

VERSION ADMINISTRATIVE  
Dernière mise à jour : 22 décembre 2020

## **RÈGLEMENT NUMÉRO 436**

### **RÈGLEMENT RÉVISANT LE PLAN D'URBANISME**



**AVIS DE MOTION :** 2006-09-201  
**ADOPTION :** 2006-09-213  
**ENTRÉE EN VIGUEUR :** **2007-02-23**

**AVIS LÉGAL :** Le présent document est une version administrative du règlement révisant le plan d'urbanisme. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés au Plan d'urbanisme depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

## MISE À JOUR

<b>Règlements d'amendement du plan d'urbanisme</b>		
<b>Année</b>	<b>Numéro du règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>
2007	436-1	11 octobre 2007
2009	436-2	31 août 2009
2011	436-3	9 juin 2011
2014	436-4	27 août 2014
2014	436-5	22 janvier 2015
2015	436-6	15 juillet 2015
	436-7	annulé
	436-8	
2017	436-9	11 février 2017
2017	436-10	11 février 2017
2017	436-11	29 avril 2017
2019	436-12	5 avril 2019
2020	436-13	15 septembre 2020
2020	436-14	22 décembre 2020

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>PAGE</b>
<b>CHAPITRE I : <u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</u></b>	<b>2</b>
1.1 TERRITOIRE ASSUJETTI	3
1.2 TERMINOLOGIE	3
1.3 ABROGATION DE RÈGLEMENTS	3
<b>CHAPITRE II : <u>INTRODUCTION</u></b>	<b>4</b>
2.1 QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME	5
2.2 LE CONTENU DU PLAN D'URBANISME	5
2.3 LE CONTEXTE MUNICIPAL	5
2.4 LA STRUCTURE DU PLAN D'URBANISME	6
2.5 UNE ÉTAPE PRÉPARATOIRE AU PLAN D'URBANISME	8
<b>CHAPITRE III : <u>PRÉSENTATION DE LA VILLE</u></b>	<b>10</b>
3.1 LE TERRITOIRE MUNICIPAL	11
<b>CHAPITRE IV : <u>POPULATION</u></b>	<b>13</b>
4.1 LA POPULATION ACTUELLE ET SON ÉVOLUTION	14
4.2 LA TAILLE DES MÉNAGES ET LE REVENU MOYEN	14
4.3 LA RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR GROUPES D'ÂGE	15
4.4 PROJECTION DE POPULATION	16
4.5 BILAN ET PERSPECTIVES	17
<b>CHAPITRE V : <u>OCCUPATION DU SOL</u></b>	<b>18</b>
5.1 RÉPARTITION DE L'OCCUPATION DU SOL	19
<b>CHAPITRE VI : <u>ESPACES DISPONIBLES</u></b>	<b>20</b>
6.1 PLANIFICATION TERRITORIALE	21
6.2 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	22
6.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	22
<b>CHAPITRE VII : <u>DIAGNOSTIC D'AMÉNAGEMENT, ENJEUX, GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</u></b>	<b>24</b>
7.1 VOLET HABITATION	25
7.1.1 L'occupation résidentielle .....	25
7.1.2 Les besoins en espaces résidentiels .....	27
7.1.3 Les habitations de moyenne et forte densités .....	27
7.1.3.1 Diagnostic d'aménagement .....	27
7.1.3.2 Enjeux .....	28

7.1.3.3	Orientations d'aménagement .....	28
7.1.3.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	28
7.1.4	Le caractère champêtre.....	28
7.1.4.1	Diagnostic d'aménagement .....	28
7.1.4.2	Enjeux .....	32
7.1.4.3	Orientations d'aménagement .....	32
7.1.4.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	33
7.1.5	Les caractéristiques des paysages urbains .....	33
7.1.5.1	Diagnostic d'aménagement .....	33
7.1.5.2	Enjeux .....	36
7.1.5.3	Orientations d'aménagement .....	37
7.1.5.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	37
7.1.6	L'intégration de nouveaux bâtiments, des agrandissements et des rénovations.....	38
7.1.6.1	Diagnostic d'aménagement .....	38
7.1.6.2	Enjeux .....	39
7.1.6.3	Orientations d'aménagement .....	39
7.1.6.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	39
7.1.7	Le paysage urbain du parc de maisons mobiles .....	40
7.1.7.1	Diagnostic d'aménagement .....	40
7.1.7.2	Enjeux .....	42
7.1.7.3	Orientations d'aménagement .....	43
7.1.7.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	43
7.2	VOLET COMMERCIAL .....	44
7.2.1	L'occupation commerciale .....	44
7.2.2	Les habitudes commerciales .....	44
7.2.4	Enjeux .....	45
7.2.5	Orientations d'aménagement .....	46
7.2.6	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	46
7.3	VOLET INDUSTRIEL .....	47
7.3.1	L'occupation industrielle .....	47
7.3.2	Diagnostic d'aménagement .....	47
7.3.3	Les besoins d'espaces industriels .....	54
7.3.4	Enjeux (tendances de développement) .....	54
7.3.5	Orientations d'aménagement .....	54
7.3.6	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	55
7.4	VOLET AGRICOLE .....	57

7.4.1	L'occupation agricole .....	57
7.4.2	Les besoins d'espaces agricoles .....	57
7.4.3	Les caractéristiques de la zone agricole .....	58
7.4.3.1	Diagnostic d'aménagement .....	58
7.4.3.2	Enjeux .....	61
7.4.3.3	Orientations d'aménagement .....	61
7.4.3.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	62
7.5	VOLET SERVICES PUBLICS .....	64
7.5.1	Occupation du sol à des fins de services publics .....	64
7.5.2	Les besoins d'espaces à des fins de services publics .....	65
7.5.3	Les caractéristiques des services publics .....	66
7.5.3.1	Diagnostic d'aménagement .....	66
7.5.3.2	Enjeux .....	70
7.5.3.3	Orientations d'aménagement .....	70
7.5.3.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	70
7.6	VOLETS RÉCRÉATIF ET RÉCRÉO-TOURISTIQUE .....	72
7.6.1	Occupation du sol à des fins récréatives et récréo-touristiques.....	72
7.6.2	Les besoins d'espaces à des fins récréatives et récréo-touristiques .....	72
7.6.3	Les caractéristiques des usages récréo-touristiques .....	73
7.6.3.1	Diagnostic d'aménagement .....	73
7.6.3.2	Enjeux .....	80
7.6.3.3	Orientations d'aménagement .....	81
7.6.3.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	81
7.7	VOLET PATRIMOINE .....	83
7.7.1	L'occupation des bâtiments, usages et sites à caractère patrimonial .....	83
7.7.2	Les caractéristiques des bâtiments et des usages à caractère patrimonial .....	83
7.7.2.1	Diagnostic d'aménagement .....	83
7.7.2.2	Enjeux .....	86
7.7.2.3	Orientations d'aménagement .....	87
7.7.2.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	87
7.8	VOLET TRANSPORT .....	89
7.8.1	L'occupation.....	89
7.8.1.1	Diagnostic d'aménagement .....	89
7.8.1.2	Enjeux .....	99
7.8.1.3	Orientations d'aménagement .....	101
7.8.1.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	101

7.9	VOLET ENVIRONNEMENT	105
7.9.1	Diagnostic d'aménagement .....	105
7.9.1.1	Les territoires d'intérêt esthétique et écologique .....	105
7.9.1.2	Les contraintes à l'occupation du territoire .....	107
7.9.2	Enjeux .....	108
7.9.3	Orientations d'aménagement .....	108
7.9.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	108
	<b>CHAPITRE VIII : <u>PÉRIMÈTRE D'URBANISATION</u></b>	<b>110</b>
8.1	DÉFINITION ET UTILITÉ	111
8.2	DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	111
8.3	USAGES PROHIBÉS DANS LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	112
	<b>CHAPITRE IX : <u>GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS DE SON OCCUPATION</u></b>	<b>113</b>
9.1	DESCRIPTION DES AFFECTATIONS DU SOL	114
9.1.1	Habitation extensive (H-E).....	116
9.1.2	Habitation de faible densité (H-FA) .....	117
9.1.3	Habitations de moyenne densité (H-M).....	118
9.1.4	Habitations de forte densité (H-FO).....	119
9.1.5	Commerce de voisinage (C-V) .....	120
9.1.6	Commerce urbain (C-U) .....	121
9.1.7	Commerce de gros et industrie à incidences légères (CI-L) .....	122
9.1.8	Industrie à incidences élevées (I-E) .....	123
9.1.9	Public (P) .....	124
9.1.10	Récréation (REC) .....	125
9.1.11	Agricole (A) .....	127
9.1.12	Agricole avec droits reconnus (A-D).....	128
9.1.13	Îlot déstructuré (Îlot).....	130
9.1.14	Conservation (CONS).....	131
	<b>CHAPITRE X : <u>SECTEURS SOUMIS À L'APPLICATION D'UN RÈGLEMENT SUR LES PIIA, D'UN RÈGLEMENT SUR LES PAE OU À UN PPU</u></b>	<b>132</b>
10.1	LOCALISATION DE CES SECTEURS	133
	<b>CHAPITRE XI : <u>ZONES DE CONTRAINTES</u></b>	<b>134</b>
11.1	LOCALISATION DES ZONES DE CONTRAINTES	135
	<b>CHAPITRE XII : <u>CONCEPT D'AMÉNAGEMENT</u></b>	<b>136</b>
12.1	DESCRIPTION DU CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	137
	<b>CHAPITRE XIII : <u>PRIORITÉS</u></b>	<b>138</b>
13.1	PRIORITÉS	139
	<b>CHAPITRE XIV : <u>DISPOSITIONS FINALES</u></b>	<b>140</b>

14.1	REPLACEMENT	141
14.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	141

### **LISTE DES GRAPHIQUES ET DES TABLEAUX**

GRAPHIQUE 1 :	Composition de la population par groupes d'âge selon les données de 2001 .....	16
TABLEAU 1 :	Répartition de l'occupation du sol .....	19
TABLEAU 2 :	Niveau de desserte souhaité pour les parcs municipaux à vocation Sportive et communautaire.....	65
TABLEAU 3 :	Niveau de desserte souhaité pour les parcs de voisinage.....	66
TABLEAU 2 :	Appellation des grandes affectations du sol .....	115

### **LISTE DES ANNEXES**

<b>ANNEXE 1 :</b>	Définitions
<b>ANNEXE 2 :</b>	Bâtiments et sites retenus par la Ville comme étant d'intérêt patrimonial
<b>ANNEXE 3 :</b>	Plan d'utilisation du sol
<b>ANNEXE 4 :</b>	Plan des grandes affectations du sol
<b>ANNEXE 5 :</b>	Concept d'aménagement

**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES**

**Règlement numéro 436**

Règlement révisant le plan d'urbanisme

- ATTENDU QUE** le Règlement du plan d'urbanisme numéro 244 de la Municipalité de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot est entré en vigueur le 24 août 1992;
- ATTENDU QUE** la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot entend procéder à la révision du plan d'urbanisme en conformité avec l'article 110.3.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- ATTENDU QUE** le projet de règlement a été adopté à la séance du 11 octobre 2005;
- ATTENDU QU'** une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue les 25 avril, 25 mai et 30 août 2006;
- ATTENDU QU'** un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 11 septembre 2006.

**QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIT :**

# **CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

## **1.1 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.

## **1.2 TERMINOLOGIE**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot et terme a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'annexe 1 intitulée « *Définitions* » du présent règlement. Si un mot ou un terme n'est pas spécifiquement défini à cette annexe, il s'emploie au sens usuel du dictionnaire.

## **1.3 ABROGATION DE RÈGLEMENTS**

Le présent « *Règlement du plan d'urbanisme numéro 436* » de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot abroge et remplace, à toute fin que de droit, le « *Règlement numéro 244 Règlement du plan d'urbanisme* » de la Municipalité de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.

# **CHAPITRE II : INTRODUCTION**

## 2.1 QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme constitue un cadre de référence, un guide, un plan d'action en ce qui a trait à l'aménagement du territoire d'une ville. Du point de vue administratif, c'est un outil de gestion, de contrôle et de mise en valeur du territoire municipal permettant, entre autres, d'établir la programmation des investissements municipaux en ce qui a trait aux équipements destinés à la vie communautaire, à l'implantation des services d'aqueduc et d'égouts, à la réalisation des principales voies de circulation, etc.

D'une manière plus précise, le plan d'urbanisme est un « *instrument de planification visant l'ensemble du territoire d'une municipalité, constitué de documents écrits, graphiques et cartographiques et adopté au moyen d'un règlement du conseil d'une municipalité. Le plan d'urbanisme a pour objet d'établir, en fonction des besoins locaux, des divers types de potentiels et de contraintes du milieu et des choix effectués par le conseil municipal, les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité, les grandes affectations du sol, c'est-à-dire la répartition spatiale des diverses fonctions urbaines ou rurales auxquelles le sol est destiné et les densités d'occupation du sol (nombre de logements à l'hectare ou tout autre paramètre de densité)*<sup>1</sup> .

## 2.2 LE CONTENU DU PLAN D'URBANISME

Outre les grandes orientations d'aménagement, les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du sol mentionnés ci-dessus, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU, article 83)*, précise que le plan d'urbanisme doit également comprendre « *le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport* ». Cette loi précise également (article 84) le contenu facultatif d'un plan d'urbanisme.

## 2.3 LE CONTEXTE MUNICIPAL

L'élaboration du présent plan d'urbanisme a été entreprise dans le but de réviser le contenu du plan d'urbanisme en vigueur depuis 1992, ceci afin de tenir compte du développement qu'a connu la Ville au cours des douze dernières années, des réformes gouvernementales en matière d'aménagement du territoire et des nouvelles approches de planification municipale axées davantage sur l'action.

---

<sup>1</sup> MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, D.G.U.A.T., Répertoire commenté des termes et des lois, Aménagement du territoire et urbanisme, Québec, 1985, page 47.

Cette révision permettra d'intégrer les orientations de développement que le conseil municipal en place désire donner au territoire municipal en précisant ses volontés relativement aux contenus obligatoire et facultatif. Ces orientations viendront guider ses décisions ultérieures en matière d'aménagement du territoire. Cette révision du plan d'urbanisme permettra également d'orienter les ajustements à apporter aux différents règlements d'urbanisme qui découlent du plan d'urbanisme. Le Conseil municipal profitera de l'occasion pour assurer la conformité de son plan d'urbanisme et de ses règlements au Schéma d'aménagement révisé de Vaudreuil-Soulanges entré en vigueur le 25 octobre 2004.

Compte tenu de ce contexte municipal, la Ville a retenu, du contenu facultatif autorisé en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les items suivants :

- 1° les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
- 2° la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU).

Le plan d'urbanisme constitue l'étape charnière entre l'identification des principes généraux du schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et l'élaboration de la réglementation locale. Il est en quelque sorte la pierre angulaire sur laquelle repose le processus de planification. Sur la base de ces considérations, le contenu du plan d'urbanisme de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot doit être conforme à celui du schéma d'aménagement. Conséquemment, les règlements d'urbanisme locaux devront traduire les lignes directrices du plan d'urbanisme.

## 2.4 LA STRUCTURE DU PLAN D'URBANISME

Le présent plan d'urbanisme comprend 14 chapitres, soit :

Le 1<sup>er</sup> chapitre du plan d'urbanisme présente les dispositions déclaratoires et interprétatives. Celles-ci viennent définir le territoire assujéti, les règles d'interprétation de la terminologie et les dispositions relatives à l'abrogation de règlements.

Le 2<sup>e</sup> chapitre correspond à l'introduction et présente le contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme, le contexte municipal de réalisation du présent plan d'urbanisme, sa structure ainsi que les étapes de travail ayant menées à sa réalisation.

Le 3<sup>e</sup> chapitre présente globalement la Ville tandis que le 4<sup>e</sup> chapitre présente les principales données relatives à sa population ainsi que les projections de population.

Le 5<sup>e</sup> chapitre dresse un bref portrait de l'occupation du sol et le 6<sup>e</sup> chapitre traite des espaces disponibles au développement de la Ville ainsi que, globalement, les orientations d'aménagement, les objectifs d'aménagement et les moyens de mise en œuvre relatifs au développement de la ville.

Le 7<sup>e</sup> chapitre présente, de façon détaillée, le diagnostic d'aménagement, les enjeux d'aménagement, les grandes orientations, les objectifs d'aménagement et les moyens de mise en œuvre.

Essentiellement, le diagnostic d'aménagement permet un survol des principales caractéristiques urbanistiques (potentiels et contraintes) du territoire municipal. Le diagnostic d'aménagement inclus également le plan d'utilisation du sol, lequel dresse un portrait de la répartition des usages sur l'ensemble du territoire municipal.

Ce diagnostic est suivi des principaux enjeux d'aménagement. Ces derniers permettent de faire ressortir ce que la Ville peut perdre si elle n'intervient pas et ce qu'elle peut gagner si elle intervient. En d'autres mots, les enjeux d'aménagement permettent de préciser les menaces et les opportunités que représentent les différents choix d'aménagement que pourront faire les élus municipaux.

Les enjeux sont suivis des grandes orientations d'aménagement, soit les lignes directrices qui guideront la Ville au cours des prochaines années dans ses choix en matière d'aménagement.

Les orientations d'aménagement sont précisées par des objectifs d'aménagement et des moyens de mise en œuvre qui permettront d'atteindre les objectifs retenus et d'assurer la réalisation des projets.

Afin de faciliter l'analyse et la consultation ultérieure des différentes décisions prises par les membres du conseil municipal, les diagnostics d'aménagement, les enjeux, les orientations d'aménagement, les objectifs et les moyens de mise en œuvre ont été regroupés par volet, selon la nature des usages et des enjeux en cause. Chacun de ces volets regroupera plusieurs thèmes illustrant, chacun, le regroupement d'enjeux d'aménagement spécifiques et inter reliés. Ces volets sont :

- a) Habitation;
- b) Commercial;
- c) Industriel;
- d) Agricole;
- e) Services publics et parcs;
- f) Récréatif et récréo-touristique;
- g) Patrimoine;
- h) Transport;
- i) Environnement.

Le 8<sup>e</sup> chapitre vient définir la notion de périmètre d'urbanisation et délimite celui-ci sur le territoire. Il précise également les usages qui y seront prohibés.

Le 9<sup>e</sup> chapitre présente les grandes affectations et les densités d'occupation du sol. Le plan des affectations du sol, joint en annexe 4, permet d'illustrer la répartition des grandes affectations du sol sur l'ensemble du territoire municipal.

Le 10<sup>e</sup> chapitre rappelle que certains secteurs sont soumis à l'application d'un règlement sur les *Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* ou sur les *Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)*. Ces derniers sont localisés sur le plan concept avec le tracé projeté et le type des principales voies de circulation. Ce plan indiquera également les zones à rénover, à restaurer ou à protéger ainsi que les aires d'aménagement pouvant faire l'objet de *Programmes particuliers d'urbanisme (PPU)* ou de planification d'ensemble.

Le 11<sup>e</sup> chapitre précise certaines notions relatives à la localisation des zones de contraintes tandis que le chapitre 12 présente le concept d'aménagement.

Le 13<sup>e</sup> chapitre présente les intentions du conseil municipal quant à la réalisation, à court et à moyen termes, de certaines interventions permettant la mise en œuvre du plan d'urbanisme.

Le 14<sup>e</sup> chapitre est celui statuant sur **l'entrée en vigueur** du règlement du plan d'urbanisme.

## 2.5 UNE ÉTAPE PRÉPARATOIRE AU PLAN D'URBANISME

La réalisation du plan d'urbanisme fut précédée d'une analyse du paysage de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot. Cette analyse faisait suite à une visite du territoire municipal, effectuée le 4 mai 2002 avec les élus municipaux, les membres du Comité consultatif d'urbanisme et certains officiers municipaux. Cette visite a permis aux professionnels de notre équipe de travail de se familiariser davantage avec le territoire municipal.

L'analyse de paysage a permis, pour sa part, de faire ressortir les principales forces et les principales faiblesses de l'aménagement du territoire qui étaient perceptibles, à l'œil nu, par les participants. Cette analyse a également permis aux participants de se doter d'une image commune des principaux enjeux de la problématique d'aménagement de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.

La présentation du contenu de l'analyse de paysage aux élus et aux officiers municipaux a permis de la bonifier et de valider les orientations d'aménagement proposées.

Les étapes de travail ultérieures ont permis de compléter l'identification des forces et des faiblesses qui sont moins perceptibles et de préciser les solutions d'aménagement.

**CHAPITRE III : PRÉSENTATION DE LA VILLE**

### 3.1 LE TERRITOIRE MUNICIPAL

La Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot fait partie du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Elle est située au sud-ouest de l'île de Montréal, au confluent du fleuve Saint-Laurent et de la rivière des Outaouais. Elle fait partie du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Elle est également localisée géographiquement entre le lac des Deux-Montagnes et le lac Saint-Louis. La Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot occupe la majeure partie du territoire de l'Île-Perrot qu'elle partage avec les villes de L'Île-Perrot et Pincourt ainsi que la municipalité de Terrasse-Vaudreuil.

Bénéficiant du caractère insulaire de l'Île-Perrot, le territoire de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot est borné, au nord, à l'est et au sud par les eaux du lac Saint-Louis et du Fleuve Saint-Laurent. La présence de ces plans d'eau, l'étendue importante du territoire agricole, la présence de nombreux espaces naturels, la qualité des paysages marqués par la présence de champs, de boisés, de résidences ancestrales, de murets de pierre, de clôtures de perche et d'alignements d'arbres matures près des routes ainsi que la présence d'espaces naturels ainsi que la vocation résidentielle de faible densité ont fait de la ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot une Ville à caractère champêtre fortement convoitée au cours des dernières années.

Autrefois reconnue pour l'agriculture et la villégiature, la Ville est devenue aujourd'hui une banlieue résidentielle de la région montréalaise desservant principalement une clientèle familiale.

La forte croissance démographique (augmentation de 102% de 1986 à 2001) qu'a connue Notre-Dame-de-l'Île-Perrot a entraîné des besoins importants et de plus en plus variés en termes d'équipements, de bâtiments, de terrains et de services publics (hôtel de ville, caserne de pompiers, écoles, garderies, prolongement des services municipaux et du réseau routier, transport en commun, etc.) ainsi qu'en termes récréatifs et communautaires (parcs, équipements et terrains sportifs, loisirs, activités culturelles, etc.). Selon les prévisions démographiques, si le rythme de croissance n'est pas modifié de façon appréciable, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot pourrait connaître une croissance de près de 54% au cours des 15 prochaines années.

Le territoire de la ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot fait partie de la plaine du Saint-Laurent et occupe environ 2 810 hectares. La topographie y est généralement plane, à l'exception d'un plateau situé au Sud, traversant la Ville d'est à l'ouest. L'altitude varie de 30 à 45 mètres.

Les dépôts meubles du plateau sont principalement composés de sable, de silt, d'argile et de débris organiques. Le sol de la plaine de part et d'autre de ce plateau est composé d'argile et de silt. On retrouve, à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, quelques zones d'affleurements rocheux. Elles sont localisées à la *Pointe-du-Domaine*, de part et d'autre du boulevard Saint-Joseph, de même qu'à l'est du boulevard Don-Quichotte dans le secteur de la *Pointe-du-Moulin*.

Tel que mentionné ci-dessus, le réseau hydrographique drainant le territoire de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot comprend 2 cours d'eau principaux : le fleuve Saint-Laurent et le lac Saint-Louis. Le fleuve Saint-Laurent draine la partie sud de la ville, alors que le lac Saint-Louis draine la partie Nord de la ville. Le drainage des sols dans la partie Nord ainsi que dans le secteur de la *Pointe-du-Moulin* est déficient du fait que des sols sont très imperméables et que la topographie du site présente peu de dénivellation.

# **CHAPITRE IV : POPULATION**

## 4.1 LA POPULATION ACTUELLE ET SON ÉVOLUTION

Selon les données du Gouvernement du Québec<sup>2</sup>, la population de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, serait de 8 737 résidents.

Les données des années précédentes indiquent des chiffres beaucoup plus faibles :

- a) en 1996 : 7 059<sup>3</sup> résidents;
- b) en 1991 : 5 261<sup>4</sup> résidents;
- c) en 1986 : 4 325<sup>5</sup> résidents;
- d) en 1961 : 1 173<sup>6</sup> résidents.

Ville essentiellement rurale au départ, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot a vu sa population quadruplée en 25 ans, soit de 1961 à 1986. De 1986 à 2001 (soit en 15 ans) elle a doublé.

Le taux de croissance de la population de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, de 1986 à 2001, est de 102%. Ce taux est supérieur à celui de la MRC de Vaudreuil-Soulanges qui se situe à 51% et à celui du Québec qui se situe à 11%.

Au cours des 10 dernières années (1991-2001), les taux de croissance pour ces mêmes comparables étaient les suivants :

- a) Notre-Dame-de-l'Île-Perrot : 66%;
- b) MRC de Vaudreuil-Soulanges : 25%;
- c) Province de Québec : 5%.

Au cours des 5 dernières années (1996-2001), les taux de croissance pour ces mêmes comparables étaient les suivants :

- a) Notre-Dame-de-l'Île-Perrot : 24%;
- b) MRC de Vaudreuil-Soulanges : 11%;
- c) Province de Québec : 11%.

## 4.2 LA TAILLE DES MÉNAGES ET LE REVENU MOYEN

---

2 Gouvernement du Québec, Gazette officielle du 19 décembre 2001, décret numéro 1445-2001.

3 Recensement de Statistiques Canada, 2001.

4 *Ibid.*

5 *Ibid.*

6 *Ibid.*

Le nombre moyen de personnes par ménage était, en 2001, de 3,08<sup>7</sup>. Cette taille est plus élevée que celle de la MRC de Vaudreuil-Soulanges qui est de 2,6<sup>8</sup> et de celle de l'ensemble du Québec qui est de 2,4<sup>9</sup>.

Le revenu moyen par ménages était, en l'an 2000<sup>10</sup>, de 78 222 \$. Ce revenu est plus élevé que celui de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, qui était de 63 045 \$<sup>11</sup>, et que celui de l'ensemble du Québec, qui était de 49 998 \$<sup>12</sup>.

*« Les gens qui choisissent de s'installer à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot recherchent le caractère champêtre et insulaire des lieux. La clientèle est attirée également par le faible taux de taxation. La nouvelle clientèle qui s'installe à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot est composée surtout de professionnels dans la mi-trentaine avec de jeunes enfants. La valeur des maisons qu'on y construit est en moyenne assez élevée, ce qui peut laisser témoigner d'une clientèle relativement aisée financièrement. »<sup>13</sup>*

### 4.3 LA RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR GROUPES D'ÂGE

La population de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot est relativement jeune, selon les données de 2001, par rapport à la celle de la moyenne du Québec. Le graphique qui suit indique que :

- a) le total des groupes de 0 à 19 ans est plus élevé, à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, avec 30.5% que dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges (28%) et que dans l'ensemble du Québec (23%);
- b) le total des groupes de 20 à 44 ans est plus élevé, à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, avec 41%, que dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges (37,5%) et que dans l'ensemble du Québec (35.5%);
- c) le total des groupes de 65 ans et plus est plus faible, à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, avec 6.5% que dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges (10%) et que dans l'ensemble du Québec (15.5%).

---

7 Recensement de Statistiques Canada, 2001.

8 Recensement de la population, Institut de la statistique du Québec (ISQ), 2001.

9 *Ibid.*

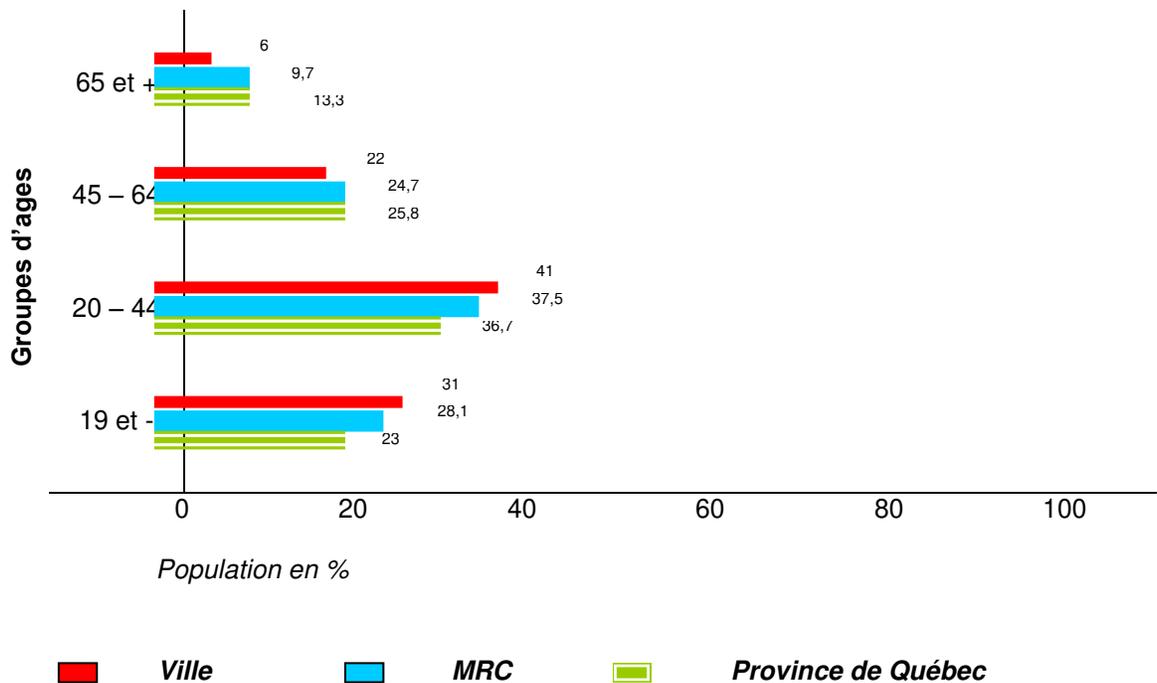
10 Recensement de Statistiques Canada, 2001.

11 *Ibid.*

12 *Ibid.*

13 PLANI-CITÉ, Plan directeur des parcs et des espaces verts et bleus, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Octobre 2002, page 4.

**GRAPHIQUE 1 : Composition de la population par groupes d'âge selon les données de 2001**



**4.4 PROJECTION DE POPULATION**

Sur la base de la moyenne des permis de nouvelles constructions résidentielles émis par la Ville de 1997 à 2004 inclusivement, soit 102 permis<sup>14</sup> et d'une moyenne de 3,08 personnes par ménage, la croissance démographique pour les 15 prochaines années (2001-2016) serait d'environ 4 710 personnes<sup>15</sup>. Cette prévision représente un accroissement de population, pour 2001-2016, de 54%<sup>16</sup>, et une augmentation d'environ 1 530<sup>17</sup> nouvelles résidences. Sur la base de ces calculs, la population totale de 2 016 sera de plus de 13 000 résidents<sup>18</sup>.

14 Soit respectivement 89, 76, 124, 98, 107, 120, 119 et 82 permis.

15 Donc 102 multiplié par 3,08, multiplié par 15 ans = 4 712.

16 Donc 4 712 divisé par 8 737 = 54 %.

17 Soit 102 permis multiplié par 15 ans = 1 530.

18 Soit 8 737 plus 4 712 = 13 449.

## **4.5 BILAN ET PERSPECTIVES**

L'analyse des données des dernières années indique, pour Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, une population en croissance, et ce de façon significative par rapport à celle de l'ensemble de la MRC et à celle du Québec. Elle indique également un nombre moyen de personnes par ménage et un revenu moyen par ménage plus élevés que ceux de la MRC et de la province du Québec. Notre-Dame-de-l'Île-Perrot affiche également une population plus jeune que la moyenne de la MRC et que celle du Québec.

Pour ce qui est des 15 prochaines années, les prévisions indiquent une augmentation de la population de 54%, ce qui totalisera, pour 2016, une population totale d'environ 13 000 résidents. En ce qui a trait à l'âge de la population, cette donnée aura tendance à augmenter légèrement et le revenu familial aura tendance à se maintenir au-dessus des revenus moyens régional et provincial.

Dans ce cadre, le plan d'urbanisme devra répondre aux besoins de cette population et assurer une gestion rationnelle et efficace de son territoire. Cette gestion sera planifiée sur la base d'une population en transition d'un statut rural à un statut familial urbain.

## **CHAPITRE V : OCCUPATION DU SOL**

## 5.1 RÉPARTITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Le territoire de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot est principalement occupé à des fins agricoles, soit dans une proportion de 61%. Les terres agricoles sont situées au cœur de l'île et s'étendent d'est en ouest. La superficie totale de ces terres représente 87% de la superficie totale de la zone verte.

L'espace occupé en zone blanche est de 572 hectares, ce qui représente 66% de la superficie totale de la zone blanche. La principale occupation du sol de la zone blanche est à des fins résidentielles. Cette occupation représente 32% de la superficie totale de la zone blanche et 48% de la superficie totale occupée de la zone blanche.

Globalement, le développement s'est principalement manifesté le long des rives et, plus récemment, sur des lots intérieurs adjacents aux terres agricoles. Cette occupation progressive du territoire a créé un paysage distinctif à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot dont les principales caractéristiques sont présentées dans le diagnostic d'aménagement.

Le tableau<sup>1</sup> qui suit présente la répartition de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire municipal.

Usage	Zone blanche		Zone verte		Total de la Ville	
	Hectare	%	Hectare	%	Hectare	%
Habitation	276,75	31,76%	97,21	5,01%	373,96	13,30%
- Unifamiliale	271,69	31,18%	97,21	5,01%	368,9	13,12%
- Maison mobile	2,08	0,24%	0	0%	2,08	0,07%
- Multifamiliale	2,98	0,34%	0	0%	2,98	0,11%
Commercial	6,02	0,69%	0,94	0,05%	6,96	0,25%
Industriel	1,68	0,19%	0,7	0,04%	2,38	0,08%
Communautaire et institutionnel	8,78	1,01%	0	0,00%	8,78	0,31%
Récréatif et récréo-touristique	114,83	13,18%	81,86	4,22%	196,69	6,99%
Parc et espace vert	17,33	1,99%	0,8	0,04%	18,13	0,64%
Équipement d'utilité publique	13,33	1,53%	5,39	0,28%	18,72	0,67%
Agricole	19,22	2,21%	1 689,66	87,08%	1 708,88	60,77%
Autre (voirie, etc.)	114,59	13,15%	38,11	1,96%	152,7	5,43%
<b>Sous-total des usages</b>	<b>572,53</b>	<b>65,70%</b>	<b>1 914,67</b>	<b>98,68%</b>	<b>2 487,2</b>	<b>88,45%</b>
Vacant	298,96	34,30%	25,71	1,32%	324,67	11,55%
<b>TOTAL (incluant les terrains vacants)</b>	<b>871,49</b>	<b>100%</b>	<b>1 940,38</b>	<b>100%</b>	<b>2 811,87</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Calcul effectué à partir des données du rôle d'évaluation de la Ville en février 2003 et mises à jour par la Ville en avril 2005 et de la géobase issue du plan de réforme cadastrale effectué par la firme d'estimateurs Leroux, Beaudry, Picard et associés en février 2003 et mise à jour par la Ville en avril 2005.

## **CHAPITRE VI : ESPACES DISPONIBLES**

## 6.1 PLANIFICATION TERRITORIALE

La Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot a une zone blanche d'environ 870 hectares (le tableau indique 871,49 ha) dont environ 65% est occupé à des fins urbaines et récréatives. Selon les calculs de la répartition de l'occupation du sol, il resterait, en zone blanche, une superficie de terrain d'environ 300 hectares disponibles pour des fins de développement. Outre les 96 hectares (autrefois tous destinés à des fins industrielles) qui sont maintenant destinés à des fins industrielles (en partie), commerciales et résidentielles, il resterait environ 205 hectares de terrains vacants disponibles à des fins exclusives de développement résidentiel et d'usages connexes.

Toutefois, compte tenu qu'une superficie d'environ 53 hectares de ces terrains, localisés en zone blanche, font partie de la zone inondée en 1974, la superficie totale de terrains vacants constructibles à des fins résidentielles en zone blanche ne représente que 152 hectares

Sur la base d'une superficie moyenne de terrain résidentiel de 1 000 mètres carrés pour des habitations unifamiliales isolées, la Ville aurait à sa disposition environ 1 520 terrains de disponibles à des fins de développements résidentiels. Avec une moyenne d'environ 100 permis<sup>19</sup> de construction résidentielle par année, la Ville aurait des espaces résidentiels et récréatifs suffisants pour répondre aux besoins de sa population pour les 15 prochaines années.

Il est important de souligner que la superficies disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ne pourra nécessairement être construite à 100%, compte tenu qu'on y retrouve soit des cours d'eau le long desquels des bandes riveraines devront être respectées, soit de grandes infrastructures énergétiques (lignes électriques), soit des aires non constructibles en raison d'une nappe phréatique trop élevée.

Les espaces disponibles et dont le développement est prévu au cours des prochaines années (aires d'urbanisation phases I et II) sont localisés sur le plan concept.

---

<sup>19</sup> Le nombre moyen de permis de construction résidentielle émis par année, de 1997 à 2004 inclusivement, est de 102.

## 6.2 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- a) Assurer un meilleur contrôle de la croissance urbaine.
- b) Minimiser l'impact visuel des grandes infrastructures de transport d'énergie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

## 6.3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Consolider le tissu urbain existant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.</li> <li>b) Éviter l'éparpillement des développements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.</li> <li>c) Prévoir des densités de population moins élevées dans les nouveaux développements résidentiels, à l'exception d'un secteur d'habitations d'un minimum de 25 logements à l'hectare.</li> <li>d) Rentabiliser les équipements publics et communautaires ainsi que les infrastructures et les réseaux d'aqueduc et d'égouts.</li> <li>e) Éviter l'éparpillement urbain dans les aires situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.</li> <li>f) Protéger et mettre en valeur le secteur ancien d'intérêt patrimonial.</li> <li>g) Minimiser l'impact visuel des grandes infrastructures de transport d'énergie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Augmenter la superficie moyenne minimale des terrains dans les nouveaux développements résidentiels.</li> <li>b) Réserver, à des fins de développement urbain, les secteurs desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout qui sont situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.</li> <li>c) Préciser, dans le plan d'urbanisme et dans la réglementation d'urbanisme, les densités d'occupation du sol des secteurs de développement et prévoir au moins un secteur d'habitations d'un minimum de 25 logements à l'hectare.</li> <li>d) Respecter les phases de développement des différents aires d'urbanisation, telles qu'elles sont identifiées sur le plan concept comme étant les suivantes : phases 1 et 2. Lorsque les espaces prévus dans la phase 1 auront été construits à 75%, la construction des espaces prévus dans la phase 2 pourra être amorcée.</li> <li>e) Adopter un Règlement sur les PAE dans le secteur d'habitations d'un minimum de 25 logements à l'hectare.</li> <li>f) Adopter un PPU ou un Règlement sur les PIIA dans le secteur ancien d'intérêt patrimonial.</li> <li>g) Autoriser les usages à caractère urbain seulement dans le périmètre d'urbanisation.</li> <li>h) Dans les aires d'affectation situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, n'autoriser la construction de bâtiments que sur les rues et chemins existants à la date d'entrée en vigueur du SAR, soit le 25 octobre 2004.</li> <li>i) Dans la réglementation d'urbanisme, exiger un plan directeur des services pour tous les projets de développement.</li> <li>j) Dans la réglementation d'urbanisme exiger, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la desserte des constructions par au moins un service, soit l'aqueduc, soit l'égout.</li> </ul>

Objectifs	Moyens
	<p>k) Faire assumer à 100%, par les promoteurs, le coût des infrastructures (aqueduc, égouts, fond de rue, bordure, pavage, éclairage), à l'exception des coûts de surdimensionnement et des coûts de desserte des secteurs situés sur le parcours des infrastructures du secteur à développer.</p> <p>l) Exiger la construction d'un minimum de lots avant de permettre l'ouverture d'une nouvelle rue à l'intérieur d'une même phase.</p> <p>m) Exiger une surtaxe sur les terrains vagues desservis (au maximum 50% des taxes foncières annuelles).</p> <p>n) Dans la réglementation d'urbanisme, prohiber l'implantation de toute nouvelle grande infrastructure de transport d'énergie, y compris celle d'Hydro-Québec, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.</p> <p>Dans le cas où ce type d'infrastructure ne peut être implanté à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la Ville pourra modifier sa réglementation d'urbanisme afin de l'autoriser à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, mais seulement s'il est démontré qu'il n'y a pas ailleurs, sur le territoire municipal, sur le reste de l'Île-Perrot et sur le reste du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, d'autres endroits plus appropriés pour recevoir cet équipement et de moindre impact sur l'aspect visuel.</p> <p>o) Exiger, dans la réglementation d'urbanisme, que les sociétés de gaz ou de pétrole projetant une infrastructure de transport à l'intérieur du périmètre d'urbanisation préparent une étude d'implantation et qu'elles la soumettent à la Ville avant que tout permis ne soit émis.</p>

## **CHAPITRE VII : DIAGNOSTIC D'AMÉNAGEMENT, ENJEUX, GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

Le chapitre 7 présente les principales caractéristiques urbanistiques (potentiels et contraintes) des différentes parties du territoire de la ville en faisant ressortir les principaux enjeux d'aménagement qui y sont rattachés. Les grandes orientations d'aménagement et les objectifs d'aménagement viennent ensuite préciser les intentions et les choix du Conseil municipal relativement à l'aménagement du territoire. Ces derniers sont suivis des moyens de mise en œuvre qui viennent préciser comment le conseil municipal à l'intention de respecter les grandes orientations et d'atteindre les objectifs d'aménagement.

## 7.1 VOLET HABITATION

### 7.1.1 L'occupation résidentielle

Tel qu'indiqué au tableau 1 du chapitre 5, l'usage résidentiel est, sans contredit, l'occupation du sol qui prédomine (32%) à l'intérieur de la zone blanche de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.

Les habitations sont principalement regroupées à l'intérieur de 3 développements résidentiels situés sur des pointes de l'île (Pointe-du-Domaine, Pointe-du-Moulin et Belvédère ou Village-sur-le-Lac) et dans la partie nord-ouest du territoire municipal, de part et d'autre du boulevard Virginie-Roy, soit dans le secteur Carrefour Notre-Dame. Le reste du développement s'étend le long du boulevard Perrot, ceinturant la ville.

Le *Plan directeur des parcs et des espaces verts* décrit ces secteurs de la façon suivante :

*« Nous distinguons quatre secteurs urbanisés et un secteur agricole dans la Ville composés en grande majorité de résidences unifamiliales. Ces secteurs sont : le Carrefour Notre-Dame, la Pointe-du-Domaine, la Pointe-du-Moulin, le Belvédère et le secteur Agricole.*

*Les quatre secteurs urbanisés correspondent à des ensembles homogènes et sont séparés par une vaste zone agricole et des bois. Ceci a pour effet d'isoler géographiquement les différents secteurs de développement tout en contribuant au maintien du caractère champêtre de la Ville.*

*Le secteur du **Carrefour Notre-Dame** constitue l'entrée de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot par le boulevard Don-Quichotte. Il est situé au carrefour des deux axes routiers principaux qui traversent la Ville, c'est-à-dire les boulevards Don-Quichotte et Saint-Joseph. Ce secteur est le plus important en termes de population. Il comprenait approximativement 4 200 personnes en 2001. Alors que la partie Ouest est plus ancienne et composée principalement de bungalows, la partie Est est plus récente et compte plusieurs résidences de deux étages. La partie centrale du secteur est en développement. Ce quartier est bien pourvu en terme d'équipements sociocommunautaires (Carrefour Notre-Dame, école La Samare, deux garderies, etc.).*

*Le secteur de la **Pointe-du-Domaine** correspond à un petit développement résidentiel avec une ambiance de villégiature qui est accessible uniquement par le boulevard du Domaine. C'est le plus petit secteur de la zone d'étude en termes de superficie. Il possédait une population approximative de 500 personnes en 2001. C'est un quartier vieillissant, qui offre toutefois des terrains disponibles pour un développement résidentiel futur.*

*Le secteur de la **Pointe-du-Moulin** est en fait une ancienne municipalité autonome qui a été annexée à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot en 1984. La population approximative était de 1 400 personnes en 2001, ce qui en fait le second quartier résidentiel en importance sur le territoire de la Ville. Le secteur bénéficie de la présence de deux équipements récréo-touristiques majeurs : le parc historique de la Pointe-du-Moulin et le golf Atlantide. Le milieu bâti résidentiel correspond à un mélange de constructions plus anciennes comportant des bungalows de brique des années 1940 ainsi que des constructions récentes composées d'habitations haut de gamme, localisées particulièrement aux abords du golf. Des terrains sont toujours disponibles pour le développement résidentiel.*

*Le secteur **Belvédère** comprend l'ancien noyau villageois de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, marqué par la présence de l'ensemble religieux Sainte-Jeanne-de-Chantal qui serait le lieu historique d'intérêt le plus significatif de toute l'Île-Perrot. L'hôtel de ville et l'école Notre-Dame-de-la-Garde sont également localisés dans ce quartier. Le secteur possède une topographie particulière, caractérisée par la présence d'un escarpement à proximité du fleuve Saint-Laurent, qui favorise des points de vue vers le plan d'eau. La population approximative du secteur était de 800 personnes en 2001. Cette population s'avère plus âgée en moyenne que dans les autres secteurs, ce qui fait du Belvédère un quartier vieillissant. Une petite zone est tout de même prévue pour le développement résidentiel futur dans la partie Ouest du secteur.*

*Finalement, le secteur **Agricole** englobe toute la population localisée en zone agricole, donc à l'extérieur des quatre secteurs urbanisés résidentiels décrits précédemment. Les résidents sont pour leur part concentrés aux abords du boulevard Perrot, qui ceinture l'Île et qui est en bordure de l'eau. La population approximative du secteur comptait à 1 600 personnes en 2001. En plus de la présence des espaces champêtres et des bois, ce secteur possède un grand nombre de bâtiments d'intérêt patrimonial. »<sup>20</sup>*

Bien que peu nombreux et de densité relativement homogène, les développements résidentiels offrent des composantes très variées. Le présent volet met l'accent sur ces composantes qui traitent principalement du caractère champêtre de certains développements résidentiels, des principales caractéristiques des paysages urbains, de l'intégration de nouveaux bâtiments, des agrandissements et des rénovations et du parc de maisons mobiles.

L'analyse des composantes des développements résidentiels existants sert d'intrant aux choix du conseil municipal relativement aux correctifs à apporter à ces derniers et également d'intrant aux décisions du conseil municipal relativement aux orientations à donner aux futurs développements résidentiels.

---

20 PLANI-CITÉ, Plan directeur des parcs et des espaces verts et bleus, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Octobre 2002, pages 2 et 3.

Toutefois, avant de traiter des composantes des développements résidentiels existants, l'article suivant traite des besoins en espaces résidentiels.

## **7.1.2 Les besoins en espaces résidentiels**

Sur la base des projections de population présentées à l'article 4.4, la Ville doit prévoir des espaces pour recevoir 1 530 nouvelles résidences de 2001 à 2016, soit environ 102 résidences par année.

Le type d'habitation dominante demeurera l'habitation unifamiliale isolée. Sur la base d'une superficie moyenne de terrain résidentiel de 1 000 mètres carrés, la Ville aura besoin d'environ 153 hectares<sup>21</sup> de terrains résidentiels de 2001 à 2016, ce qui correspond à la superficie totale de terrains vacants constructibles en zone blanche à des fins résidentielles et identifiée au chapitre 6, soit 152 hectares.

Les espaces disponibles et dont le développement est prévu au cours des prochaines années (aires d'urbanisation phases I et II) sont localisés sur le plan concept.

## **7.1.3 Les habitations de moyenne et forte densités**

### **7.1.3.1 Diagnostic d'aménagement**

- a) À titre de Ville de banlieue résidentielle de la région montréalaise desservant principalement une clientèle familiale, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot compte presque uniquement des résidences unifamiliales. Le plan d'utilisation du sol, inséré en annexe 3, du présent règlement, indique un seul secteur d'habitations autres qu'unifamiliales, soit un secteur d'habitations multifamiliales localisé à l'intersection du boulevard Don-Quichotte et de la rue Jordi-Bonet.
- b) La Ville compte peu d'espaces disponibles pour répondre aux besoins des résidents de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot qui atteignent le troisième âge, qui désirent quitter leur résidence unifamiliale pour se loger dans des espaces de moindre superficie et qui désirent demeurer sur le territoire de leur Ville tout en demeurant à proximité de leurs enfants. Cette carence se fait sentir tant en ce qui a trait aux besoins des personnes autonomes, semi-autonomes qu'à celles non autonomes.
- c) Le territoire municipal compte très peu de secteurs d'habitation de moyenne et forte densités.

---

<sup>21</sup> Donc, 1 530 habitations multiplié par 1 000 mètres<sup>2</sup> par terrain = 1 530 000 mètres<sup>2</sup> ou 153.0 hectares.

### 7.1.3.2 Enjeux

- a) La perte d'une population résidente attachée à leur Ville (tant les enfants que les personnes du troisième âge) dû à la non disponibilité d'espaces pour répondre aux besoins de ces personnes.

### 7.1.3.3 Orientations d'aménagement

- a) Répondre aux besoins de la population en terme d'habitations de moyenne et forte densités.
- b) Répondre aux besoins, en terme de logements, des résidents de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot qui atteignent le troisième âge.

### 7.1.3.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
a) Prévoir des espaces nécessaires à la construction d'habitations de moyenne et forte densités.	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Dans la réglementation d'urbanisme, réserver des secteurs pour la construction d'habitations de moyenne et forte densités.</li><li>b) Dans la réglementation d'urbanisme, destiner la partie ouest du parc industriel existant à la construction d'habitations multifamiliales, principalement pour les personnes du troisième âge.</li></ul>

## 7.1.4 Le caractère champêtre

### 7.1.4.1 Diagnostic d'aménagement

- a) Le caractère champêtre de la Ville est très apparent dans les développements résidentiels linéaires d'origine (ex. : sur le boulevard Perrot et dans les secteurs de la Grande-Anse et de l'Anse-au-Sable). Ce caractère se traduit de plusieurs façons. Le texte qui suit exprime tant les composantes positives de ces milieux que celles qui nécessitent des interventions.
- b) Les développements linéaires (secteurs de la Grande-Anse, de l'Anse-au-Sable et la promenade Saint-Louis) se distinguent par leur configuration allongée qui épouse les rives du lac Saint-Louis. Bien que les résidents du boulevard Perrot soient également propriétaires de parcelles de terrains situées de l'autre côté de la rue (du côté du lac), les constructions résidentielles sont implantées en majorité du côté de la rue opposée à la rive, ce qui permet de préserver la vue panoramique exceptionnelle sur le lac Saint-Louis et sur l'Île de Montréal, à l'arrière plan.

- c) Dans les développements linéaires, l'implantation des résidences est majoritairement avec façade vers le boulevard Perrot : seules quelques résidences qui datent d'un plus grand nombre d'années sont implantées perpendiculairement à la rue, ce qui est représentatif des coutumes régionales permettant de protéger l'entrée principale de la résidence des vents dominants en implantant la façade arrière de la résidence du côté des vents dominants.



**PHOTO 1** : Implantation de la résidence perpendiculaire à la rue (boulevard Perrot : secteur de la Grande-Anse).

- d) L'extrémité Est du chemin du Vieux-Moulin offre une vue panoramique sur le lac Saint-Louis, en direction de la Ville de Beauharnois.
- e) Maturité des arbres implantés en cour avant contribue à accroître le caractère champêtre des développements résidentiels.



**PHOTO 2** : Arbres matures le long du boulevard Perrot (secteur de la Grande-Anse) qui contribuent à accroître le caractère champêtre de ce développement linéaire

- f) Les parcelles de terrains du boulevard Perrot situées du côté de la rive sont, en majorité, vacantes et bien entretenues. Certaines d'entre elles sont utilisées à des fins de stationnement. Cet usage ne s'inscrit pas en harmonie avec le décor champêtre de cette partie du territoire municipal.
- g) Le phénomène de privatisation et de construction de la rive diminue, de façon importante, la visibilité des plans d'eau. Cette visibilité se résume plutôt à des percées visuelles entre les constructions privées.



**PHOTO 3 :** Parcelle de terrain riveraine utilisée à des fins de stationnement (adjacente au boulevard Perrot : secteur de la Grande-Anse).

- h) Environ 7,5 hectares de terrain vacant, adjacent au golf Atlantide et situé à l'arrière des propriétés résidentielles situées du côté Sud de la promenade Saint-Louis, est disponible pour du développement résidentiel.
- i) La Ville est propriétaire de plusieurs terrains situés près du chemin du Vieux-Moulin qu'elle désire conserver à des fins d'espaces naturels.
- j) On note la présence de quelques résidences d'intérêt patrimonial, principalement sur le boulevard Perrot.



**PHOTO 4** : Résidence d'intérêt patrimonial située dans la Grande Anse.

#### **7.1.4.2 Enjeux**

- a) L'atténuation du caractère champêtre de la Ville.
- b) La diminution de la visibilité des plans d'eau et de leur accessibilité.
- c) L'abandon du patrimoine bâti et des coutumes régionales.
- d) L'atteinte au caractère champêtre de certains développements résidentiels existants par la venue de développements résidentiels adjacents qui ne s'inscriront pas en harmonie avec ceux existants.

#### **7.1.4.3 Orientations d'aménagement**

- a) Préserver le caractère champêtre dans les développements résidentiels.
- b) Maximiser la visibilité des plans d'eau ainsi que leur accessibilité.
- c) Prévoir le développement et l'aménagement des terrains vacants et de leurs berges ainsi que leur intégration en harmonie avec ceux existants (soit les terrains situés entre : la promenade Saint-Louis, le boulevard Caza, le boulevard Don-Quichotte et le golf Atlantide ainsi que ceux dont la Ville est propriétaire).
- d) Prévoir la vocation optimale des terrains dont la Ville est propriétaire et leur aménagement, incluant celui de leurs berges.

#### 7.1.4.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
<p>a) Maximiser le nombre de panoramas et de percées visuelles vers les plans d'eau, principalement là où la configuration géographique du territoire y est favorable.</p> <p>b) Maximiser l'accessibilité aux plans d'eau.</p> <p>c) Préserver le panorama et le caractère champêtre des secteurs de la Grande-Anse et de l'Anse-au-Sable ainsi que leur patrimoine bâti et leurs composantes paysagères témoins des particularités régionales.</p> <p>d) Assurer la préservation des arbres matures.</p> <p>e) Planifier l'aménagement et la mise en valeur des vastes espaces vacants et de leurs berges (soit les terrains situés entre : la promenade Saint-Louis, le boulevard Caza, le boulevard Don-Quichotte et le golf Atlantide ainsi que ceux dont la Ville est propriétaire) ainsi que leur aménagement.</p>	<p>a) Aménager des belvédères sur les propriétés municipales.</p> <p>b) Acquérir des propriétés riveraines (principalement sur les péninsules : Pointe-Madore, Pointe-du-Domaine, Pointe-du-Moulin, Pointe-à-Péladeau, Village-sur-le-Lac, Pointe-Fortier, Pointe-à-Pilon, Pointe-au-Sable et dans les développements linéaires de la Grande-Anse et l'Anse-au-Sable) et les aménager en belvédères.</p> <p>c) Dans la réglementation d'urbanisme, prévoir des superficies de terrains plus grandes dans les secteurs où les arbres sont matures.</p> <p>d) Dans la réglementation d'urbanisme, prohiber les aires de stationnements en rive et réglementer les constructions en rives.</p> <p>e) Dans la réglementation d'urbanisme, permettre l'implantation des constructions perpendiculaires à la rue.</p> <p>f) Dans la réglementation d'urbanisme, prévoir des dispositions qui assureront la préservation des arbres matures.</p>

#### 7.1.5 Les caractéristiques des paysages urbains

##### 7.1.5.1 Diagnostic d'aménagement

- a) Les composantes du paysage urbain sont nombreuses. Certaines sont forts attrayants et d'autres le sont beaucoup moins. Le texte qui suit décrit tant les composantes positives de ces paysages que celles qui nécessitent des interventions.
- b) Les développements résidentiels plus récents offrent une apparence visuelle plutôt homogène (ex. : de part et d'autre du boulevard Virginie-Roy, Le Boisé-de-l'Île), principalement dû à :
  - 1) la présence d'un nombre restreint de modèles de résidences qui se répètent et à l'utilisation d'un recouvrement extérieur de type et de couleurs similaires (agrégat dans les teintes de gris et de blanc);
  - 2) l'absence de végétation (qui aurait pour effet de dissimuler les traits d'homogénéité d'un développement résidentiel), et ce même dans les développements où les terrains étaient boisés à l'origine (ex. : Le Boisé-de-l'Île).



**PHOTO 5** : Revêtement extérieur de type et de couleurs similaires.



**PHOTO 6** : Développement résidentiel amorcé il y a environ 15 ans avec absence de végétation (près de Virginie-Roy Sud).

- c) Certains développements se distinguent par une identification, à l'entrée du secteur de développement (ex. : installation, sur le terre-plein de la voie de circulation, de murets de maçonnerie et de lampadaires d'ambiance différents de ceux des développements adjacents).



**PHOTO 7 :** Lampadaires et murets distincts identifiant l'entrée d'un développement résidentiel.

- d) Le réseau routier sinueux de certains développements résidentiels plus récents (ex. : Le Boisé-de-l'Île) donne un cachet distinct et plus intime.
- e) Certains développements résidentiels (ex. : Le Millenium) ont fait l'objet de normes architecturales plus sévères (ex. : garage double, superficie minimale de plancher plus élevée, superficie minimale de terrains plus élevée, soit environ 930 mètres carrés, un minimum de 100% de la façade en maçonnerie, bâtiment résidentiel de 2 étages), ce qui a eu pour effet d'augmenter la valeur des propriétés du développement résidentiel. Les buts visés par la Ville étaient principalement de ralentir le rythme de construction, de diminuer légèrement la densité d'occupation du sol et d'attirer une clientèle d'acheteurs de deuxième et de troisième génération.

- f) La variété des modèles de construction des résidences de certains développements résidentiels et les nombreux détails architecturaux de celles-ci (ex. : dans Le Boisé-de-l'Île), comparativement aux autres secteurs résidentiels, contribuent à donner à ces secteurs résidentiels une valeur ajoutée, à les rendre plus attrayants, plus chaleureux et distinctifs.



**PHOTO 8 :** Réseau routier sinueux et détails architecturaux du développement résidentiel *Le Boisé de l'Île*.

### 7.1.5.2 Enjeux

- a) La création de développements résidentiels peu attrayants (sans âme et ne suscitant aucun sentiment d'appartenance) dont le taux de roulement risque de se faire sentir davantage avec les années et dont l'image risque de nuire à celle de l'ensemble de la Ville.
- b) La diminution de la valeur esthétique des développements résidentiels, due au manque d'uniformité dans les aménagements publics (murets de maçonnerie, lampadaires) situés sur une même rue et dans les espaces privés visibles des voies de circulation majeures (haies, clôtures).

- c) Les phénomènes décrits aux points a) et b) pourraient entraîner une diminution de la valeur foncière des propriétés, ou du moins empêcher l'augmentation normale de leur valeur foncière, et ce à moyen et à long terme. Une telle situation représenterait un manque à gagner du point de vue foncier pour la collectivité.
- d) La perte du caractère champêtre de la Ville.

### 7.1.5.3 Orientations d'aménagement

- a) Susciter la création de développements résidentiels attrayants et distinctifs.
- b) Maximiser les chances d'accroître la valeur foncière des propriétés résidentielles.

### 7.1.5.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"><li>a) Favoriser le développement d'un sentiment d'appartenance aux différents secteurs de développement résidentiel.</li><li>b) Créer un caractère champêtre dans les développements résidentiels existants dénudés d'arbre.</li><li>c) Pour les futurs développements résidentiels, s'assurer de la préservation du caractère champêtre des propriétés résidentielles.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Dans la réglementation d'urbanisme, prévoir des normes :<ul style="list-style-type: none"><li>- pour empêcher l'abattage d'arbres et pour exiger la plantation d'arbres sur les terrains résidentiels, principalement dans les aires visibles de la rue;</li><li>- architecturales et d'aménagement de sites permettant de maximiser la valeur des propriétés résidentielles.</li></ul></li><li>b) Adopter un Règlement sur les PIIA :<ul style="list-style-type: none"><li>- pour empêcher la répétition, sur une même rue, de modèles de résidences similaires ainsi que l'utilisation de matériaux de recouvrement extérieur de types et de couleurs similaires;</li><li>- pour les nouveaux projets résidentiels.</li></ul></li></ul>

## 7.1.6 L'intégration de nouveaux bâtiments, des agrandissements et des rénovations

### 7.1.6.1 Diagnostic d'aménagement

- a) L'intégration de nouveaux bâtiments, des agrandissements et des rénovations dans les développements résidentiels plus anciens (ex. : rue Pierre-Ricard), ne s'est pas toujours fait en harmonie avec le cadre bâti existant. Le texte qui suit présente quelques exemples d'interventions réussies et certaines autres moins bien réussies.
- b) Dans certains secteurs résidentiels plus anciens (ex. : quartier Richer), les matériaux de recouvrement extérieur des résidences ainsi que leur volume laissent transparaître une très grande harmonie du secteur résidentiel. Toutefois, au cours des dernières années, plusieurs de ces résidences ont fait l'objet de rénovations et d'agrandissements. Ces interventions, qui bien souvent se sont traduites par l'ajout d'un deuxième étage, le remplacement du revêtement extérieur et parfois même l'ajout d'un sous-sol, n'ont pas toutes été effectuées en harmonie avec les caractéristiques même du reste de la construction et des constructions voisines du même secteur.



**PHOTO 9 :** Exemple de rénovation dans un secteur résidentiel plus ancien. Le volume de la partie gauche du bâtiment n'est pas proportionnel avec celui de la partie droite ainsi qu'à ceux des résidences adjacentes.

- c) Plusieurs chalets du secteur de villégiature de Village-sur-le-Lac, qui ont été construits au cours des années 1940, ont été transformés en résidences permanentes. Le réseau routier étroit ainsi que la superficie restreinte des terrains témoignent de la vocation villégiature d'origine de ce secteur. Les normes d'implantation et les normes architecturales ainsi que les dispositions relatives à l'utilisation des cours qui sont en vigueur sur l'ensemble du territoire municipal sont difficilement applicables dans ce secteur résidentiel, compte tenu de l'exiguïté de ses espaces et de ses particularités d'ancien secteur de villégiature.

### 7.1.6.2 Enjeux

- a) Les rénovations et les agrandissements qui ne s'intègrent pas en harmonie avec le cadre bâti existant contribuent à diminuer l'attrait de ces propriétés résidentielles et de celles adjacentes. La multiplication de telles interventions risque de diminuer l'attrait et la valeur des propriétés visées et de celles de l'ensemble des propriétés de ces secteurs résidentiels.
- b) L'absence de lien entre les caractéristiques du développement résidentiel Village-sur-le-Lac et les dispositions normatives de la réglementation d'urbanisme risque d'aggraver la problématique de ce développement résidentiel et de nuire à l'amélioration de celui-ci.

### 7.1.6.3 Orientations d'aménagement

- a) Préserver la valeur foncière des propriétés résidentielles qui feront l'objet de rénovation et d'agrandissement.
- b) Améliorer la situation du secteur résidentiel de Village-sur-le-Lac en tenant compte de ses particularités.

### 7.1.6.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
a) Encadrer les rénovations et les agrandissements des constructions des secteurs résidentiels.	a) Adopter, pour le secteur Richer, un Règlement sur les PIIA qui visera l'intégration harmonieuse des rénovations et des agrandissements des constructions résidentielles.
b) Adapter la réglementation applicable dans le secteur résidentiel de Village-sur-le-Lac en tenant compte de ses particularités (l'étroitesse du réseau routier, la superficie restreinte des terrains).	b) Dans le secteur résidentiel de Village-sur-le-Lac, adopter un PPU ou un Règlement sur les PIIA.

## 7.1.7 Le paysage urbain du parc de maisons mobiles

### 7.1.7.1 Diagnostic d'aménagement

- a) La Ville compte un seul parc de maisons mobiles. Il est localisé sur la rive Nord du boulevard Perrot Nord, entre la 56<sup>e</sup> Avenue et la 62<sup>e</sup> Avenue. Le paysage urbain de ce parc ainsi que sa qualité environnementale laissent à désirer. Le potentiel de développement de ce territoire de grande valeur est sous-exploité. Le texte qui suit précise le contenu de cette affirmation.
- b) Ce parc, situé en bordure du lac Saint-Louis, se retrouve sur un sol rocheux recouvert de peu de dépôts meubles. Ce site, accessible par le boulevard Perrot, offre une vue splendide sur le lac Saint-Louis ainsi que sur les installations du collège John-Abbot situé à Sainte-Anne-de-Bellevue.



**PHOTO 10 :** Vue à partir du parc de maisons mobiles vers le collège John-Abbot, situé à Sainte-Anne-de-Bellevue.

- c) Ce parc, d'une superficie d'environ 3 hectares, compte environ 20 maisons mobiles qui sont occupées. L'exiguïté des lieux (environ 120 mètres carrés par terrain), le type d'installations et la présence de plusieurs petits bâtiments abandonnés qui logeaient autrefois des cabinets d'aisance, laissent présumer la présence, à l'origine, d'un terrain de camping qui aurait été transformé, par la suite, en parc de maisons mobiles.



**PHOTO 11** :Partie du parc de maisons mobiles utilisée par des roulettes de camping.

- d) Suite à la vente de quelques terrains, le parc appartient à environ 12 propriétaires différents.
- e) La majorité des installations sanitaires du parc de maisons mobiles sont désuètes et sont susceptibles de créer des rejets d'eaux usées directement dans le lac Saint-Louis.
- f) Les maisons mobiles sont, pour la plupart, en état de dégradation avancée. Les rénovations et les agrandissements ne contribuent pas à améliorer l'apparence esthétique des lieux. Les maisons mobiles ne sont pas implantées de façon uniforme, dans quelques cas, elles sont perpendiculaires à la rive et sont privées de fenestration vers le plan d'eau.

- g) Les terrains comptent, dans bien des cas, plus d'un bâtiment accessoire qui, bien souvent, utilisent des matériaux de recouvrement extérieur différents et qui ne sont pas en harmonie avec ceux des bâtiments principaux.
- h) Les terrains sont jonchés d'objets et de débris divers. Les aménagements paysagers y sont plutôt rares.



**PHOTO 12** : Parc de maisons mobiles : accumulation d'objets divers, lots désorganisés, nombreux bâtiments accessoires et piètre qualité des agrandissements et des rénovations.

- i) Bien que ce parc de maisons mobiles occupe une localisation stratégique en bordure du lac Saint-Louis et que la densité y soit élevée, il génère peu de revenus fonciers pour la Ville.

### 7.1.7.2 Enjeux

- a) L'absence de redressement des installations sanitaires contribue à la pollution du site et de ses environs (contamination du sol et du lac Saint-Louis) et prive les résidents de ce secteur d'une amélioration de leur milieu de vie et de leur qualité de vie.

- b) L'aspect peu soigné des constructions et de l'utilisation des espaces extérieurs dégage une image négative du secteur et à la limite de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, ce qui pourrait nuire à son développement.
- c) La vocation de ces terrains localisés en bordure du lac Saint-Louis, lesquels bénéficient d'une vue splendide sur ce lac Saint-Louis et sur la rive Nord de celui-ci, ainsi que l'implantation des constructions ne permettent pas d'exploiter le potentiel panoramique de cette partie du territoire municipal. Cette situation prive la Ville d'un territoire qui pourrait être fortement convoité et ainsi de revenus fonciers intéressants. La réaffectation de ces terrains soulève toutefois la problématique de décontamination des lieux et de remembrement des terrains ainsi que la problématique reliée à la proximité du roc.

### 7.1.7.3 Orientations d'aménagement

- a) Prévoir, à moyen terme, le changement de la vocation de cette partie du territoire municipal.

### 7.1.7.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Minimiser la pollution du sol et des eaux créées par les installations sanitaires déficientes.</li> <li>b) Améliorer l'apparence extérieure des constructions et des espaces extérieurs.</li> <li>c) Exploiter le potentiel panoramique du site.</li> <li>d) Prévoir, à moyen terme, une vocation du site plus appropriée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dans la réglementation d'urbanisme, exiger comme condition préalable à l'émission d'un permis de construction, d'être desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire municipaux.</li> <li>b) Dans la réglementation d'urbanisme, autoriser les maisons mobiles à l'intérieur d'une seule zone.</li> <li>c) Dans la réglementation d'urbanisme, prohiber le remplacement, l'agrandissement et le déplacement des maisons mobiles existantes, à l'extérieur et à l'intérieur du secteur de maison mobile, si ces dernières ne sont pas desservies par des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire municipaux.</li> <li>d) Adopter un PPU afin d'établir un programme pour l'acquisition d'immeubles de gré à gré ou par expropriation prévus dans le PPU, conformément aux pouvoirs des articles 28.1 et 28.2 de la Loi sur les cités et villes.</li> <li>e) Dans la réglementation d'urbanisme, réserver ces terrains à des fins de développement résidentiel de type unifamilial.</li> </ul>

## 7.2 VOLET COMMERCIAL

### 7.2.1 L'occupation commerciale

Les données du tableau 1 du chapitre 5 ainsi que le plan d'utilisation du sol démontrent clairement que la fonction commerciale occupe une petite superficie sur le territoire municipal, soit moins de 1% de la superficie totale de la zone blanche et à peine une vingtaine de terrains. La majorité des terrains commerciaux (64%)<sup>22</sup> sont localisés dans le parc industriel, de part et d'autre de la rue Huot. Ils sont occupés par 11 commerces différents :

- a) un électricien;
- b) un plombier;
- c) une entreprise de réparation de mobilier de bureau;
- d) un garage d'autobus;
- e) un atelier de mécanique automobile;
- f) un bureau d'affaires;
- g) une entreprise spécialisée dans l'entretien de pelouse;
- h) une entreprise spécialisée en aménagement paysager;
- i) un commerce de vente et réparation de borne incendie;
- j) un poste de transbordement;
- k) des locaux commerciaux vacants.

Les autres commerces, dispersés sur le territoire municipal, sont principalement destinés à la vente de biens et services de consommation courante, soit :

- a) un casse-croûte localisé sur un terrain résidentiel;
- b) un atelier de peinture et débosselage;
- c) deux ateliers de mécanique;
- d) un atelier de mécanique avec poste d'essence et dépanneur;
- e) un mini-centre commercial comprenant une station-service, un nettoyeur et un dépanneur.

### 7.2.2 Les habitudes commerciales

Pour se procurer la majorité des ses biens, la population de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot se déplace dans le territoire des municipalités adjacentes, soit à Ville de l'Île-Perrot, à Pincourt et à Vaudreuil-Dorion, et également sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

---

22 Soit 14 terrains sur un total de 22 terrains.

### 7.2.3 Diagnostic d'aménagement

- a) Le territoire municipal compte exclusivement deux concentrations commerciales, soit une dans le parc industriel (qui compte une dizaine de commerces) et un mini-centre commercial (qui compte moins de cinq commerces). Les espaces vacants destinés à des fins commerciales y sont limités.
- b) Compte tenu du nombre restreint de commerces, l'assiette foncière de la Ville compte relativement peu de revenus générés par les établissements commerciaux.
- c) Un nombre restreint de ces commerces offre des biens et services de consommation courante. De ce fait, la population de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot doit constamment sortir du territoire municipal pour subvenir à ses besoins de consommation courante.

Les citoyens qui travaillent hors du territoire municipal ont quotidiennement l'opportunité de se ravitailler sur le chemin de l'allé et du retour au travail. En ce qui concerne les autres citoyens et dans le cas des travailleurs qui n'ont pas à sortir du territoire municipal durant les fins de semaines, il en est tout autrement : ces derniers doivent, dans bien des cas, parcourir plusieurs kilomètres avant de s'approvisionner et se joindre au flux de circulation du noyau urbain de Ville Île-Perrot, principalement sur les boulevards Don-Quichotte et Île-Perrot.

- d) Les commerces de biens de consommation courante implantés dans le parc industriel se retrouvent entremêlés avec des commerces lourds (électriciens, plombiers, garage d'autobus, atelier de mécanique automobile), ce qui nuit à l'attrait visuel de ce secteur commercial.

### 7.2.4 Enjeux

- a) Le peu de terrains vacants destinés à des fins de développement commercial décourage toute forme d'entrepreneuriat au sein de la population et incite les résidents à combler leurs besoins d'espaces à l'extérieur du territoire municipal.
- b) L'alourdissement du fardeau foncier.
- c) L'augmentation inutile de la circulation sur le réseau routier dû à la localisation éloignée des établissements commerciaux de biens et services de consommation courante par rapport aux développements résidentiels.
- d) La diminution de l'attrait des espaces commerciaux localisés à l'entrée du parc industriel.

### 7.2.5 Orientations d'aménagement

- a) Varier et augmenter l'assiette foncière de la Ville;
- b) Répondre aux besoins de la population en terme de biens et services de consommation courante;
- c) Améliorer l'attrait visuel du secteur commercial localisé à l'entrée de la Ville, soit à l'entrée du parc industriel, et dynamiser ce pôle commercial.

### 7.2.6 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Consolider les espaces commerciaux localisés de part et d'autre de la rue Huot.</li> <li>b) Prévoir des espaces destinés à la construction d'établissements commerciaux n'excédant pas 4 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher.</li> <li>c) Accommoder la population de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot en terme de biens et services de consommation courante.</li> <li>d) Améliorer l'apparence visuelle des espaces commerciaux localisés à l'entrée du parc industriel.</li> <li>e) Regrouper, dans un secteur circonscrit, les usages commerciaux plus lourds et les commerces de gros.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, autoriser à l'entrée de la Ville, soit dans la partie ouest du parc industriel existant, des espaces commerciaux destinés à la vente de biens et services de consommation courante et à certains services institutionnels (ex. éducation, santé et services sociaux).</li> <li>b) Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, autoriser, dans certains développements résidentiels, de petits espaces commerciaux destinés à des fins de biens et services de consommation courante et compatibles avec l'usage résidentiel.</li> <li>c) Adopter un Règlement sur les PIIA pour améliorer l'apparence visuelle des commerces localisés dans le parc industriel et pour bien encadrer le développement commercial projeté dans le projet résidentiel Millénum.</li> <li>d) Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, autoriser dans la partie est du parc industriel les commerces et services compatibles avec les usages industriels ainsi que les usages commerciaux plus lourds et les commerces de gros.</li> </ul>

## **7.3 VOLET INDUSTRIEL**

### **7.3.1 L'occupation industrielle**

Les données du tableau 1, inséré au chapitre 5, ainsi que le plan d'utilisation du sol démontrent que la fonction industrielle occupe une superficie encore plus petite que celle de la fonction commerciale, soit moins de 0.2% de la superficie totale de la zone blanche et moins d'une dizaine de propriétés industrielles. La majorité des industries sont situées dans le parc industriel. Ces propriétés industrielles sont occupées par les industries suivantes : une industrie d'assemblage d'équipements industriels, une industrie de fabrication de ressorts, une industrie de produits de filtration, une usine de pièces diverses, une industrie d'équipements de recherche en laboratoire, une industrie de fabrication de comptoirs en époxy, une industrie spécialisée dans la transformation d'aluminium et une entreprise de fabrication de revêtement acrylique. Une autre propriété industrielle est située en zone verte. Il s'agit d'une industrie de fabrication de portes, soit l'entreprise Portes Dorion. Une dernière entreprise industrielle (entreprise de verre soufflée) est localisée dans un mini-centre commercial situé à l'intersection des boulevards Don-Quichotte et Perrot.

Le parc industriel de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot occupe une superficie totale de 105 hectares dont 9 hectares (près de 9% de ce parc) sont occupés. Le parc industriel compte donc 96 hectares de superficie de terrains disponibles.

### **7.3.2 Diagnostic d'aménagement**

Le diagnostic d'aménagement est grandement inspiré de l'analyse des caractéristiques du parc industriel. Cette dernière a servi d'intrant aux choix du conseil municipal relativement aux correctifs à apporter aux terrains construits dans ce parc industriel et également d'intrant aux décisions du conseil municipal relativement aux orientations à donner au développement des espaces vacants du parc industriel.

L'analyse des caractéristiques du parc industriel se résume de la façon décrite ci-après.

- a) Le parc industriel comprend un boisé mature qui correspond à un secteur de forte pente. Un sentier est actuellement utilisé à des fins de ski de randonnée à même le boisé. Cette piste se prolonge sur le territoire de la Ville de l'Île-Perrot.
- b) Le parc industriel est situé à l'entrée ouest de la Ville. Il est doté d'un seul accès, soit par la rue Antoine-Hénault. Cet accès vient d'être amélioré par l'ajout d'un feu de circulation sur le boulevard Don-Quichotte.

À quelque 200 mètres du boulevard Don-Quichotte, la rue Antoine-Hénault bifurque vers le sud-est, d'où origine la rue Huot. Cette sinuosité du réseau routier complexifie la circulation des véhicules lourds.



**PHOTO 13** : Entrée du parc industriel, intersection Don-Quichotte et Antoine-Hénault.

- c) Le parc industriel est enclavé par la limite municipale des villes de L'Île-Perrot et Pincourt et par la limite du territoire agricole de la CPTAQ. Le réseau routier entamé est de type linéaire. Les terrains construits de part et d'autre de la rue Huot sont peu profonds : du côté est, l'arrière lot de ces derniers donne sur la limite entre la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot et la Ville de L'Île-Perrot. Le terrain voisin, appartenant à la Ville de l'Île-Perrot, a subi un remblai important et la vocation y a été modifiée à plusieurs reprises. Du côté Ouest du parc industriel, la Ville de l'Île-Perrot vient d'adopter un PAE comprenant un développement résidentiel de faible densité et des commerces le long du boulevard Don-Quichotte.

- d) Du côté sud du boulevard Don-Quichotte, à l'entrée du parc industriel, on note la présence d'un petit centre d'achat (bâtiment en forme de « L » épousant l'intersection du boulevard Don-Quichotte / rue Antoine-Hénault et doté d'une façade vers chacune des voies de circulation) qui regroupe quelques établissements commerciaux.



**PHOTO 14** : Petit centre d'achat à l'entrée du parc industriel.

- e) Une tour de communication, érigée à l'angle des rues Huot et Antoine-Hénault, s'ajoute à l'arrière-plan des bâtiments d'entrepôt que l'on aperçoit dès les premiers mètres engagés dans la rue Antoine-Hénault.



**PHOTO 15** : Tour de communication.

- f) L'aspect visuel des propriétés construites se démarque par :
- l'étroitesse des terrains (environ 130 pieds de large);
  - la présence d'une architecture modeste : les bâtiments sont de forme rectangulaire, les modulations et les décrochés y sont absents ou peu nombreux, présence de murs aveugles ayant front sur la voie de circulation;
  - la variété des matériaux de recouvrement extérieur des bâtiments;
  - l'absence d'harmonie et d'intégration dans le choix des couleurs des matériaux de revêtement extérieur;
  - la visibilité, à partir de la voie de circulation, des portes de garage, des aires de stationnement et de l'entrepôt extérieur;
  - la présence d'aires de stationnement en gravier dont, dans certains cas, l'entretien et le drainage sont déficients;

- les espaces vacants sont, dans bien des cas, soit très peu aménagés ou encore peu entretenus;
- l'absence d'uniformité et d'harmonie dans les matériaux des clôtures et le manque d'entretien de celles-ci.



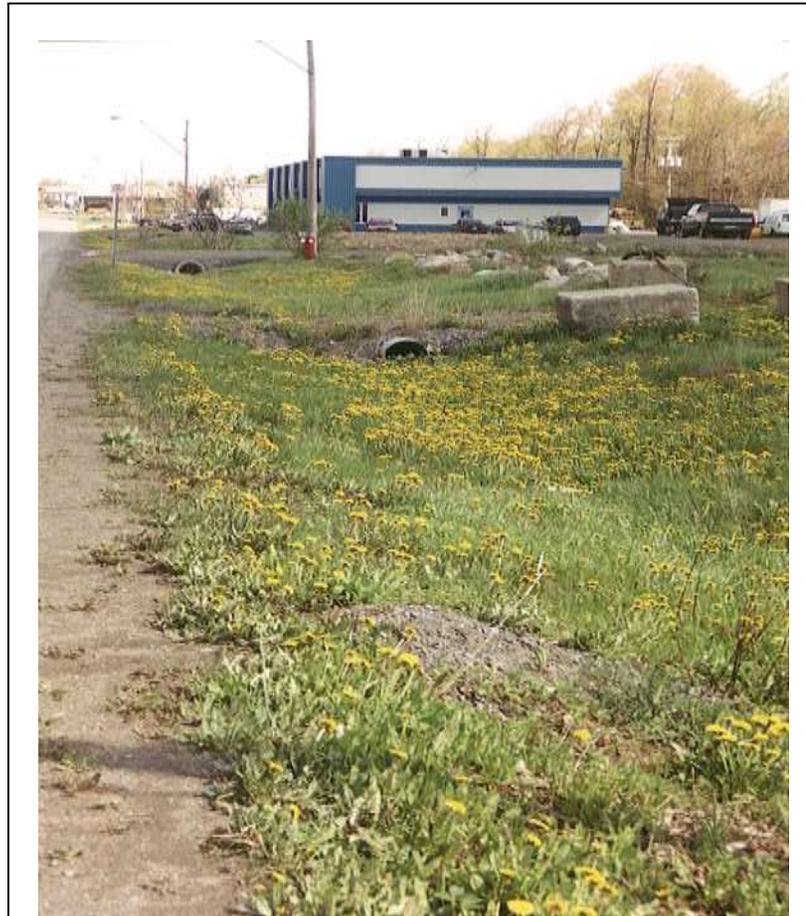
**PHOTO 16** : Exemple de propriété d'architecture modeste située dans le parc industriel.

- g) Des garages, habituellement destinés à des fins de bâtiments accessoires, sont utilisés comme bâtiment principal.

- h) Le passage des espaces publics (voies de circulation) aux espaces privés (les terrains) est souvent mal défini et aménagé de façon variable : absence de délimitation de certaines entrées charretières ou encore manque d'uniformisation dans la délimitation de celles-ci (blocs de béton de formes variées et localisation variable de ceux-ci), à certains endroits présence de fossés de drainage pluvial tandis qu'à d'autres endroits ceux-ci ont été fermés, incluant des ponceaux de types et de grosseurs variables.



**PHOTO 17 :** Espaces publics et privés mal délimités et sans uniformité – fossés fermés et ouverts.



**PHOTO 18 :** Espaces publics et privés mal définis – fossés ouverts – entretien et aménagement négligés – blocs de béton.

- i) Au niveau des infrastructures, le parc est actuellement desservi par l'aqueduc municipal et par l'égout sanitaire de la Ville de L'Île-Perrot.
- j) Trois (3) entreprises se sont implantées dans le parc industriel au cours des 10 dernières années, dont 2 au cours des 2 dernières années.
- k) Le parc industriel est actuellement occupé par de petites entreprises de fabrications et de services (de types : pharmaceutique, aéronautique, excavation, de transport, aménagement paysager, etc.).
- l) Actuellement, l'activité industrielle génère peu de revenus pour la Municipalité : moins de 1% des revenus de la Municipalité proviennent des usages non résidentiels.
- m) Les terrains vacants du parc industriel appartiennent à près de 20 propriétaires distincts. Aucune infrastructure (réseaux : routier, d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial) n'est installée sur la majorité des terrains vacants.

### **7.3.3 Les besoins d'espaces industriels**

Considérant le rythme lent d'implantation de nouvelles industries dans le parc industriel (3 entreprises se sont implantées dans le parc industriel au cours des 10 dernières années, dont 2 au cours des 2 dernières années) et la prolifération des commerces lourds à l'intérieur de ce territoire, la superficie totale des terrains disponibles dans le parc industriel est bien au-delà de celle nécessaire pour répondre aux besoins d'espaces industriels des dix prochaines années.

En contrepartie, ces espaces offrent un potentiel indéniable pour la construction d'établissements commerciaux destinés à des fins de biens et services de consommation courante et à des services institutionnels ainsi qu'à la construction d'habitations multifamiliales.

### **7.3.4 Enjeux (tendances de développement)**

- a) Le maintien de l'image peu prestigieuse du parc industriel contribue à ralentir les investissements et représente un manque à gagner du point de vue foncier, pour la Ville, et du point de vue de la création d'emplois locaux et régionaux pour la population.
- b) La disponibilité d'un seul accès au parc industriel nuit à son développement.
- c) L'absence de planification d'ensemble du secteur, tant en termes de lotissement que d'infrastructures, risque de générer un développement parcellaire non intégré et la perte d'espaces boisés à fort potentiel récréatif, ce qui ne contribue pas à augmenter l'attrait des propriétés et qui retarde le développement du parc industriel.

### **7.3.5 Orientations d'aménagement**

- a) À court et à moyen termes, contrôler le prolongement du développement industriel.
- b) Consolider et planifier le parc industriel existant dans l'optique d'un développement économique durable.
- c) Contrôler les activités industrielles comportant des risques pour l'environnement.
- d) Améliorer l'attrait visuel du secteur commercial localisé à l'entrée de la Ville, soit à l'entrée du parc industriel.
- e) Varier et augmenter l'assiette foncière de la Ville.

- f) Répondre aux besoins de la population en terme de biens et services de consommation courante.
- g) Minimiser l'impact visuel des tours de télécommunication.

### 7.3.6 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
<p>a) Limiter le développement industriel et commercial lourd à la partie déjà construite du parc industriel et à son prolongement vers le sud, soit à la partie du territoire localisée de part et d'autre de la rue Huot et de son prolongement.</p> <p>b) Destiner toute la partie ouest du parc industriel à des fins de commerces et services de vente au détail et de consommation courante, à des fins de services institutionnels (ex. éducation, santé et services sociaux) ainsi qu'à la construction d'habitations multifamiliales, principalement pour les personnes du troisième âge.</p> <p>c) Effectuer une planification stratégique de la partie déjà construite du parc industriel et de son prolongement vers le sud, notamment en ce qui a trait à ses accès, aux usages à y autoriser, à la localisation de ces usages et à l'aménagement du parc industriel.</p> <p>d) Planifier le lotissement, l'implantation des bâtiments, l'architecture et les matériaux de construction ainsi que l'aménagement de la partie ouest du parc industriel.</p> <p>e) Prioriser, à l'entrée du parc industriel, l'implantation de commerces et services de vente au détail de consommation courante.</p> <p>f) Planifier, de façon intégrée, l'aménagement des espaces vacants.</p> <p>g) Améliorer l'apparence visuelle de la partie construite du parc industriel.</p> <p>h) Améliorer le réseau routier et l'aménagement des espaces publics existants.</p> <p>i) Inciter l'amélioration de l'aménagement des propriétés privées de la partie déjà construite du parc industriel.</p>	<p>a) Dans la réglementation d'urbanisme, destiner à deux fins différentes les espaces actuels du parc industriel, soit : la partie déjà construite et son prolongement vers le Sud à des fins industrielles et de commerces lourds et la partie ouest à des fins de commerces et services de vente au détail et de consommation courante, à des fins de services institutionnels (ex. éducation, santé et services sociaux) ainsi qu'à la construction d'habitations multifamiliales, principalement pour les personnes du troisième âge.</p> <p>b) Préciser, dans la réglementation d'urbanisme, les usages industriels et les usages commerciaux lourds à autoriser dans la partie déjà construite du parc industriel et de son prolongement vers le sud.</p> <p>c) Dans la réglementation d'urbanisme, interdire dans les zones industrielles, les activités industrielles comportant des risques élevés de sinistres ou de contaminations de l'environnement et prévoir des restrictions relatives à l'entreposage extérieur et à l'aménagement de bandes tampons pour protéger les usages résidentiels, récréatifs et institutionnels adjacent et prévoir des dispositions visant à minimiser l'abattage d'arbres.</p> <p>d) Reconnaître les entreprises existantes.</p> <p>e) Prévoir un espace spécifique éloigné des secteurs urbanisés pour les activités industrielles à incidences élevées.</p> <p>f) Pour la partie ouest du parc industriel, prévoir un programme particulier d'urbanisme afin de contrôler le développement futur de ce secteur.</p> <p>g) Effectuer les démarches nécessaires auprès des instances concernées afin de desservir le parc industriel par le gaz naturel.</p>

Objectifs	Moyens
<p>j) Encadrer l'architecture et les matériaux de construction pour tous les futurs bâtiments du parc industriel.</p> <p>k) Prévoir le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ainsi que l'installation de l'égout pluvial dans le prolongement de la partie déjà construite du parc industriel.</p> <p>l) Encourager la desserte du parc industriel par des conduites de gaz naturel.</p> <p>m) Poursuivre l'aménagement, à des fins récréatives, des espaces boisés non constructibles.</p> <p>n) Assurer la compatibilité des usages du parc industriel avec ceux des terrains vacants adjacents au parc industriel.</p> <p>o) Restreindre l'implantation de nouvelles tours de télécommunication.</p>	<p>h) Adopter un Règlement sur les PIIA pour encadrer les aménagements publics et privés, améliorer l'apparence visuelle de la partie déjà construite du parc industriel et de son prolongement ainsi que pour encadrer l'architecture des futurs bâtiments de la partie ouest.</p> <p>i) Effectuer les travaux nécessaires à l'amélioration des espaces publics (remplissage des fossés, redressement du réseau routier, plantation d'arbres, prolongement des services).</p> <p>j) Dans la réglementation d'urbanisme, autoriser l'implantation de nouvelles tours de télécommunication exclusivement dans la zone industrielle localisée au sud-est du parc industriel.</p>

## 7.4 VOLET AGRICOLE

### 7.4.1 L'occupation agricole

Les données du tableau 1 du chapitre 5 ainsi que le plan d'utilisation du sol indiquent que l'usage agricole est l'occupation du sol qui prédomine à l'intérieur du territoire agricole décrété par la *Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ)*<sup>23</sup> et également sur l'ensemble du territoire municipal. En effet, l'usage agricole occupe 87% de la zone verte et 60% de la superficie totale de la Ville.

La zone verte compte quelques exploitations agricoles de type culture. La Ville compte également 2 fermes d'élevage de bovins totalisant environ 350 têtes. Ces fermes sont localisées dans la partie sud de la Ville, en front du boulevard Perrot.

En zone verte, on retrouve également quelques usages agro-touristiques, tels que la Ferme de l'Anse-au-Sable (auto-cueillette), la Ferme Quinn (auto-cueillette), le Verger Labonté (auto-cueillette) et la Ferme biologique Pointe-du-Moulin (auto-cueillette).

Les terres de la zone verte qui se retrouvent de part et d'autre du tronçon sud du boulevard Saint-Joseph ne sont pas exploitées à des fins agricoles : elles sont plutôt boisées.

Bien que les terres de la zone verte soient protégées par la CPTAQ, on y retrouve plusieurs insertions d'usages non agricole, tels : un golf, un site d'enfouissement de matières dangereuses désaffecté, une piste d'atterrissage, une industrie de portes et fenêtres, un centre pour personnes malentendantes (Centre Notre-Dame-de-Fatima), un garage de réparation de véhicules automobiles, plusieurs résidences localisées sur le boulevard Perrot, dans le développement résidentiel le *Boisé-de-l'Île*, la Grande-Anse et sur la rue Marceau. Notons que le site d'enfouissement de matières dangereuses n'est pas visible à partir du boulevard Don-Quichotte.

L'analyse des caractéristiques suivantes de la zone agricole a également servi d'intrant aux décisions du conseil municipal relativement aux orientations relatives au territoire agricole.

### 7.4.2 Les besoins d'espaces agricoles

Considérant la disponibilité d'espaces constructibles à des fins de développements résidentiels à l'intérieur de la zone blanche pour répondre aux besoins de développement des 10 prochaines années, la viabilité des entreprises agricoles en place, l'importance de la préservation du caractère champêtre de la Ville et l'intérêt de mettre en valeur le potentiel agro-touristique de la Ville, celle-ci escompte maintenir, à long terme, la superficie de la zone verte.

---

23 Afin d'alléger le texte, l'expression « *territoire agricole décrété par la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ)* » sera remplacé par le terme « *la zone verte* ».

### 7.4.3 Les caractéristiques de la zone agricole

#### 7.4.3.1 Diagnostic d'aménagement

- a) Situé au cœur du territoire municipal et adjacent au lac Saint-Louis et au fleuve Saint-Laurent, la zone verte divise les 2 principaux pôles de développement résidentiels de la Ville.
- b) La majorité du territoire de la zone verte de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot correspond à des sols à haut potentiel agricole (classes 2 et 3). Ces sols sont reconnus, au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges<sup>24</sup>, à titre de « *secteurs dynamiques* ». Selon le Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, les sols de ces secteurs « *supportent des exploitations agricole généralement très productives axées principalement sur les grandes cultures et aussi, dans une moindre mesure, sur l'élevage d'animaux.* »<sup>25</sup>
- c) Les « *secteurs viables* » identifiés au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges<sup>26</sup> n'occupent qu'une infime proportion de la zone verte de la Ville. Ces secteurs correspondent à des territoires de topographie accentuée et d'affleurement rocheux ou encore à des terrains construits.

Au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, les secteurs viables sont décrits comme étant « *caractérisés par des sols à potentiel agricole moins élevé (de classes 4, 5, 7) supportant des exploitations agricoles à rendement moins élevé que dans le secteur dynamique et où les activités agricoles sont souvent plus diversifiées (cultures spéciales, acériculture, élevage de chevaux etc.). Le couvert forestier y est habituellement assez important.* »<sup>27</sup>

- d) Le paysage agricole, caractérisé par de grandes étendues de terres planes en culture et quelques espaces boisés, contribue à la création du caractère champêtre de la Ville.

---

24 MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 25 octobre 2005, plans numéros 12 et 14.

25 *Ibid.*, page 57.

26 *Ibid.*, plans numéros 12 et 14.

27 *Ibid.*, page 58.

- e) Le territoire agricole est hautement mis à la vue des utilisateurs des boulevards Don-Quichotte et Saint-Joseph, lesquels traversent le territoire agricole d'ouest en est. Malgré l'aspect relativement linéaire de ces voies de circulation, malgré leur achalandage élevé (le débit moyen journalier de l'année 1998 est de 3 000 véhicules sur la section agricole du boulevard Don-Quichotte) et malgré la largeur de ces voies de circulation (35 mètres d'emprise), la présence de fossés contribue à maintenir le caractère champêtre de ces voies de circulation.
- f) Les terrains situés du côté est du tronçon sud du boulevard Saint-Joseph offrent une vue panoramique surplombant l'île et ses terres agricoles vers Montréal.



**PHOTO 19** : La Ferme Quinn : pommiers, culture de fraises et autres produits maraîchers, auto-cueillette, sapins de Noël, fabrique de pains, etc.

- g) Les terrains du développement résidentiel *Le Boisé de l'Île*, localisés en zone agricole permanente du côté sud-ouest de l'intersection des boulevards Don-Quichotte et Saint-Joseph, sont pratiquement tous construits à des fins d'habitations unifamiliales. Bien que ces terrains soient localisés en zone verte et qu'ils soient reconnus comme offrant un bon potentiel agricole (classe 2), ils ont fait l'objet, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, des autorisations requises auprès de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*.

- h) Une partie du développement résidentiel *Les Palissades de Notre-Dame*, localisée au sud du boulevard Perrot Sud et à l'extrémité sud du boulevard Saint-Joseph, est située en zone agricole permanente. Cette partie représente un faible potentiel agricole compte tenu notamment de la présence d'un important fossé de drainage et a obtenu, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, une autorisation pour une utilisation à des fins autres que l'agriculture par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*.

(Règl. 436-1, art. 1)

### 7.4.3.2 Enjeux

- a) La préservation du caractère agricole de la zone verte et du caractère champêtre des composantes de ce milieu, malgré la popularité croissante de la Ville pour le développement résidentiel et malgré l'achalandage du réseau routier.
- b) La mise en valeur des terres agricoles, du paysage agricole et des boisés.
- c) La compromission de la mise en valeur du potentiel agro-touristique dû à l'intégration des productions animales pouvant générer des odeurs incompatibles avec les usages non agricoles situés à proximité.
- d) La préservation et la mise en valeur de la vue panoramique (à partir du boulevard Saint-Joseph Sud) qui surplombe l'île et ses terres agricoles.
- e) L'augmentation de la valeur foncière des propriétés faisant l'objet d'usages dérogoires en zone verte.
- f) La reconnaissance comme îlots déstructurés du développement résidentiel *Le Boisé de l'Île* et de la partie du développement résidentiel *Les Palissades de Notre-Dame*, localisés en zone agricole permanente.

(Règl. 436-1, art. 2)

### 7.4.3.3 Orientations d'aménagement

- a) Assurer le développement durable de l'agriculture dans les secteurs agricoles dynamiques.
- b) Protéger et mettre en valeur les particularités des secteurs viables.
- c) Régir les bâtiments existants autres qu'agricoles ou non requis pour l'agriculture à l'intérieur de la zone agricole dans une perspective de la préservation des paysages ruraux et de la dynamisation de l'économie rurale.
- g) *Abrogé*
- d) Minimiser l'impact visuel des grandes infrastructures de transport d'énergie à l'intérieur de la zone verte.
- e) Reconnaître comme îlots déstructurés le développement résidentiel *Le Boisé de l'Île* et la partie du développement résidentiel *Les Palissades de Notre-Dame*, localisés en zone agricole permanente.

(Règl. 436-1, art. 3)

### 7.4.3.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
<p>a) Donner priorité aux activités agricoles à l'intérieur de la zone verte et encourager la diversification des usages agricoles.</p> <p>b) Assurer la cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles.</p> <p>c) Reconnaître comme îlots déstructurés le développement résidentiel <i>Le Boisé de l'Île</i> et la partie du développement résidentiel <i>Les Palissades de Notre-Dame</i>, localisés en zone agricole permanente</p> <p>d) Augmenter la valeur foncière des propriétés des usages dérogatoires en zone verte.</p> <p>e) Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage agricole et des boisés perceptibles à partir des voies de circulation.</p> <p>f) Minimiser l'impact visuel des grandes infrastructures de transport d'énergie à l'intérieur de la zone verte.</p> <p>g) Assurer l'intégration des productions animales pouvant générer des odeurs incompatibles avec les usages non agricoles situés à proximité.</p> <p>h) Minimiser les impacts négatifs engendrés par les productions animales pouvant générer des odeurs incompatibles avec les usages non agricoles situés à proximité.</p> <p>i) Interdire l'empiétement et l'expansion de l'urbanisation en zone verte.</p> <p>j) Améliorer et mettre en valeur le potentiel agro-touristique.</p> <p>k) Préserver et mettre en valeur la vue panoramique (à partir du boulevard Saint-Joseph Sud) qui surplombe l'île et ses terres agricoles.</p>	<p>a) Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, autoriser, dans la zone verte, les usages liés à l'agriculture.</p> <p>b) Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, autoriser, dans les îlots déstructurés <i>Le Boisé de l'Île</i> et <i>Les Palissades de Notre-Dame</i> les habitations unifamiliales isolées.</p> <p>c) Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, autoriser également, dans les secteurs résidentiels situés le long du boulevard Perrot qui sont desservis par l'aqueduc et par l'égout et qui bénéficient des privilèges de l'article 105 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>, les usages résidentiels.</p> <p>d) Dans la réglementation d'urbanisme, exiger à l'intérieur de la zone verte, dans le cas d'implantation de toute nouvelle grande infrastructure de transport d'énergie, y compris celle d'Hydro-Québec, le dépôt d'une étude qui indique les impacts de la localisation de cette infrastructure dans le milieu, les mesures d'atténuation proposées pour minimiser les impacts potentiels et qui démontre qu'il n'y a pas, ailleurs sur le territoire municipal, sur le reste de l'île Perrot et sur le reste du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, d'autres endroits plus appropriés pour recevoir cet équipement et de moindre impact sur l'agriculture.</p> <p>e) Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, exiger le respect des distances séparatrices.</p> <p>f) Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, protéger les bâtiments non agricole déjà implantés en zone verte avant la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, soit avant le 25 octobre 2005 et permettre l'ajout d'un usage ainsi que certains changements d'usage à l'intérieur de ces bâtiments dans la mesure où les nouveaux usages n'induiront pas de problème de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles.</p>

<b>Objectifs</b>	<b>Moyens</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="873 289 1464 352">g) Réglementer la préservation des boisés perceptible à partir des voies de circulation.</li><li data-bbox="873 380 1464 474">h) Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, prohiber l'ouverture de rue en zone verte.</li><li data-bbox="873 489 1464 552">i) Autoriser, en zone verte, les usages agrotouristiques compatibles avec l'agriculture.</li></ul>

*(Règl. 436-1, art. 4)*

## 7.5 VOLET SERVICES PUBLICS

### 7.5.1 Occupation du sol à des fins de services publics

La superficie totale d'occupation du sol à des fins de services publics correspond à la superficie de tous les terrains occupés par les usages suivants :

- a) les équipements communautaires et institutionnels :
  - le Carrefour Notre-Dame (centre communautaire, bibliothèque et salle du conseil);
  - les centres de la Petite enfance;
  - deux écoles primaires : de la Samare et Notre-Dame-de-la-Garde;
  - l'hôtel de ville;
  - le gymnase Notre-Dame-de-la-Garde;
  - l'église Sainte-Jeanne-de-Chantal;
  - deux cimetières;
  - le quai municipal « *Le Brideloup* ».
  
- b) les parcs et espaces verts :
  - Parc des Merles;
  - Parc des Tourterelles;
  - Parc des Éperviers;
  - Parc des Chardonnerets;
  - Parc des Roselins;
  - Parc des Hirondelles;
  - Parc des Fauvettes;
  - Parc des Mouettes;
  - Parc des Martins-Pêcheurs;
  - Parc des Hérons-Bleus;
  - Parc des Mésanges;
  - Parc des Bécassines;
  - Un espace vert à l'entrée de la Promenade Saint-Louis;
  - Quatre espaces verts de la Pointe-du-Domaine;
  - Deux rampes de mise à l'eau.
  
- c) les équipements d'utilité publique et la voirie :
  - une usine de filtration;
  - une station de pompage désaffectée et à refaire;
  - un site d'étangs aérés;
  - un puits;

- quatorze stations de pompage;
- les ateliers municipaux;
- un poste d'Hydro-Québec;
- les voies de circulation;
- un réservoir d'eau.

Ces usages occupent près de 125 hectares, soit environ 15% de la superficie totale de la zone blanche. Parmi tous ces usages, les parcs et espaces verts occupent uniquement 2% de la superficie totale de la zone blanche.

## 7.5.2 Les besoins d'espaces à des fins de services publics

Le chapitre 4 de l'étude sur les parcs et espaces verts<sup>28</sup> fait état des besoins de la population en parcs et espaces verts actuels et futurs. Ces besoins sont résumés de la façon suivante :

*« En ce qui a trait aux parcs municipaux à vocation sportive et communautaire, les secteurs de la Pointe-du-Moulin et du Belvédère sont déjà bien desservis. Le seul ajout serait d'agrandir le parc des Éperviers, afin de combler le manque à gagner existant et de bien desservir la population croissante du secteur du Carrefour Notre-Dame (voir le tableau 2).*

**TABLEAU 2 : Niveau de desserte souhaité pour les parcs municipaux à vocation Sportive et communautaire**

Secteur	Nb de parcs actuels	Superficie actuelle	Nb de parcs proposés	Superficie proposée	Superficie totale
Carrefour Notre-Dame	2	1,8 ha	0*	5 ha	6,8 ha
Pointe-du-Moulin	1	4,9 ha	0	0 ha	4,9 ha
Belvédère	1	2,7 ha	0	0 ha	2,7 ha
Total	4	9,4 ha	0*	0 ha	14,4 ha

\* Agrandissement du parc des Éperviers.

*En termes de parcs de voisinage, sept nouveaux parcs sont proposés afin de combler le manque à gagner actuel ainsi que les besoins des nouveaux secteurs de développement prévus. Cependant, la superficie totale reste tout de même nettement inférieure au ratio proposé par le MLCP. La nature du développement proposé (résidences unifamiliales avec grands terrains) et le caractère semi-rural de la Ville viennent à notre avis diminuer les besoins des résidents en parcs de voisinage (voir tableau 3).*

28 PLANI-CITÉ, Plan directeur des parcs et des espaces verts et bleus, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, octobre 2002, pages 23 à 40.

**TABLEAU 3 : Niveau de desserte souhaité pour les parcs de voisinage**

Secteur	Nb de parcs actuels	Superficie actuelle	Nb de parcs proposés	Superficie proposée	Superficie totale
Carrefour Notre-Dame	4	1,3 ha	3	1,5 ha	2,8 ha
Pointe-du-Domaine	1	0,9 ha	0	0 ha	0,9 ha
Pointe-du-Moulin	6	1,3 ha	2	1 ha	2,3 ha
Belvédère	0	0 ha	1	0,5 ha	0,5 ha
Total	11	3,5 ha	6	3 ha	6,5 ha

*Enfin, en ce qui a trait aux parcs de détente en milieux naturels, nous croyons ici aussi que le caractère semi-rural de la Ville, c'est-à-dire les champs, les bois, et les espaces riverains ainsi que les équipements récréatifs majeurs tels que le parc historique de la Pointe-du-Moulin et le centre Notre-Dame-de-Fatima viennent compenser pour le moment et à court terme, il faudrait toutefois que la Ville envisage la possibilité de prendre des mesures concrètes (par exemple, l'acquisition de terrains boisés à des fins de parc de conservation) afin de garantir la préservation de ces éléments du paysage qui font le charme de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot. La Ville devra également, dans la mesure du possible, consolider son réseau de site d'accès à l'eau, entre autres en créant des espaces riverains accessibles à tous, notamment pour les résidents du Carrefour Notre-Dame. »<sup>29</sup>*

### 7.5.3 Les caractéristiques des services publics

#### 7.5.3.1 Diagnostic d'aménagement

- a) L'école la Samare est adossée à la zone verte. Cette école est déjà utilisée à pleine capacité : deux roulottes lui ont même été ajoutées afin de répondre aux besoins de la clientèle étudiante.
- b) L'école Notre-Dame-de-la-Garde est située sur le boulevard Perrot, à l'intersection de la rue de l'Église. Cette école est aussi utilisée à pleine capacité.
- c) Les parcs et espaces verts ont fait l'objet d'une évaluation récente par la Ville, dans le cadre d'un mandat octroyé à la firme Plani-Cité<sup>30</sup>. Ce « document fait état des connaissances et des constats du territoire. Il pose également un diagnostic sur l'offre en parcs et en espaces verts de même que sur les besoins actuels et futurs. Il présente des orientations de même qu'un concept d'aménagement en matière de parcs et d'espaces verts sur le territoire.

29 PLANI-CITÉ, Plan directeur des parcs et des espaces verts et bleus, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, octobre 2002, pages 39 et 40.

30 *Ibid.*, 50 pages.

*Enfin, un concept d'aménagement est élaboré pour le parc des Éperviers et le parc des Roselins »<sup>31</sup>. Afin d'éviter de répéter le contenu de ce document, nous invitons les lecteurs qui désire en connaître davantage sur l'évaluation des parcs et espaces verts à consulter cette étude. Le présent plan d'urbanisme ne reprendra qu'un extrait des besoins (article 7.6.2), des orientations et des moyens de mise en œuvre (article 7.6.3) retenus par la Ville.*

- d) Dans le secteur résidentiel de la *Pointe-du-Domaine*, la Ville est propriétaire de 4 terrains (espaces verts), d'une largeur approximative de 20 mètres. Ces derniers sont perpendiculaires à la rive, ils constituent des prolongements de rues et offrent des points de vue différents et intéressants (l'île de Montréal, l'église Mont-Royal et l'oratoire Saint-Joseph, l'île Madore). Ces terrains vacants sont entretenus par la Ville et n'ont pas fait l'objet d'aucun aménagement particulier.



**PHOTO 20** : Propriété municipale – prolongement de rue vers le lac Saint-Louis.

---

31 *Ibid.*, page 1.

- e) La Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot possède deux sources d'alimentation en eau potable exploitées par la Régie de l'Eau de l'Île-Perrot. Une usine de filtration puise l'eau dans la rivière de Outaouais et une autre source provient d'une nappe phréatique d'un puits au Sud de l'Île.
- f) Les eaux usées de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot sont acheminées par 14 stations de pompage vers une station d'épuration comprenant 4 étangs aérés facultatifs.
- g) Le secteur résidentiel de la *Pointe-du-Domaine* (entre la 64<sup>e</sup> et la 68<sup>e</sup> Avenues) laisse percevoir, principalement au printemps, des problèmes de drainage qui seraient associés à la hauteur de la nappe phréatique.
- h) Dans le secteur résidentiel de la *Pointe-du-Moulin* (promenade Saint-Louis, boulevards Caza et Don-Quichotte), la présence de fossés permettant l'écoulement des eaux pluviales contribue à donner, au secteur, un caractère champêtre.



**PHOTO 21** : Présence de fossés dans les secteurs du boulevard Caza et de la promenade Saint-Louis.

- i) Sur le boulevard Caza faisant partie de la Pointe-du-Moulin, les infrastructures (réseau routier, égout sanitaire et aqueduc) sont désuètes.
- j) Un secteur de développement résidentiel de la Pointe-du-Moulin est ceinturé par les boulevards Perrot et Caza. Ce développement date des années 65. Dans ce secteur, les infrastructures sont vieilles et exigent des interventions particulières relatives à la pression de l'eau et à la réfection de la chaussée.
- k) Outre les services publics énumérés à l'article 7.5.1, la population de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot est desservie, tout comme celle de l'ensemble des municipalités de la MRC Vaudreuil-Soulanges, par le service de police de la Sûreté du Québec. En ce qui a trait aux services publics à caractère scolaire de niveaux secondaire et supérieur ainsi qu'aux services publics à caractères hospitalier et gouvernemental, la population de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot est desservie par les autres municipalités de la MRC et des MRC voisines.

### 7.5.3.2 Enjeux

- a) Répondre aux besoins de la clientèle scolaire du niveau primaire, tant en terme d'espaces que de localisation stratégique.
- b) Répondre aux besoins de la population en terme de parcs et d'espaces verts.
- c) Répondre aux besoins de la population en terme d'eau potable et d'égout sanitaire.
- d) Résoudre les problèmes de drainage dans le secteur de la *Pointe-du-Moulin*.
- e) La détérioration du paysage par le statu quo quant à l'utilisation des deux propriétés municipales désaffectées (ancien garage municipal et station d'épuration des eaux usées désaffectée).

### 7.5.3.3 Orientations d'aménagement

- a) Répondre aux besoins de la population en terme de services publics.

### 7.5.3.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
a) Prévoir les espaces nécessaires pour répondre aux besoins de la population en termes d'espaces scolaires de niveau primaire et conserver ceux existants.	a) Réserver, à des fins d'établissement scolaire, les deux écoles existantes ainsi que les terrains vacants adjacents à l'école la Samare.
b) Répondre aux besoins de la population en termes de parcs et d'espaces verts.	b) Appliquer les orientations du plan directeur des parcs et espaces verts et bleus (chapitre 5) dont celles relatives aux quatre espaces verts de la Pointe-du-Domaine.
c) Répondre aux besoins de la population en terme d'eau potable et d'égout sanitaire.	c) Dans la réglementation d'urbanisme, prévoir des secteurs d'habitation de forte densité adjacents aux voies de circulation dotées des services d'aqueduc et d'égout sanitaire pouvant répondre aux besoins de la population.
d) Localiser, de façon stratégique, les habitations de forte densité.	
e) Améliorer l'efficacité du drainage d'une partie de la Pointe-du-Domaine.	
f) Améliorer l'image des propriétés municipales désaffectées et définir leur vocation.	d) En ce qui a trait à l'eau potable, démanteler le puits sud, alimenter le sud de la ville par une nouvelle conduite sur le boulevard Saint-Joseph pour maillage inter-municipal et installer une nouvelle conduite afin d'alimenter la Ville de Pincourt.
g) Maximiser la visibilité des panoramas et des percées visuelles vers les plans d'eau.	

<b>Objectifs</b>	<b>Moyens</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>e) En ce qui a trait au traitement des eaux usées, tripler la capacité de la station d'épuration des eaux usées et compléter le démantèlement de la station de pompage située au 1956 boulevard Perrot.</li><li>f) Améliorer les infrastructures routières, d'aqueduc et d'égout sanitaire de la Pointe-du-Moulin.</li><li>g) Réaliser un plan directeur de drainage pluvial.</li></ul>

## 7.6 VOLETS RÉCRÉATIF ET RÉCRÉO-TOURISTIQUE

### 7.6.1 Occupation du sol à des fins récréatives et récréo-touristiques

Les terrains utilisés à des fins récréatives et récréo-touristiques sont :

- a) le Club nautique Île-Perrot;
- b) la Marina Île-Perrot;
- c) le Club de golf Île-Perrot;
- d) le Club de golf Atlantide;
- e) le Parc historique de la Pointe-du-Moulin;
- f) le Centre Notre-Dame-de-Fatima (centre de plein air destiné principalement à des personnes malentendantes).

Ces usages occupent près de 200 hectares, dont 115 hectares en zone blanche et 82 hectares en zone verte. Ceux localisés en zone blanche occupent 13 % de celle-ci et ceux localisés en zone verte occupent 4% de la zone verte. Au total ils occupent 7 % de la superficie totale du territoire municipal.

Outre ces usages, certains usages agricoles localisés en zone verte (sur la rive Sud de l'île, plus précisément sur le tronçon Nord du boulevard Perrot), représentent un attrait récréo-touristique. Tel qu'indiqué à l'article 7.4.1, on les surnomme les usages agro-touristiques. Il s'agit de : la Ferme de l'Anse-au-Sable (auto-cueillette), la Ferme Quinn (auto-cueillette), le Verger Labonté (auto-cueillette) et la Ferme biologique Pointe-du-Moulin (auto-cueillette).

### 7.6.2 Les besoins d'espaces à des fins récréatives et récréo-touristiques

Outre les besoins identifiés dans son *Plan directeur des parcs et espaces verts et bleus*<sup>32</sup>, la Ville n'escompte pas réserver d'espace additionnel à des fins récréatives et récréo-touristique.

---

32 PLANI-CITÉ, Plan directeur des parcs et des espaces verts et bleus, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, octobre 2002, 50 pages.

## 7.6.3 Les caractéristiques des usages récréo-touristiques

### 7.6.3.1 Diagnostic d'aménagement

- a) La Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot compte 5 types d'installations récréo-touristiques d'accueil aux plaisanciers. Il s'agit d'une marina, d'un club nautique, de 2 pourvoiries, d'un quai, d'une rampe de mise à l'eau et d'une descente pour petites embarcations, soit la rampe située dans le secteur Village-sur-le-Lac, au bout de la rue Auguste-Brossoît et la descente dans le secteur de la Pointe-du-Domaine. Cette dernière sert principalement aux embarcations non motorisées (canot kayak).



**PHOTO 22** : Rampe de mise à l'eau, rue Auguste-Brossoît.

- b) La marina Île-Perrot, localisée sur la rive nord de l'île entre la 40<sup>e</sup> et la 49<sup>e</sup> Avenue, a été aménagée, il y a plus de 30 ans, à même un marécage. Cette marina privée, destinée exclusivement aux bateaux moteurs, offre une capacité d'environ 150 bateaux. Bien que les installations en place (le kiosque d'accueil, les quais, un restaurant, les aires de stationnement) semblent efficaces, elles laissent l'impression de ne pas avoir fait l'objet de renouveau depuis bon nombre d'années. Cette marina compte également un kiosque de location de kayak loué par la Ville à des fins récréatives.



**PHOTO 23** : La Marina Île-Perrot réservée aux bateaux à moteur.

- c) La marina est localisée à l'intérieur d'une baie, ce qui est tout à fait favorable pour ce type d'installations récréo-touristiques puisqu'elle permet aux bateaux de se retrouver à l'abri des vents et donc à l'abri des vagues. Toutefois, cette configuration physique de la rive est favorable à l'accumulation de débris de bois et d'eau stagnante, principalement lorsque cette dernière se retrouve à bas niveau (lors de la crue printanière par exemple). Cette situation crée un environnement visuel incompatible avec l'activité qui y est pratiquée.



**PHOTO 24** : Débris de bois et eau stagnante suite à la crue printanière.

- d) L'entreposage extérieur des bateaux et des quais, qui a lieu durant la saison hivernale, est dissimulé, à partir du boulevard Perrot, par une haie dense.

- e) Le club nautique, localisé entre la 56<sup>e</sup> et la 62<sup>e</sup> avenues, est réservé exclusivement aux membres du Club de voile. Le nouveau bâtiment de services répond principalement aux besoins essentiels des membres. Ce bâtiment comprend une cafétéria, des services sanitaires et des salles de réunion à l'usage exclusif des membres. Les installations sont aménagées dans une petite baie protégée des vents.



**PHOTO 25** : Club nautique de l'Île-Perrot.

- f) Une usine de filtration d'eau potable et un poste de pompage municipal sont aménagés à proximité du club nautique. L'aménagement extérieur de ces derniers, camouflés par une haie adjacente au boulevard Perrot et au reste de la propriété, ainsi que l'entretien de ces installations ont pour effet de ne pas nuire à l'environnement de qualité esthétique, à partir du boulevard Perrot et du club nautique.
- g) La pourvoirie Aumais, localisée à l'extrémité sud de la Pointe-du-Domaine, loue quelques chaloupes, en été, et des cabanes pour la pêche blanche, en hiver. Cette pourvoirie constitue le seul espace de ce secteur donnant accès à l'eau. L'entreposage des cabanes à pêche qui est pratiqué durant l'été sur la propriété adjacente donne une image peu esthétique de cette partie du territoire, laquelle ne s'inscrit pas en harmonie avec le caractère champêtre de la Ville.

- h) Une deuxième pourvoirie (la pourvoirie Ronald Lauzon) est également en opération sur la rive sud de l'île. Elle est adjacente au boulevard Perrot et elle entrepose des cabanes à pêche durant la saison estivale.
- i) L'identification des lieux agro-touristiques à l'aide d'enseignes communautaires de bois, localisées aux principales intersections du réseau routier, contribue à promouvoir ces lieux récréo-touristiques. Le matériel utilisé pour ces enseignes et le design de celles-ci s'inscrit en harmonie avec le paysage rural du milieu et le caractère champêtre de la Ville.



- j) Le Club de golf de l'Île-Perrot est situé en zone verte, du côté Sud du boulevard Don-Quichotte. Ce club, réservé exclusivement aux membres, se

retrouve au milieu d'un boisé surélevé par rapport au boulevard Don-Quichotte.

- k) Le Club de golf Atlantide, situé en zone blanche, de part et d'autre du boulevard Don-Quichotte (dans le secteur de la Pointe-du-Moulin), se retrouve à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Il contribue à donner une image de marque à la Ville. Il est également un élément potentiellement structurant pour l'extrémité est de l'île. Pour sa part, le « *Club house* » constitue un repère visuel fort.



**PHOTO 27 :** « *Club house* » du Club de golf Atlantide, repère visuel fort.

- l) Le golf est également un équipement récréatif et un attrait touristique d'envergure supra régional qui contribue à promouvoir la Ville.
- m) À l'extrémité est du territoire municipal, le Parc national de la Pointe-du-Moulin permet la mise en valeur du patrimoine architectural et historique tout en offrant une visibilité maximale sur le lac Saint-Louis. On y retrouve également 2 bâtiments classés : le moulin et la résidence du meunier.

- n) Le secteur Village-sur-le-Lac compte également une plage, soit la Plage du Belvédère. Cette dernière est située dans le prolongement du Plateau du Belvédère et correspond à une petite plage de sable accessible par une servitude municipale. L'accès à cette plage est peu visible, les aires de stationnement y sont peu nombreuses, la délimitation des espaces publics et privés est déficiente et la présence d'un mur de soutènement ne cadre pas avec l'environnement du site. Malgré ces lacunes, la population du secteur tient à cet équipement récréatif.
- o) La Ville s'est récemment portée acquéreur du quai fédéral « *le Brideloup* », situé dans le prolongement de la rue Auclair. Depuis, elle y a aménagé du mobilier urbain (bancs, poubelles, bacs à fleurs, supports à vélos, supports à canne à pêche) et elle a fleuri le site.
- p) Le centre Notre-Dame-de-Fatima, situé de part et d'autre du boulevard Perrot sur la rive sud de l'île, correspond à un centre de plein air destiné principalement à des personnes malentendantes. Ce dernier offre également à la population, moyennant des frais, l'accès à une patinoire, à une piscine extérieure, à un terrain de camping, l'hébergement pour 150 personnes et une cafétéria. Ce centre de plein air est également utilisé durant la saison estivale comme camp de jour pour enfants.
- q) L'évaluation des composantes du territoire municipal réalisé dans le cadre de l'étude sur les parcs et espaces verts et bleus<sup>33</sup> traite également du réseau de plein air, soit du réseau cyclable, des réseaux de ski de fond et de motoneige et du réseau nautique. Le diagnostic de ceux-ci est résumé ainsi :

*« Le réseau cyclable actuel comporte deux types de parcours. Le premier consiste en un lien cyclable récemment aménagé par la Ville dans le secteur du Carrefour Notre-Dame dans l'axe du boulevard Virginie-Roy. Aménagé en bande cyclable et en site propre il relie, le parc des Éperriers, le parc des Chardonnerets, l'école La Samare et le Carrefour Notre-Dame – bibliothèque du Carrefour Notre-Dame.*

*Le second parcours du réseau cyclable consiste en un circuit proposé par Vélo-Québec nommé Réseau de la Presqu'île, circuit du Moulin qui fait le tour de l'île en suivant le tracé du boulevard Perrot. Celui-ci est mis en valeur uniquement au moyen de six panneaux de signalisation disposés le long du parcours. Les cyclistes doivent partager la chaussée avec les automobilistes. Ce tracé a l'avantage de relier les quatre secteurs urbanisés de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot et il permet la découverte des paysages et des attraits principaux de la Ville tels que les panoramas d'intérêt vers le fleuve et le lac Saint-Louis, la découverte des bâtiments à intérêt patrimonial qui ponctuent le parcours, en particulier dans le secteur de la Grande-Anse, les fermes d'auto-cueillette du boulevard Perrot Sud, l'ensemble historique religieux Sainte-Jeanne-de-Chantal et le centre Notre-*

---

33 PLANI-CITÉ, Plan directeur des parcs et des espaces verts et bleus, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, octobre 2002, page 10.

*Dame-de-Fatima. Il a cependant le désavantage d'être peu sécuritaire pour la randonnée compte tenu de la circulation véhiculaire.*

*Les réseaux de ski de fond et de motoneige parcourent l'intérieur des terres dans la zone agricole. Des ententes individuelles sont négociées annuellement avec les propriétaires terriens. La Ville n'a pas de pouvoir sur ces réseaux et les ententes sont valides uniquement pour la période hivernale.*

*Le réseau nautique comprend la Marina de l'Île-Perrot (pour les yachts et les embarcations motorisées), le Club nautique Île-Perrot (pour les voiliers et autres activités nautiques), le centre Notre-Dame-de-Fatima (pour les voiliers et autres activités nautiques), le centre Notre-Dame-de-Fatima (pour la location de canots et de kayaks) et la rampe de mise à l'eau municipale de la rue Auguste-Brossoît. Par ailleurs, certains espaces riverains municipaux peuvent également être utilisés comme sites de descente à l'eau (en particulier pour les petites embarcations). Enfin, certains propriétaires privés possèdent également leur propre rampe de mise à l'eau et leur quai. »<sup>34</sup>*

Tel que déjà mentionné, la Ville compte également, sur le site de la marina, un club de kayak et un rampe de mise à l'eau pour embarcations non motorisées dans le secteur de la Pointe-du-Domaine.

### 7.6.3.2 Enjeux

- a) La préservation et l'augmentation des accès aux plans d'eau.
- b) L'image de la Ville, dans l'optique du laisser aller des installations et de l'entretien du site de la marina. Bien qu'elle soit de propriété privée, la marina constitue un équipement récréatif et un attrait touristique perceptibles par l'ensemble de la population et des visiteurs. Elle donne donc aux utilisateurs et aux visiteurs une image du territoire municipal.
- c) L'attrait visuel et l'exploitation du potentiel récréo-touristique du club nautique, bien qu'il soit de nature semi-privée.
- d) L'apparence visuelle des pourvoiries, principalement durant la saison estivale.
- e) L'amélioration et la mise en valeur des activités récréo-touristiques existantes et l'exploitation du potentiel récréo-touristique de la Ville (incluant les activités agro-touristique et les sites à valeur historique et patrimonial).
- f) La promotion et l'identification des activités récréo-touristiques (incluant les activités agro-touristique et les sites à valeur historique et patrimonial).

---

34 PLANI-CITÉ, Plan directeur des parcs et des espaces verts et bleus, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, octobre 2002, page 10.

- g) La préservation du Parc historique de la Pointe-du-Moulin et l'adaptation du réseau routier existant, de type rue sans issue, en fonction de l'achalandage généré par celui-ci.
- h) Les besoins de la population en termes de réseaux cyclable, de ski de fond et de motoneige ainsi qu'en terme de réseau nautique.

### 7.6.3.3 Orientations d'aménagement

- a) Améliorer et mettre en valeur le produit récréo-touristique existant (incluant les activités agro-touristiques et les sites à valeur historique et patrimonial).
- b) Exploiter le potentiel récréo-touristique de la Ville (incluant les activités agro-touristique et les sites à valeur historique et patrimonial).

### 7.6.3.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
a) Maintenir les accès existants aux plans d'eau et en prévoir de nouveaux.	a) Réserver des terrains riverains à des fins de rampe de mise à l'eau.
b) Améliorer l'apparence visuelle du site de la marina.	b) Faire respecter les dispositions du règlement des nuisances.
c) Maximiser le potentiel récréo-touristique de la marina et du club nautique et préserver leur attrait visuel.	c) Dans la réglementation d'urbanisme, permettre l'ajout de services et d'équipements connexes à la marina et au club nautique et prévoir des normes d'aménagement paysager.
d) Améliorer l'apparence visuelle des pourvoiries.	d) Dans la réglementation d'urbanisme, prohiber l'entreposage extérieur des cabanes à pêche.
e) Favoriser la mise en valeur des activités agro-touristiques existantes et encourager la création de nouvelles.	e) Dans la réglementation d'urbanisme, permettre les usages agro-touristiques, en zone agricole, compatibles avec les usages environnants de la zone agricole, dont les gîtes touristiques et les petites auberges.
f) Promouvoir et identifier les lieux touristiques et développer des circuits touristiques.	f) Maintenir et mettre à jour les enseignes communautaires identifiant les sites agro-touristiques.
g) Préserver le parc historique de la Pointe-du-Moulin et encourager la poursuite de sa mise en valeur.	g) Réaliser des enseignes communautaires identifiant les sites récréo-touristiques.
h) Répondre aux besoins de la population en termes de réseaux cyclable, de ski de fond et de motoneige ainsi qu'en termes de réseau nautique.	Mettre sur pied des circuits touristiques et ajuster, au besoin, le sentier régional de motoneige.

<b>Objectifs</b>	<b>Moyens</b>
	<p>j) Dans la réglementation d'urbanisme, permettre les usages existants du parc historique de la Pointe-du-Moulin ainsi que les usages connexes à celui-ci et protéger le site archéologique.</p> <p>k) Appliquer les orientations du plan directeur des parcs et espaces verts et bleus (chapitre 5) en termes de réseaux cyclable, de ski de fond et de motoneige ainsi qu'en termes de réseau nautique.</p>

## **7.7 VOLET PATRIMOINE**

### **7.7.1 L'occupation des bâtiments, usages et sites à caractère patrimonial**

L'ensemble religieux Sainte-Jeanne-de-Chantal, comprenant l'église Sainte-Jeanne-de-Chantal, le presbytère et le cimetière, ainsi que le moulin à vent et la maison du meunier, localisés dans le Parc historique de la Pointe-du-Moulin, comptent parmi les bâtiments, usages et sites à caractère patrimonial.

Dans le calcul des superficies de l'utilisation du sol (tableau 1 du chapitre 5), ces propriétés apparaissent à l'intérieur de la classe « *Communautaire et institutionnel* ».

Le Parc historique de la Pointe-du-Moulin compte également un site archéologique.

Le boulevard Perrot (principalement dans le secteur de la Grande-Anse et de l'Anse-au-Sable) compte plusieurs bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

### **7.7.2 Les caractéristiques des bâtiments et des usages à caractère patrimonial**

#### **7.7.2.1 Diagnostic d'aménagement**

- a) L'église Sainte-Jeanne-de-Chantal, construite en 1773 et agrandie en 1901, ainsi que le moulin à vent et la maison du meunier sont des biens culturels classés par le Ministère de la Culture et des Communications, en vertu de la *Loi sur les biens culturels*.
- b) L'église Sainte-Jeanne-de-Chantal, son presbytère, son cimetière ainsi que son stationnement occupent une place de choix sur la pointe surélevée du secteur Village-sur-le-Lac. Cette propriété, qui représente un joyau patrimonial, bénéficie d'une vue exceptionnelle sur le fleuve Saint-Laurent. Bien que non aménagée à cette fin, cette propriété a tout le potentiel d'un réel belvédère.



**PHOTO 28** : Vue panoramique vers Beauharnois, à partir du stationnement de l'église.

- c) La Ville ne détient aucune analyse détaillée des bâtiments et sites d'intérêt patrimonial. Lors de l'analyse du paysage réalisé préalablement à la réalisation du présent règlement du plan d'urbanisme, plusieurs bâtiments patrimoniaux ont été repérés sur le boulevard Perrot (principalement dans le secteur de la Grande-Anse et de l'Anse-au-Sable). Voir en annexe 2 les bâtiments et sites retenus par la Ville comme étant d'intérêt patrimonial.
- d) Le territoire de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot compte peu de bâtiments abandonnés, soit : une résidence d'intérêt patrimonial située sur le boulevard Perrot (sur la rive sud de l'île) et une résidence et son bâtiment accessoire (garage) dont les fenêtres sont placardées. Ces derniers sont également situés sur la rive sud de l'île.



**PHOTO 29** : Manoir abandonné, d'intérêt patrimonial.



**PHOTO 30** : Résidence et bâtiment accessoire abandonnés.

- e) Tel que mentionné à l'article 7.6.3, à l'extrémité est du territoire municipal, le Parc historique de la Pointe-du-Moulin permet la mise en valeur du patrimoine architectural et historique tout en offrant une visibilité maximale sur le lac Saint-Louis. Dans ce parc historique on retrouve deux bâtiments classés en vertu de la *Loi sur les biens culturels*, soit le moulin à vent construit en 1705 (le plus ancien bâtiment de la MRC) et la maison du meunier construite en 1785. Le moulin rond en pierres et la maison du meunier, qui constituent un ensemble industriel datant du XVIII<sup>e</sup> siècle (cas rare) ont été désignés, en 1969, comme site d'intérêt représentatif de l'histoire nationale par le gouvernement fédéral, plus précisément par la *Commission des lieux et monuments historiques du Canada*. C'est par la suite que le gouvernement du Québec a fait, du parc de la Pointe-du-Moulin, un parc historique.
- f) « *Le Parc historique de la Pointe-du-Moulin est une institution muséale qui appartient au gouvernement du Québec et qui est gérée par un délégataire. Le site vise l'interprétation de la vie quotidienne traditionnelle du 18<sup>e</sup> siècle, soit au début de la colonisation avec le régime et le moulin seigneurial. Malgré une fréquentation moyenne de 80 000 visiteurs / an, le site stagne en fréquentation et en attrait; il présente pourtant un potentiel plus élevé en matière d'interprétation du patrimoine. Dans ce sens, un plan de relance quinquennal fut déposé en 2000.* »<sup>35</sup> Ce parc recèle également, dans sa partie est, un site archéologique.
- g) Tel que mentionné à l'article 7.1.6, plusieurs chalets du secteur de villégiature de Village-sur-le-Lac, qui ont été construits au cours des années 1940, ont été transformés en résidences permanentes. Toutefois, le réseau routier étroit ainsi que la superficie restreinte des terrains témoignent encore de la vocation de villégiature d'origine de ce secteur. Bien que ce secteur ait subi de nombreuses transformations, certaines caractéristiques d'origine sont demeurées.

### 7.7.2.2 Enjeux

- a) La préservation et la mise en valeur de la propriété patrimoniale de l'église Sainte-Jeanne-de-Chantal et de sa vue exceptionnelle sur le fleuve Saint-Laurent ainsi que de la maison du meunier et du moulin à vent.
- b) La détérioration et même la perte de nombreux bâtiments et sites à valeur patrimoniale.
- c) L'atteinte à l'image prestigieuse de la Ville par la multiplication de bâtiments abandonnés.

---

35 MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 25 octobre 2004, page 150.

- d) La stagnation de la fréquentation et de l'attrait du parc historique de la Pointe-du-Moulin.
- e) La préservation et la mise en valeur des composantes historiques d'origine du secteur ancien d'intérêt patrimonial qu'est Village-sur-le-Lac.

### 7.7.2.3 Orientations d'aménagement

- a) Protéger et mettre en valeur les bâtiments, usages et sites à caractère patrimonial.

### 7.7.2.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Assurer la protection et la mise en valeur des bâtiments, usages et sites à caractère patrimonial.</li> <li>b) Assurer la mise en valeur de la vue exceptionnelle sur le fleuve Saint-Laurent, à partir de l'église, du cimetière et de son stationnement.</li> <li>c) Encourager la préservation, l'utilisation et la réaffectation des bâtiments patrimoniaux abandonnés à des fins résidentielle, publique, institutionnelle ou commerciale, et exiger la démolition des autres bâtiments abandonnés.</li> <li>d) Préserver et mettre en valeur les composantes historiques d'origine du secteur Village-sur-le-Lac.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Effectuer une analyse détaillée des bâtiments, des usages et des sites d'intérêt patrimonial en vue de sélectionner ceux à réglementer et y autoriser l'utilisation et la réaffectation de ces bâtiments à des fins résidentielle, publique, institutionnelle ou commerciale, lorsque ces usages sont autorisés dans la zone.</li> <li>b) Adopter un Règlement sur les PIIA pour protéger les bâtiments, les usages et les sites à valeurs patrimoniales retenus.</li> <li>c) Utiliser, au besoin, les dispositions législatives de la <i>Loi sur les biens culturels</i> permettant de constituer des sites du patrimoine (article 84) et de citer des monuments historiques (article 70).</li> <li>d) Interdire, en vertu de la Loi sur les cités et ville, la démolition des bâtiments patrimoniaux présentant un intérêt pour la Ville.</li> <li>e) Accorder, en vertu de l'article 97 de la <i>Loi sur les biens culturels</i>, une aide financière ou technique pour la conservation, l'entretien, la restauration ou la mise en valeur de tout immeuble situé dans un site du patrimoine.</li> <li>f) Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger les personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion exiger, par ordonnance de la <i>Cour supérieure</i>, ordonner la démolition en vertu de l'article 231 de la LAU;</li> </ul>

	<p>ou</p> <p>Lorsqu'un immeuble est dans un état sérieux d'insalubrité ou est détérioré au point de devenir inhabitable ou irrécupérable et qu'il constitue une menace pour la santé ou la sécurité des personnes, exiger, par ordonnance de la <i>Cour supérieure</i>, la démolition en vertu de l'article 82 de la LQE.</p> <p>g) Analyser et évaluer les composantes historiques d'origine du secteur Village-sur-le-Lac.</p> <p>h) Adopter des dispositions réglementaires visant la préservation des composantes historique d'origine du secteur ancien d'intérêt patrimonial. À cet effet, adopter un PPU ou un Règlement sur les PIIA et utiliser, au besoin, les pouvoirs habilitant de la <i>Loi sur les biens culturels</i> et de la Loi sur les Cités et Villes.</p>
--	---

## 7.8 VOLET TRANSPORT

### 7.8.1 L'occupation

#### 7.8.1.1 Diagnostic d'aménagement

- a) Le texte qui suit, extrait du *Plan directeur des parcs et espaces verts et bleus*, résume bien la hiérarchie du réseau routier principal de la Ville.

*« Le réseau routier de la Ville est composé de trois artères principales : le boulevard Perrot, le boulevard Don-Quichotte et le boulevard Saint-Joseph. C'est à partir de ce réseau que l'observateur découvre les paysages de la Ville. Le boulevard Perrot constitue la voie de ceinture le long des rives de l'Île-Perrot. Le développement a été initié de part et d'autre de cette route. Pour cette raison on y observe une concentration des bâtiments d'intérêt patrimonial. C'est également à partir du boulevard Perrot que l'on obtient les meilleurs points de vue vers le lac Saint-Louis et le fleuve Saint-Laurent.*

*Le boulevard Don-Quichotte est la principale voie d'entrée à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot. Cet axe structurant est le lien Est-Ouest de la Ville, reliant le secteur du Carrefour Notre-Dame à celui de la Pointe-du-Moulin. Le boulevard traverse la zone agricole au cœur de l'île, mettant en évidence le caractère champêtre des lieux.*

*Enfin, le boulevard Saint-Joseph constitue le principal lien Nord-Sud. Boulevard urbanisé dans sa portion Nord, il traverse la zone agricole dans la portion Sud et présente à cet endroit, sur son côté Est, un superbe alignement d'arbres matures. Sa topographie particulière, au-dessus de la terrasse surélevée, permet la découverte de points de vue variés, composés d'un paysage champêtre en avant-plan, du lac Saint-Louis et de la silhouette du centre-ville de Montréal en arrière-plan. »<sup>36</sup>*

- b) Le boulevard Don-Quichotte est une voie de circulation intermunicipale qui fait partie, selon la caractérisation du ministère des Transports du Québec, du *réseau routier supérieur*<sup>37</sup>, à titre de « route collectrice et locale ». Ce dernier l'identifie, dans sa classification du réseau de camionnage lourd, à titre de « route restreinte ». Cette appellation correspond aux routes « où l'accès est autorisé aux camions malgré la présence de certaines contraintes, telles que des ponts à capacité réduite et des aménagements géométriques peu appropriés ».<sup>38</sup>

---

36 PLANI-CITÉ, Plan directeur des parcs et des espaces verts et bleus, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Octobre 2002, pages 3 et 4.

37 Le réseau routier supérieur du ministère des Transports du Québec comprend : les autoroutes, les routes nationales et régionales et les collectrices.

38 MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 25 octobre 2004, page 116.

- c) Ce boulevard est sous la juridiction du ministère des Transports du Québec. Ce dernier reconnaît la saturation de cette voie de circulation, principalement aux heures de pointe. Selon une étude réalisée par le MTQ, en 2002, les débits journaliers moyens annuels (DJMA) observés, dans les 2 directions, sont les suivants :
- 1) de l'autoroute 20 à la 22<sup>e</sup> Avenue on parle de 16 300 véhicules;
  - 2) de la 22<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> Avenue : 15 900;
  - 3) de la 24<sup>e</sup> à la rue Provence : 12 600;
  - 4) de la rue Provence à la rue Rouleau : 11 100;
  - 5) de la rue Rouleau à la rue Rivelaine : 9 900;
  - 6) de la Rivelaine à la rue Perrier : 9 300;
  - 7) de la rue Perrier au croissant Iberville : 8 200;
  - 8) du croissant Iberville à Saint-Joseph : 6 200;
  - 9) à l'Est de Saint-Joseph on parle de 2500 véhicules par jour.

Ce problème s'accroît d'année en année due à l'augmentation de la population. Le MTQ a d'ailleurs une réserve sur la capacité des développements futurs.

Dans le but d'améliorer la situation, le Ministère des Transports du Québec a procédé au réaménagement de l'autoroute 20, à la hauteur de la Ville de l'Île-Perrot.

- d) Le parc industriel et les développements résidentiels adjacents au boulevard Don-Quichotte en sont les principaux générateurs d'achalandage.
- e) Le boulevard Don-Quichotte est divisé en 2 tronçons distincts, soit : de l'entrée de la Ville à l'intersection du boulevard Saint-Joseph et du boulevard Saint-Joseph jusqu'à la limite est du territoire municipal.
- 1) Le tronçon situé à l'entrée de la Ville est situé en milieu urbain. Il est le plus achalandé (débit journalier moyen annuel de 12 600 véhicules, selon les données du MTQ en 2002) en raison des développements résidentiels qui sont situés de part et d'autre. Ce tronçon a une emprise de 36,57 mètres (120 pieds).

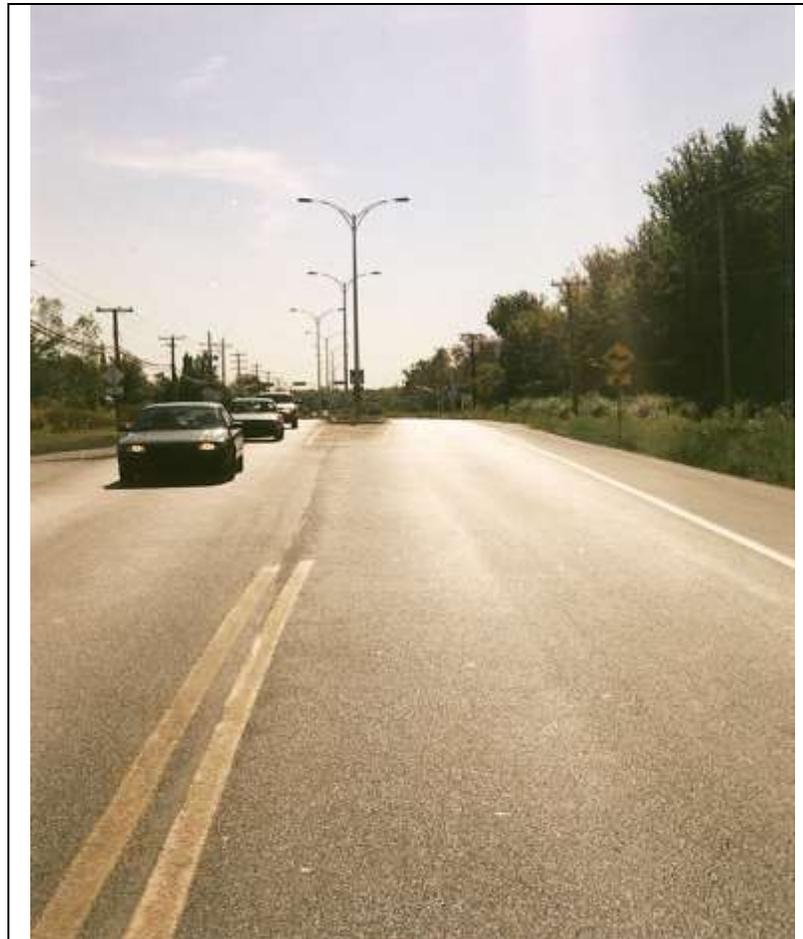
Ce tronçon compte 5 intersections côté Nord et 2 intersections côté Sud. Quelques entrées charretières donnent accès directement à ce boulevard en majorité pour des commerces existants.

La partie ouest de ce tronçon (de la limite municipale à l'entrée du parc industriel) est composée de 2 voies de circulation (une dans chaque direction). Ces voies sont divisées, au centre, par un terre-plein.

La partie est de ce tronçon (de l'entrée du parc industriel au boulevard Saint-Joseph) est également composée de 2 voies de circulation (une dans chaque direction) mais sans terre-plein.

La bande de roulement de la partie est de ce tronçon fera l'objet d'un élargissement afin de passer de 2 voies de circulation à 4 et 3 voies. Le ministère des Transports du Québec envisage déjà ces modifications, compte tenu que le volume actuel des véhicules est plus élevé que la norme.

- 2) Du boulevard Saint-Joseph jusqu'à la limite est du territoire municipal, avec un débit journalier moyen annuel de 2 500 véhicules en 2002. Ce tronçon est également rectiligne. Il se retrouve, sur près de 4 kilomètres, en zone agricole et, sur près de 2 kilomètres à l'intérieur du périmètre d'urbanisation correspondant au secteur de la Pointe-du-Moulin. Son emprise varie de 40,08 mètres à 42,67 mètres (135 à 140 pieds).



**PHOTO 31** : Le boulevard Don-Quichotte dans sa partie Ouest.

- f) Ce tronçon compte, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, 8 intersections du côté nord et 4 intersections du côté sud. Du côté nord de ce boulevard, 3 entrées charretières ont accès directement à ce boulevard. Du côté sud de ce boulevard, 4 entrées charretières ont accès directement à ce boulevard.
- g) L'aménagement linéaire ainsi que l'ampleur du champ visuel de ce boulevard incitent les conducteurs à l'accélération.
- h) Durant la saison hivernale, le vent et la neige ont une emprise importante sur le boulevard Don-Quichotte qui traverse les grands espaces plats du centre de l'île, rendant ainsi moins sécuritaire l'utilisation de cette voie de circulation. Durant l'été, la vitesse accélérée des véhicules contribue également à diminuer la sécurité routière.
- i) Ce boulevard ne comprend aucun aménagement piétonnier ni cyclable. La Ville a procédé à la plantation de différentes espèces d'arbres le long du premier tronçon, sur des terrains dont elle est propriétaire.
- j) Dans la partie Ouest du boulevard Don-Quichotte, les aménagements paysagers et l'enseigne de la Ville marquent l'entrée du territoire municipal.
- k) La cour arrière de certaines des résidences du secteur de développement *Le Boisé-de-l'Île* est adossée au boulevard Don-Quichotte. La variété des matériaux et des couleurs utilisés pour la construction des clôtures implantées dans les cours arrière de ces terrains ne contribue pas à donner une image harmonieuse et prestigieuse de ce boulevard.
- l) Dans l'axe perpendiculaire au boulevard Don-Quichotte, on retrouve le boulevard Saint-Joseph qui relie la partie Nord de la Ville à la partie Sud. Cette voie de circulation a une emprise d'environ 18 mètres (60 pieds).
- m) L'intersection des boulevards Don-Quichotte et Saint-Joseph, qui constitue le principal carrefour de la Ville, a été mis en valeur par la construction d'un bâtiment institutionnel d'envergure (de par son volume, son architecture et les matériaux nobles qui le recouvrent) et par l'enseigne ainsi que les aménagements paysagers qui l'identifient. Ce bâtiment, à la hauteur de l'image prestigieuse qu'a développée Notre-Dame-de-l'Île-Perrot au cours des dernières années, loge le centre communautaire, la bibliothèque et la salle du conseil. Une garderie vient d'être construite sur le terrain voisin.



**PHOTO 32** : Un bâtiment institutionnel d'envergure : Le carrefour Notre-Dame (centre communautaire, bibliothèque et salle du conseil).

- n) L'intersection du boulevard Don-Quichotte avec le boulevard Saint-Joseph n'est pas sécuritaire du côté Sud du boulevard Don-Quichotte, compte tenu de l'angle réduit (à moins de 90 degré).
- o) La topographie accentuée du tronçon Nord du boulevard Saint-Joseph, en direction du boulevard Perrot, offre une vue panoramique sur le développement résidentiel dont les cours arrière des habitations donnent directement sur le boulevard Saint-Joseph et sur les espaces boisés qui se retrouvent en arrière plan. La qualité du panorama est toutefois amoindrie par la présence de poteaux et de lignes de télécommunication et de transmission d'énergie ainsi que par la présence de clôtures de hauteurs, de matériaux et de couleurs variables. Une plantation linéaire d'arbres de différentes espèces, plutôt jeunes, vient encadrer le champ visuel de l'utilisateur du réseau routier, ce qui ne permet pas pour autant de camoufler complètement l'impact visuel des clôtures.



**PHOTO 33** : Intersection à angle réduit du boulevard Don-Quichotte avec le boulevard Saint-Joseph.

- p) Le tronçon Sud du boulevard Saint-Joseph traverse le territoire agricole protégé par la CPTAQ. Ce boulevard est le seul à desservir la partie Sud du boulevard Perrot qui se retrouve à l'Ouest du boulevard Caza et qui comprend le secteur *Village-sur-le-Lac*.
- q) Du côté Est du boulevard Saint-Joseph, on peut observer une rangée d'arbres centenaires qui encadrent le champ visuel du conducteur et qui, avec le fossé d'égouttement des eaux pluviales, contribuent à maintenir le caractère champêtre de cette voie de circulation. Les poteaux ainsi que les lignes hydroélectriques et de téléphonies situés du côté Ouest du boulevard Saint-Joseph viennent toutefois atténuer ce caractère.

- r) Le boulevard Perrot est étroit (environ 12 mètres de large, à l'exception de certains tronçons qui ont été élargis à 15 mètres) et sinueux, ce qui le rend hasardeux pour les piétons et les cyclistes. Toutefois, il offre, dans plusieurs sections, une vue imprenable sur les plans d'eau (rivière des Outaouais, lac Saint-Louis, fleuve Saint-Laurent). Ces caractéristiques, ainsi que la présence de fossés d'écoulement des eaux pluviales, aménagés de part et d'autre de cette voie de circulation, contribuent au caractère champêtre de la Ville et à en faire une route panoramique reconnue au niveau régional pour ses nombreux points de vue remarquables ainsi qu'à titre de lanière patrimoniale dans la partie Nord et également de chemin de paysage (présentant un intérêt panoramique et/ou esthétique sur le plan du paysage : tunnel d'arbres, route étroite, panorama) dans ses parties Nord et Sud.<sup>39</sup>



**PHOTO 34** : Vue panoramique à partir du boulevard Saint-Joseph.

- s) Bien qu'aucune piste cyclable n'y soit aménagée dû principalement à son étroitesse, le boulevard Perrot fait partie du circuit cyclable de 28.9 kilomètres qui couvre l'ensemble de l'Île-Perrot.

---

39 MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 25 octobre 2004, plan 25, page 155.

- t) Le boulevard Virginie-Roy, d'une largeur de 26 mètres (85 pieds), comprend 2 tronçons : le tronçon Ouest et le tronçon Est. Le tronçon Ouest sera prolongé pour rejoindre le tronçon Est où se retrouve un autre secteur de développement résidentiel similaire situé plus à l'Est. Le prolongement du boulevard Virginie-Roy permettra de donner accès au boulevard Saint-Joseph sans avoir à emprunter le boulevard Don-Quichotte.



**PHOTO 35** : Boulevard Virginie-Roy, tronçon ouest avec terre-plein et plantation d'arbres.

- u) La partie ouest boulevard Virginie-Roy est dotée de 2 voies de circulation à sens inverse qui sont séparées par un terre-plein planté d'arbres. L'absence d'un tel terre-plein dans le prolongement de ce boulevard sur le territoire de la Ville de L'Île-Perrot met en évidence le changement d'administration municipale. Sur le territoire de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, le côté nord du boulevard Virginie-Roy est également doté d'une piste cyclable.
- v) La piste cyclable du boulevard Virginie-Roy se rend jusqu'à l'école La Samare et se poursuit en forêt pour rejoindre le centre communautaire.

- w) La discontinuité actuelle du boulevard Virginie-Roy oblige les autobus scolaires et les automobilistes à emprunter le boulevard Don-Quichotte ou le boulevard Perrot afin de se rendre à l'école la Samare. L'accès des piétons et des cyclistes se fait via le parc des Éperviers et le prolongement de la piste cyclable qui emprunte le boulevard Virginie-Roy et qui relie les 2 développements résidentiels.
- x) Tel que mentionné dans le volet agricole, malgré l'aspect relativement linéaire du boulevard Don-Quichotte et du boulevard Saint-Joseph et malgré leur achalandage élevé (le débit moyen journalier de l'année 2002 est de 2 500 véhicules sur la section agricole du boulevard Don-Quichotte), la largeur de ces voies de circulation (35 mètres d'emprise) et la présence de fossés contribuent à maintenir le caractère champêtre de ces voies de circulation.
- y) La configuration du réseau routier (rue sans issue sur une longueur importante) de la Pointe-du-Moulin (promenade Saint-Louis, boulevard Don-Quichotte et chemin du Vieux-Moulin) contribue à donner au secteur un sentiment de tranquillité et de quiétude, ce qui augmente le caractère champêtre de ce développement. Cette configuration du réseau routier s'avère toutefois une contrainte à la circulation et à la sécurité des résidents du secteur. En cas de nécessité de fermer la voie de circulation pour des raisons d'amélioration des réseaux d'infrastructures ou des voies de circulation ou pour des raisons de sécurité publique (ex. : incendie), les résidents en amont de l'événement ne peuvent quitter ni rejoindre leur domicile.
- z) L'affichage le long des voies de circulation n'est pas un problème (en terme de localisation, nombre, dimensions, hauteur et matériaux) à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot. Les usages commerciaux et industriels sont limités.



**PHOTO 36** : Ligne d'arbres et réseau aérien sur le boulevard Saint-Joseph.

- aa) La Ville n'est pas desservie par un système de transport en commun. Toutefois, elle négocie actuellement la possibilité de faire partie du CIT de la Presqu'Île qui désire se doter d'un transport en commun (par autobus) en 2004. Le seul transport en commun actuellement en service est situé à l'extérieur du territoire municipal, il s'agit du train de banlieue Montréal-Dorion-Rigaud. La gare la plus près qui dessert ce réseau est située à l'Île-Perrot. On y retrouve un stationnement de 150 places. « *Le service est assuré pendant la journée suivant un horaire à fréquence variable entre Montréal et Vaudreuil-Dorion et à raison d'un départ le matin et d'un retour en fin d'après-midi entre Vaudreuil-Dorion et Rigaud [...] Gérée par l'Agence métropolitaine des Transports, la ligne Montréal-Rigaud sera restructurée au cours des prochaines années par la mise en service de nouvelles locomotives et la construction d'une nouvelle gare intermodale à l'Île-Perrot. Cette ligne se prête bien à la clientèle de la MRC se dirigeant vers le centre de Montréal. Toutefois, elle ne répond pas aux besoins des personnes qui se dirigent quotidiennement vers le nord-ouest de l'île de Montréal. [...] Aucun projet de transport en commun n'est envisagé pour desservir cette clientèle.* »<sup>40</sup> Sur l'Île-Perrot, il n'existe aucun transport en commun intégré qui permette d'accéder à la gare. Il n'y a pas non plus, sur le territoire de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, d'aire de stationnement permettant d'encourager l'utilisation du train de banlieue et du co-voiturage.

### 7.8.1.2 Enjeux

- a) La fluidité du boulevard Don-Quichotte. L'aggravation de la situation actuelle risque de diminuer la valeur des propriétés et, par le fait même, de créer un manque à gagner au niveau des revenus fonciers de la Ville. Cette situation risque de nuire, si ce n'est déjà fait, à l'image attrayante que représente Notre-Dame-de-l'Île-Perrot pour la venue de nouvelles familles et pour l'implantation de nouvelles entreprises dans le parc industriel.
- b) La sécurité des utilisateurs du réseau routier, principalement sur le boulevard Don-Quichotte.
- c) L'intégration de réseaux cyclable et piétonnier sécuritaires dans les aménagements routiers des boulevards Don-Quichotte, Perrot et Saint-Joseph.
- d) La préservation du caractère champêtre des boulevards Don-Quichotte, Perrot et Saint-Joseph, malgré l'achalandage déjà élevé et qui le sera de plus en plus avec la multiplication des développements résidentiels.

---

40 MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 25 octobre 2004, pages 117 et 118.

- e) La préservation et la mise en valeur des points de vue remarquables, des lanières patrimoniales et des chemins de paysage situées le long de la route panoramique que constitue le boulevard Perrot.
- f) Le réaménagement routier de l'intersection des boulevards Don-Quichotte / Saint-Joseph en vue d'améliorer la sécurité des usagers, de renforcer l'image prestigieuse de la Ville créée par le Carrefour Notre-Dame, de mettre en valeur la localisation stratégique de cet édifice et d'augmenter sa visibilité ainsi que son accessibilité.
- g) L'amélioration de l'apparence visuelle des espaces privés (les cours arrière) visibles des voies de circulation majeures (les boulevards Don-Quichotte et le tronçon nord du boulevard Saint-Joseph) et des réseaux de télécommunication et de transmission d'énergie.
- h) La préservation de la rangée d'arbres centenaires adjacents, du côté est, au tronçon sud du boulevard Saint-Joseph et la dissimulation des poteaux et des lignes hydroélectriques et de téléphonie situés du côté ouest de ce tronçon.
- i) L'efficacité du réseau routier desservant les quartiers résidentiels situés de part et d'autre du boulevard Virginie-Roy et la quiétude des résidents. Ces secteurs seront certes les plus peuplés de la Ville et les plus affectés par les problèmes de fluidité du boulevard Don-Quichotte ainsi que par les inconvénients, tels que le bruit et la poussière, reliés à la circulation des véhicules puisque ces quartiers sont bornés de 3 voies de circulation d'importance : les boulevards Don-Quichotte, Saint-Joseph et Perrot.
- j) L'efficacité de la circulation interne (tant cycliste, piétonnière que véhiculaire) des quartiers résidentiels situés de part et d'autre du boulevard Virginie-Roy ainsi que la sécurité des usagers de ces quartiers. Une fois le tronçon ouest du boulevard Virginie-Roy prolongé, les usagers pourront se rendre de la limite ouest du territoire municipal à l'école primaire La Samare, en passant par le parc des Éperviers.
- k) La fluidité de la circulation des véhicules ainsi que la sécurité des usagers et des résidents, en cas d'obligation de fermeture de la promenade Saint-Louis, du boulevard Don-Quichotte et du chemin du Vieux-Moulin.
- l) La planification du transport en commun permettant d'accéder aux gares de l'Île-Perrot.

### 7.8.1.3 Orientations d'aménagement

- a) Développer un réseau routier fonctionnel et sécuritaire pour tous les usagers.
- b) Améliorer la qualité de l'environnement le long du réseau routier.
- c) Améliorer la qualité de vie et la sécurité des citoyens.
- d) Préserver l'intégrité des points de vue remarquables, des lanières patrimoniales et des chemins de paysage (route panoramique).
- e) Doter la Ville d'un réseau de transport en commun.

### 7.8.1.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Améliorer la fluidité de la circulation ainsi que la sécurité des usagers sur le boulevard Don-Quichotte.</li> <li>b) Améliorer la visibilité et l'apparence visuelle de l'intersection des boulevards Don-Quichotte / Saint-Joseph.</li> <li>c) Dans l'optique de l'aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection des boulevards Don-Quichotte / Saint-Joseph assurer la fluidité de la circulation et la sécurité des usagers du carrefour et des propriétés adjacentes.</li> <li>d) Dans tous les développements résidentiels, assurer une bonne desserte du réseau routier permettant la circulation des véhicules ainsi que la sécurité et la quiétude des résidents.</li> <li>e) Dans les futurs développements résidentiels, créer un réseau routier original permettant d'éviter la monotonie.</li> <li>f) Améliorer la desserte en réseaux cyclable et piétonnier.</li> <li>g) Préserver le caractère champêtre des boulevards Perrot, Saint-Joseph et Don-Quichotte et mettre en valeur le caractère de route panoramique du boulevard Perrot.</li> <li>h) Améliorer l'apparence visuelle des</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Poursuivre les démarches avec le ministère des Transports du Québec afin que celui-ci complète l'élargissement du tronçon ouest du boulevard Don-Quichotte, soit entre le parc industriel et le boulevard Saint-Joseph.</li> <li>b) Coordonner, avec le MTQ dans le cadre du réaménagement du boulevard Don-Quichotte, l'intégration des réseaux cyclable et piétonnier apparaissant au concept d'aménagement et effectuer la plantation d'arbres, de part et d'autre de cette voie de circulation, de façon à réduire le champ visuel des utilisateurs et à minimiser l'entretien de cette voie de circulation durant la saison hivernale.</li> <li>c) Dans la réglementation d'urbanisme, autoriser, pour le tronçon du boulevard Don-Quichotte localisé entre l'entrée de la ville et le boulevard Saint-Joseph, un maximum de deux nouvelles intersections avec le boulevard Don-Quichotte et limiter les nouvelles entrées charretières avec accès direct sur celui-ci.</li> <li>d) Dans la réglementation d'urbanisme, autoriser, pour le tronçon du boulevard Don-Quichotte localisé entre le boulevard Saint-Joseph et le boulevard Perrot à l'est, un maximum de deux nouvelles intersections avec le boulevard Don-Quichotte et limiter les nouvelles entrées charretières avec accès direct sur celui-ci.</li> <li>e) Évaluer, avec le MTQ, la possibilité de</li> </ul>

Objectifs	Moyens
<p>espaces publics et privés (les cours arrière) visibles à partir des voies de circulation majeures (principalement les boulevards Don-Quichotte et Saint-Joseph).</p> <p>i) Améliorer et harmoniser les aménagements, tant publics que privés, visibles de la voie de circulation du tronçon Nord du boulevard Saint-Joseph, en direction du boulevard Perrot.</p> <p>j) Atténuer les impacts générés par la circulation des boulevards Don-Quichotte, Saint-Joseph et Perrot, sur les développements résidentiels adjacents au boulevard Virginie-Roy.</p> <p>k) Assurer l'homogénéité de l'aménagement des espaces publics situés sur une même rue (lampadaires, murets de maçonnerie).</p> <p>l) Minimiser l'impact des enseignes sur les paysages ruraux et urbains.</p> <p>m) Mettre sur pied un système de transport en commun intermunicipal desservant l'Île-Perrot.</p> <p>n) Aménager les espaces nécessaires à des fins de parc de stationnement destiné aux véhicules des passagers désirant utiliser le service de transport en commun des gares régionales.</p>	<p>modifier l'intersection des boulevards Don-Quichotte / Saint-Joseph par l'aménagement d'un carrefour giratoire et d'intégrer, dans son mail central, un élément permettant de faire ressortir le caractère champêtre de la Ville.</p> <p>f) Dans la réglementation d'urbanisme, autoriser, sur les propriétés adjacentes au carrefour giratoire, des usages compatibles avec la localisation stratégique et la visibilité de ce carrefour (ex. : de type institutionnel) et prévoir en conséquence les accès à ces propriétés.</p> <p>g) Dans la réglementation d'urbanisme, exiger comme condition préalable à l'émission d'un permis de lotissement pour tous les développements résidentiels, la réalisation d'une planification d'ensemble qui doit, entre autres, prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un tracé du réseau routier favorisant la fluidité de la circulation et la sécurité des usagers;</li> <li>- un tracé du réseau routier original permettant d'éviter la monotonie;</li> <li>- l'intégration et le prolongement des réseaux cyclables et piétonniers et de transport en commun vers les équipements publics.</li> </ul> <p>h) Réaliser graduellement les réseaux cyclables et piétonniers présentés sur le concept d'aménagement.</p> <p>i) Mettre sur pied la Politique municipale de foresterie urbaine.</p> <p>j) Dans la réglementation d'urbanisme, maintenir la vocation agricole des terrains situés de part et d'autre du tronçon est du boulevard Don-Quichotte.</p> <p>k) Maintenir la sinuosité et l'étroitesse du boulevard Perrot ainsi que l'étroitesse du tronçon Sud du boulevard Saint-Joseph et du tronçon est du boulevard Don-Quichotte, soit la partie située à l'est du boulevard Saint-Joseph.</p> <p>l) Dans la réglementation d'urbanisme, prévoir des normes visant à préserver la mise en valeur des points de vue remarquables, des lanières patrimoniales et des chemins de paysage situés le long du boulevard Perrot.</p> <p>m) Dans la réglementation d'urbanisme, prohiber les aires de stationnement entre le boulevard Perrot et le plan d'eau.</p>

Objectifs	Moyens
	<ul style="list-style-type: none"> <li>n) Dans la réglementation d'urbanisme, prohiber l'abattage de la rangée d'arbres centenaires adjacents, du côté est, au tronçon sud du boulevard Saint-Joseph.</li> <li>o) Analyser la possibilité d'enfouir les réseaux hydroélectrique et téléphonique situés du côté Ouest du tronçon Sud du boulevard Saint-Joseph.</li> <li>p) Dans la réglementation d'urbanisme, encadrer l'aménagement des cours arrières (clôtures : matériaux, hauteur et couleurs) visibles des voies de circulation majeures (boulevards Don-Quichotte et le tronçon nord du boulevard Saint-Joseph).</li> <li>q) Analyser la possibilité d'enfouir les réseaux de télécommunication et de transmission d'énergie visibles des voies de circulation majeures (boulevards Don-Quichotte et le tronçon nord du boulevard Saint-Joseph).</li> <li>r) Évaluer la possibilité de prévoir des mesures d'atténuation des impacts (le bruit et la poussière) générés par la circulation des véhicules circulant sur les boulevards Don-Quichotte, Saint-Joseph et Perrot.</li> <li>s) Lors du remplacement de lampadaires qui ne sont plus disponibles, remplacer ces derniers par des lampadaires de même type ou similaire à ceux implantés sur le reste de la voie de circulation.</li> <li>t) Dans le cadre d'ententes avec les promoteurs, encadrer l'aménagement des murets dans l'optique de la viabilité de ces équipements.</li> <li>u) Dans la réglementation d'urbanisme, prévoir des dispositions relatives à l'affichage, tout particulièrement au niveau de la localisation des enseignes, de leur nombre, de leurs dimensions, de leur hauteur et des matériaux autorisés dans la construction de celles-ci.</li> <li>v) Vérifier la possibilité de faire partie du CIT de la Presqu'île.</li> <li>w) Évaluer la possibilité de créer des voies réservées pour le transport en commun.</li> <li>x) Dans la réglementation d'urbanisme, destiner, à des fins de parcs de stationnement, les espaces nécessaires au stationnement des véhicules des passagers désirant utiliser le service de transport en</li> </ul>

<b>Objectifs</b>	<b>Moyens</b>
	commun des gares régionales. ( <i>Règl.</i> 436-13, art. 1)

## 7.9 VOLET ENVIRONNEMENT

### 7.9.1 Diagnostic d'aménagement

#### 7.9.1.1 Les territoires d'intérêt esthétique et écologique

- a) Selon la liste de la *Société de la faune et des parcs du Québec (FAPAQ)*, le territoire de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot compte cinq habitats fauniques identifiés comme « *aire de concentration des oiseaux aquatiques* » et un « *habitat du rat musqué* ». Ces habitats fauniques sont localisés aux endroits suivants :
- 1) rivière des Outaouais (entre la 20 et Pointe-Fortier) 02-16-0080-86;
  - 2) lac Saint-Louis (Pointe-Fortier à Pointe-du-Moulin) 02-16-0106-86;
  - 3) lac Saint-Louis (la Grande-Anse) 02-16-0105-86;
  - 4) lac Saint-Louis (entre canal et Pointe-du-Domaine) 02-16-0104-85;
  - 5) l'habitat du rat musqué : l'île Dowker 11-16-0025-89. Cet habitat serait, selon le Schéma d'aménagement révisé PSAR (page 135) situé dans un marais ou dans une prairie humide situé en bordure du lac des Deux-Montagnes. Il forme une petite superficie et, en raison de sa localisation, il constitue un habitat fragile.
- b) La Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot compte également une aire de concentration d'oiseaux aquatiques sur tout le pourtour de l'Île-Perrot. Sur ce même territoire se retrouve également un habitat faunique pour le poisson.
- c) Le plan 24 du Schéma d'aménagement révisé identifie les îles Dowker et Madore ainsi que leurs environs comme réserve écologique potentielle. Cette dernière n'a pas été constituée par décret gouvernemental en vertu de la *Loi sur les réserves écologiques*. Notons que l'objectif d'une réserve écologique est la conservation intégrale et permanente des échantillons de notre patrimoine naturel. « *En raison de la présence de quelques plantes rares, vulnérables ou menacées, de la qualité et de la diversité du couvert végétal (on y retrouve quatre écosystèmes forestiers exceptionnels), d'un habitat faunique d'intérêt (héron, rat musqué) et de sa situation stratégique sur le lac Saint-Louis, cette île présente un intérêt indéniable au point de vue environnemental* ».<sup>41</sup>

---

41 MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 25 octobre 2004, page 141.

- d) « *Le secteur Saint-Alexis tire son nom de l'ancien Fief Saint-Alexis et est localisé à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, près de la Pointe-du-Domaine. Il comprend une forêt diversifiée intégrant une belle érablière à tilleul et à hêtre considérée comme EFE (écosystème forestier exceptionnel). Son intérêt réside en une petite pointe de terre qui donne accès au lac Saint-Louis, compte tenu que les accès publics aux rives du lac sont rares. Il constitue également le seul secteur non urbanisé entre le boulevard Perrot et le lac. Plusieurs marais viennent également compléter la valeur écologique du site. La présence d'une plante menacée, la podophylle pelté, ajoute à la valeur des lieux* ».<sup>42</sup>
- e) Le Schéma d'aménagement révisé identifie des aires de fraie entre la Pointe-au-Sable et la Pointe-Fortier, le lac Saint-Louis, depuis les écluses de Sainte-Anne, les îles Dowker et Madore jusqu'à la Pointe-du-Moulin.<sup>43</sup>
- f) Les îles Dowker et Madore seraient dotées d'un couvert forestier de nature exceptionnelle.<sup>44</sup> Elles seraient identifiées, par la Direction de la gestion des stocks forestiers du ministère des Ressources naturelles, à titre d'écosystème forestier exceptionnel (EFE).<sup>45</sup>
- g) Outre cet espace boisé, le *Plan directeur des parcs et espaces verts et bleus*<sup>46</sup> a identifié des bois stratégiques, lesquels sont retenus dans le présent plan d'urbanisme pour leur attrait visuel et leur effet structurant sur le paysage champêtre de la Ville.
- h) Le plan 24 du Schéma d'aménagement révisé identifie un marais, en zone verte. Le schéma précise que ce dernier doit être préservé des pressions exercées par l'urbanisation, la villégiature ou l'agriculture.<sup>47</sup>

---

42 MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 25 octobre 2004, page 142.

43 *Ibid.* page 137.

44 *Ibid.*, page 139.

45 *Idem.*

46 PLANI-CITÉ, Plan directeur des parcs et des espaces verts et bleus, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, octobre 2002, 50 pages.

47 MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 25 octobre 2004, page 137.

### 7.9.1.2 Les contraintes à l'occupation du territoire

- a) Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a identifié, dans son Schéma d'aménagement révisé, les zones présentant des contraintes majeures à l'occupation du territoire pour des raisons de dangers potentiels relatifs à la sécurité publique, à la santé et au bien être des personnes. Ces contraintes sont soit d'origines naturelle ou anthropique.
- b) Parmi les contraintes d'origine naturelle, la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot compte des zones sujettes aux inondations et des zones à risques de mouvements de terrain.
- c) Les rives de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot sont affectées par les inondations récurrentes du lac Saint-Louis (crues vingtenaire et centenaire).
- d) Tel que le mentionne le Schéma d'aménagement révisé, « *La nature même des dépôts meubles du territoire de la MRC, composés de till, de limon et d'argile marine sensible crée un milieu favorable aux mouvements de terrains dans les secteurs de forte pente, de mauvais drainage et de végétation parsemée.*»<sup>48</sup>

Ces milieux sont identifiés sur le plan des zones de contraintes, à titre de zones de contraintes relatives aux glissements de terrain et sur les plans numéro 31H05-050-0401, 31H05-050-0402 version 2.0 et 31H05-050-0502 joints au présent règlement comme annexe 7 pour en faire partie intégrante.

*(Règl. 436-11, art. 1)*

- e) Parmi les contraintes d'origine anthropique, la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot compte un site d'enfouissement de déchets dangereux désaffecté. Il est localisé sur le lot 2 070 484.
- f) Selon le ministère de l'environnement du Québec, la Ville compterait également, à titre de contrainte d'origine anthropique, deux terrains contaminés (Autobus Castonguay au 1151 Don-Quichotte, Équipe de course CCC Inc. PPP au 1159 Boulevard Perrot).
- g) Selon le Service de la géotechnique et de la géologie du ministère des Transports, la Ville compterait des zones « potentiellement exposées aux glissements fortement rétrogressifs.

*(Règl. 436-4, art. 1)*

---

48 MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 25 octobre 2004, page 169.

## 7.9.2 Enjeux

- a) La protection du milieu naturel des territoires d'intérêt esthétique et écologique.
- b) La conservation, la qualité et la diversité biologique des rives et du littoral des lacs et des cours d'eau.
- c) La sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones présentant des contraintes à l'occupation du territoire.

## 7.9.3 Orientations d'aménagement

- a) Protéger le milieu naturel des territoires d'intérêt esthétique et écologique de façon à assurer les meilleures conditions de survie de la flore et de la faune et le maintien des paysages naturels.
- b) Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones présentant des contraintes à l'occupation du territoire.

## 7.9.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens
a) Sauvegarder les territoires d'intérêt esthétique et écologique.	a) Dans la réglementation d'urbanisme, réserver à des fins de conservation les îles Dowker et Madore.
b) Assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique des rives et du littoral des lacs et des cours d'eau.	b) Dans la réglementation d'urbanisme, prévoir des règles applicables pour tout projet résidentiel, commercial, institutionnel, industriel, agricole ou d'utilité publique susceptible d'empiéter dans les « <i>écosystèmes forestiers exceptionnels</i> ».
c) Dans le cas des zones inondables, se conformer aux objectifs et aux dispositions de la Politique des rives, du littoral et des plaines inondables et de l'entente Canada-Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondations et au développement durable des ressources en eau.	c) Appuyer la MRC dans ses démarches auprès des instances gouvernementales pour créer une réserve écologique sur les îles Dowker et Madore.
d) Protéger les couverts forestiers de nature exceptionnelle des îles Dowker et Madore et les boisés stratégiques.	d) Analyser la possibilité de créer des espaces verts dans le secteur Saint-Alexis.
e) Préserver le marais des pressions exercées par l'urbanisation, la villégiature et l'agriculture.	e) Dans les sites d'intérêt esthétique et écologique, prohiber l'abattage d'arbres, tout remblai et tout déblai ainsi que toute construction non destinée à préserver cet espace naturel.
f) Restreindre la construction à l'intérieur des zones présentant des contraintes	f) Dans la réglementation d'urbanisme, intégrer

Objectifs	Moyens
<p>majeures à l'occupation du sol pour des raisons de dangers potentiels relatifs à la sécurité publique, à la santé et au bien être des personnes.</p> <p>g) Empêcher la construction de bâtiments et de puits à l'endroit et sur les pourtours du site d'enfouissement de déchets dangereux désaffecté et se conformer aux dispositions du ministère de l'Environnement concernant les terrains contaminés.</p> <p>h) Interdire l'ouverture de toute nouvelle carrière et sablière.</p> <p>i) Préserver l'intégrité des points de vue remarquables et des chemins de paysage.</p>	<p>les dispositions de la <i>Politique des rives, du littoral et des plaines inondables</i>.</p> <p>g) Dans la réglementation d'urbanisme, prévoir qu'aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.</p> <p>h) Dans la réglementation d'urbanisme, intégrer les dispositions du document complémentaire du Schéma d'aménagement révisé relatives aux aires sujettes à des mouvements de terrain.</p> <p>i) Dans la réglementation d'urbanisme, prévoir des dispositions réglementaires afin d'empêcher la construction de bâtiments et de puits à l'endroit et sur les pourtours des terrains contaminés et du site d'enfouissement de matières dangereuses abandonné et se conformer aux dispositions du ministère de l'Environnement concernant les terrains contaminés.</p> <p>j) Dans les sites d'intérêt esthétique (chemin de Paysage), prohiber toute construction sur les terrains riverains au fleuve Saint-Laurent et au lac Saint-Louis dont la superficie n'est pas conforme à la superficie minimale exigée pour un bâtiment principal.</p> <p>k) Dans la réglementation d'urbanisme, interdire toute nouvelle carrière et sablière sur l'ensemble du territoire municipal.</p> <p><i>(Règl. 436-4, art. 2, Règl. 436-13, art.2)</i></p>

## **CHAPITRE VIII : PÉRIMÈTRE D'URBANISATION**

## 8.1 DÉFINITION ET UTILITÉ

Le périmètre d'urbanisation est une entité spatiale qui vient délimiter le milieu urbain, c'est-à-dire le milieu où l'on veut retrouver une concentration et une diversité d'utilisations à caractère proprement urbain (ex. : résidentielle, commerciale, industrielle, équipements publics et communautaires) et où l'on veut privilégier l'installation des réseaux d'aqueduc et d'égouts.

Le périmètre d'urbanisation permet, notamment, d'assurer un meilleur contrôle de la croissance urbaine, d'éviter l'éparpillement des développements et de rentabiliser les équipements publics et communautaires ainsi que les infrastructures et les réseaux d'aqueduc et d'égouts. En créant une ligne de démarcation entre le milieu urbain et le milieu rural, il permet de protéger le territoire agricole. Il sert également « *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, paragouvernementales et privées de planifier leurs réseaux en connaissance de cause.* »<sup>49</sup>

## 8.2 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Tel qu'il est illustré sur le plan des grandes affectations du sol, les limites du périmètre d'urbanisation correspondent aux limites de la zone agricole permanente décrétée par le gouvernement du Québec

Notons que ces limites n'incluent pas les lots suivants bénéficiant de droits acquis ou d'autorisations auprès de la CPTAQ car ces derniers n'ont pas été exclus :

- a) 2 068 401 : poste de transformation d'Hydro-Québec bénéficiant de droits acquis à la CPTAQ;
- b) 2 068 914 : lot vacant bénéficiant d'une autorisation à la CPTAQ pour usage non agricole, aliénation et lotissement, décision numéro 165 164;
- c) 2 068 639 : résidence bénéficiant d'une autorisation à la CPTAQ, décision numéro 165 164;
- d) 2 068 913 : garage bénéficiant de droits acquis à la CPTAQ;
- e) 2 070 496 : lot vacant en partie et bénéficiant d'une autorisation à des fins autres qu'agricoles à la CPTAQ, décision 137 774.

---

49 MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 25 octobre 2004, page 28.

Pour sa part, le lot 2 066 887, correspondant au Parc historique de la Pointe-du-Moulin, ne fait pas partie du périmètre d'urbanisation, bien qu'il soit localisé en zone blanche.

### 8.3 USAGES PROHIBÉS DANS LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Conformément au Schéma d'aménagement révisé<sup>50</sup>, les usages suivants seront prohibés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation :

- a) les cimetières d'automobiles et les cours de ferraille;
- b) les établissements de production animale à l'exception des écuries privées;
- c) les sablières, les gravières et les carrières;
- d) les usines de fabrication d'asphalte et de ciment;
- e) les usines de fabrication, y compris les entrepôts, d'explosifs et de matières dangereuses pour la santé et la sécurité publique;
- f) les centres de transfert de résidus dangereux;
- g) les dépôts de liquides inflammables;
- h) les distilleries;
- i) les élévateurs à grain;
- j) les entrepôts de matières dangereuses;
- k) les fabriques de peinture, laques, vernis et produits nitrocellulosiques;
- l) les meuneries, minoteries et usines d'aliments pour le bétail;
- m) les usines de produits chimiques;
- n) les usines de recyclage de papier;
- o) les usines de transformation de caoutchouc;
- p) toutes autres activités industrielles comportant des risques élevés de sinistres ou de contamination de l'environnement.

---

50 MRC de Vaudreuil-Soulanges, Schéma d'aménagement révisé, entré en vigueur le 25 octobre 2004, page 254.

## **CHAPITRE IX : GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS DE SON OCCUPATION**

## 9.1 DESCRIPTION DES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol traduisent, sur le territoire, les grandes orientations et les objectifs d'aménagement retenus par la Ville. Les grandes affectations expriment, en fait, les vocations dominantes attribuées aux différentes portions du territoire municipal. Elles viennent également définir la densité d'occupation du sol autorisée.

Quatorze (14) affectations du sol ont été retenues pour l'ensemble du territoire municipal, soit :

- a) habitation extensive;
- b) habitation de faible densité;
- c) habitation de moyenne densité;
- d) habitation de forte densité;
- e) commerce de voisinage;
- f) commerce urbain;
- g) commerce de gros et industrie à incidences légères;
- h) industrie à incidences élevées;
- i) public;
- j) récréation;
- k) agricole;
- l) agricole avec droits reconnus;
- m) îlot déstructuré;
- n) conservation.

Afin de faciliter la consultation et la compréhension des grandes affectations du sol, la description de chacune de celles-ci est subdivisée de la façon suivante :

- a) le titre : le titre d'une affectation du sol reflète la vocation dominante souhaitée pour cette affectation;
- b) l'identification des principales orientations d'aménagement et des principaux objectifs d'aménagement auxquels l'affectation du sol permet de répondre. Cette description permet de présenter au lecteur, de façon succincte, les principaux éléments ayant guidés la définition de l'affectation et le choix des aires d'affectation retenues sur le territoire;
- c) l'identification des principales parties du territoire destinées à chacune des aires d'affectation du sol. L'ensemble du territoire municipal est divisé en aires d'affectation. Une courte description permet au lecteur d'identifier les principales aires d'affectation retenues pour chacune des 14 grandes affectations du sol retenues.

Ces aires d'affectation sont illustrées sur le Plan des grandes affectations du sol portant le numéro 2, joints en l'annexe 4, et faisant partie intégrante du présent règlement. Chacune des grandes affectations du sol correspond à une appellation distincte. Ces appellations sont présentées au tableau 2. Dans le cas où le plan sera reproduit également en couleurs, chaque affectation aura une couleur différente.

<b>TABLEAU 2 : Appellation des grandes affectations du sol</b>	
<b>Grande affectation du sol</b>	<b>Appellation</b>
a) habitation extensive	H-E
b) habitation de faible densité	H-FA
c) habitation de moyenne densité	H-M
d) habitation de forte densité	H-FO
e) commerce de voisinage	C-V
f) commerce urbain	C-U
g) commerce de gros et industrie à incidences légères	CI-L
h) industrie à incidences élevées	I-E
i) public	P
j) récréation	REC
k) agricole	A
l) agricole avec droits reconnus	A-D
m) îlot déstructuré	ÎLOT
n) conservation	CONS

Les limites des aires d'affectation apparaissant sur le plan des grandes affectations du sol coïncident normalement avec les lignes suivantes :

- 1) l'axe ou le prolongement de l'axe des voies de circulation existantes, réservées ou projetées;
- 2) l'axe des cours d'eau;
- 3) les lignes de lotissement ou leur prolongement;
- 4) les limites de la Ville.

Lorsque les limites des aires d'affectation ne coïncident pas avec les lignes mentionnées ci-dessus, la localisation des limites d'aires d'affectation doit être mesurée à l'échelle sur lesdits plans, à partir d'un repère apparaissant sur le fond de plan.

Toutes les aires d'affectation ayant pour limites des rues projetées, telles qu'elles sont illustrées au plan des grandes affectations du sol, ont toujours pour limites, s'il y a des modifications au tracé de celles-ci, les rues projetées, indépendamment de leur localisation d'origine;

- d) l'identification des usages autorisés dans l'affectation. Une liste des usages autorisés permet de bien cerner la vocation souhaitée pour chacune des grandes affectations du sol. Afin de regrouper, sous chacune des affectations, plusieurs territoires, la liste des usages autorisés est volontairement plus permissive qu'elle ne le sera au règlement de zonage pour certaines aires d'une même affectation. Le règlement de zonage viendra définir, de façon beaucoup plus précise, les usages autorisés pour chaque aire d'une affectation;
- e) l'identification de la densité d'occupation du sol maximale. *La densité d'occupation du sol est une mesure quantitative de l'intensité de l'occupation du sol, exprimée sous forme d'un rapport entre des éléments occupant un espace et une unité de territoire.*<sup>51</sup> Dans le cadre du présent règlement, 2 types d'indice de densité ont été retenus, soit le nombre de logements à l'hectare pour les usages résidentiels et le coefficient d'occupation au sol (COS) pour les autres usages.

Le COS correspond au rapport entre la superficie occupée par le bâtiment principal et la superficie du terrain sur lequel il est érigé. Pour faciliter son application, le COS est exprimé en pourcentage dans le cadre du présent règlement.

Pour les 2 types d'indice de densité, la densité est exprimée en densité nette, c'est-à-dire qu'elle exclut la superficie des emprises de rues et celles des parcs. Afin de regrouper sous chacune des affectations plusieurs territoires, la densité maximale d'occupation du sol est globalement plus élevée qu'elle ne le sera pour certaines aires d'une même affectation. Le règlement de zonage viendra définir, de façon beaucoup plus précise, les densités maximales autorisées pour chaque aire d'affectation.

(Règl. 436-1, art. 5)

### 9.1.1 Habitation extensive (H-E)

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) assurer un meilleur contrôle de la croissance urbaine;
- b) prévoir des densités de population moins élevée dans les nouveaux développements résidentiels;

---

51 Ministère des Affaires municipales (MAM), Aménagement et urbanisme, plan d'urbanisme, Québec, 1987, page 4.

- c) rentabiliser les équipements publics et communautaires ainsi que les infrastructures et les réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- d) préserver le caractère champêtre des développements résidentiels;
- e) prévoir le développement et l'aménagement des terrains vacants et de leurs berges ainsi que leur intégration en harmonie avec ceux existants;
- f) assurer la préservation des arbres matures;
- g) susciter la création de développements résidentiels attrayants et distinctifs;
- h) protéger les couverts forestiers de nature exceptionnelle.

Les terrains destinés à cette affectation sont tous localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. On les retrouve dans les secteurs Pointe-du-Domaine, Pointe-du-Moulin et en bordure du boulevard Perrot. Ils correspondent majoritairement à des terrains vacants et boisés ou riverains au lac Saint-Louis ou encore au fleuve Saint-Laurent.

Dans cette affectation, les usages suivants sont autorisés :

- a) les habitations unifamiliales isolées;
- b) dans les habitations unifamiliales isolées, les usages additionnels tel que régis au règlement de zonage;
- c) les parcs et espaces verts, incluant les accès aux plans d'eau;
- d) les constructions et équipements d'utilité publique de petit gabarit, tels les stations de pompage.

La densité maximale de cette affectation est fixée à 6,5 logements à l'hectare.

### **9.1.2 Habitation de faible densité (H-FA)**

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) assurer un meilleur contrôle de la croissance urbaine;
- b) éviter l'éparpillement des développements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- c) prévoir des densités de population moins élevée dans les nouveaux développements résidentiels;
- d) rentabiliser les équipements publics ainsi que les infrastructures et les réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- e) préserver le caractère champêtre dans les développements résidentiels ;

- f) prévoir le développement et l'aménagement des terrains vacants et de leurs berges ainsi que leur intégration en harmonie avec ceux existants ;
- g) assurer la préservation des arbres matures;
- h) susciter la création de développements résidentiels attrayants et distinctifs;
- i) préserver le caractère champêtre du boulevard Perrot et mettre en valeur son caractère de route panoramique.

Les terrains destinés à cette affectation sont tous localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ils se retrouvent dans la partie Nord du boulevard Perrot et au Sud du boulevard Perrot Sud, plus précisément à l'Est du boulevard Saint-Joseph. Ils correspondent majoritairement à des secteurs en voie d'être construits. Les terrains visés par cette affectation sont riverains au lac Saint-Louis ou encore au fleuve Saint-Laurent.

Dans cette affectation, les usages suivants sont autorisés :

- a) les habitations unifamiliales isolées;
- b) dans les habitations unifamiliales isolées, les usages additionnels tel que régis aux règlements de zonage;
- c) les parcs et espaces verts, incluant les accès aux plans d'eau;
- d) les constructions et équipements d'utilité publique de petit gabarit, telles les stations de pompage.

La densité maximale de cette affectation est fixée à 10 logements à l'hectare.

### **9.1.3 Habitations de moyenne densité (H-M)**

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) assurer un meilleur contrôle de la croissance urbaine;
- b) consolider le tissu urbain existant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- c) répondre aux besoins de la population en termes d'habitations de moyenne densité;
- d) éviter l'éparpillement des développements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- e) rentabiliser les équipements publics et communautaires ainsi que les infrastructures et les réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- f) préserver le caractère champêtre dans les développements résidentiels;
- g) prévoir la vocation optimale des terrains dont la Ville est propriétaire;

- h) susciter la création de développements résidentiels attrayants et distinctifs;
- i) prévoir, à moyen terme, le changement de la vocation du secteur de maisons mobiles;
- j) prévoir les espaces nécessaires pour répondre aux besoins de la population en termes d'espaces scolaires de niveau primaire;
- k) améliorer l'image des propriétés municipales désaffectées et définir leur vocation.

Les terrains destinés à cette affectation sont tous localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ils couvrent d'ailleurs la majeure partie du territoire compris dans le périmètre d'urbanisation.

Ils se retrouvent de part et d'autres du boulevard Virginie-Roy, au nord du boulevard Perrot Nord, dans les secteurs de la Pointe-du-Domaine et de la Pointe-du-Moulin ainsi qu'au sud du boulevard Perrot Sud, plus précisément à l'est du boulevard Saint-Joseph. Ils correspondent majoritairement à des secteurs déjà construits et ils comprennent le secteur de maisons mobiles existant.

Dans cette affectation, les usages autorisés sont les suivants :

- a) les habitations unifamiliales;
- b) dans les habitations unifamiliales, les usages additionnels tel que régis au règlement de zonage;
- c) là où la concentration de la population le justifie, les établissements d'enseignement;
- d) les parcs et espaces verts, incluant les accès aux plans d'eau;
- e) les constructions et équipements d'utilité publique de petit gabarit, telles les stations de pompage.

La densité maximale de cette affectation est fixée à 20 logements à l'hectare.

#### **9.1.4 Habitations de forte densité (H-FO)**

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) assurer un meilleur contrôle de la croissance urbaine;
- b) consolider le tissu urbain existant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- c) éviter l'éparpillement des développements à l'intérieur des périmètres d'urbanisation;

- d) rentabiliser les équipements publics et communautaires ainsi que les infrastructures et les réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- e) répondre aux besoins, en terme de logements, des résidents de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot qui atteignent le troisième âge;
- f) répondre aux besoins de la population en terme d'habitations de forte densité;
- g) localiser, de façon stratégique, les habitations de forte densité.

Le plan d'urbanisme prévoit 4 aires d'affectation habitations de forte densité. Elles se retrouvent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation dans le secteur de la Pointe-du-Moulin, près de la 56<sup>e</sup> Avenue et sur le Plateau Notre-Dame. Notons que des habitations de forte densité sont également autorisées à l'intérieur de l'aire d'affectation Commerce urbain (C-U) adjacente au parc industriel.

*(Règl. 436-6, a. 1; 436-14, art.1)*

Dans la présente affectation, les usages autorisés sont les suivants :

- a) les habitations unifamiliales sous la forme de projets intégrés;
- b) les habitations bi-trifamiliales;
- c) les habitations multifamiliales, incluant les habitations pour personnes non autonomes et semi-autonomes;
- d) les parcs et espaces verts, incluant les accès aux plans d'eau;
- e) les constructions et équipements d'utilité publique de petit gabarit, telles les stations de pompage.

La densité maximale de cette affectation est fixée à 100 logements à l'hectare.

### **9.1.5 Commerce de voisinage (C-V)**

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) répondre à des besoins de consommation courante dans certains développements résidentiels;
- b) accommoder la population de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot en terme de biens et services de consommation courante.

Localisé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, le terrain de l'affectation *commerce de voisinage* est situé à l'extrémité Est du territoire municipal, soit à l'intersection du Boulevard Don Quichotte et du Boulevard Perrot.

Ce secteur agit à titre de petit pôle de service d'appoint et de dépannage. Dans cette optique, cette affectation regroupe les commerces de biens et services de consommation courante et compatibles avec l'usage résidentiel.

Dans cette affectation, les usages autorisés sont les suivants :

- a) certains commerces et services de vente au détail et de consommation courante, lesquels seront identifiés dans la réglementation d'urbanisme;
- b) les parcs et espaces verts, incluant les accès aux plans d'eau;
- c) les constructions et équipements d'utilité publique de petit gabarit, telles les stations de pompage.

Le COS maximum est fixé à 40%.

(Règl. 436-2, a. 1, 436-3 a. 1)

#### **9.1.6 Commerce urbain (C-U)**

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) varier et augmenter l'assiette foncière de la Ville;
- b) répondre aux besoins de la population en terme de biens et services de consommation courante;
- c) consolider les espaces commerciaux localisés de part et d'autre de la rue Huot;
- d) prévoir des espaces destinés à la construction d'établissements commerciaux;
- e) destiner la partie ouest du parc industriel à des fins de commerces et services de vente au détail de consommation courante, à des fins de services institutionnels (ex. : éducation, santé et services sociaux) ainsi qu'à la construction d'habitations multifamiliales, principalement pour les personnes du troisième âge;
- f) prévoir, à l'entrée du parc industriel, des espaces pour l'implantation de commerces et services de vente au détail.

Localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les terrains de l'affectation *commerce urbain* correspondent à un secteur localisé à l'entrée du parc industriel ainsi qu'à la partie sud-ouest de celui-ci. Ce secteur sera divisé en trois zones distinctes au règlement de zonage, la première correspondant à la partie du territoire déjà construite et les deux autres à la partie du territoire à construire.

Dans cette affectation, les usages autorisés sont les suivants :

- a) les commerces et services de vente au détail et de consommation courante, à l'exception des débits de boisson;
- b) les services institutionnels (ex. : de santé et services sociaux);
- c) les habitations multifamiliales, principalement pour les personnes du troisième âge;
- d) les parcs espaces verts;
- e) les constructions et équipements d'utilité publique de petit gabarit, telles les stations de pompage.
- f) Les habitations unifamiliales à structure contigüe.

Le COS maximum est fixé à 50 % pour les usages commerciaux et institutionnels. Pour les usages résidentiels, la densité d'occupation doit se situer entre 22 et 40 logements à l'hectare.

*(Règl. 436-5, art. 1 et art. 2)*

### **9.1.7 Commerce de gros et industrie à incidences légères (CI-L)**

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) à court et à moyen termes, contrôler le prolongement du développement industriel;
- b) consolider et planifier le parc industriel existant dans l'optique d'un développement économique durable;
- c) limiter le développement industriel et commercial lourd à la partie déjà construite du parc industriel et à son prolongement vers le sud, soit à la partie du territoire localisée de part et d'autre et la rue Huot et de son prolongement;
- d) effectuer une planification stratégique de la partie déjà construite du parc industriel et de son prolongement vers le sud, notamment en ce qui a trait aux usages à y autoriser et à la localisation de ces usages;
- e) assurer la compatibilité des usages du parc industriel avec ceux des terrains vacants adjacents au parc industriel;
- f) regrouper, dans un secteur circonscrit, les usages commerciaux plus lourds et les commerces de gros.

Les terrains destinés à l'affectation *Commerce de gros et industrie à incidences légères* sont localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. La Ville a retenu une aire d'affectation *Commerce de gros et industrie à incidences légères*. Cette aire d'affectation est localisée de part et d'autre de la rue Huot et dans le prolongement de celle-ci vers le Sud.

Les usages autorisés dans cette affectation sont :

- a) les commerces de vente et services aux entreprises;
- b) les commerces de gros;
- c) les commerces de services rattachés au domaine de l'industrie de la construction;
- d) les services aux entreprises;
- e) les industries non polluantes, respectueuses de l'environnement;
- f) les entreprises de hautes technologies;
- g) les commerces et services compatibles avec les usages industriels;
- h) les sentiers récréatifs et les espaces verts;
- i) les constructions et équipements d'utilité publique.

Le COS maximum est fixé à 50%.

### **9.1.8 Industrie à incidences élevées (I-E)**

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) regrouper, dans un secteur circonscrit, les usages industriels lourds.
- b) assurer la compatibilité des usages du parc industriel avec ceux des terrains vacants adjacents au parc industriel;
- c) restreindre l'implantation de nouvelles tours de télécommunication.

Les terrains destinés à l'affectation industrie à incidences élevées sont localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ils correspondent à un triangle de terrain située entre la limite nord de la zone agricole permanente de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot et la limite municipale sud de L'Île-Perrot.

Les usages autorisés dans cette affectation sont :

- a) les industries à incidences moyennes et élevées;
- b) les commerces et services compatibles avec les usages industriels;

- c) les commerces de gros;
- d) les commerces de services rattachés au domaine de l'industrie de la construction;
- e) les sentiers récréatifs et les espaces verts;
- f) les tours de télécommunication, conformément aux dispositions du règlement de zonage relatives à des mesures d'atténuation;
- g) les constructions et équipements d'utilité publique.

Le COS maximum est fixé à 50%.

### 9.1.9 Public (P)

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) répondre aux besoins de la population en terme de services publics;
- b) prévoir les espaces nécessaires pour répondre aux besoins de la population en termes d'espaces scolaires de niveau primaire;
- c) répondre aux besoins de la population en terme d'eau potable et d'égout sanitaire.

Les terrains destinés à cette affectation sont tous localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. La principale concentration d'équipements publics destinés à cette affectation est localisée à l'intersection du boulevard Perrot Sud et de la rue de l'Église. Cette concentration correspond au pôle institutionnel de l'hôtel de ville.

La deuxième concentration d'équipements publics destinés à cette affectation est localisée à l'intersection des boulevards Don-Quichotte et Saint-Joseph. Elle regroupe le Centre de la Petite Enfance et le bâtiment du Carrefour Notre-Dame.

Le plan d'affectation du sol identifie d'autres aires d'affectation publique. Ces dernières correspondent aux ateliers municipaux, aux étangs aérés et à des stations de pompage.

Outre ces concentrations, le plan d'urbanisme autorise, de façon complémentaire à l'intérieur d'autres affectations, certains équipements publics, dont l'école la Samare, les parcs des Mésanges, des Éperviers et des Chardonnerets.

Les usages autorisés dans cette affectation sont :

- a) les établissements d'enseignements et les services de garde ainsi que leurs équipements connexes;

- b) les services administratifs, tel l'hôtel de ville;
- c) les services et équipements culturels, de culte et de loisir ainsi que leurs équipements connexes;
- d) les parcs et espaces verts;
- e) les quais et accès à l'eau;
- f) les équipements d'utilité publique et de voirie, tels les usines de filtration, les usines de traitement des eaux usées, les étangs aérés, les stations de pompage, les ateliers municipaux, etc.

Le COS maximum est fixé à 50%.

### 9.1.10 Récréation (REC)

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) améliorer et mettre en valeur les activités récréo-touristiques existantes;
- b) exploiter le potentiel récréo-touristique de la Ville;
- c) maintenir les accès existants aux plans d'eau et en prévoir de nouveaux;
- d) maximiser le potentiel récréo-touristique de la marina et du club nautique et préserver leur attrait visuel;
- e) préserver le parc historique de la Pointe-du-Moulin et encourager la poursuite de sa mise en valeur.

Les terrains destinés à cette affectation sont presque tous localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ils correspondent au Club nautique, à la Marina Île-Perrot, à une pourvoirie, au Centre Notre-Dame-de-Fatima (localisé à l'extérieur du périmètre), au parc historique de la Pointe-du-Moulin au Club de golf de l'Île-Perrot (localisé à l'extérieur du périmètre) et au Club de golf Atlantide.

Certains autres espaces sont voués à la récréation sur le territoire municipal mais, compte tenu de leur taille moins importante, ceux-ci ont été intégrés à l'intérieur de d'autres affectations. C'est, entre autres, le cas de la plage du Belvédère et des rampes de mise à l'eau.

Dans cette affectation les usages suivants sont autorisés :

- a) les usages récréatifs reliés au plein air et / ou aux sports extérieurs;
- b) les parcs historiques et les centres d'interprétation;
- c) les usages accessoires et les établissements nécessaires au fonctionnement adéquat de l'activité principale (ex. : restaurant, cafétéria, garderie);

- d) les parcs et espaces verts, incluant les accès aux plans d'eau;
- e) les constructions et équipements d'utilité publique de petit gabarit, telles les stations de pompage.

Le COS maximum est fixé à 40 %.

### 9.1.11 Agricole (A)

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) assurer le développement durable de l'agriculture dans les secteurs agricoles dynamiques;
- b) protéger et mettre en valeur les particularités des secteurs viables ;
- c) régir les bâtiments existants autres qu'agricoles ou non requis pour l'agriculture à l'intérieur de la zone agricole dans une perspective de la préservation des paysages ruraux et de la dynamisation de l'économie rurale;
- d) minimiser l'impact visuel des grandes infrastructures de transport d'énergie à l'intérieur de la zone verte;
- e) donner priorité aux activités agricoles à l'intérieur de la zone verte et encourager la diversification des usages agricoles;
- f) assurer la cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles;
- g) améliorer et mettre en valeur le potentiel agro-touristique.

Les terrains destinés à cette affectation sont localisés à l'intérieur de la zone agricole permanente, au cœur du territoire municipal. Ils couvrent la majeure partie de la zone verte. Ils sont majoritairement constitués de terres offrant un bon potentiel agricole (classes 2 et 3).

Cette aire agricole est réservée principalement aux exploitations agricoles, aux usages reliés à l'agriculture et à certains équipements et services à caractère public et récréatif.

Dans cette affectation, les usages suivants sont autorisés :

- a) les usages agricoles;
- b) les résidences pour producteurs agricoles;
- c) les commerces de vente de produits agricoles;
- d) les commerces de vente de semences et d'engrais;
- e) les commerces de vente et de réparation de machinerie agricole;
- f) les tables champêtre et gîtes touristiques et autres formes d'agro-tourisme à la condition d'être rattachés à une exploitation agricole;
- g) les éleveurs et centres de dressage de chevaux;

- h) les chenils servant à l'élevage ou à la pension ou à l'entraînement des chiens, distants d'au moins 60 mètres de la voie publique et d'au moins 300 mètres de toute habitation, sauf celle de l'exploitant;
- i) les industries de première transformation de produits agricoles faits par un producteur agricole avec des produits provenant principalement de sa ferme;
- j) les meuneries;
- k) les stations de pompage;
- l) les puits communautaires et réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- m) les usines de traitement des eaux usées si une étude démontre qu'il n'y a pas de place à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour cet usage;
- n) les grandes infrastructures énergétiques;
- o) les sentiers récréatifs (marche, pistes cyclables, sentiers équestres, pistes de ski de fond, sentiers de motoneige et de VTT) et sentiers d'interprétation;
- p) les bâtiments (y compris leurs usages) non agricoles ou non requis pour l'agriculture, existants à la date d'entrée en vigueur du SAR, soit le 25 octobre 2004. Les changements d'usage, les agrandissements, ou les ajouts d'un usage à l'habitation seront autorisés en vertu du règlement de zonage sous certaines conditions.

Le COS maximum est fixé à 20%.

#### **9.1.12 Agricole avec droits reconnus (A-D)**

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) assurer le développement de l'agriculture dans les secteurs agricoles dynamiques;
- b) protéger et mettre en valeur les particularités des secteurs viables ;
- c) régir les bâtiments existants autres qu'agricoles ou non requis pour l'agriculture à l'intérieur de la zone agricole dans une perspective de la préservation des paysages ruraux et de la dynamisation de l'économie rurale;
- d) minimiser l'impact visuel des grandes infrastructures de transport d'énergie à l'intérieur de la zone verte;
- e) donner priorité aux activités agricoles à l'intérieur de la zone verte et encourager la diversification des usages agricoles;
- f) assurer la cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles;
- g) améliorer et mettre en valeur le potentiel agro-touristique.

Les terrains destinés à cette affectation sont localisés à l'intérieur de la zone agricole permanente. Ils correspondent à une bande linéaire qui longe le boulevard Perrot. Ils sont majoritairement constitués de terres offrant un bon potentiel agricole (classes 3 et 4).

Cette aire agricole est réservée aux exploitations agricoles, aux usages reliés à l'agriculture, à certains équipements et services à caractère public et récréatif et, dans sous certaines conditions, à l'habitation.

Dans cette affectation, les usages suivants sont autorisés :

- a) les usages agricoles;
- b) les résidences pour producteurs agricoles;
- c) les habitations unifamiliales localisées sur un lot adjacent à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà autorisés par un règlement municipal avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (le 9 novembre 1978). Ce droit ne peut s'étendre aux parties de lot situées à plus de 60 mètres de l'emprise du chemin public où sont autorisés les services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- d) les commerces de vente de produits agricoles;
- e) les commerces de vente de semences et d'engrais;
- f) les commerces de vente et de réparation de machinerie agricole;
- g) les tables champêtre et gîtes touristiques et autres formes d'agro-tourisme à la condition d'être rattachés à une exploitation agricole;
- h) les éleveurs et centres de dressage de chevaux;
- i) les industries de première transformation de produits agricoles faits par un producteur agricole avec des produits provenant principalement de sa ferme;
- j) les meuneries;
- k) les stations de pompage;
- l) les puits communautaires et réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- m) les usines de traitement des eaux usées si une étude démontre qu'il n'y a pas de place à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour cet usage;
- n) les grandes infrastructures énergétiques;
- o) les sentiers récréatifs (marche, pistes cyclables, sentiers équestres, pistes de ski de fond, sentiers de motoneige et de VTT) et sentiers d'interprétation;
- p) les espaces verts, incluant les accès aux plans d'eau;

- q) les bâtiments (y compris leurs usages) non agricoles ou non requis pour l'agriculture, existants à la date d'entrée en vigueur du SAR, soit le 25 octobre 2004. Les changements d'usage, les agrandissements, ou les ajouts d'un usage à l'habitation seront autorisés en vertu du règlement de zonage sous certaines conditions.

La densité d'habitation maximale de cette affectation est fixée à 10 logements à l'hectare et le COS maximum à 20%.

### 9.1.13 Îlot déstructuré (îlot)

Cette affectation permet de répondre principalement à l'orientation d'aménagement suivante :

- a) reconnaître comme îlots déstructurés le développement résidentiel *Le Boisé de l'Île* et la partie du développement résidentiel *Les Palissades de Notre-Dame*, localisés en zone agricole permanente.

Les terrains du développement résidentiel *Le Boisé de l'Île* destinés à cette affectation sont localisés à l'intérieur de la zone agricole permanente, soit plus précisément du côté sud-ouest de l'intersection des boulevards Don-Quichotte et Saint-Joseph. Ce développement, exclusivement à des fins d'habitations unifamiliales, est complété et correspond à un îlot déstructuré identifié au plan d'affectations du sol.

La partie du développement résidentiel *Les Palissades de Notre-Dame*, destinée également à cette affectation, est située au sud du boulevard Perrot Sud et à l'extrémité sud du boulevard Saint-Joseph. Cette partie est exclusivement destinée à des fins d'habitations unifamiliales isolées et est également identifiée comme îlot déstructuré au plan des grandes affectations du sol.

Bien que ces terrains soient constitués de terres offrant un bon potentiel agricole (classe 2), ils ont fait l'objet, il y a plusieurs années, des autorisations requises auprès de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*.

Ainsi, dans cette affectation, les usages suivants sont autorisés :

- a) les habitations unifamiliales;
- b) les stations de pompage;
- c) les puits communautaires et réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- d) les sentiers récréatifs (marche, pistes cyclables, sentiers équestres, pistes de ski de fond, sentiers de motoneige et de VTT) et sentiers d'interprétation;

- e) les espaces verts.

La densité maximale de cette affectation est fixée à 20 logements à l'hectare.

*(Règl. 436-1, art. 6)*

#### **9.1.14 Conservation (CONS)**

Cette affectation permet de répondre principalement aux orientations et aux objectifs d'aménagement suivants :

- a) protéger le milieu naturel des territoires d'intérêt esthétique et écologique de façon à assurer les meilleures conditions de survie de la flore et de la faune et le maintien des paysages naturels;
- b) sauvegarder les territoires d'intérêt esthétique et écologique.

L'affectation *conservation* regroupe les îles situées à l'intérieur des limites de la Ville, les plans d'eau ainsi que deux secteurs, localisés à l'extrémité Est du territoire municipal, soit de part et d'autre des Ateliers municipaux. Ces deux secteurs, servant notamment à des fins de compensation, totalisent une superficie d'environ 16,1 hectares..

Les usages autorisés dans cette affectation sont :

- a) les aménagements fauniques et ceux relatifs à la protection du milieu naturel.

Considérant que les bâtiments sont prohibés dans cette affectation, le COS maximum est fixé à zéro.

*(Règl. 436-3 a. 2)*

## **CHAPITRE X : SECTEURS SOUMIS À L'APPLICATION D'UN RÈGLEMENT SUR LES PIIA, D'UN RÈGLEMENT SUR LES PAE OU À UN PPU**

## 10.1 LOCALISATION DE CES SECTEURS

À titre de rappel relativement à certains moyens définis dans les différents volets du présent règlement, le Concept d'aménagement, inséré à l'annexe 5, localise les secteurs qui seront soumis, soit à l'application d'un *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*, d'un *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)* ou à un *Programme particulier d'urbanisme (PPU)*.

## **CHAPITRE XI : ZONES DE CONTRAINTES**

## 11.1 LOCALISATION DES ZONES DE CONTRAINTES

Le territoire identifié comme zones inondables a été superposé à la géobase de la réforme cadastrale de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot et apparaît sur le plan des zones de contraintes introduites en annexe 6. Cette délimitation provient des cartes du risque d'inondation éditées par le ministère des Ressources naturelles du Québec qui portent les numéros suivants :

- a) 31 H 5-100-0201;
- b) 31 H 5-100-0202;
- c) 31 H 5-100-0301;
- d) 31 H 5-100-0302.

Cette superposition a été effectuée à l'aide des quatre plans mentionnés ci-dessus qui ont été numérisés par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Sur le plan des zones de contraintes, la plaine inondable de grand courant (récurrence 0-20 ans) correspond à la limite de la zone inondée en 1974 telle qu'elle apparaît sur les cartes du risque d'inondation. Pour sa part, la plaine inondable de faible courant (récurrence 20-100 ans) correspond à la limite de la zone d'inondation de la crue centenaire telle qu'elle apparaît sur les cartes du risque d'inondation.

Les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain apparaissent également sur le plan des zones de contraintes. Ces dernières sont issues des plans numéro 31H05-050-0401, 31H05-050-0402 version 2.0 et 31H05-050-0502 réalisée par le Service de la géotechnique et de la géologie du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports et sont joints à l'annexe 7, pour faire partie intégrante du présent règlement. Les plans de l'annexe 7, ont préséance sur le plan des zones de contraintes.

*(Règl. 436-11, art. 2)*

**CHAPITRE XII : CONCEPT D'AMÉNAGEMENT**

## 12.1 DESCRIPTION DU CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le concept d'aménagement constitue la synthèse des grandes orientations d'aménagement. Il traduit spatialement, et de façon schématique, l'organisation projetée de l'espace et les grands axes de développement qui devront être prioritaires au cours des 10 ou 15 prochaines années.

Le « *Concept d'aménagement* », inséré à l'annexe 5 du présent plan d'urbanisme, présente spatialement les principales intentions municipales relativement aux items suivants :

- a) les densités d'habitation;
- b) la vocation commerciale;
- c) la vocation industrielle;
- d) les aires d'urbanisation;
- e) les activités agricoles;
- f) les parcs municipaux;
- g) les boisés;
- h) les activités récréo-touristiques
- i) les accès à l'eau et les percées visuelles;
- j) les secteurs et les éléments d'intérêt patrimonial;
- k) le site archéologique;
- l) les chemins de paysage;
- m) les points de vue remarquables;
- n) le réseau routier;
- o) les voies de circulation à caractère champêtre;
- p) les aménagements publics et privés;
- q) le réseau cyclable;
- r) le sentier régional de motoneige;
- s) les sentiers polyvalents;
- t) les aires d'intérêt du rat musqué;
- u) les aires de concentration des oiseaux aquatiques;
- v) les milieux naturels (réserve écologique potentielle, marais);
- w) les différents outils d'urbanisme permettant d'encadrer la planification du développement (PIIA, PAE et PPU).

**CHAPITRE XIII : PRIORITÉS**

## 13.1 PRIORITÉS

Le texte qui suit présente les intentions du conseil municipal quant à la réalisation, à court et à moyen termes, de certaines interventions permettant la mise en œuvre du plan d'urbanisme.

Ces interventions prioritaires sont les suivantes :

- a) revoir les règlements d'urbanisme afin d'assurer leur conformité au plan d'urbanisme;
- b) adopter un programme particulier d'urbanisme (PPU) ou un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans le secteur ancien d'intérêt patrimonial (Village-sur-le-Lac);
- c) adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicable : au secteur Richer et à l'ensemble du parc industriel;
- d) adopter un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la partie ouest du parc industriel;
- e) effectuer une analyse détaillée des bâtiments, des usages et des sites d'intérêt patrimonial;
- f) adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicable aux bâtiments, aux usages et aux sites d'intérêt patrimonial;
- g) poursuivre les démarches avec le ministère des Transports du Québec afin que celui-ci complète l'élargissement du tronçon ouest du boulevard Don-Quichotte, soit entre le parc industriel et le boulevard Saint-Joseph;
- h) évaluer, avec le MTQ, la possibilité de modifier l'intersection des boulevards Don-Quichotte / Saint-Joseph par l'aménagement d'un carrefour giratoire et d'intégrer, dans son mail central, un élément permettant de faire ressortir le caractère champêtre de la Ville;
- i) réaliser graduellement les réseaux cyclables et piétonniers présentés sur le concept d'aménagement;
- j) mettre sur pied la Politique municipale de foresterie urbaine.

**CHAPITRE XIV : DISPOSITIONS FINALES**

#### **14.1 REMPLACEMENT**

Le présent règlement remplace le règlement du plan d'urbanisme numéro 244 et ses amendements.

#### **14.2 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Serge Roy, maire

---

Jacques Robichaud, greffier

Adoption du projet	:	<u>11 octobre 2005 (2005-10-238)</u>
Consultation	:	<u>25 avril, 25 mai et 30 août 2006</u>
Avis de motion	:	<u>11 septembre 2006</u>
Adoption du règlement	:	<u>12 septembre 2006 (2006-09-213)</u>
Entrée en vigueur	:	<u>23 février 2007</u>

# **ANNEXE 1**

## **Définitions**

# **ANNEXE 2**

## **Bâtiments et sites retenus par la Ville comme étant d'intérêt patrimonial**

# **ANNEXE 3**

## **Plan d'utilisation du sol**

# **ANNEXE 4**

## **Plan des grandes affectations du sol**

*(Règl. 436-10, art. 1; 436-11, art. 3; 436-14, art.2)*

# **ANNEXE 5**

## **Concept d'aménagement**

*(Règl. 436-9, art. 1 et 2; 436-14, art.3)*