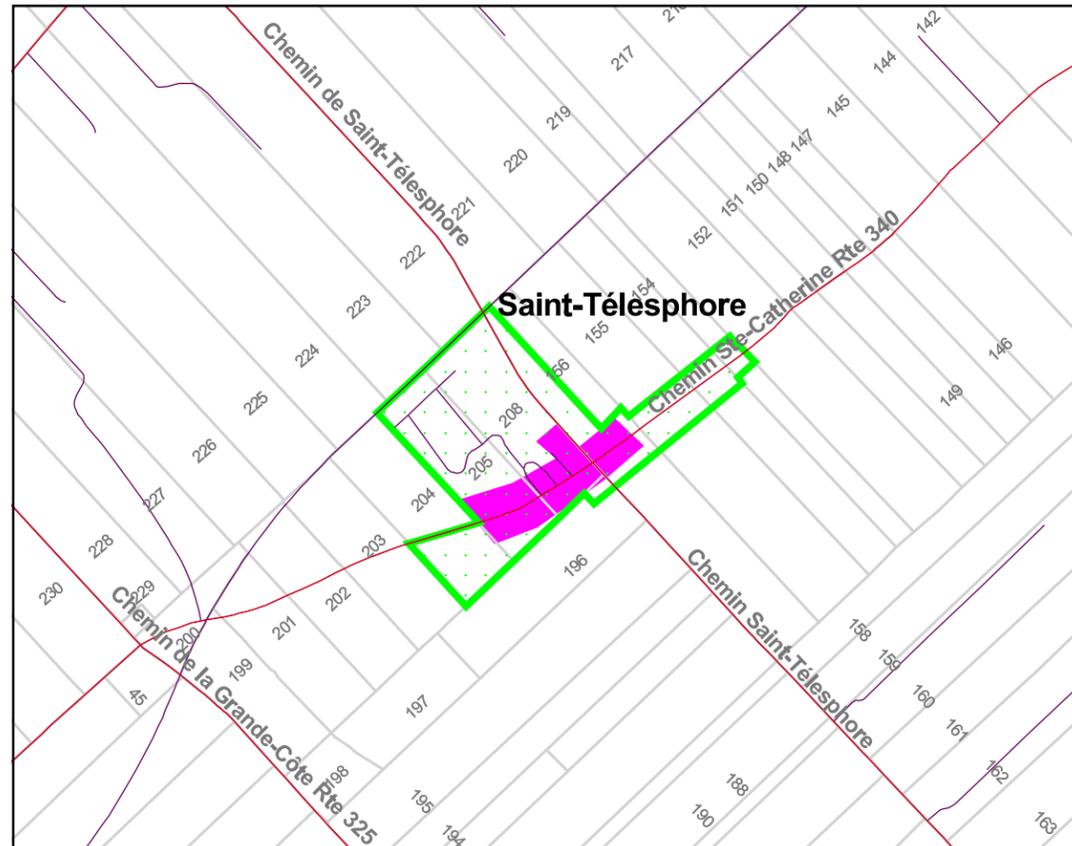
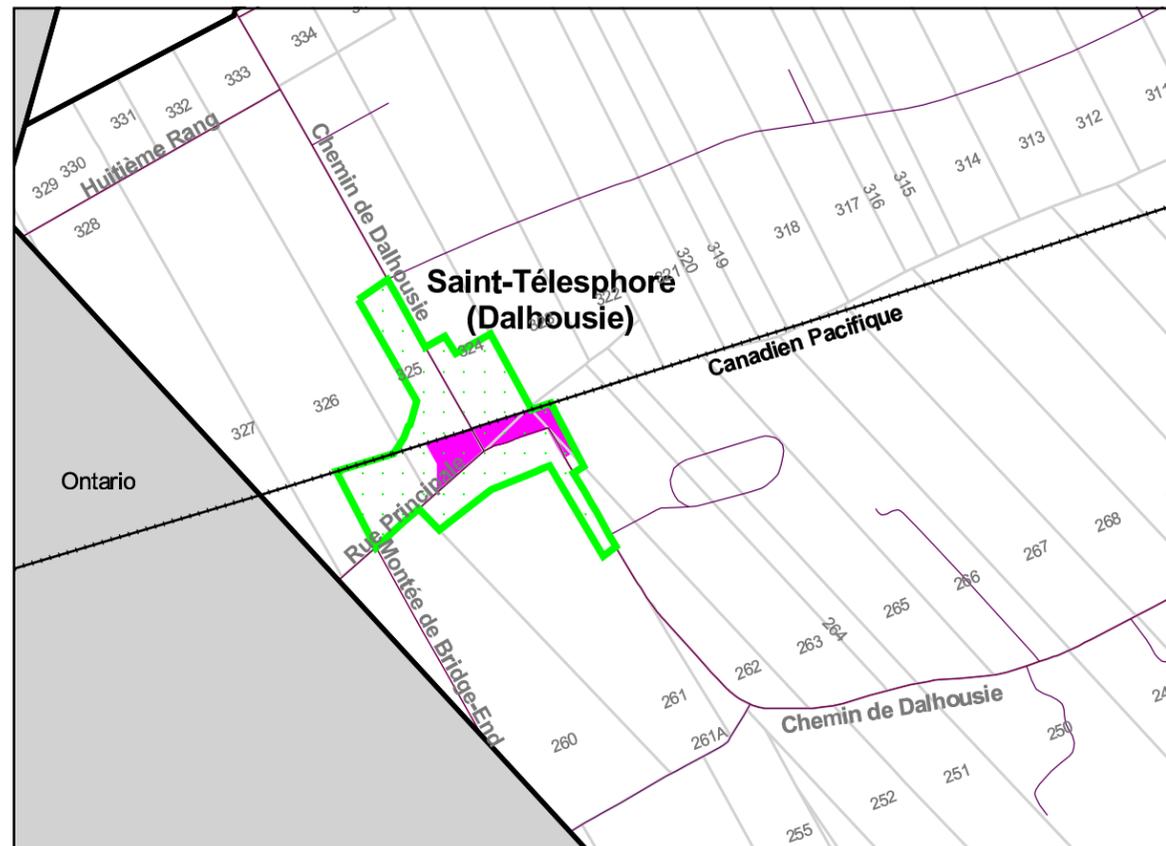


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ
Entrée en vigueur le 25 octobre 2004



**Les périmètres d'urbanisation
Le secteur de Soulanges
(partie est)
Plan 10**

Légende

-  Périmètre d'urbanisation
-  **H** Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 1
-  **H** Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 2
-  **H** Réserve pour le développement résidentiel après 2016
-  **C** Aire de développement réservée pour le commerce
-  **I** Aire de développement réservée pour l'industrie
-  **P** Aire de développement réservée pour le public
-  **Cn** Aire de développement réservée pour la conservation
-  Artère commerciale existante
-  Noyau villageois ou secteur ancien d'intérêt patrimonial
-  r Gare existante du train de banlieue (AMT)
-  Limite municipale

MISE À JOUR

DATE	AMENDEMENT	PAR
09-06-08	règlement 167-7 annexe A	C.M.

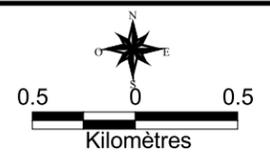
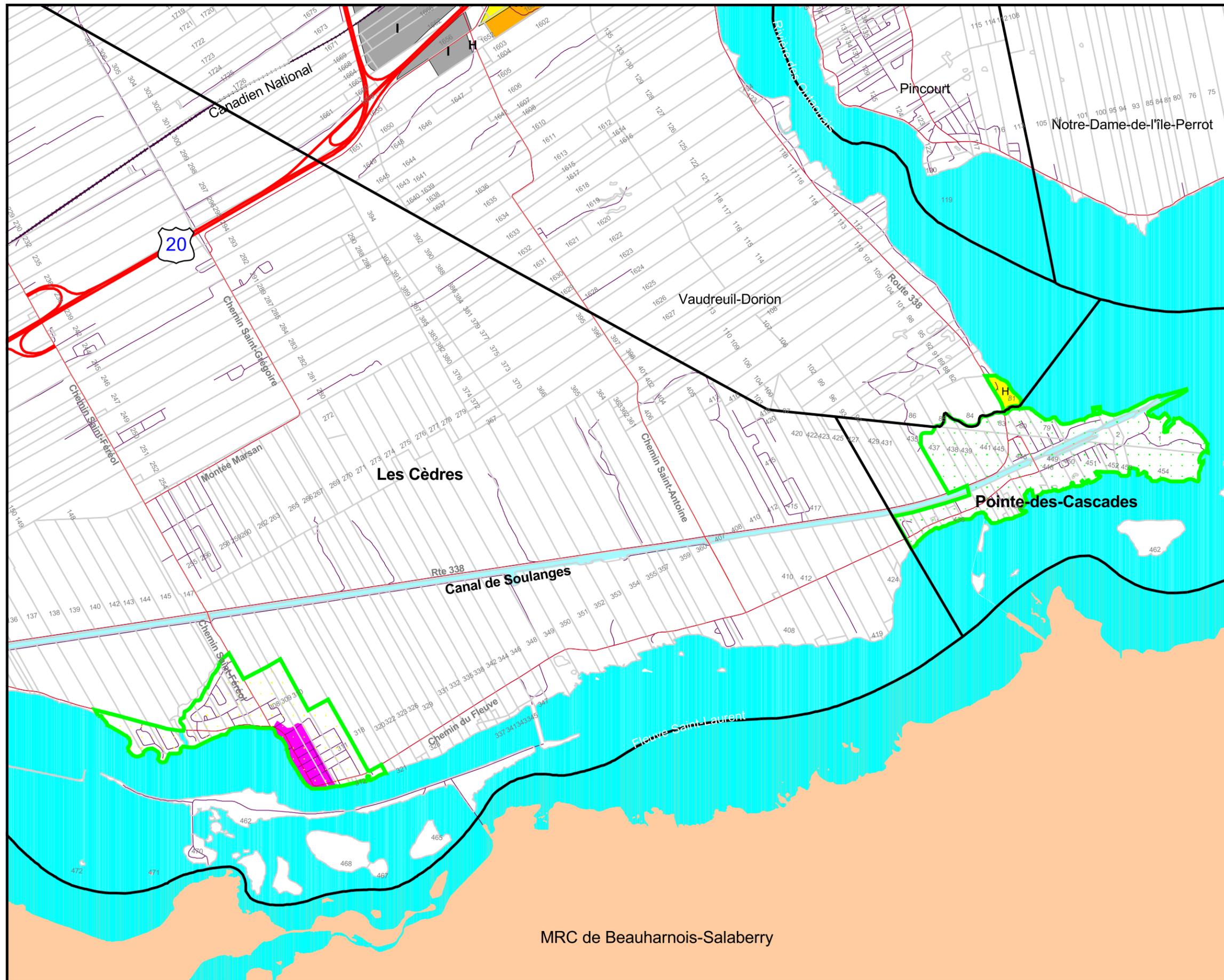
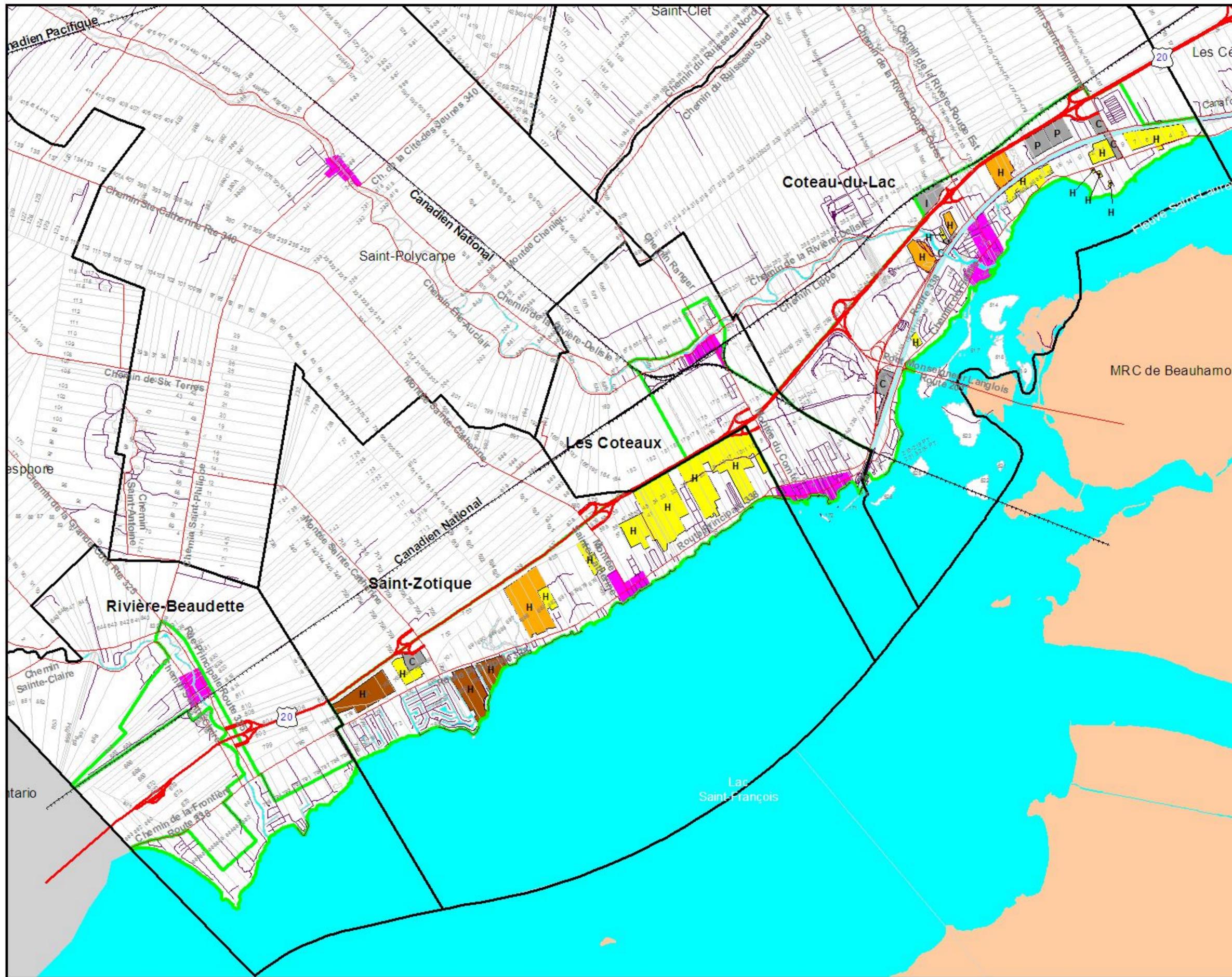


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ
Entrée en vigueur le 25 octobre 2004



MRC de Beauharnois-Salaberry



**Les périmètres d'urbanisation
Le secteur de Soulanges
(partie ouest)**

Plan 11

Légende

-  Périmètre d'urbanisation
-  Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 1
-  Aire d'urbanisation (Habitation) Phase 2
-  Réserve pour le développement résidentiel après 2016
-  Aire de développement réservée pour le commerce
-  Aire de développement réservée pour l'industrie
-  Aire de développement réservée pour le public
-  Aire de développement réservée pour la conservation
-  Artère commerciale existante
-  Noyau villageois ou secteur ancien d'intérêt patrimonial
-  Gare existante du train de banlieue (AMT)
-  Limite municipale

MISE À JOUR

DATE	AMENDEMENT	PAR
25-05-08	règlement 180 annexe A	C.M.

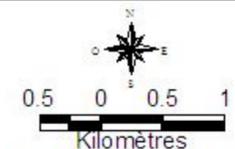


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

Entrée en vigueur le 25 octobre 2004

Source topographique:
Ministère des Ressources
naturelles du Québec

Production:
M.R.C. Vaudreuil-Soulanges