

PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 3 mai 2023

[REDACTED]

**Objet :** Demande d'accès à l'information  
Lots 5 871 445, 5 871 447, 6 125 835 et 6 125 836 — Société Investissements Le Prescott inc.

Madame Cardinal,

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 4 avril 2024 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1).

Comme souhaité, nous vous transférons copie des documents que nous possédons concernant votre demande. Dans les fichiers qui vous sont transmis, vous constaterez que certaines informations ont été caviardées en vertu des articles 53 et 54 de la *Loi sur l'accès*. Ces articles ne nous permettent pas de partager des renseignements personnels, lesquels sont confidentiels au sens de cette loi.

De plus, votre demande porte sur un dossier du Tribunal administratif du Québec (TAQ). Par conséquent, en vertu de l'article 48 de la *Loi sur l'accès*, nous vous invitons à présenter une requête à la responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels dudit organisme, M<sup>e</sup> Julie Baril, au lien suivant : <https://www.taq.gouv.qc.ca/fr/a-propos-du-tribunal/services-offerts/acces-a-un-document-detenu-par-le-tribunal>.

Pareillement, nous devons vous aviser que quelques fichiers relèvent de la juridiction des tribunaux judiciaires qui ne sont pas soumis à l'article 3, alinéa 3 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Pour cette raison, vous devrez donc communiquer directement avec les services des greffes de ces tribunaux ou encore effectuer une recherche sur le SOQUIJ disponible au lien suivant : <https://soquij.qc.ca/a/fr/>.

Par ailleurs, des décisions concernant votre demande se trouvent à être dans les dossiers numéro **123972** et **149442**. Vous pourrez les récupérer sur notre site Internet : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Ensuite, vous devez inscrire un des numéros ci-dessus et peser sur la touche « Entrée » de votre clavier. Puis, sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment « Progression de la demande », choisir l'onglet « Documents » pour accéder aux fichiers disponibles.

En terminant, en vertu des articles 51 et 135 de la *Loi sur l'accès*, nous vous signalons que vous pouvez réclamer la révision de cette conclusion auprès de la Commission d'accès à l'information dans les trente (30) jours de la présente décision. Vous trouverez ci-jointe une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Recevez, Madame, nos salutations distinguées.



Manon Côté

Responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels

VAUDREUIL  
PLAN D'ENSEMBLE  
( A L'EST DU BOULEVARD DE LA  
CITE DES JEUNES )

MAI 1988

## TABLE DES MATIERES

LISTE DES PLANS	i
LISTE DES TABLEAUX	ii
INTRODUCTION	iii
1. ANALYSE DU SECTEUR	2
1.1 Localisation	2
1.2 Caractéristiques physiques	2
1.3 Accessibilité	2
1.4 Utilisation du sol environnant	2
2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	3
2.1 Démographie et croissance	3
2.2 Le marché	5
3. SYNTHESE DES POTENTIELS ET CONTRAINTES	6
4. PLANIFICATION	7
5. CONCEPTS	9
6. SYNTHESE DES RENCONTRES AVEC LES INTERVENANTS	13
6.1 Ville de Vaudreuil	13
6.2 Les autres propriétaires	13
7. CONCEPT RETENU	13

## LISTE DES PLANS

- LOCALISATION DU SITE	1
- POTENTIELS ET CONTRAINTES	8
- CONCEPT I	10
- CONCEPT II	12

# A.J.S.F. Developments Reg'd.

A DIVISION OF

**Abaneck Enterprises Ltd., Jenfadal Inc.  
Sheraban Enterprises Inc. & Farjen Enterprises Inc.**

August 4, 1988

Commission de Protection du Terroire  
Agricole du Quebec  
25 rue Lafayette  
Longueuil, Quebec J4K 5G7

Dear Sir:

RE: Your File No. 123972

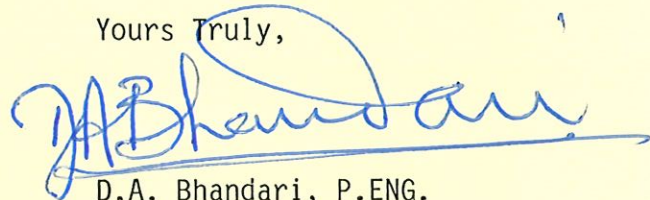
We are attaching a copy of our proposed plans for the area of land North of Cité des Jeune and also a copy of a report made by Planam (Urbanist) for the areas South of Cité des Jeune, all of which are situated South of Hwy #40, East of Hwy #540, North of C.P. Railway tracks and West of C.N. Railway tracks. This information is for your perusal.

We have been patiently waiting for more than a year since our application for the final rezoning confirmation of all these areas to white development zoning from agricultural zoning. The C.P.T.H.Q. have already removed the agricultural zoning restriction. We need the final letter of approval. We have already commenced engineering studies for these areas.

We would therefore appreciate it very much if your department would consider this as a priority for Provincial Government approval.

Thanking you and with kindest regards.

Yours Truly,



D.A. Bhandari, P.ENG.

# GASCO, LINTEAU & GRIGNON

AVOCATS/ATTORNEYS

JOHN R. LAFFOLEY, B.C.L.      ROBERT GASCO, B.A., LL.L.  
LOUIS LINTEAU, B.A., LL.L.      CLAUDE-HENRI GRIGNON, LL.L.  
P. CLAUDE LAPORTE, B.C.L.      PHILIPPE LELARGE, B.C.L., M.B.A.  
JOËL MERCIER, LL.L.      MARIO TASSÉ, LL.L., D.S.A.  
DANIEL FABIEN, LL.L.      LOUIS-DENIS LABERGE, B.Sc., LL.B.  
ARIANE CHABOT, LL.B.      GUYLAINE TARDIF, LL.B.  
CLAUDE LEFEBVRE, LL.B.

CONSEILS-COUNSELS  
A.J. CAMPBELL, QC  
JOHN J. PEPPER, QC

AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE/TRADE MARK AGENTS

1080, CÔTE DU BEAVER HALL  
BUREAU 2100  
MONTRÉAL, QUÉBEC  
H2Z 1S8

TÉLÉPHONE: (514) 397-0066

TÉLÉCOPIEUR: (514) 397-0393

TÉLEX: 055-60528 GALINON

98 RUE SAINT-BERNARD  
1060 BRUXELLES, BELGIQUE

MONTREAL, 4th December 1987

Mr. D.A. Bhandari  
DALMIC ENTERPRISES  
215, Dauphin Road  
DOLLARD-DES-ORMEAUX (Quebec)  
H9G 2K7

RE:      City of Vaudreuil  
         Our file: 2317-3

Dear Mr. Bhandari:

Herewith find enclosed copy of the plan prepared by M.R.C. Vaudreuil-Soulanges received from Mr. Lecompte, engineer.

Trusting the above is to your entire satisfaction, we remain,

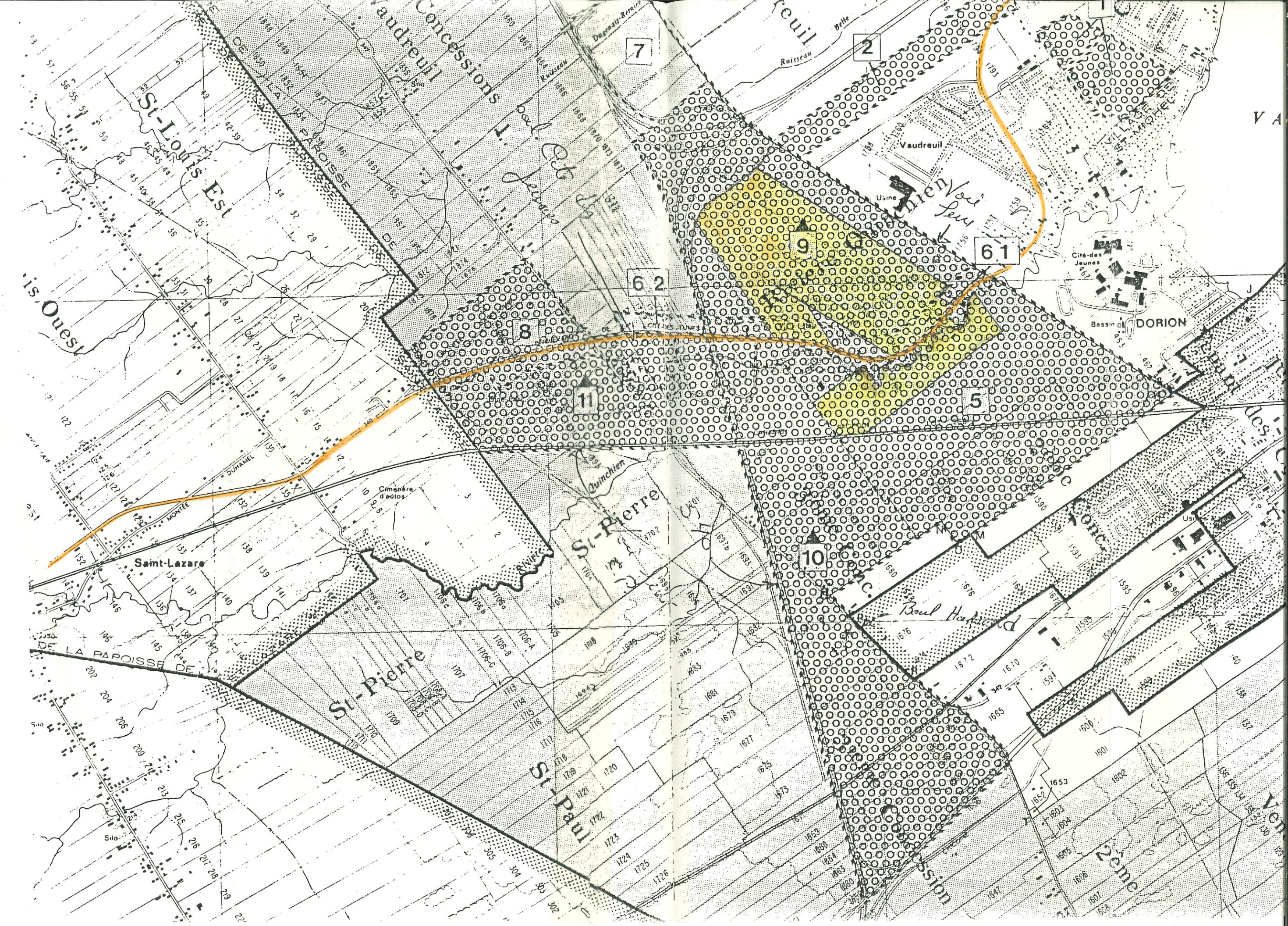
Yours very truly,

GASCO, LINTEAU & GRIGNON

Per:  JOEL MERCIER

JM/ag

Encl.



St-Louis Est

St-Louis Ouest

Vaudreuil Concessions

St-Pierre

St-Paul

Ruisseau

Usine  
Vauvois Lous

Bassin de DORION

Saint-Lazare

DE LA PAROISSE DE

St-Pierre

10

Boul. Huffer

2eme

7

2

6 2

9

6 1

11

5

51  
56  
55  
57  
59  
43  
40  
38  
37  
36  
35  
34  
32  
29  
28  
27  
26  
25  
24  
23  
22  
21  
20  
19  
18  
17  
16  
15  
14  
13  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

1006  
1007  
1008  
1009  
1010  
1011  
1012  
1013  
1014  
1015  
1016  
1017  
1018  
1019  
1020  
1021  
1022  
1023  
1024  
1025  
1026  
1027  
1028  
1029  
1030  
1031  
1032  
1033  
1034  
1035  
1036  
1037  
1038  
1039  
1040  
1041  
1042  
1043  
1044  
1045  
1046  
1047  
1048  
1049  
1050  
1051  
1052  
1053  
1054  
1055  
1056  
1057  
1058  
1059  
1060  
1061  
1062  
1063  
1064  
1065  
1066  
1067  
1068  
1069  
1070  
1071  
1072  
1073  
1074  
1075  
1076  
1077  
1078  
1079  
1080  
1081  
1082  
1083  
1084  
1085  
1086  
1087  
1088  
1089  
1090  
1091  
1092  
1093  
1094  
1095  
1096  
1097  
1098  
1099  
1100  
1101  
1102  
1103  
1104  
1105  
1106  
1107  
1108  
1109  
1110  
1111  
1112  
1113  
1114  
1115  
1116  
1117  
1118  
1119  
1120  
1121  
1122  
1123  
1124  
1125  
1126  
1127  
1128  
1129  
1130  
1131  
1132  
1133  
1134  
1135  
1136  
1137  
1138  
1139  
1140  
1141  
1142  
1143  
1144  
1145  
1146  
1147  
1148  
1149  
1150  
1151  
1152  
1153  
1154  
1155  
1156  
1157  
1158  
1159  
1160  
1161  
1162  
1163  
1164  
1165  
1166  
1167  
1168  
1169  
1170  
1171  
1172  
1173  
1174  
1175  
1176  
1177  
1178  
1179  
1180  
1181  
1182  
1183  
1184  
1185  
1186  
1187  
1188  
1189  
1190  
1191  
1192  
1193  
1194  
1195  
1196  
1197  
1198  
1199  
1200

1589  
1590  
1591  
1592  
1593  
1594  
1595  
1596  
1597  
1598  
1599  
1600  
1601  
1602  
1603  
1604  
1605  
1606  
1607  
1608  
1609  
1610  
1611  
1612  
1613  
1614  
1615  
1616  
1617  
1618  
1619  
1620  
1621  
1622  
1623  
1624  
1625  
1626  
1627  
1628  
1629  
1630  
1631  
1632  
1633  
1634  
1635  
1636  
1637  
1638  
1639  
1640  
1641  
1642  
1643  
1644  
1645  
1646  
1647  
1648  
1649  
1650  
1651  
1652  
1653  
1654  
1655  
1656  
1657  
1658  
1659  
1660  
1661  
1662  
1663  
1664  
1665  
1666  
1667  
1668  
1669  
1670  
1671  
1672  
1673  
1674  
1675  
1676  
1677  
1678  
1679  
1680  
1681  
1682  
1683  
1684  
1685  
1686  
1687  
1688  
1689  
1690  
1691  
1692  
1693  
1694  
1695  
1696  
1697  
1698  
1699  
1700  
1701  
1702  
1703  
1704  
1705  
1706  
1707  
1708  
1709  
1710  
1711  
1712  
1713  
1714  
1715  
1716  
1717  
1718  
1719  
1720  
1721  
1722  
1723  
1724  
1725  
1726  
1727  
1728  
1729  
1730  
1731  
1732  
1733  
1734  
1735  
1736  
1737  
1738  
1739  
1740  
1741  
1742  
1743  
1744  
1745  
1746  
1747  
1748  
1749  
1750  
1751  
1752  
1753  
1754  
1755  
1756  
1757  
1758  
1759  
1760  
1761  
1762  
1763  
1764  
1765  
1766  
1767  
1768  
1769  
1770  
1771  
1772  
1773  
1774  
1775  
1776  
1777  
1778  
1779  
1780  
1781  
1782  
1783  
1784  
1785  
1786  
1787  
1788  
1789  
1790  
1791  
1792  
1793  
1794  
1795  
1796  
1797  
1798  
1799  
1800

# LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

( REVISION DE LA ZONE AGRICOLE )



ZONE AGRICOLE



LIMITE MUNICIPALE

## REVISION PROPOSEE DE LA ZONE AGRICOLE



WITHDRAWN FROM AGRICULTURAL ZONE  
SOUSTRAIRE DE LA Z.A.



INTEGRER A LA Z.A.



STATU QUO



DEMANDE DE LA M.R.C.



PROPOSITION DE LA C.P.T.A.Q.

PROPOSE PLAN OF THE COMMISSION PROTECTION  
TERRITORIAL AGRICOLE

MUNICIPALITE REGIONALE DE COMTE QUEBEC

### VAUDREUIL-SOULANGES

LISTE DES TABLEAUX

- Tableau I: PYRAMIDE D'AGE: VAUDREUIL 1986 4
- Tableau II: SYNTHÈSE DES DONNÉES 15

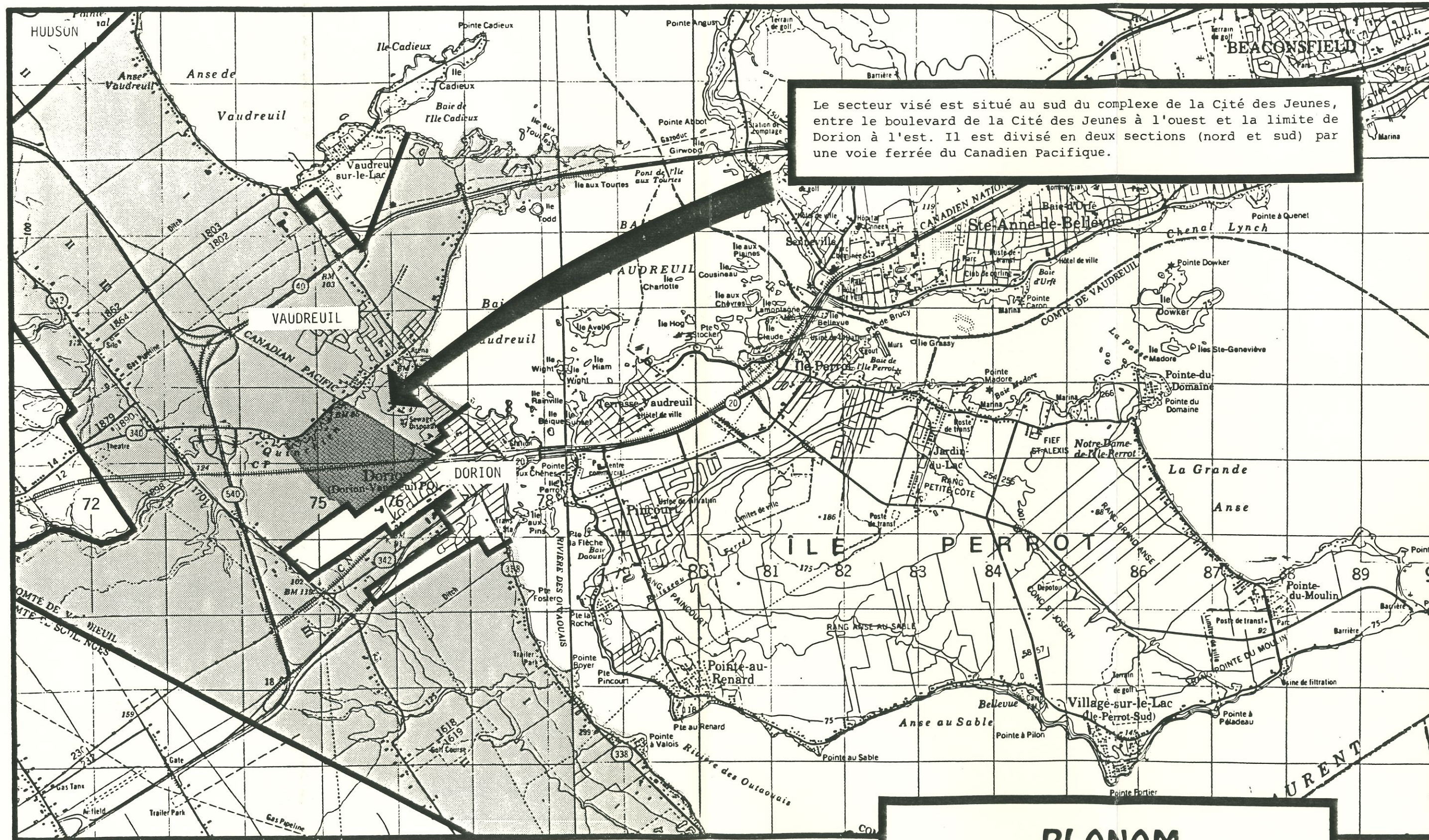
## INTRODUCTION

Au cours des dernières années, la Ville de Vaudreuil a connu un essor considérable principalement en ce qui a trait aux développements résidentiel et industriel. En effet, la Ville a enregistré en 1987 près de 200 nouveaux logements et, depuis 1983, 28 hectares de terrain ont été développés à des fins industrielles.

Jusqu'à présent, la zone agricole décrétée par la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec (C.P.T.A.Q.) occupait environ 76% du territoire de la municipalité. Récemment, la C.P.T.A.Q. annonçait qu'une partie de ce territoire serait soustraite de la zone agricole. Pour ce nouveau territoire à vocation urbaine, la Ville de Vaudreuil prévoit dans un premier temps la planification des terrains situés à l'arrière de la Cité des Jeunes.

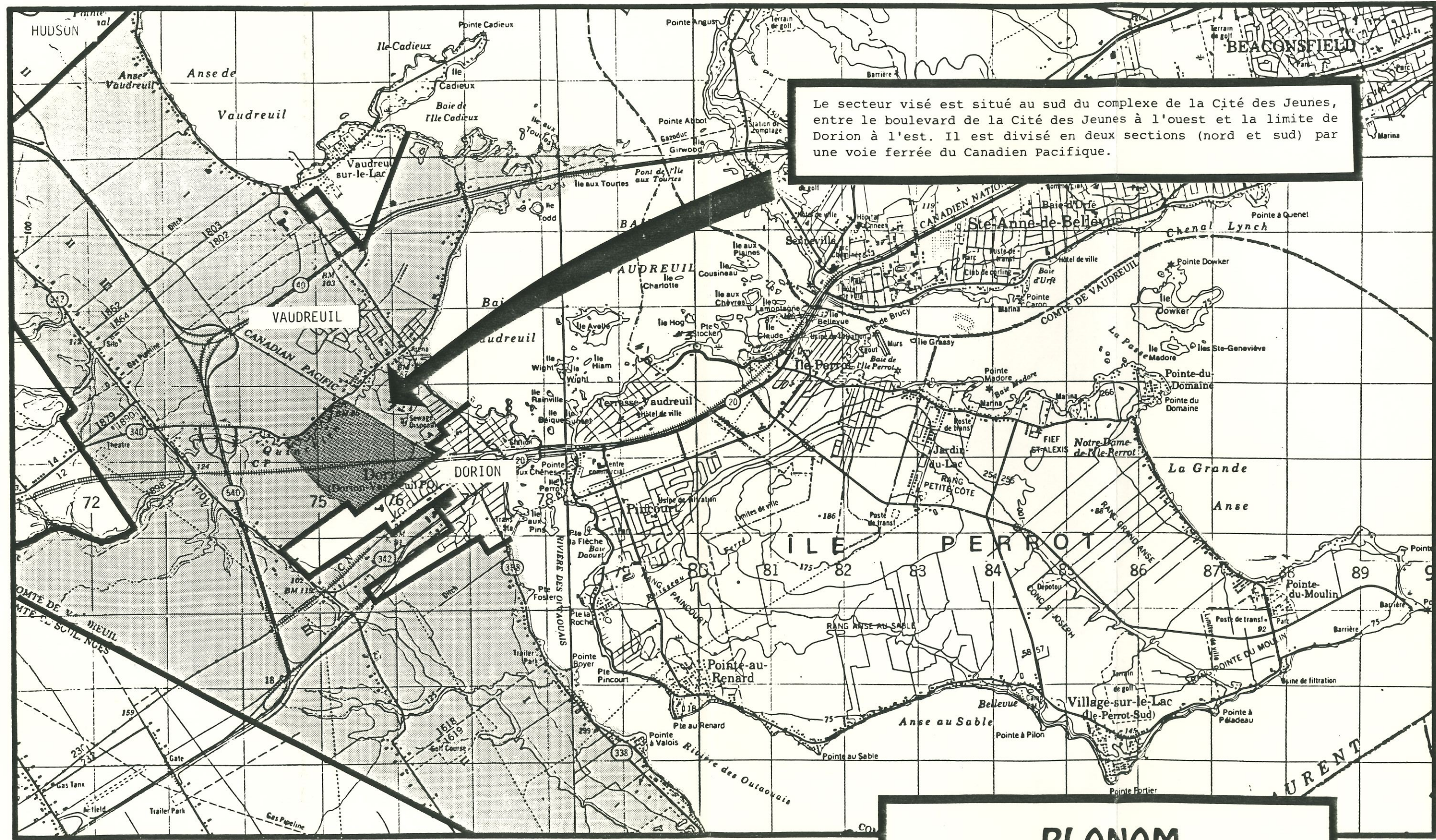
Le secteur visé est situé au sud du complexe de la Cité des Jeunes, entre le boulevard de la Cité des Jeunes à l'ouest et la limite de Dorion à l'est. Il est divisé en deux sections (nord et sud) par une voie ferrée du Canadien Pacifique. Actuellement, la partie nord est zonée parc régional par la municipalité et la partie sud, agricole.

La présente analyse traite de ce secteur en particulier et cerne les principaux paramètres justifiant les esquisses de développement présentées.



Le secteur visé est situé au sud du complexe de la Cité des Jeunes, entre le boulevard de la Cité des Jeunes à l'ouest et la limite de Dorion à l'est. Il est divisé en deux sections (nord et sud) par une voie ferrée du Canadien Pacifique.

**PLANAM**  
 PLANIFICATION - AMENAGEMENT - URBANISME



Le secteur visé est situé au sud du complexe de la Cité des Jeunes, entre le boulevard de la Cité des Jeunes à l'ouest et la limite de Dorion à l'est. Il est divisé en deux sections (nord et sud) par une voie ferrée du Canadien Pacifique.

**PLANAM**  
 PLANIFICATION - AMENAGEMENT - URBANISME

## 1. ANALYSE DU SECTEUR

### 1.1 Localisation

Le secteur à l'étude est situé immédiatement au sud du Complexe Cité des Jeunes. Il est limité au nord par le territoire de la Cité des Jeunes, à l'est par la limite des villes de Vaudreuil et Dorion, au sud par la zone agricole et à l'ouest par la rivière Quinchien. Il occupe une superficie approximative de 210 hectares.

### 1.2 Caractéristiques physiques

On retrouve sur le site, comme partout à Vaudreuil, un sol principalement composé d'argile marine: le drainage naturel y est donc pauvre. La profondeur moyenne du roc est de 12,5 mètres(1). Trait caractéristique de son ancienne affectation agricole, les arbres y sont rares et le sol en friche, à l'exception d'un très beau boisé situé à la limite des municipalités de Vaudreuil et de Dorion. Ce boisé occupe une superficie de environ 2000 m<sup>2</sup>. Il est composé de feuillus à maturité.

### 1.3 Accessibilité

Pour ce qui est du réseau routier existant, les accès au site sont multiples. Le boulevard de la Cité des Jeunes permet d'accéder à l'autoroute 40 (Ottawa, Montréal) ainsi qu'à l'autoroute 20 (Toronto, "West-Island"). La voie de l'école polyvalente permet un accès au centre-ville de Vaudreuil et de Dorion, sans oublier qu'elle devient une ouverture sur la baie de Vaudreuil et ses parcs. Enfin, il y a la possibilité de relier la Ville de Dorion au site en prolongeant la 2<sup>ième</sup> Avenue et/ou en donnant accès au carré Marier.

Le secteur est traversé par des chemins de fer, soit: une voie au nord, reliant Montréal à Rigaud (CTCUM) où l'on compte 6 trains pour passagers en moyenne par jour et une voie plus importante, qui relie Montréal à Toronto ; il y passe plus de 30 trains de passagers et marchandises par jour.

### 1.4 Utilisation du sol environnant

De par sa situation géographique, le site à développer est un site privilégié. Situé à proximité de l'usine de filtration ainsi que de l'usine d'épuration, il devient facile à desservir. Un tuyau d'aqueduc principal desservant le sud de la municipalité, traverse d'ailleurs le site du nord au sud.

---

(1) Source: Commission géologique du Canada, Ministère des mines et des relevés techniques. Carte topographique de la roche en place #30-19611.

La rivière Quinchien à l'ouest et les services d'égouts pluviaux existants au nord multiplient les possibilités de drainage du secteur.

Le secteur à l'étude est entouré de secteurs résidentiels, institutionnels, vacants et agricoles. On remarque d'abord au nord du secteur, le Complexe institutionnel de la Cité des Jeunes, comprenant une école polyvalente, une arène, une bibliothèque, un gymnase et des terrains de jeux, ainsi que la baie de Vaudreuil, à vocation récréative. A proximité de ce complexe, on retrouve l'usine d'épuration.

Le secteur est borné à l'est par une zone résidentielle de la ville de Dorion. Il s'agit de bungalows de bonne qualité construits dans les 20-25 dernières années. Une école et un parc sont situés au sud de ce développement résidentiel.

Au sud du secteur, on retrouve, toujours dans la municipalité de Dorion, une zone industrielle et un terrain vacant. Les autres terrains au sud du secteur appartiennent à la ville de Vaudreuil et sont zonés agricoles.

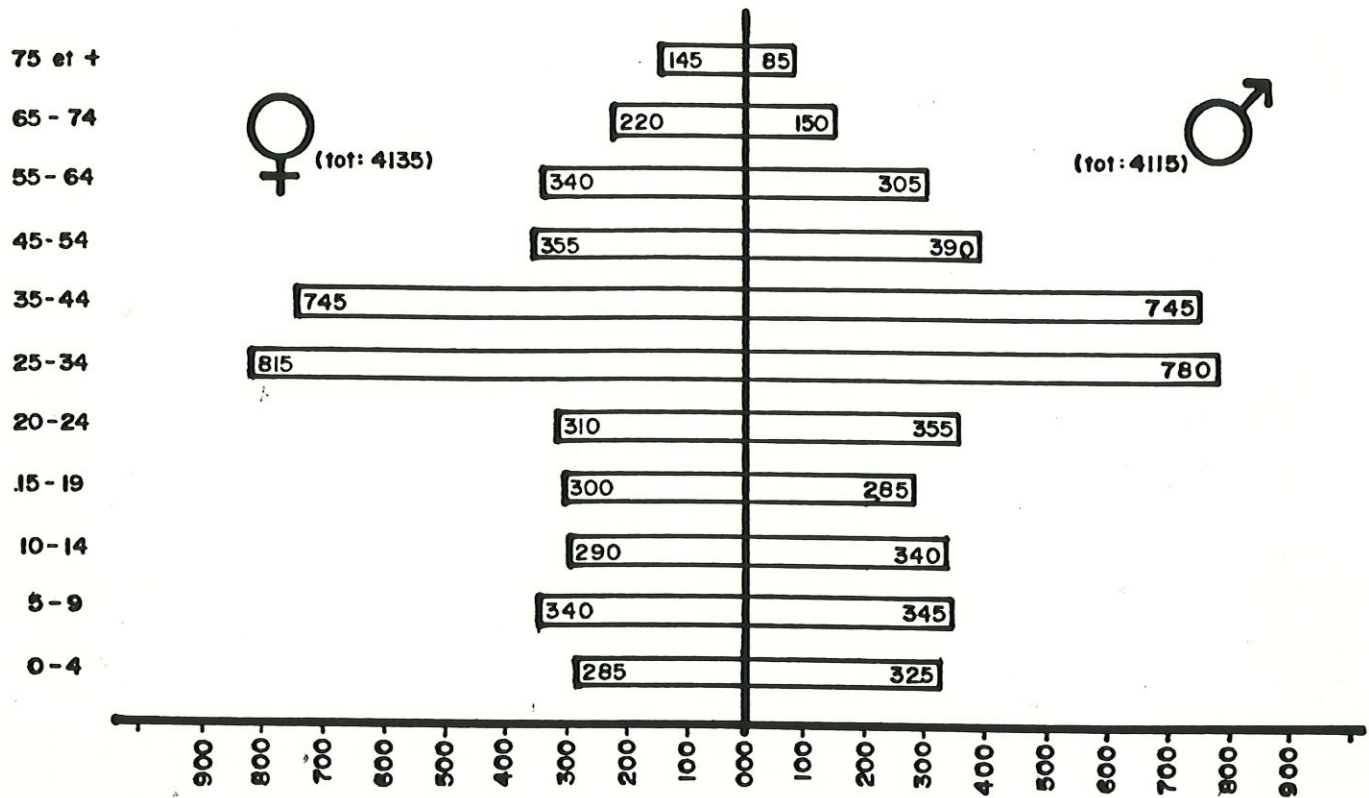
A l'ouest, le secteur est bordé par la rivière Quinchien suivie du boulevard Cité des Jeunes. Il s'agit d'un boulevard à quatre voies séparées par un terre-plein central. Un développement résidentiel composé de résidences unifamiliales isolées a pris place de part et d'autre de ce boulevard. Le boulevard Cité des Jeunes n'est pas utilisé actuellement à son plein potentiel. On y observe un faible volume de circulation.

## 2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### 2.1 Démographie et croissance

En examinant les statistiques de 1966 à 1981, on note que Vaudreuil est la municipalité qui contribue le plus à l'augmentation totale de la population dans la M.R.C. de Vaudreuil-Soulanges.

La population de la ville passe de 3 105 habitants en 1966 à 7 608 en 1981, et ce, pour une variation moyenne annuelle de 6,1 %. D'après les dernières statistiques disponibles (recensement de 1986), on dénombre pour la ville, 8 225 habitants. Selon la répartition des différents groupes d'âge représentée sur la pyramide d'âge ci-jointe (tableau 1); les groupes 25-34 et 35-44 représentent près de 47% de la population totale de Vaudreuil. Compte tenu du nombre de ménages, soit 2 320 ménages en 1986, on peut supposer que la population est composée majoritairement de jeunes couples avec ou sans enfant. C'est dans ce groupe d'âge que l'on classe la majorité des apports extérieurs de population, en provenance soit de Montréal ou de la région.



**PYRAMIDE D'AGE : VAUDREUIL 1986**

D'après les projections de croissance pour la région, telles qu'établies par Statistique Canada, on estime à 45% la variation de population pour la période de 1981 à 1991, portant la population à 11 000 habitants. En prenant la densité moyenne de population par hectare, pour une municipalité desservie par l'égout et l'aqueduc, soit 42 habitants par hectare, on estime à 75 hectares (750 000 m<sup>2</sup>) le besoin de la ville de Vaudreuil en nouveaux espaces résidentiels pour cette période.

## 2.2 Le marché

Contrairement aux autres municipalités de la banlieue ouest, Vaudreuil jouit d'un emplacement privilégié. De par son accessibilité (autoroutes 20 et 40), son parc industriel en pleine croissance, ses espaces verts et la proximité de bassins d'eau importants et accessibles hiver comme été, Vaudreuil est très populaire. Ses infrastructures déjà en place ainsi que les divers services publics qu'elle offre (piscines, aréna...) en font un choix privilégié des investisseurs.

On observe présentement que les résidences unifamiliales isolées représentent 84% des logements construits dans la municipalité et que ce type de résidence est celui qui se vend le plus, pour des prix variant de 80 000 à 97 000\$ l'unité.

Depuis près de deux ans, on assiste à un débordement du "West-Island" vers la banlieue ouest. Les gens viennent s'établir à Vaudreuil parce qu'ils recherchent la même qualité de vie que dans l'ouest de Montréal. Le phénomène a pour conséquence directe de faire augmenter la construction d'habitations unifamiliales de plus de 120 000\$ l'unité, et ce, de façon significative.

Les clients potentiels pour la région sont de deux types soient "les premiers acheteurs": jeunes couples sans enfant ou peu et en bas âge et qui arrivent presque exclusivement de Montréal. "Les seconds acheteurs": couples plus âgés avec enfants (adolescents) et qui, eux, proviennent de la région. Le premier vise la résidence plus simple et plus modeste; le second a besoin de plus d'espace et cherchera la demeure de valeur plus grande. Ce dernier en est souvent à l'achat de sa deuxième demeure.

Actuellement, selon l'information recueillie auprès d'agents immobiliers de la région, l'offre répond bien à la demande mais la région manque de résidence de type "townhouse" ainsi que de cottage semi-détaché, qui selon eux, devraient bien se vendre vu leur coût d'achat moindre. Ils prévoient un besoin en habitation multifamiliale proportionnel au développement industriel de la région et selon eux, la demande actuelle pour les habitations de type condo est appelée à se saturer, et ce, dans un futur rapproché.

---

(2) Cette augmentation semble réaliste si on refait le calcul pour la période avant 1976 (5630h) à 1986 (8255h) où l'on obtient une augmentation approximative de 47%

Bref, le marché immobilier se porte bien dans la région et augure très bien pour le futur (3).

Les propriétaires terriens du secteur ont été rencontrés. Ils optent tous pour du développement résidentiel mais ils n'ont pas majoritairement de préférences quant au type de développement résidentiel. Un seul des propriétaires a présenté différents objets de développement pour la zone contigüe à Dorion. Essentiellement, il propose des habitations à haute densité (multifamiliale) à la limite de Dorion, des rangées d'édifices à appartements de part et d'autre de la rue parallèle à la limite de Dorion, à laquelle s'adosse une rangée de triplex suivie d'une rangée d'habitations unifamiliales.

### 3. SYNTHESE DES POTENTIELS ET CONTRAINTES

L'analyse du secteur permet de dégager les potentiels suivants:

- la présence d'un beau boisé mature dans la partie est du secteur qui offre un potentiel récréatif intéressant;
- la rivière Quinchien, bordée de boisés;
- l'accessibilité aux voies majeures de circulation que sont les autoroutes 20,40 et 540 et le boulevard Cité des Jeunes;
- proximité du centre-ville de Vaudreuil;
- le pôle institutionnel de la Cité des Jeunes et la baie de Vaudreuil;
- un marché résidentiel potentiel en croissance;
- le terrain relativement plat facilite la planification du réseau routier et la desserte des infrastructures d'aqueduc et d'égouts;
- la proximité des services d'aqueduc et d'égout sanitaire et pluvial.

---

(3) Résumé d'entretiens avec Messieurs Claude Beaugard du Permanent et André Béland de Remax.

Les contraintes sont les suivantes:

- présence de deux voies de canadien Pacifique, ce qui engendre une zone de bruit importante dans le secteur et crée un impact visuel négatif;
- présence d'une conduite d'aqueduc majeure, ce qui permet moins de flexibilité au niveau de l'aménagement des rues;
- cinq propriétaires différents se partagent le secteur, dont quatre particuliers et la Ville de Vaudreuil;

La synthèse des potentiels et contraintes est représentée au plan ci-joint

#### 4. PLANIFICATION

La présence des voies ferrées a pour effet de créer deux zones distinctes qui devraient être interconnectées pour assurer la liaison du secteur le plus à l'est avec le reste de la municipalité et avec la zone commerciale de Vaudreuil. Ce lien permettra la mise en valeur des espaces d'intérêt ( les boisés et la rivière).

Suite à notre analyse, il apparaît préférable de favoriser les habitations unifamiliales recherchées par le premier type d'acheteur (80 000\$ à 97 000\$) gardant une zone pour les habitations de plus de 97 000,00\$ sans fermer toutefois la porte à un secteur de densité plus élevée (semi-détaché, uni et bifamiliale).

Il est aussi préférable de concentrer l'évacuation routière du secteur par le boulevard de la Cité des Jeunes. Ce grand boulevard n'est pas utilisé à son plein potentiel; il pourrait drainer la circulation vers le centre-ville de Vaudreuil et vers le centre commercial. Laisser les gens du secteur accéder au boulevard Roche ne ferait qu'augmenter la charge de ce boulevard déjà très achalandé aux heures de pointe. Toutefois, pour donner accès à la baie et aux parcs, des passages piétonniers pourraient être aménagés.

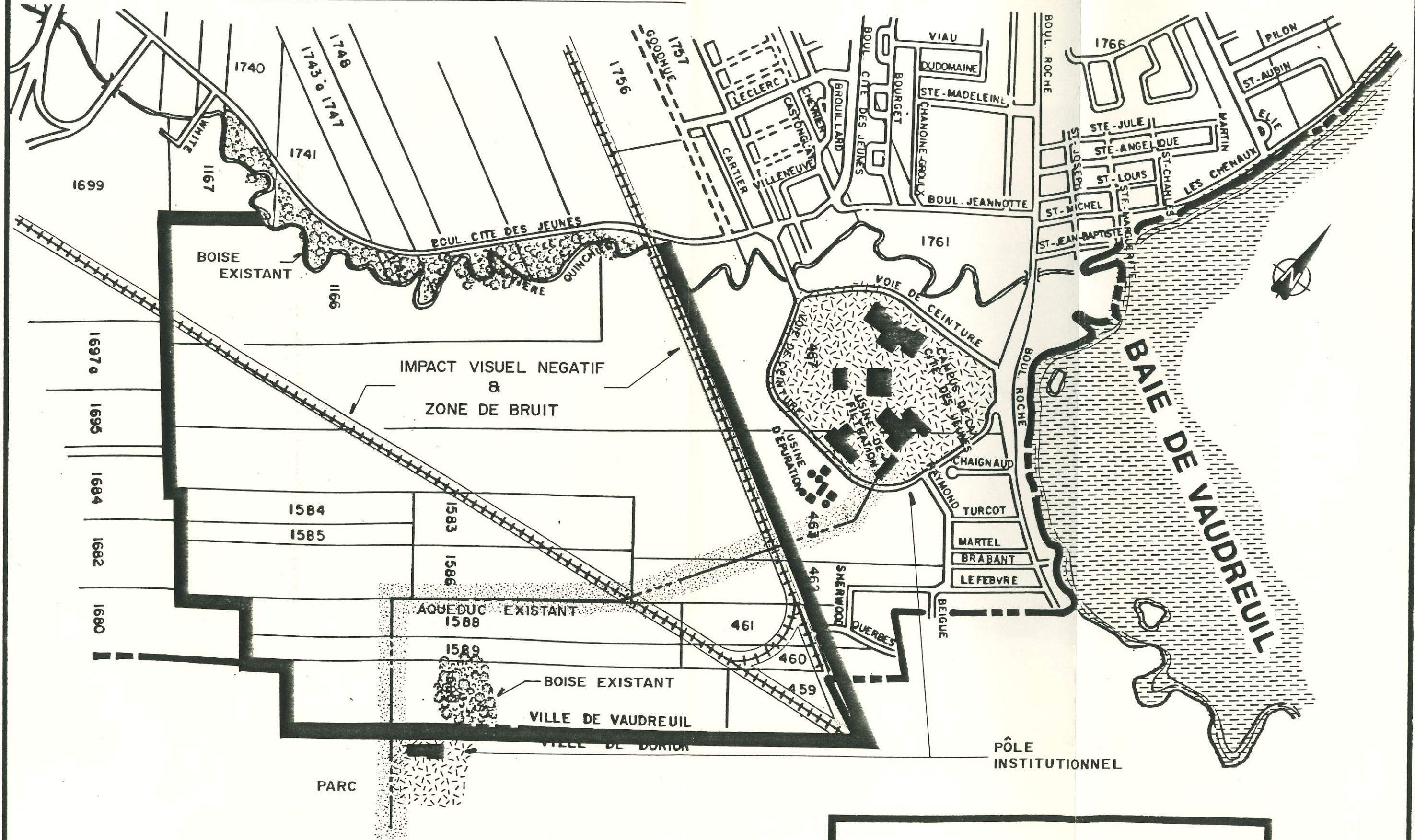
En bref, la présence de voies ferrées et du réseau routier existant, la localisation des conduites d'aqueduc et d'égout à proximité et dans le secteur, le niveau de croissance démographique et le marché résidentiel de Vaudreuil sont autant de paramètres dont nous avons tenu compte dans les propositions de développement du secteur visé.

Les concepts qui vous sont présentés sont axés principalement sur un développement résidentiel de faible densité et sur une centralisation des commerces de voisinage et de services.

VERS LA 540

# POTENTIELS & CONTRAINTES

VERS LA 40



## PLANAM

PLANIFICATION - AMÉNAGEMENT - URBANISME

## 5. LES CONCEPTS

### CONCEPT I (plan ci-joint)

Le premier concept repose sur la création d'un axe central situé ans le prolongement du boulevard Brown. Cet axe traverse tout le secteur et joint le boulevard Cité des Jeunes. Quatre autres collectrices permettent de drainer la circulation dont deux parallèles à l'axe central, à chaque extrémité du secteur et deux qui lui sont perpendiculaires.

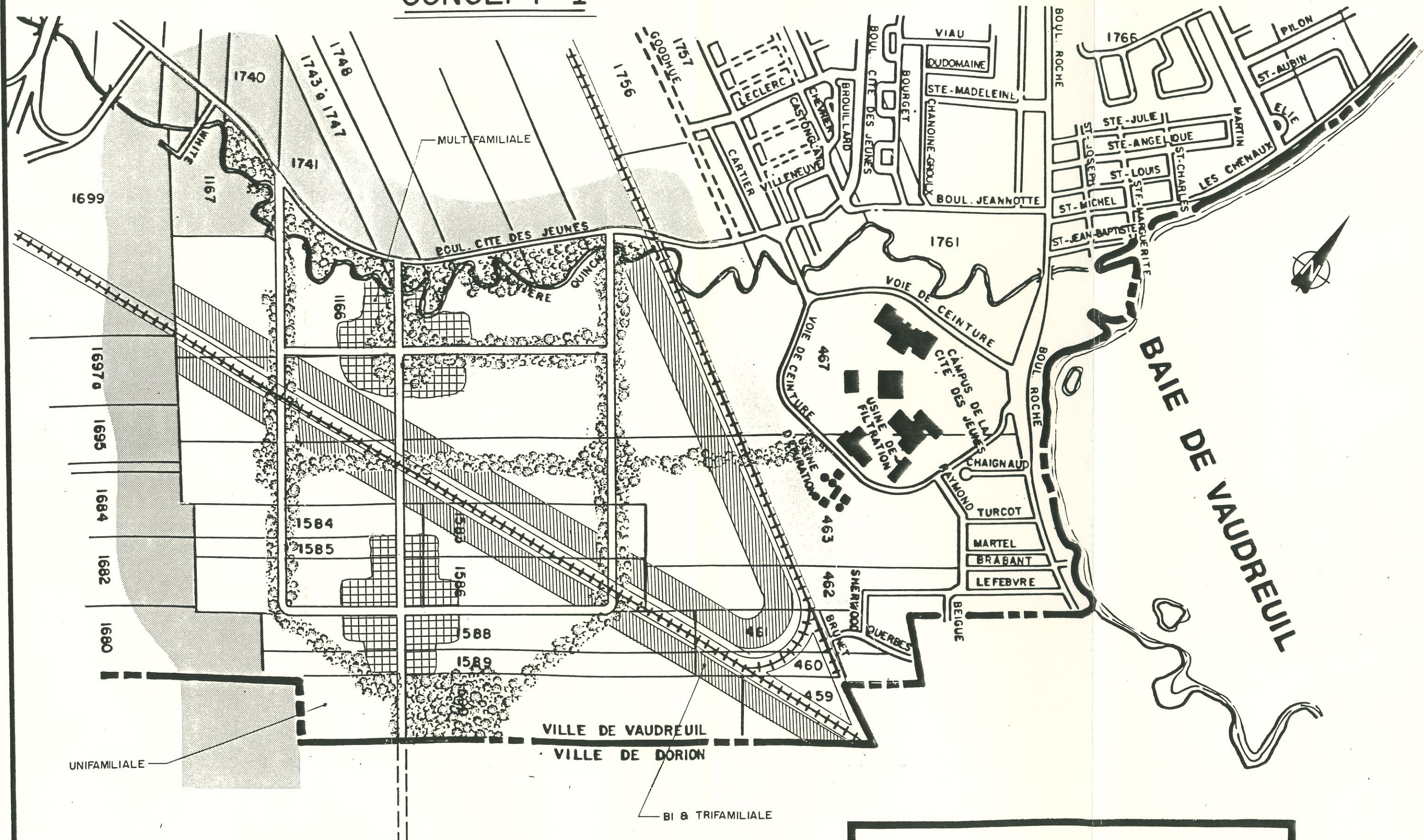
A l'intersection de l'axe central et de ces deux dernières collectrices, des zones d'habitations de haute densité (habitation de 6 à 12 logements) sont créées. La zone la plus au nord comporte un noyau commercial et un parc relié par un réseau vert à la rivière Quinchien. En interface avec les voies ferrées, on retrouve de l'habitation unifamiliale jumelée, constituant ainsi une zone de protection contre le bruit. Le reste du territoire est occupé par la résidence unifamiliale.

Les espaces verts occupent une place importante dans le secteur. D'abord, en bordure des voies ferrées, entre les zones d'habitation et la voie ferrée, sont aménagées des zones tampons (talus et reboisement). Le boisé au sud du secteur est conservé pour l'aménagement d'un parc. On crée également un réseau vert (sentiers, trottoirs aménagés, pistes cyclables) sur rue et hors rue de façon à relier les différents quartiers aux zones d'intérêt du secteur et de Vaudreuil.

#### Avantages:

- ce concept permet la création de zones en quadrilatères facilement aménageables;
- un pôle fort, composé d'un noyau commercial, d'un parc et d'une zone résidentielle de forte densité est créé;
- la circulation est drainée par des collectrices vers un axe central qui relie le secteur au boulevard Cité des Jeunes;
- les potentiels (boisés, rivières, boulevard Cité des Jeunes) sont mis en valeur et les contraintes (voies ferrées) sont minimisées par l'aménagement de zones tampons et la création d'un réseau vert important qui rehausse la valeur du site;
- on peut y construire environ 2000 logements en respectant une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, 20 % d'utilisation du territoire pour le réseau routier et 10 % de parc;

# CONCEPT I



## PLANAM

PLANIFICATION - AMENAGEMENT - URBANISME

#### INCONVENIENTS:

- La voie ferrée du CP est traversée en trois points sur une distance de km;

#### CONCEPT II (plan ci-joint)

Le deuxième concept reprend le même axe central dans le prolongement du boulevard Brown vers le boulevard Cité des Jeunes. Les quatre zones formées par la croisement de la voie ferrée et de cet axe sont desservies chacune par une voie de ceinture qui se rabat sur l'axe central.

Deux pôles sont créés de part et d'autre de la voie ferrée. Ils sont composés d'un noyau commercial, d'une zone de haute densité (6 à 12 logements par bâtiment) et d'un parc.

Les zones de forte densité sont agrandies par rapport au concept 1. En interface avec les voies ferrées, les habitations unifamiliales jumelées sont également proposées. Le reste du territoire est occupé par de la résidence unifamiliale isolée.

Le réseau vert reste important; en plus des zones tampons entre les voies ferrées et les habitations jumelées, le boisé est conservé. Au centre des trois autres quadrants des parcs de quartier sont aménagés et reliés par un réseau vert (pistes cyclables, trottoirs aménagés, sentiers piétonniers).

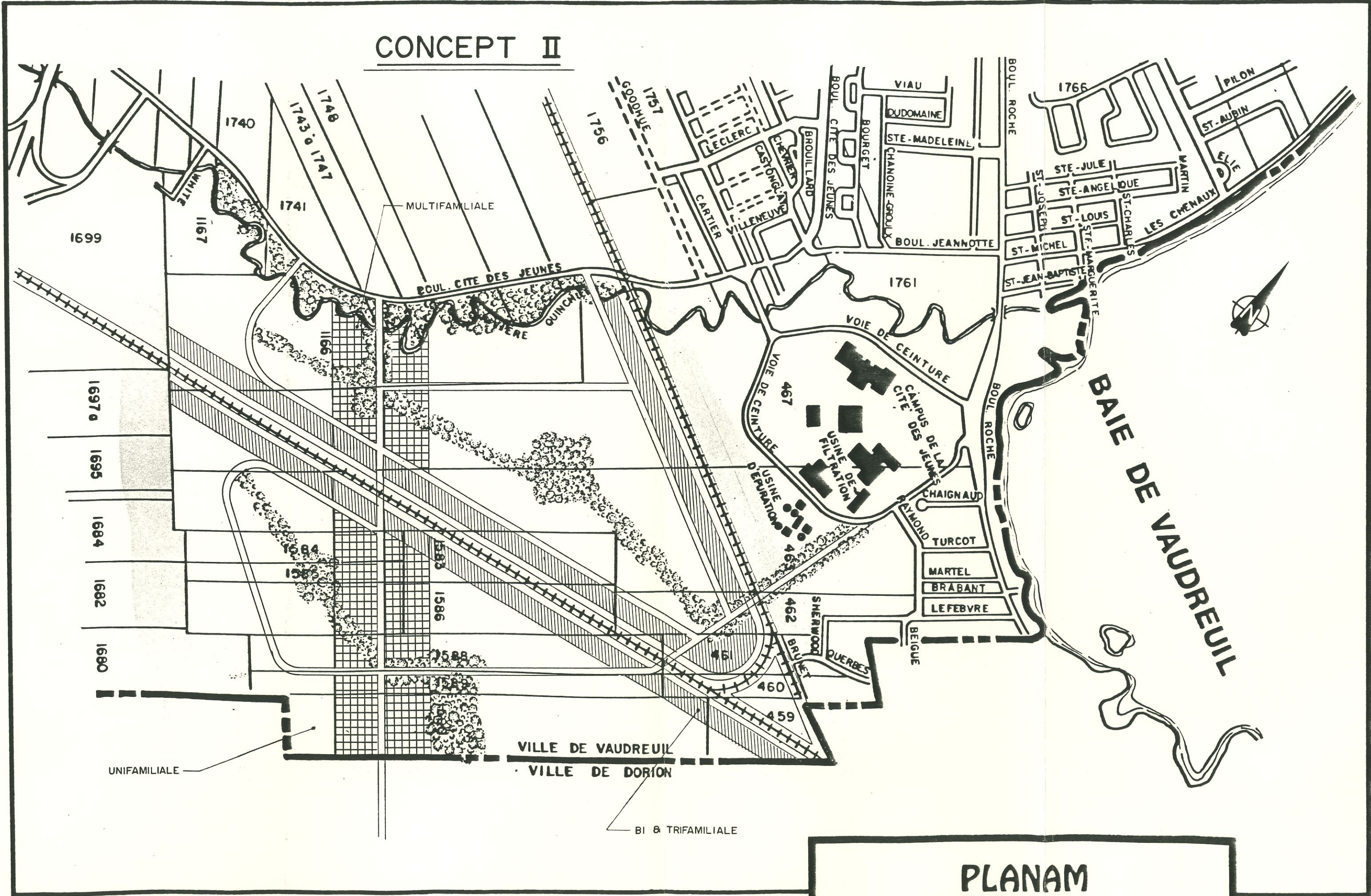
#### AVANTAGES:

- le réseau de rues permet des aménagements plus originaux;
- la circulation est drainée sur l'axe central vers le boulevard Cité des Jeunes;
- on peut y construire environ 2000 logements, en respectant une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, 20 % d'utilisation du territoire pour les rues et 10 % de parc;
- les potentiels (boisés, rivière Quinchien, boulevard Cité des Jeunes) sont mis en valeur et les contraintes (voies ferrées) sont minimisées par l'aménagement de zones tampons et la création d'un réseau vert important qui rehausse la qualité du secteur;
- La voie ferrée est traversée en deux points seulement.

#### INCONVENIENTS:

- L'aménagement y est plus complexe vu le design irrégulier des rues.

# CONCEPT II



**PLANAM**

PLANIFICATION - AMENAGEMENT - URBANISME

## 6. SYNTHESE DES RENCONTRES AVEC LES INTERVENANTS

### 6.1 Ville de Vaudreuil

- les intervenants municipaux ont opté pour le second concept;
- ils sont en faveur de la protection du boisé;
- une bande correspond à la cote vingtenaire d'inondation devrait être protégée le long de la rivière Quinchien;
- ils optent pour deux traversées de la voie ferrée au lieu de trois et les passages à niveau sont préférés;
- les espaces verts doivent être réduits dans les quartiers.

### 6.2 Les autres propriétaires

- les autres propriétaires optent majoritairement pour le second concept;
- un des propriétaires favorise une combinaison des deux concepts, soit le concept I pour la partie sud et le concept II pour la partie nord;
- le propriétaire des terrains situés en bordure de la ville de Dorion souhaite une plus forte densité sur ces terrains et il n'est pas prêt à céder le boisé pour l'aménagement d'un parc;

## 7. CONCEPT RETENU

Le concept retenu est une combinaison des deux concepts proposés, bien que les éléments principaux du second concept sont repris majoritairement.

L'axe central, situé dans le prolongement du boulevard Brown est un axe de trente (30) mètres d'emprise, incluant quatre (4) voies asphaltées, séparées 2 à 2 par un terre-plein central. Les collectrices qui se rabattent sur l'axe principal ont vingt (20) mètres d'emprise; elles comptent également quatre (4) voies, sans terre-plein central. Les distributrices ont une largeur de quinze (15) mètres.

Le boisé qui constitue le principal parc occupe une superficie de 28 500 m<sup>2</sup> (2,85 ha). Les parcs de quartier situés au centre de chacun des quartiers totalisent une superficie de 29 619 m<sup>2</sup> (2,96 ha). La superficie totale occupée par les espaces verts incluant les parcs, les zones tampons et la bande riveraine de la rivière Quinchien est de 11,8 ha, ce qui correspond à 6 % de la superficie du territoire. Par ailleurs, une zone de 3,5 ha est vacante; il s'agit de la pointe comprise entre les trois voies ferrées près de la Cité des Jeunes.

La superficie en parcs et en espaces verts pourrait être augmentée en aménageant dans l'emprise des rues des voies cyclables et piétonnes.

Les zones de commerce situées à l'intersection des collectrices et de l'axe central occupent une superficie de 1,28 ha. Le zonage devrait limiter l'usage commercial à des commerces de voisinage.

La distribution de l'habitation est la suivante: l'unifamilial couvrant une superficie de 102,8 hectares (49%), correspond à environ 1700 résidences implantées sur des terrains d'une superficie de 600 mètres carrés; le bi et trifamilial occupant une superficie de 30,7 hectares (15 %), correspond à environ 650 logements sur des terrains de 1000 mètres carrés; le multifamilial s'appropriant 10,7 hectares (5%) est occupé par 107 édifices érigés sur des terrains de 1000 mètres carrés, selon une densité de 100 logements à l'hectare. Le total de logements pour le multifamilial atteint 1070.

Le nombre total de logements pourrait donc être de 3 370. Les zones de résidences multifamiliales se retrouvent le long de l'axe principal et les résidences jumelées, en bordure des voies ferrées. L'unifamilial occupe le reste du secteur (tableau II).

Le concept retenu est présenté sur un plan à l'échelle de 1:2500.

SYNTHESE DES DONNEES

<u>UTILISATION DU SOL</u>	<u>SUPERFICIE (m2)</u>	<u>%</u>	<u>SUPERFICIE (ha)</u>
<u>Unifamilial</u>	1 028 100	49,0	102,8
<u>Bi et trifamilial</u>	306 900	15,0	30,7
<u>Multifamilial</u>	107 200	5,0	10,7
<u>Rues</u>	469 000	22,5	46,9
<u>Espaces verts</u>	118 369	6,0	11,8
<u>Commercial</u>	12 800	0,5	1,3
<u>Espaces vacants</u>	35 000	2,0	3,5
<hr/>			
TOTAL	2 077 369 m2	100,0%	207,7 ha

N.B. Toutes les mesures sont approximatives.

TABLEAU II

# Dalmic Enterprises

A DIVISION OF

Abanek Enterprises Ltd. & Jenfadal Inc.

May 13, 1987.

The City of Vaudreuil  
Urban Planning Commission  
City Hall, Vaudreuil.

ATTENTION: Mr. Denis Lecompte  
City Engineer.

Dear Sir:

RE: LOTS P1739, P1740, P1743, P1744, P1745  
P1746, P1747, P1748, P1751, P1752,  
P1749, P1750, P1752, P1166.

Our company has acquired all the above land as shown on the attached plan, WITHIN the area embraced by the railway track, La Rue Cité Des Jeunes and Highways 40 & 540. We are also in the process of acquiring the balance of the land within this area.

We wish to make an immediate application for rezoning the present RX zoning to residential and some commercial development.

Our reasons for the same are as follow:

1. The land under application has got poor soil and is very non-productive for any kind of profitable farming.
2. This land has not been farmed for many years because of the above reasons.
3. It has an absolutely excellent location for quick accesses to the highways for Montreal and is in the natural line of expansion and development southwards for the City of Vaudreuil.
4. There is absolutely no more land available south of Boulevard Roche which is zoned for residential development. All the remaining land is industrial.
5. We plan to develop this subdivision of more than 11 million square feet over the next five to six years in different phases. It will compose of a commercial strip fronting La Rue Cité Des Jeunes and a residential development composed of detached homes, semi-detached homes, town-houses, and some apartments.

215, Dauphin Road, Dollard Des Ormeaux, Montreal, Quebec H9G 2K7 — Tel.: (514) ~~620-3612~~

696-0353



MONTAGNES  
RIVIERE DES OUTAOUAIS

Baie de Como  
Pointe Royer  
Pointe Cavagne

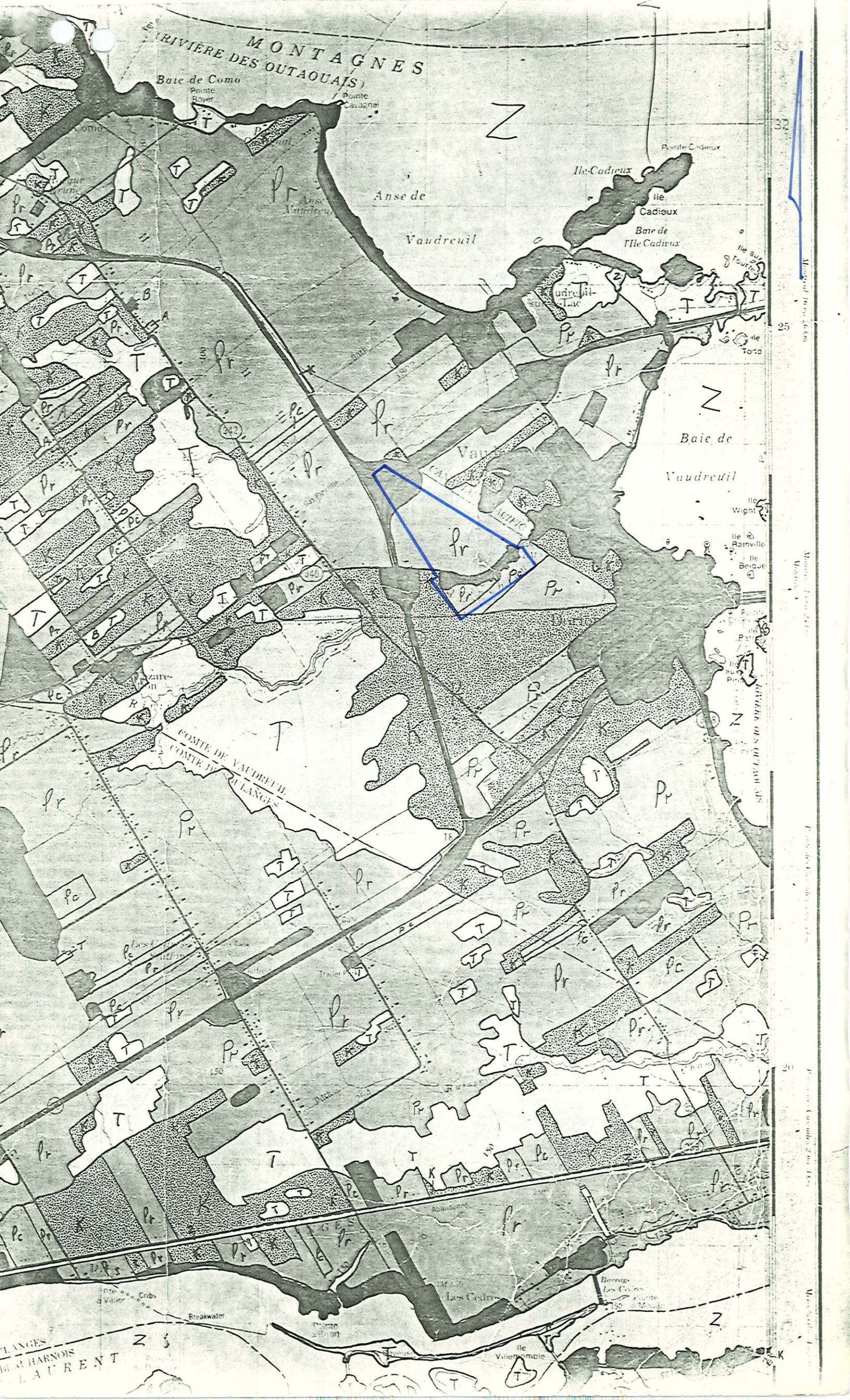
Anse de  
Vaudreuil

Ile-Cadieux  
Ile Cadieux  
Baie de  
Ile Cadieux

Baie de  
Vaudreuil

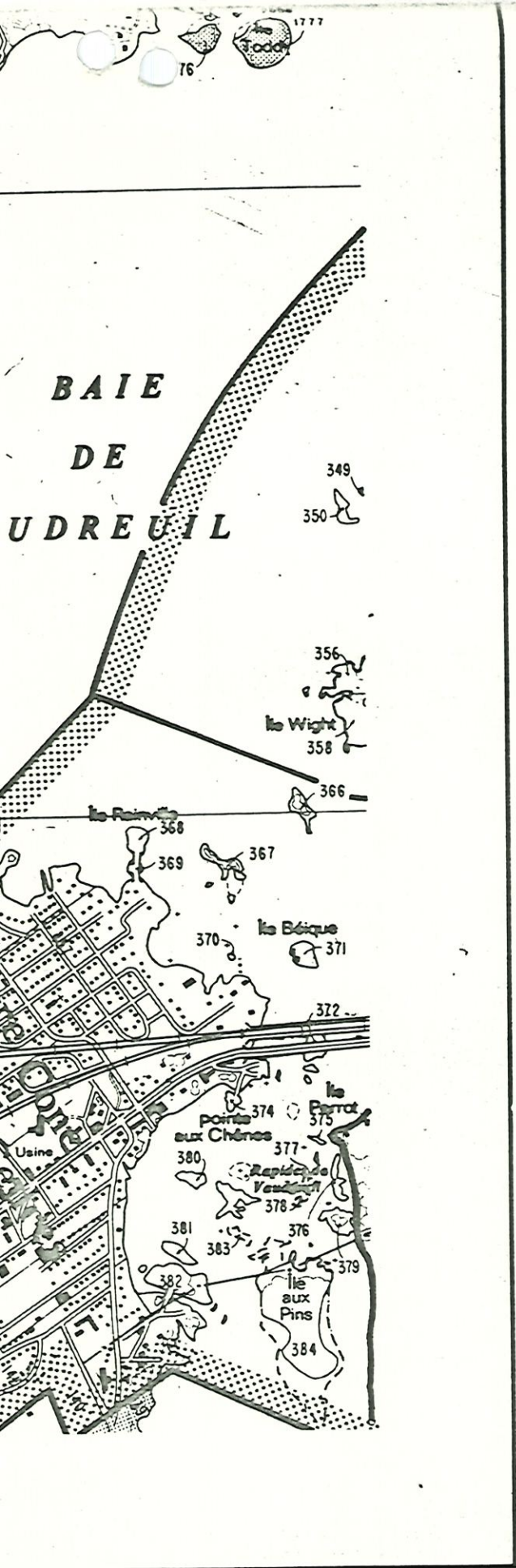
COMTE DE VAUDREUIL  
COMTE DE  
ULANGES

ULANGES  
HARNOIS  
LAURENT



1166 +

123772



MUNICIPALITÉ DE :

VAUDREUIL (V)

8.0 - 7215 (A)

DATE : 1980 - 08 - 21

MODIFIÉE LE : 1982 - 09 - 01

79839 - 151

83304 - 72



**GOVERNEMENT DU QUÉBEC  
COMMISSION DE PROTECTION  
DU TERRITOIRE AGRICOLE**

**DIRECTION DES RELATIONS  
AVEC LES MUNICIPALITÉS**

Le document de base provient du Service de Cartographie.  
Ministère des Terres et Forêts du Québec.

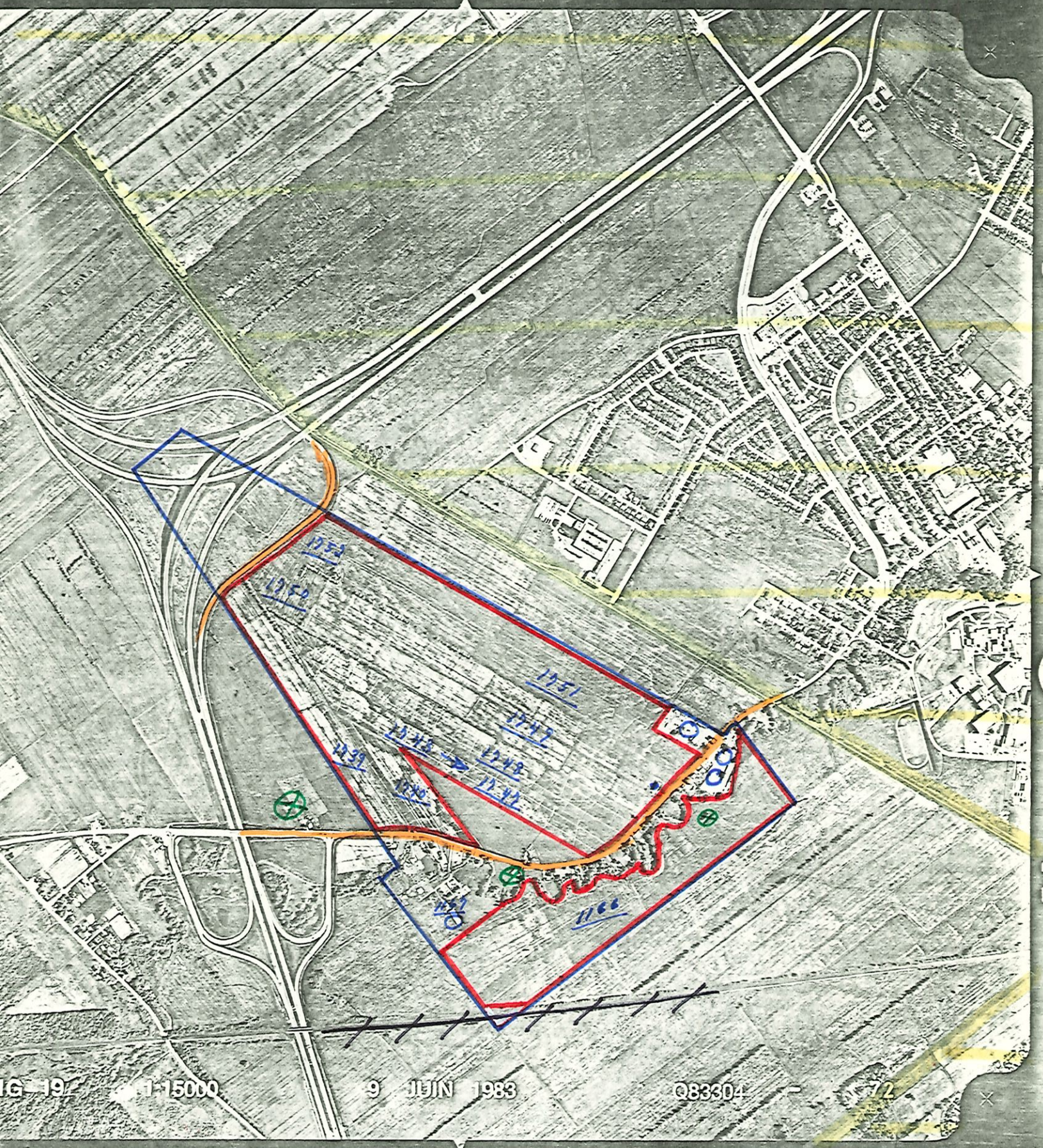
TABLEAU D'ASSEMBLAGE

31-G-9 S.-O.	31-G-9 S.-E.	31-H-12 S.-O.
31-G-8 N.-O.	31-G-8 N.-E.	31-H-5 N.-O.
31-G-8 S.-O.	31-G-8 S.-E.	31-H-5 S.-O.

Mise à jour

ANNEE 85		
Janvier	Juillet	
Février	Août	
Mars	Septembre	
Avril	Octobre	
Mai	Novembre	●
Juin	Décembre	

MUNICIPALITE... *Vendrevil* ..... DOSSIER... *123972* .....  
 NO. DE PHOTO... *83304-72* ..... ECHELLE... *1:15000* .....



16-19 1-15000 9 JUIN 1983 Q83304 72

LEGENDE

- LOT(S) ORIGINAIRE(S)
- PARTIE(S) VISEE(S)
- ZONE NON AGRICOLE
- ⊗ BATIMENT(S) AGRICOLE(S) *P. T. A.*
- RESIDENCE(S)
- ROUTE(S)
- *Com m e s e e*

À L'INTENTION DU DEMANDEUR ET DES MIS EN CAUSE

Cette analyse, les représentations écrites, la demande ainsi que tous les documents faisant partie du dossier, dont vous trouverez la liste aux points 2.3 et 3 de ce rapport d'analyse, seront présentés à la Commission.

Prenez avis qu'en vertu du troisième alinéa de l'article 15 de la Loi sur la protection du territoire agricole:

«Toute personne a accès au Greffe de la Commission, pour y consulter les documents déposés et en obtenir copie sur paiement des frais déterminés par règlement.»

et qu'en vertu de l'article 60.2 de cette même loi:

«Le demandeur, ou toute personne intervenue dans une affaire dont la Commission est saisie peut obtenir que la Commission lui transmette par la poste, avant la date fixée pour l'audition, photocopie de tout document qu'elle indique parmi ceux faisant partie du dossier, sur paiement des frais déterminés par règlement, pourvu qu'elle en fasse la demande au moins dix (10) jours avant la date fixée pour l'audition.»

Pour obtenir photocopie ou pour consulter les documents cités comme faisant partie du dossier, on s'adresse au Greffe de la Commission.

ANALYSE COMPLEMENTAIRE

Date : 27-08-87

Numéro de dossier : 103912

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Suite à des représentations additionnelles formulées par | <input type="checkbox"/> le demandeur               |
| <input type="checkbox"/> Suite à une demande de révision                                     | <input type="checkbox"/> le mandataire              |
| <input type="checkbox"/> publique  | <input checked="" type="checkbox"/> un mis-en-cause |
| <input type="checkbox"/> formulée par  | <input type="checkbox"/> la municipalité            |
|  | <input type="checkbox"/> _____                      |

il y aurait lieu de considérer les informations suivantes :

La parcelle visée comprend 21 arpents  
droitiés et cultivés en maïs grain  
depuis 1985.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Les représentations soumises ne sont pas de nature à modifier l'évaluation des impacts du rapport d'analyse.

*D. E. 29.*

Ces informations additionnelles m'incitent à revoir l'analyse du \_\_\_\_\_ dans le sens suivant :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

REPRESENTATION FORM

DATE :

RE : Authorization request (permit request)

File number : 123972

Name : DALMIC ENTERPRISES

SENT ON  
AUG. 19 / 1987  
(BY REGISTERED MAIL)

If the facts or statements contained in the analytical report seem incomplete or erroneous in your opinion, or if you wish to bring other facts to the Commission's attention, please make your representations on this form and return it before the date indicated in the enclosed letter.

Your report is excellent, but we do not agree with the conclusions of your report.

PERTINENT CONSIDERATIONS: By our previous correspondence and by your own report these lands have been lying fallow for a number of years. Also, the soil gets water-logged and expensive draining ditches are required, with regular expensive maintenance, which make farming even less attractive and more uneconomical.

There are no agricultural buildings of any importance built in the area because of the above facts.

CONCLUSIONS: 1) These lands have been non-productive and uneconomical for agricultural purpose.

2) These lands are better located, even more so than the lands the City of Vaudreuil has applied for development rezoning, because of their superior location on the Boulevard Cité Des Jeunes and with immediate accesses to Highways #540, #20 & #40 and to the existing city. Our lands are also in the natural path of growth of the City of Vaudreuil.

3) Already some businesses and houses are built on the border of Boulevard Cité Des Jeunes adjacent to our lands, reflecting the pressure for expansion in that area.

Considering all the above, the logical conclusion has to be that our land

(PLEASE TURN OVER)

If necessary, please return this form to the following address:

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUEBEC  
Direction des services techniques  
25, rue Lafayette, 3e étage  
Longueuil, Québec  
J4K-5C7

REPRESENTATION FORM

DATE :

RE : Authorization request (permit request)

File number : 123972

Name : DALMIC ENTERPRISES

If the facts or statements contained in the analytical report seem incomplete or erroneous in your opinion, or if you wish to bring other facts to the Commission's attention, please make your representations on this form and return it before the date indicated in the enclosed letter.

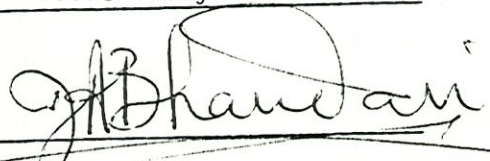
(CONTINUED FROM PREVIOUS PAGE)

is ideal for development rezoning and has absolutely no viable or economical agricultural restraints. Also the pressure to expand in that natural direction is evident even at this early stage.

We hope therefore, that our application is viewed in the light of practicality and logic, and is favourably approved for rezoning.

Thanking You.

Yours Truly

Signature: 

D.A. Bhandari P.Eng.  
for Dalmic Enterprises.

If necessary, please return this form to the following address:

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUEBEC  
Direction des services techniques  
25, rue Lafayette, 3e étage  
Longueuil, Québec  
J4K-5C7

REPRESENTATION FORM

DATE : 19 Aout 1987


RE : Authorization request (permit request)

File number : 123972 B 3067

Name : Marcel DELATTRE

If the facts or statements contained in the analytical report seem incomplete or erroneous in your opinion, or if you wish to bring other facts to the Commission's attention, please make your representations on this form and return it before the date indicated in the enclosed letter.

Veuillez prendre note que les lots  
1751 et 1752 sont drainés et cultivés  
depuis 1985 (MAÏS GRAIN) - La superficie  
est de 71 arpents.

Signature: 

If necessary, please return this form to the following address:

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUEBEC  
Direction des services techniques  
25, rue Lafayette, 3e étage  
Longueuil, Québec  
J4K-5C7



Longueuil, August 13, 1987

Daimic Enterprises  
c/o Mr. D.A. Bhandari  
215, Dauphin Road  
Dollard-des-Ormeaux, Québec  
H9G 2K7

REFERENCE: Authorization request (permit request)  
Our file number: 123972-7215D

---

Sir,

In accordance with the provisions of section 60.1 of the Act to Preserve Agricultural Land, the Commission must forward a copy of the analytical report prepared by its staff to the petitioner and to any interested party intervening in the case.

Enclosed is a copy of the analytical report, as well as a representation form. This report will inform you of the facts and documents that the Commission may take into consideration in ruling on the matter in question.

Please read this document. Where applicable you can use the representation form to rectify, clarify or elaborate on facts which you feel are important to a proper understanding of this application.


The representation form, where applicable, must be returned to Georges Éthier, agronomist, before August 27, 1987.

To avoid any confusion, there is no point in making your representations by telephone. Only written representations may be attached to the file and brought to the attention of the Commission.

This request will be heard by the Commission on September 14, 1987 and you will receive the decision by mail. It is therefore not necessary for you to attend the Commission hearing in person, unless we notify you accordingly.

Sincerely,

Georges Éthier, analyst

by:   
GE/dg

c.c.: Mr. Marcel Delattre  
Succession Béatrice Saint-Denis  
Municipalité de Vaudreuil

25, rue Lafayette  
Longueuil, Qué.  
J4K 5C7

(514) 670-0990 (local)  
1-800-361-2090 (extérieur)

RAPPORT D'ANALYSE

DOSSIER NUMÉRO : 123972

Longueuil, le 4 août 1987

CODE GÉOGRAPHIQUE : 7215D

1. IDENTIFICATION

DEMANDEUR

Dalmic Enterprises  
a/s M. D.A. Bhandari  
215, Dauphin Road

Dollard des Ormeaux

H9G 2K7

696-0353

développement + construction

acquéreur

MIS EN CAUSE

Marcel Delattre

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

propriétaire

MUNICIPALITÉ

Vaudreuil (V)

2, rue Dutrisac

Vaudreuil

J7V 7E6

455-3371

Lise Lemire

greffière

MIS EN CAUSE

Succession Béatrice St-Denis  
a/s Pierrette Valois &  
Serge Dubuc

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

propriétaire

*MRC Vaudreuil - Soulanges (49)*

FICHE TECHNIQUE DU LOT

NO DES LOTS: P.1739, 1740, 1743 à 1748, 1751, 1752, P.1749, 1750, 1166

*boisés + cultivés*

CADASTRE: St-Michel de Vaudreuil, paroisse

DIV. D'ENREGISTREMENT: Vaudreuil

SUPERFICIE VISÉE: 253,69 acres

LES RENSEIGNEMENTS OBTENUS NOUS INDIQUENT QUE LE PROPRIÉTAIRE DE LA SUPERFICIE VISÉE N'EST PROPRIÉTAIRE D'AUCUN LOT OU TERRAIN CONTIGU A CE LOT.

DATE DE LA RÉGION AGRICOLE DÉSIGNÉE: 9 NOVEMBRE 1978

DATE DU DÉCRET DE LA ZONE AGRICOLE DANS LA MUNICIPALITÉ: 11 OCTOBRE 1980

## 2. FAITS, RENSEIGNEMENTS ET REPRÉSENTATIONS

Cette partie comprend les principaux éléments de la demande d'autorisation. Les renseignements proviennent essentiellement du formulaire de demande complété par le demandeur ou son mandataire, d'un complément d'information (lorsque nécessaire), de la position de la municipalité, des représentations écrites de personnes intéressées et d'un résumé des décisions pertinentes de la Commission dans le secteur du terrain visé.

### 2.1 NATURE DE LA DEMANDE ET MOTIF DU DEMANDEUR

Le demandeur s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'autorisation d'utiliser la parcelle visée à des fins de développement résidentiel et commercial.

On allègue que la parcelle visée correspond à un site logique de développement de la ville de Vaudreuil et qu'il n'existe pas d'autres sites alternatifs au sud du boul Roche à l'intérieur de la ville.

### 2.2 RENSEIGNEMENTS RECUEILLIS EN COURS D'ANALYSE

Les renseignements suivants ont été portés à la connaissance de l'analyste:

Par téléphone, le demandeur indique que:

1° Les propriétaires actuels ne se réservent pas de lots contigus.

2° Le lot P.1167, illustré au plan soumis ne fait pas partie de la présente demande.

3° Le demandeur sera propriétaire de la parcelle visée d'ici 1 à 2 semaines et doit nous faire parvenir son titre de propriété.

### 2.3 DOCUMENTS FAISANT PARTIE DU DOSSIER

- Titre de propriété
- Un plan cadastral

## 2.4 RÉSOLUTION DE LA CORPORATION MUNICIPALE

La Corporation municipale informe la Commission qu'elle appuie la demande sur le lot P.1166, en raison que celui-ci est inscrit en zone urbaine au schéma d'aménagement et qu'il fait l'objet de la demande logée par la Municipalité régionale de comté Vaudreuil-Soulanges.

Cependant, la municipalité n'appuie pas la demande en regard des autres lots visés, en raison qu'ils ne sont situés dans le périmètre urbanisé décrété par la Municipalité régionale de comté.

## 2.5 DOSSIER À LA COMMISSION CONCERNANT LE MÊME LOT OU LE MILIEU ENVIRONNANT

La Commission n'a rendu aucune décision pertinente concernant ce lot ou le milieu environnant.

## 3. DONNÉES BIOPHYSIQUES

Cette partie se compose des renseignements sur le terrain visé par la demande et sur le milieu environnant. Ces renseignements proviennent essentiellement des outils de référence dont dispose la Commission (photographies aériennes, mosaïques, cartes cadastrales, cartes de potentiel des sols, cartes de l'inventaire forestier, rapports pédologiques, etc.) et sont l'objet, lorsque nécessaire, d'une confirmation avec des personnes du milieu ou d'une visite par un analyste du terrain visé et du milieu environnant.

Pour compléter son analyse, l'analyste a utilisé:

- les photographies aériennes
- la carte cadastrale de la zone agricole
- la carte de potentiel agricole des sols

Ces documents se retrouvent au dossier.

L'analyse de cette demande n'a pas donné lieu à une visite de terrain.

### 3.1 LE TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

Selon l'interprétation de la photographie aérienne du 9 juin 1983, le terrain est en friche.

### 3.2 CARACTÉRISTIQUES DES LOTS ADJACENTS

L'utilisation des lots adjacents se caractérise par:

AU NORD : friche et zone non agricole

AU SUD : friche

À L'EST : friche

À L'OUEST : culture et friche

On ne retrouve pas de bâtiments agricoles d'importance à proximité du terrain visé.

### 3.3 LE MILIEU ENVIRONNANT

Le terrain visé s'inscrit dans un milieu agricole homogène caractérisé par des grandes cultures, des espaces en friche principalement et plusieurs résidences et commerces d'érigées en bordure du chemin public.

### 3.4 CARACTÉRISTIQUES DES SOLS DU SECTEUR

Selon les données de l'Inventaire des Terres du Canada, le potentiel agricole des sols de ce secteur est moyen à élevé (classe 3) et les sols présentent des contraintes de drainage et de compacité (D - structure indésirable).

## 4. RÉSUMÉ ET ÉVALUATION DES EFFETS DE LA DEMANDE

Dans cette partie, l'analyste évalue les impacts immédiats et/ou prévisibles (négatifs ou positifs). Pour ce faire, il prend en considération tous les éléments qui précèdent en s'attardant particulièrement sur les faits qu'il juge les plus pertinents.

La parcelle visée est de potentiel agricole moyen à élevé (classe 3<sup>W</sup>) et elle est en friche.

Elle s'inscrit dans un milieu agricole majoritairement en friche et l'on note la présence d'un bloc de terre cultivée à l'ouest de celle-ci.

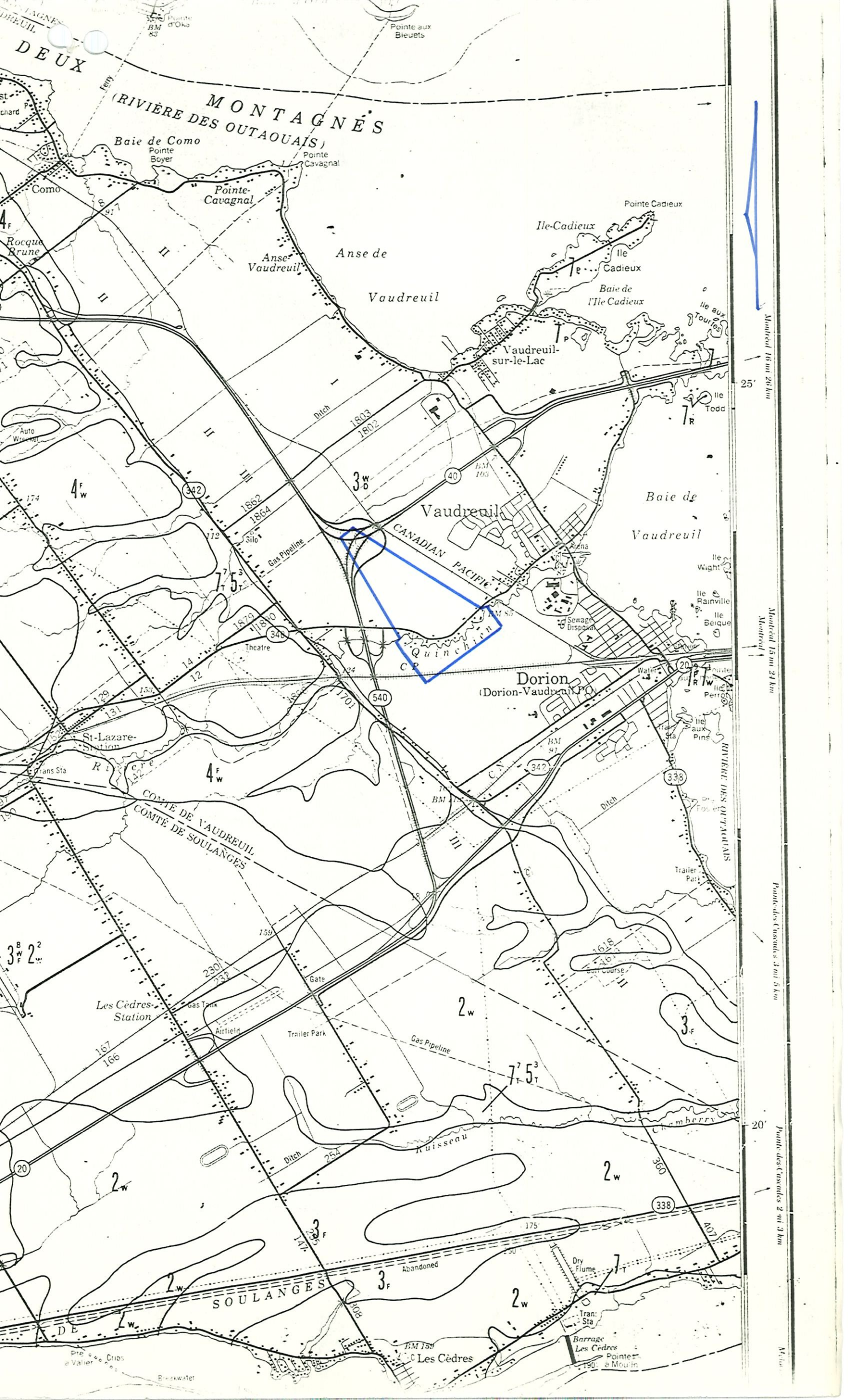
On note également la présence de plusieurs résidences et commerces érigés en bordure du chemin public et l'on ne retrouve pas de bâtiments agricoles d'importance à proximité.

On remarque également que la vaste zone non agricole voisine est en grande partie vacante au 9 juin 1983.

Ainsi, la demande amènerait une perte de sol de potentiel agricole moyen à élevé et contribuerait à accroître la pression non agricole sur le milieu concerné.

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES,

  
Georges Ethier, agronome



MONTAGNÉS  
(RIVIÈRE DES OUTAOUAIS)

Vaudreuil

Dorion  
(Dorion-Vaudreuil P.O.)

COMTE DE VAUDREUIL  
COMTE DE SOULANGES

SOULANGES

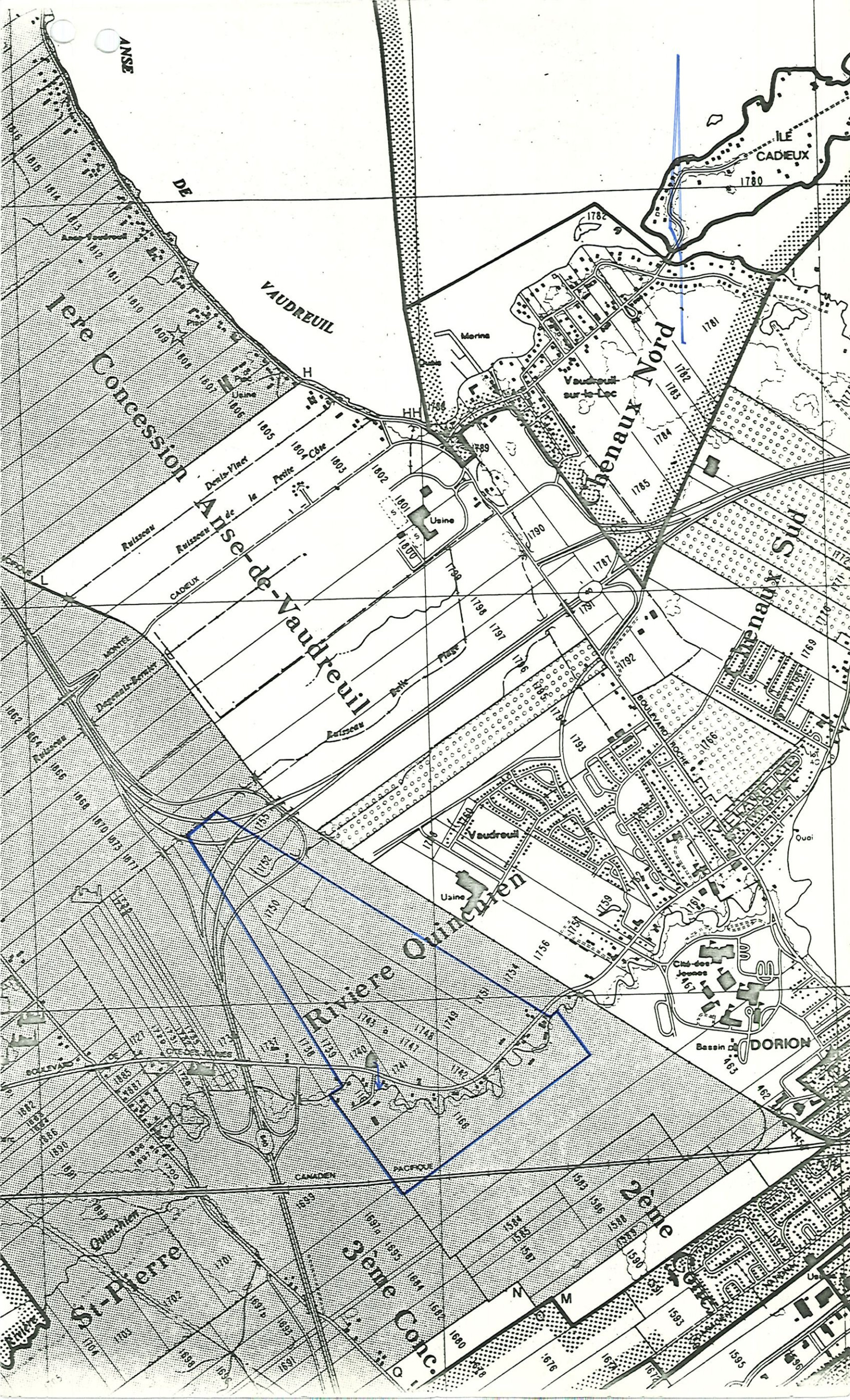
Montreal 16 km 26 km

Montreal 15 km 24 km

Pointe-des-Cascades 3 km 5 km

Pointe-des-Cascades 2 km 3 km

Mt. ...



ANSE

DE

VAUDREUIL

ILE CADIEUX

1780

1782

1781

1782

1783

1784

1785

1786

1787

1788

1789

1790

1791

1792

1793

1794

1795

1796

1797

1798

1799

1800

1801

1ere Concession

2eme Conc.

Riviere Quincoren

Chenaux Nord

Chenaux Sud

DORION

St-Pierre

3eme Conc.

2eme Conc.

N

M

1704

1705

1706

1707

1708

1709

1710

1711

1712

1713

1714

1715

1716

1717

1718

1719

1720

1721

1722

1723

1724

1725

1726

1727

1728

1729

1730

1731

1732

1733

1802

1803

1804

1805

1806

1807

1808

1809

1810

1811

1812

1813

1814

1815

1816

1817

1818

1819

1820

1821

1822

1823

1824

1825

1826

1827

1828

1829

1830

1831

1832

1833

1834

1835

1836

1837

1838

1839

1840

1841

1842

1843

1844

1845

1846

1847

1848

1849

1850

1851

1852

1853

1854

1855

1856

1857

1858

1859

1860

1861

1862

1863

1864

1865

1866

1867

1868

1869

1870

1871

1872

1873

1874

1875

1876

1877

1878

1879

1880

1881

1882

1883

1884

1885

1886

1887

1888

1889

1890

1891

1892

1893

1894

1895

1896

1897

1898

1899

1900

1901

1902

1903

1904

1905

1906

1907

1908

1909

1910

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

1925

1926

1927

1928

1929

1930

1931

1932

1933

1934

1935

1936

1937

1938

1939

1940

1941

1942

1943

1944

1945

1946

1947

1948

1949

1950

1951

1952

1953

1954

1955

1956

1957

1958

1959

1960

1961

1962

1963

1964

1965

1966

1967

1968

1969

1970

1971

1972

1973

1974

1975

1976

1977

1978

1979

1980

1981

1982

1983

1984

1985

1986

1987

1988

1989

1990

1991

1992

1993

1994

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

2036

2037

2038

2039

2040

2041

2042

2043

2044

2045

2046

2047

2048

2049

2050

2051

2052

2053

2054

2055

2056

2057

2058

2059

2060

# Dalmic Enterprises

A DIVISION OF

Abanek Enterprises Ltd. & Jenfadal Inc.

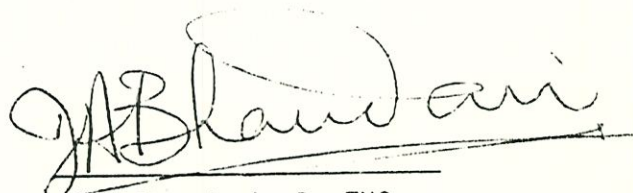
We feel that our development will result in a better quality of life and economy for the City of Vaudreuil. We also feel that our location is the most logical with reference to the natural growth of the town and for quick accesses towards the cities of Montreal and West Island.

We would like our application to be heard by the Urban Commission on May 21, 1987.

Your approval and co-operation in this matter will be much appreciated.

Thanking you.

Yours Truly,  
DALMIC ENTERPRISES



D.A. Bhandari, P. ENG.  
(Vice President).



**VILLE DE VAUDREUIL**

2, RUE DUTRISAC  
VAUDREUIL, QUEBEC  
J7V 7E6

Téléphone: 455-3371-2-3-4

Vaudreuil, le 26 JUIN 1987

Commission de Protection du Territoire Agricole  
200A Chemin Ste-Foy  
Québec, Qué. 200  
G1R 4X6

Réf: Procès-verbal  
Comité consultatif d'urbanisme  
du 9 juin 1987  
recommandation no. 87-06-77  
n.d. 51 lots 1739, 1740, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1751,  
1752, 1749, 1750, P1166 (voir recomm. 87-05-73)

---

Monsieur,

Ci-inclus copie d'une résolution que le conseil municipal de la  
Corporation de la Ville de Vaudreuil a adoptée à la session  
du 9 juin 1987  
portant le numéro 87-06-392

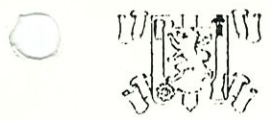
Veillez agréer l'expression de mes sentiments les meilleurs.

  
Denis Lecompte, ing.  
Ingénieur Municipal

DL/fg.

C.C. Dalmir Enterprises  
a/s M. D.A. Bhandari, P. enrg.  
215 Dauphin rd, Dollard-des-Ormeaux, Qué. H9G 2K7

serv. Tech.



VILLE DE VAUDREUIL

2, RUE DUTRISAC  
VAUDREUIL, QUEBEC  
J7V 7E6

Téléphone: 455-3371-2-3

=====  
EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA  
CORPORATION DE LA VILLE DE VAUDREUIL, SÉANCE DU 15 juin 1987  
=====

A laquelle séance étaient présents: -

Le maire monsieur Réjean Boyer  
Les conseillers messieurs: Yves Boyer, Georges Lefebvre  
Robert Corriveau, Louis Lacroix,  
Marcil Bernatchez,  
madame Monique Girard-Richardson

=====

Résolution no.: 87-06-392  
=====

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Il est  
PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER MONSIEUR YVES BOYER  
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER MONSIEUR ROBERT CORRIVEAU  
ET RÉSOLU UNANIMEMENT

D'accepter le dépôt du procès-verbal de la réunion spéciale du Comité  
Consultatif d'urbanisme tenue le 9 juin 1987.

"ADOPTÉE"

COPIE CONFORME CERTIFIÉE

Louise Arsenaault, greffière-adjointe

/la

DONNÉ à Vaudreuil, ce dix-huitième (18è) jour du mois de juin mil neuf cent  
quatre-vingt-sept (1987).

RECOMMANDATION 87-06-77:

Dalmir Enterprises  
a/s M. D.A. Bhandari, P. eng.  
215 Dauphin Rd  
Dollard des Ormeaux, Mtl., Qué.  
H9G 2K7 tél.696-0353

Sujet: Lots P1739, P1740, P1743, P1744, P1745, P1746, P1747,  
P748, P1751, P1752, P1749, P1750, P1166 ( voir recommandation  
no.87-05-73) demande pour continuer son projet.  
n.d. 51 lots ci-haut énumérés

---

CONSIDERANT QUE le lot P-1166 est inscrit en zone urbaine au  
schéma d'aménagement;

CONSIDERANT QUE le lot P-1166 fait l'objet d'une demande de  
dézonage agricole par la M.R.C. Vaudreuil-Soulanges;

La Commission recommande d'appuyer la demande de dézonage  
agricole pour le lot P-1166;

Et accepte en principe qu'il y ait un dépôt de plan de  
lotissement sur ce lot puisque le fait qu'il soit inscrit au plan  
d'aménagement de la M.R.C., illustre au départ le désir  
d'urbaniser cet espace de terre;

Par ailleurs, l'approbation d'un tel plan de lotissement est  
assujettie à l'acceptation au préalable du dézonage agricole par  
la Commission de Protection du Territoire Agricole.

RECOMMANDATION 87-05-73:

Dalmir Enterprises  
a/s M. D.A. Bhandari, P. eng.  
215 Dauphin Rd.  
Dollard des Ormeaux  
Montréal, Qué.  
H9G 2K7  
tél. 696-0353

Réf: lots P1739, P1740, P1743, P1744, P1745, P1746, P1747,  
P1748, P1751, P1752, P1749, P1750, P1752, P1166  
demande de changer le zonage R-X-228 en une zone résidentielle  
unifamiliale et commerciale.  
n.d.51 lots 1739, 1740, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1751,  
1752, 1749, 1750, 1752 1166

---

CONSIDERANT que les lots concernés sont situés dans une zone agricole au niveau de la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec;

CONSIDERANT que les lots concernés ne sont pas situés dans le périmètre urbanisé, décrété par la M.R.C.;

CONSIDERANT que la définition du périmètre est relativement nouvelle;

CONSIDERANT que le périmètre est révisé à tous les 3 à 5 ans;

Il est recommandé de refuser la demande et d'informer le requérant de produire une demande à la M.R.C. pour une révision ultérieure.



**NOTICE:** To speed up the processing of your file, the form must be completed carefully. All documents required must be enclosed. Forms not completed in full will be returned to applicants.

1. Check nature of application

non-agricultural use  subdivision  alienation  inclusion  exclusion

2. Name of applicant: DALMIC ENTERPRISES Main occupation DEVELOPER & BUILDER

Address (head office): 215, DAUPHIN ROAD, DOLLARD DES ORMEAUX, QUE. H9G-2K7

Telephone numbers: Off.: 696-0353 Social insurance number: —

Res.: 696-0353

If more than one applicant, check and attach a list of the other applicants, giving their names, complete addresses and telephone numbers

3. This section is completed only if the applicant is not the owner of the lot(s) referred to in the application.

Name of official owner: \_\_\_\_\_ Main occupation: \_\_\_\_\_

Address (head office): \_\_\_\_\_

Telephone numbers: Off.: \_\_\_\_\_ Social insurance number: \_\_\_\_\_

Res.: \_\_\_\_\_

4. Location of the lot(s) referred to in the application.

Municipality: CITY OF VAUDREUIL County: VAUDREUIL

Cadastral designation: P-1739, 1740, 1743 TO 1748, 1751, 1752 ~ 142.69 ACRES

P-1749, 1750, 1752, 1166 ~ 111 ACRES

	Lot(s) number(s) or range	Name of concession division	Registration of the lot	SURFACE AREA	
				total surface area to in application	surface area referred
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
<b>TOTAL</b>					

Note: With your application, enclose a photocopy or duplicate of the title deed(s) for the lot(s) referred to in the application.

5. Description of the lot(s) referred to in the application

A) List the various uses of the lot(s) at present and mention, if applicable, the area devoted to each use: commercial, industrial, recreational, agricultural; type of production or cultivation: fallow, woodlot, sugar bush, cereals, other...

This information must also be given on the plan required in section 10.

	Lot number	Surface area	Present use
1.	<u>P-1739, 1740, 1743</u>	<u>142.69 ACRES</u>	<u>FALLOW, MARGINAL LAND</u>
2.	<u>TO 1748, 1751, 1752</u>		
3.	<u>P-1749, 1750</u>	<u>111 ACRES</u>	<u>HAS NOT BEEN FARMED FOR MANY YEARS.</u>
4.	<u>1752, 1166</u>		

B) Describe all the buildings and works on the lot(s): houses, buildings and any other permanent work. This information must also be given on the plan required in section 10.

	Lot number	Type of construction
1.		
2.		<u>NIL</u>
3.		
4.		

C) Give the main physical characteristics of each lot referred to in the application: swamp, woodlot (type of stand), hill, river, uneven land, roads, servitudes, etc. This information must also be given on the plan required in section 10.

	Lot number	Physical characteristics
1.		
2.		
3.		<u>REQUIRE RE-ZONING FROM AGRICULTURE TO RESIDENTIAL DEVELOPMENT</u>
4.		

D) Indicate the public services (waterworks and sewers) installed or authorized under a municipal bylaw adopted before November 9, 1978, serving the lot(s). Give the bylaw number and the date on which it was adopted and show the location of the services on the plan required in section 10.

EXISTING SERVICES NEARBY ACROSS THE RAILWAY TRACKS.

E) State the municipal zoning, if any, affecting the lot(s) concerned in the application.

EXISTING RX ZONING TO BE CHANGED  
TO RESIDENTIAL ZONING PLUS  
COMMERCIAL STRIP FRONTING ON CITE DES JEUNES.  
OR ONLY RESIDENTIAL.

6. Description of adjacent lots

A) List and give details on the use(s) made of the adjacent lots.

Lot number	Uses (if agricultural use, give type of production): pasture, hay, cereals, vegetables, poultry farming, milk production, pig breeding, etc.
NORTH	} FALLOW. MARGINAL LAND. POOR SOIL. HAS NOT BEEN FARMED FOR MANY YEARS.
SOUTH	
EAST	
WEST	

B) If the lot(s) referred to in the application is (are) located alongside a public road, indicate use of the lot on the other side of that road.

	SOME SINGLE FAMILY HOMES.
--	---------------------------

7. State the intended use of the lot(s) to which you refer in the application.

FOR MIXED RESIDENTIAL DEVELOPMENT COMPOSED OF DETACHED HOMES, SEMI-DETACHED HOMES, TOWN-HOUSES AND SOME APARTMENTS. ALSO, IF PERMITTED, TO PROPOSE A COMMERCIAL STRIP ALONG THE CITE DES JEUNES.

8. Give the reasons or motives underlying your application.

THE PROPOSED LAND HAS AN ABSOLUTELY EXCELLENT LOCATION FOR QUICK ACCESSES TO THE CITIES OF MONTREAL AND WEST ISLAND. IT IS ALSO IN THE MOST LOGICAL NATURAL LINE OF EXPANSION AND DEVELOPMENT FOR THE CITY OF VAUDREUIL. ALSO THERE IS ABSOLUTELY NO MORE LAND AVAILABLE FOR FURTHER RESIDENTIAL DEVELOPMENT SOUTH OF BOULEVARD ROCHE WITHIN THE

9. Application for an authorization related to residential development PRESENT CITY LIMITS.

NOTE: Section 9 must be completed only if your application is for authorization related to residential development (several residences).

a) Describe the scope of the project.

b) On the plan, identify in green the area concerned by your application.

c) Give registration date of subdivisions.

d) Give the date on which the municipality agreed to the streets and identify the services installed (attach a copy of the resolution or of the bylaw).

e) Identify the streets built and give the date on which the work was carried out (enclose a copy of the resolution or of the bylaw).

f) On the plan, indicate the location of the public water and sanitary sewer services, and the electricity and telephone distribution lines.

g) On the plan, identify in red the lots sold; give the registration date of the deeds of sale (enclose a copy of a photocopy of all the contracts bearing a registration certificate).

h) On the plan, identify in blue the lots that have been built on.

i) On the plan, identify in black the lots under promises of sale signed before November 9, 1978. (Enclose a copy of the promises of sale, and a photocopy of a cheque cashed before November 9, 1978).

10. Plan

For every application, the official owner or the applicant must provide a detailed plan:

a) illustrating the information requested in section 5.

b) showing the location of the adjacent lots mentioned in section 6, giving their respective surfaces and the various uses made of these lots.

NOTE: It is suggested that the plan be prepared using a scale of 400 feet to the inch or 1:5 000. We would prefer, although it is not absolutely required, that you have your plan prepared by a land surveyor, particularly if your application concerns part of a lot or a subdivision. You may also enclose with the plan any photograph, copy a cadastre plan or other document likely to facilitate the study of your application.

11. Give any other information or comments you believe relevant to the study of your application. (For this purpose, use a separate sheet of paper and attach it to your application).

12. Declaration

I DECLARE THAT THE INFORMATION GIVEN ON THIS FORM AND IN THE ENCLOSED DOCUMENT IS TRUE AND ACCURATE.

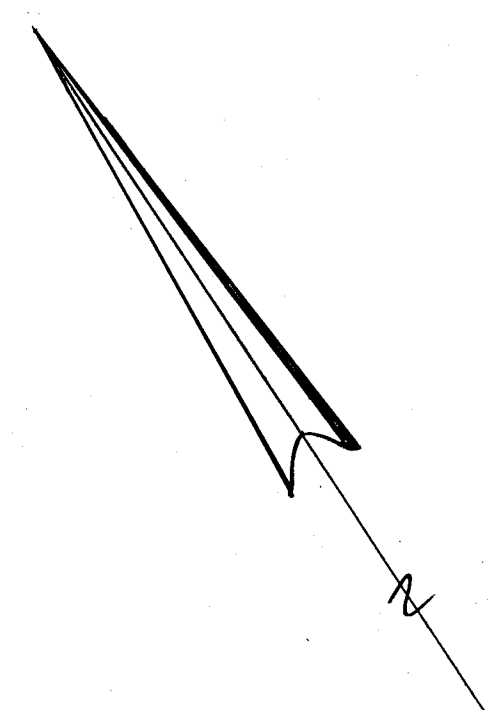
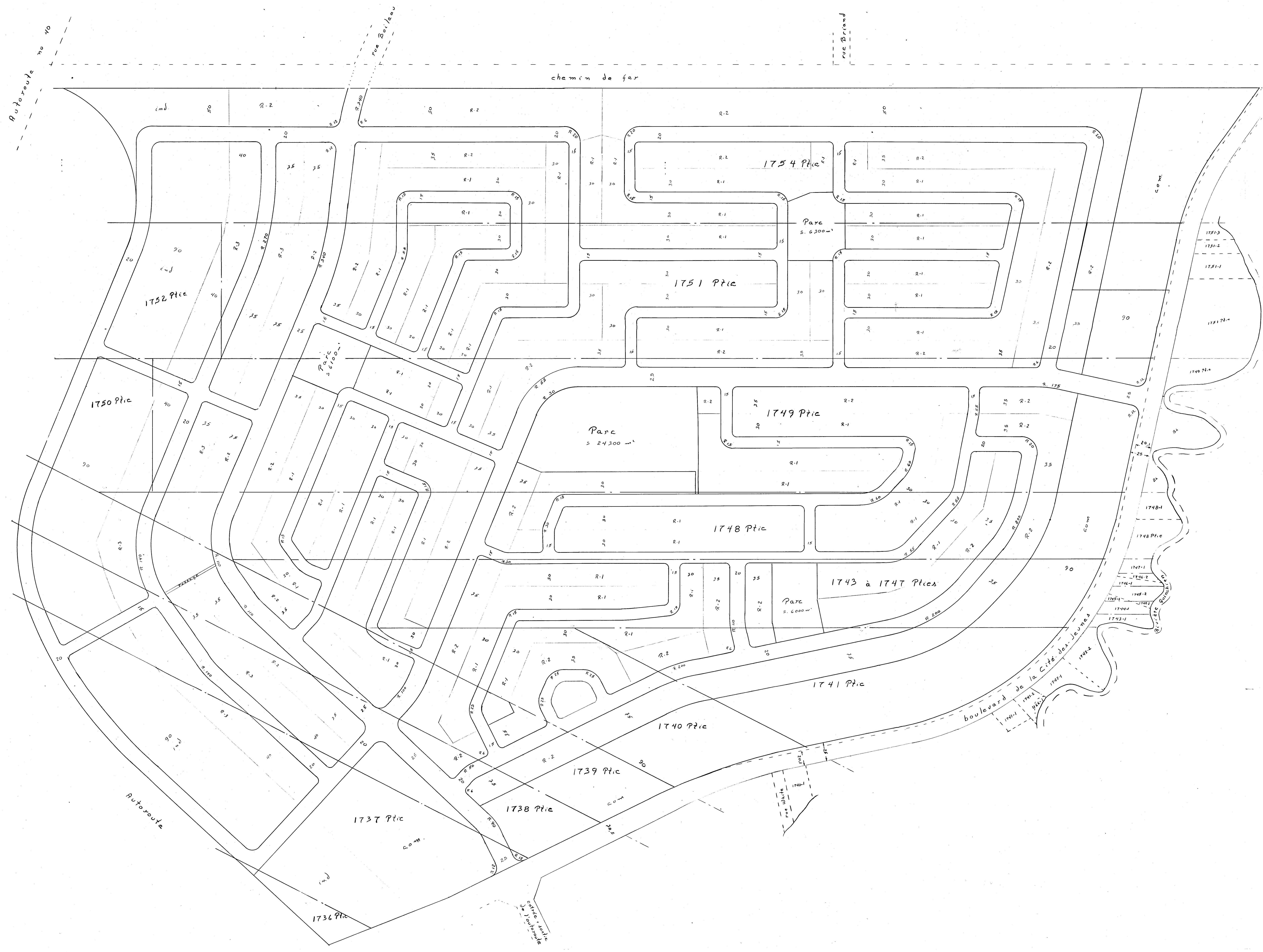
Signature of applicant: G. Adhawan Date: 15<sup>th</sup> MAY 1987

Signature of owner: G. Adhawan Date: 15<sup>th</sup> MAY 1987  
(if other than applicant)

FOR DALMIC ENTERPRISES

TO BE APPLIED FOR IMMEDIATELY  
UPON APPROVAL OF RE-ZONING.

123912



Préparé pour :  
**A.J.S.F. DEVELOPMENTS**  
représentée par : **D.A. BHANDARI**

Superficie totale : 1 300 000 m<sup>2</sup>

Rues	20 %
Parcs	3,3 %
R-1	26 %
R-2	22 %
R-3	6 %
Com	13 %
Ind	9,7 %

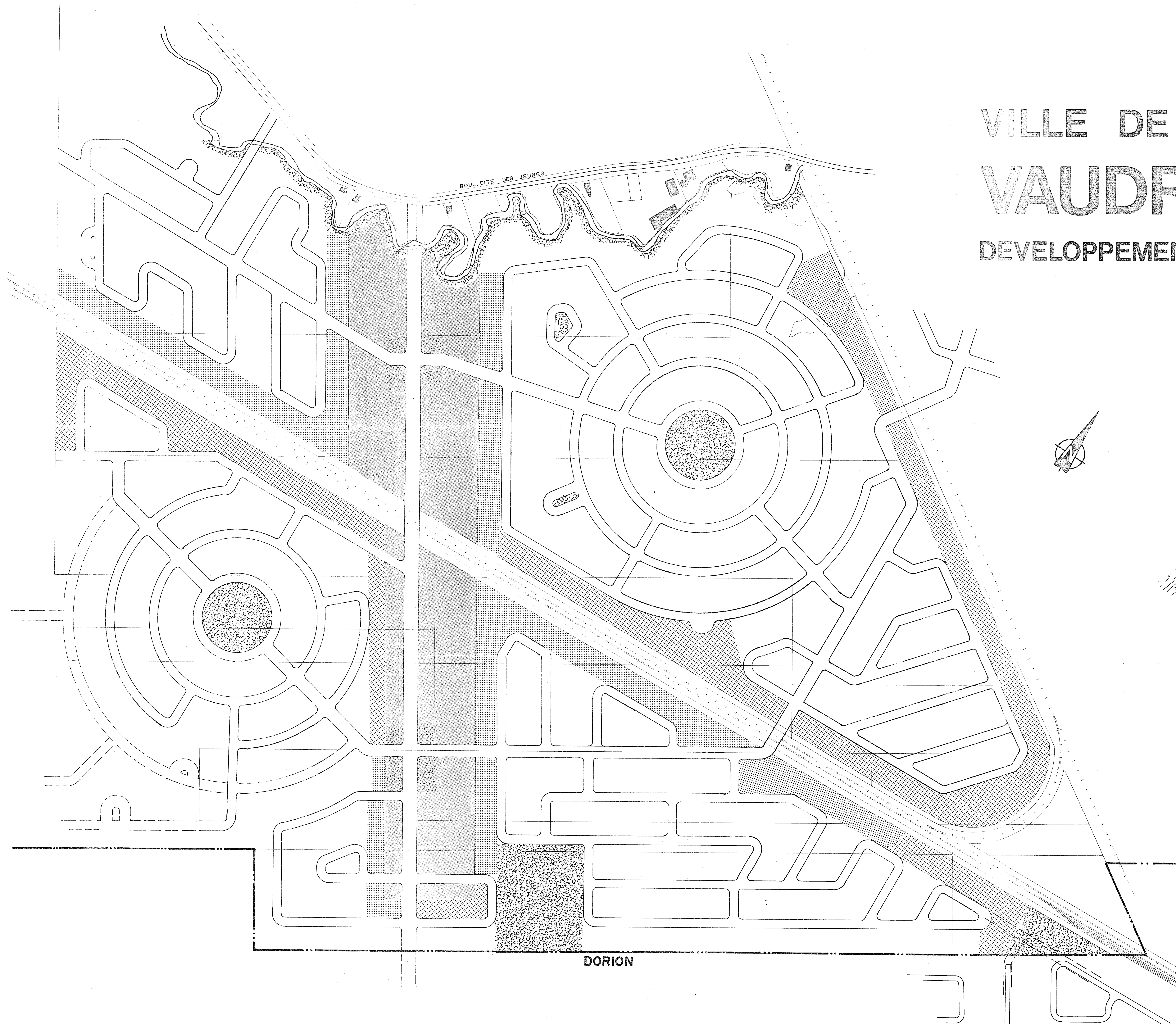
LES MESURES INDICÉES SUR CE PLAN SONT EN MÈTRES.

<b>DAOUST &amp; LEBLANC</b> 6000, boul. St-Charles, suite 206, Parcelsus, Québec, H3M 3E3 APPRENTIS-GEOMÈTRES TÉL. 826-1276	
Préparé par : <i>R. Leblanc</i> <b>RÉNE LEBLANC</b>	copie certifiée conforme à l'original DATE : ..... O.B. DATE : .....
<b>PROJET DE LOTISSEMENT</b>	
Échelle : 1 : 2 000	
Lot(s) : <b>Ptles de 1736 à 1741, 1743 à 1752 et 1754</b>	Date : <b>15 avril 1988</b>
Cadastré : <b>Paroisse de Saint-Michel-de-Vaudreuil</b>	Minute : <b>2746</b>
Div d'engr : <b>Vaudreuil</b>	Dossier : <b>064</b>
Municipalité : <b>Ville de Vaudreuil</b>	







103912

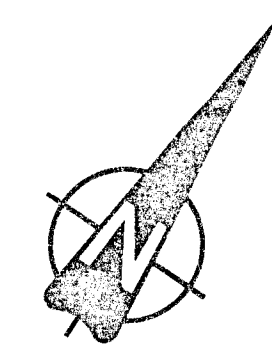
# VILLE DE VAUDREUIL

## DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL




### LEGENDE

-  UNIFAMILIAL ISOLE
-  UNIFAMILIAL JUMELE
-  MULTIFAMILIAL
-  COMMERCIAL
-  PARC & ESPACE VERT
-  ACCES A LA RIVE



DORION

<b>PLANAM</b>	
<small>PLANIFICATION - AMENAGEMENT - URBANISME</small>	
<small>29, rue Ste-Hélène Valleyfield (Québec) J8T 1S5 (514) 371-5722</small>	<small>118, rue Ellice, suite 200 Beauharnois (Québec) J0N 1X7 (514) 420-8547</small>
<small>2, rue Dufranc Vaudreuil (Québec) J7V 7E8 (514) 432-8118</small>	
APPROUVE PAR  ANDRÉE LEMARIER	ECHELLE 1:2500 PREPARE PAR ANDRÉE LEMARIER DESSINE PAR SYLVAIN CHAMBERLAND DATE MAI 88 DOSSIER NO. PL-8804
	PLAN NO. 1 de 1

Par Fax 651-2258

J.E. BURCOMBE

Perrette Lanctôt LANCTOT  
Commission de Protection du  
Territoire Agricole du Québec  
25 Rue Lafayette  
Longueuil J4K 5C7

24 mai 89

Objet: Demande de Révision  
Dossier 149442  
AJSF Dev. Regd.

madame,

Suite à la demande de révision de la  
décision rendue le 25 Avril 89 dans ce dossier,  
je demande, par la présente, qu'une  
audition publique soit tenue.

signé

Confirmation

CERTIFICAT DU GREFFIER

DEMANDE DE RÉVISION

DOSSIER NUMÉRO: 149442

NOM : A.S.F. Dev. Reg'd

DÉCISION (Ordonnance) rendue le : 25-04-1989

DEMANDE DE RÉVISION reçue le : 8-15-1989

Demande faite: - Dans le délai de 60 jours   
- Hors du délai de 60 jours

Prolongation de délai  
Avant 6 mois :   
Après 6 mois :

DROITS DE 20, 00\$ : - acquittés   
- non acquittés   
- exemption

Longueuil, ce 11-05-1989  
Préparé par : Marie C. Dumais  
Vérifié par : Thierry L. Lussier

06/85

ler BANC
<u>L. A. Cormier</u>
<u>M. Lambert</u>

*ex parte*



Commission de protection  
du territoire agricole  
du Québec

DATE : 11 mai 1989

OBJET : - Demande de révision

Dossier numéro : 149442  
Nom : AJSF DEV REG'S  
Demandeur en révision : M. D.A. Bhandari, P. Eng.  
A.J.S.F. Development Reg'd

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception d'une demande de révision, produite en vertu de l'article 18 de la Loi sur la protection du territoire agricole ou 34 de la Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents, concernant le dossier mentionné en rubrique.

À titre de partie intéressée par la décision antérieurement rendue dans ce dossier, vous pouvez produire des représentations à la commission quant à cette décision et quant à la présente demande de révision. En outre, vous pouvez requérir de la commission la tenue d'une audition publique pour entendre cette demande de révision.

Nous vous adressons sous pli un formulaire à l'aide duquel vous pourrez transmettre vos représentations écrites, s'il y a lieu. Dans ce cas, nous vous prions de retourner celui-ci à la commission dans les prochains (15) jours, à l'attention de la Direction des affaires juridiques, dont l'adresse est mentionnée au bas de la présente. Vous pouvez joindre à ce formulaire tous documents que vous jugez pertinents.

Nous vous prions d'agréer, madame, monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

*Nicole G. Samojlik*  
Le Greffe

P.S. Les droits acquis au montant de [REDACTED] \$, payables au ministre des finances, doivent être préalablement acquittés par le demandeur en révision.

Sont exemptés du paiement de ces droits: le gouvernement, les ministères, les organismes publics, les communautés, les corporations municipales et de comté et les municipalités régionales de comté.

D.D.

10/86

[REDACTED] \$ non reçu-

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

GREFFE

PREUVE D'ENVOI D'UN ACCUSÉ RÉCEPTION ET D'UN FORMULAIRE DE RÉVISION  
(POUR REPRÉSENTATIONS ÉCRITES), SUITE À UNE DEMANDE EN RÉVISION (Art. 18  
LPTA, art. 34 LATANAR) .

Accusé réception et formulaire expédiés le: *12-05-1989*

A: (Voir annexe)

*Mélanie C. Goumejjane*  
Préposé(e) à l'acheminement

# *A.J.S.F. Developments Reg'd.*

A DIVISION OF

Abaneck Enterprises Ltd., Jenfadal Inc.  
Sheraban Enterprises Inc. & Farjen Enterprises Inc.

May 6, 1989.

Mr. Blain  
President of C.P.T.A.O.

Dear Sir:

RE: Your File No. 149442

We are hereby appealing the decision of your department dated April 25, 1989, for the following reasons:

- 1) The reasons given for rejection of our application are general and extremely prejudicial and could be made applicable to any property throughout the province of Quebec, including all those like the Malucart property and many, many others which have been approved for the removal of agricultural restriction zoning during the past year.
  
- 2) To consider that any property which is waterlogged, has Class 3 soil or worse, is recuperable and becomes an "interesting" exercise in recuperability, is to divorce oneself from the realities of a normal farmer. Most farmers in that area have small holdings from 50 acres to 300 acres --- hardly enough to sustain a family, and are forced to take on other jobs for basic sustenance. To expect them to undergo "Interesting" and expensive experiments in recuperating the soils is unrealistic and a major reason why farmers near built up areas are giving up farming altogether to get full time or part time work other than farming. The lands under consideration have not been farmed for many years and are unproductive.

# *A.J.S.F. Developments Reg'd.*

A DIVISION OF

**Abaneck Enterprises Ltd., Jenfadal Inc.  
Sheraban Enterprises Inc. & Farjen Enterprises Inc.**

3) That three weeks after our public hearing on March 15, 1989 the writer has been calling your department for decisions regarding our file. We were given the impression that our files were mislaid and that the public hearing was held in Sherbrooke, whereas it was actually held in Longueuil. Five weeks after our hearing we were told that the commissioners were now making their decisions. Evidently the negative decision was made in haste, completely ignoring the facts that many many months were spent in work and planning by the various bodies like the City of Vaudreuil, the M.R.C., your department, and ourselves for that whole area; completely ignoring the needs of the citizens of that area for the city to expand and grow; and completely ignoring the strategic location of these lands adjacent to the city, adjacent to good highways, in the natural path of expansion of the city, and the great need for more residential land as more and more industries are moving to Vaudreuil.

.. Please understand that once the agricultural zoning restriction is removed it will still take about two years for detailed studies, detailed subdivision drawings, engineering studies, detailed engineering drawings, passing of various by-laws for the services by the City, and installation of services, before these lands are in any way ready for construction.

We therefore appeal for a more just decision at your earliest convenience, based on the needs of the area, the needs of the community and the location of these lands with respect to those needs.

# *A.J.S.F. Developments Reg'd.*

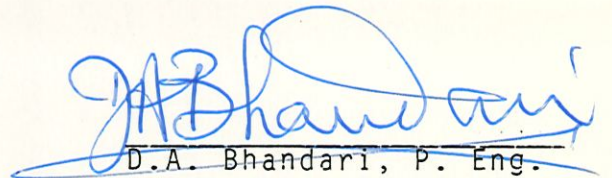
A DIVISION OF

**Abanek Enterprises Ltd., Jenfadal Inc.  
Sheraban Enterprises Inc. & Farjen Enterprises Inc.**

Thanking you and with kindest regards.

Yours Truly,

A.J.S.F.F. Développement Reg'd

  
D.A. Bhandari, P. Eng.

Le Greffe de la Commission  
Commission de Protection du  
Territoire Agricole du Québec.

25 Rue Lafayette C.P.T.A.Q.

Longueuil Qc

J4K 5C7

289 MAI 5 13 21

Objet: Demande de rectification  
Décision, dossier 149442

Au Greffier, (ère)

J. E. Burcombe  
L. Yochell.  
J. E. BURCOMBE  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
2 mai 89

J'aimerais apponter à votre attention  
une erreur sur page 2, 5<sup>ème</sup> paragraphe,  
2<sup>ème</sup> ligne entre guillemets:

et le boulevard Roche doit lire  
et le boulevard cité des Jeunes (route 340)

L'erreur vient de la proposition détaillé  
de la CPTAQ pour dézonage dans la MRC  
Vaudreuil-Soulanges, modules 6.1 et 9.  
(J'ai déjà noté cette erreur à page 4  
de mon mémoire à Révis Yochell, 10 Fév 89)

merci  
[REDACTED]

Article 18 Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q. ch. P-41.1)

Article 34 Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents (L.R.Q. ch.A-4.1)

Demandeur en révision: A.J.S.F. DEVELOPMENTS REG'D.

Adresse 215, DAUPHIN ROAD, D.D.O, QUEBEC H9G-2K7

Date de la décision faisant l'objet de la révision 25 APRIL 1989

Dossier numéro:

149442

Parties mentionnées à la décision:

Propriétaire du lot concerné: A.J.S.F. DEVELOPMENTS REG'D.

Requérant de la première décision (demande): A.J.S.F. DEVELOPMENTS REG'D

Mis-en-cause: APPROVAL OF OUR APPLICATION

Municipalité mise-en-cause: VAUDREUIL

EXTRAITS DE LA LOI ET DU REGLEMENT D'APPLICATION

Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q. ch. P-41.1)

Article 18: La Commission peut, sur demande de toute partie intéressée, réviser une décision ou une ordonnance:

1<sup>o</sup> Lorsqu'est découvert un fait nouveau qui, s'il avait été connu en temps utile, aurait pu justifier une décision ou une ordonnance différente.

2<sup>o</sup> Lorsque, partie au litige, le demandeur n'a pu, pour des raisons jugées suffisantes, se faire entendre.

3<sup>o</sup> Lorsqu'un vice de fond ou de procédure est de nature à invalider cette décision ou cette ordonnance.

Lorsqu'elle révisé une décision ou une ordonnance, la Commission peut la maintenir, la renverser ou la modifier.

La décision de la Commission sur une demande de révision est finale et sans appel sauf dans la mesure prévue par la section 11.1.

18.2: La demande en révision doit être déposée au greffe de la Commission dans les soixante jours de la date de la décision ou de l'ordonnance qui en est l'objet. La Commission peut, pour cause, prolonger ce délai pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus de six mois depuis la date de la décision ou de l'ordonnance.

18.3: La demande de révision suspend l'exécution de la décision sauf dans le cas d'une ordonnance enjoignant à une personne de cesser une activité faite en contravention de la présente loi et dans les cas où la Commission permet l'exécution immédiate.

18.4: Avant de statuer sur une demande de révision, la Commission doit donner aux personnes intéressées l'occasion de se faire entendre.

Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents (L.R.Q. ch. A-4.1)

Article 34: La Commission est chargée de surveiller l'application de la présente loi et à cette fin, les articles 7, 8, 11, 13, 14, 16, 17, 18 et 19 de la Loi sur la protection du territoire agricole s'appliquent en les adaptant.

Règlement d'application de la Loi sur la protection du territoire agricole (R.R.Q. ch.P-41.1, r.01)

Articles 19 et 24: Un montant de ██████ \$ doit être payé par toute personne qui présente à la Commission une demande de révision en vertu de l'article 18 de la Loi, pour tenir lieu de frais et dépens d'enquête et audition. Ce montant est payable à l'ordre du Ministre des Finances et n'est pas remboursable.

Sont exemptés du paiement de ces droits: le gouvernement, les ministères, les organismes publics, les communautés, les corporations municipales et de comté et les municipalités régionales de comté.

### MOTIFS DE REVISION

NOTE: Expliquez en quoi la Commission devrait (ou ne devrait pas) accueillir la demande de ré-  
vision et l'accorder. Vous pouvez joindre les plans et documents nécessaires.

We hereby apply for a revision of the decision as rendered on 25, April 1989.

The decision that was made by the commission composed of:

M. Louis A. Cormier - Vice-President  
and M. Germain Robert - Commissaire,

is not based on all the facts related to the land for which the application has been made. We are seeking a revision so that a decision may be made according to the law based on all the practical facts and realities which have grave implications for the economic interests of the City of Vaudreuil and its community.

These **Facts** are as follows:

1. **This land has not been farmed for many years.**
2. It has not been farmed because the soil is **unsuitable class 3**. This **fact** has been reported by C.P.T.A.Q. inspector's report in dossier No.149442, dated 12th Jan. 1989.
3. It cannot be farmed because an additional problem is the **fact** it is **flooded with water which must be drained at great cost**. This **fact** is also reported in the C.P.T.A.Q. inspection report mentioned above.
4. The land is situated between a railway line, adjacent to highway 40 and highway 540, and is bordered by the built up area of the city of Vaudreuil. This **fact** would put the conjectured farming activity in the centre of high density traffic, commerce and residential housing, which makes this land an **absolutely wrong location** for farming.
5. Given the **fact** that this land **will not be farmed** due to the **high costs of drainage and recouperation** there is no valid reason to suppose it can be realistically farmed ever again.
6. Given the **major fact** that **approval in principle has been given by all** three important civic bodies: i) City of Vaudreuil, ii) the M.R.C. and iii) **the C.P.T.A.Q.** for the development of the land as contained in the master plan No. 8.0-72260-3 prepared by the **C.P.T.A.Q.** dated and revised on 15, April 1989, **it is important to note that this land forms an important part of the master plan.**

789 MAI 24 14 09

C.P.T.A.Q.

MOTIFS DE REVISION

NOTE: Expliquez en quoi la Commission devrait (ou ne devrait pas) accueillir la demande de ré-  
vision et l'accorder. Vous pouvez joindre les plans et documents nécessaires.

7. The master plan has been agreed upon by all the 3 agencies mentioned above **which includes the C.P.T.A.Q.** on the basis of long and detailed reports and analysis by many experts including C.P.T.A.Q. experts who duly considered the adequate provision of farm land in the surrounding environment, and placed only these lands most suitable and beneficial to the needs of the community in the plan for development.
8. It becomes **contradictory** to other experts and officials to remove just one piece from the master plan, this could also be considered discrimination.
9. The reason that this land offers an interesting possibility of recouperation for farming ("compte tenu que cet emplacement offre des possibilites interessantes....") is not based on practical facts and remains only as a conjecture possibility, as no farmer or persons or company or Govt. dept. wishes to farm this land, **if enormous expenses must be incurred for drainage and recouperation.**
10. The **fact** that recent approvals for identical land in the same vicinity having similar soil conditions and problems have been granted, reference:- Company Investment Malucart's farm land in the same area makes the decision on this land an unnecessary discrimination.

Considering the many facts and the contradiction to the master plan, and that it is not in the interests of the C.P.T.A.Q. to resort to discrimination and obstruct the real interests of the surrounding Vaudreuil Community who need housing due to a large increase of industry into the area. We are hereby seeking a revision of the desision rendered and approval of our demande as previously made over many months based on the facts above - **wherein conjecture and remote possibilities are put aside and the realities of the facts and the real conditions which are in the best interests of the community, are taken into account.**

Documents enclosed:

1. Letter from the **City of Vaudreuil**
2. Letter from **M. R.C.**
3. **C.P.T.A.Q.** Plan No. 8.0-72260-3 and Legend.

Déposé au greffe de la Commission

le \_\_\_\_\_

  
Demandeur, mis-en-cause ou intervenant

Lieu: 215 DAUPHIN RD., D.D.O., QUEBEC H9G-2K7

Date: 24 MAY 1989



FORMULAIRE DE REPRÉSENTATIONS

DATE : \_\_\_\_\_

OBJET : Demande d'autorisation (demande de permis)  
Dossier numéro: 149442

Si les faits ou les énoncés apparaissant au rapport d'analyse vous semblent incomplets, erronés, ou si vous désirez porter à la connaissance de la Commission d'autres faits, nous vous invitons à formuler vos représentations à l'aide de ce formulaire et à le retourner le plus rapidement possible.

En référence au rapport d'Analyse.  
3 les photos aériennes sont hors date par 5 ans.  
3.1 les lots 1751, 1752 sont drainés et cultivés  
en blé d'inde depuis 1985 sur un superficie  $\approx$  20Ha  
3.2 Quelque lots adjacents sont cultivés pour  
le foin.  
commentaires Comme mentionné dans l'analyse,  
la CPTAQ a déjà refusé une demande  
similaire en 1987 au dossier no. 123972. À  
mon avis les motifs sont toujours valables.  
Dans la version définitive du schéma d'  
aménagement de la MRC Vaudreuil-Soulanges  
les lots visés se trouvent dans la zone  
agricole.  
même s'il existe maintenant un plan directeur  
pour ce secteur, la ville n'a pas un plan  
globale pour toute la municipalité.  
Pour éviter le développement par morceaux  
il faut attendre jusqu'à les schémas  
d'aménagements de la MRC et la Ville  
sont approuvés.

15 mar 89

Signature : \_\_\_\_\_

S'il y a lieu, veuillez retourner ce formulaire à l'adresse suivante:  
Commission de protection du  
territoire agricole du Québec  
Direction des services techniques  
25, boul. Lafayette  
Longueuil (Québec)  
J4K 5C7

# A.J.S.F. Developments Reg'd.

A DIVISION OF

**Abanek Enterprises Ltd., Jenfadal Inc.  
Sheraban Enterprises Inc. & Farjen Enterprises Inc.**

January 31, 1989

Mr. Pierre Luc Blain, President,  
Commission de Protection du Territoire Agricole du Quebec  
25, boul. LAFAYETTE  
Longueuil, Quebec J4K 5C7

Dear Sir:

REF: Your File No. 149442

We are in receipt of a letter from Mr. Michel Pagé, Ministre de L'Agriculture, des Pecheries et de L'Alimentation du Quebec, explaining that the Decree from Cabinet will be forthcoming in due course in the early months of 1989.

Considering that all <sup>the</sup> ~~the~~ documentation has already been approved by all parties concerned and submitted to your office, (which you presently have on file), would you kindly send us the C.P.T.A.Q. confirmation decision form letter concerning:

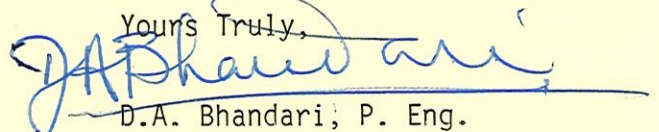
Lots P- 1739, 1740, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1751 1752 and P- 1749, 1750, 1752, 1166 in the City of Vaudreuil, County of Vaudreuil-Soulange.

We have already made detailed Urban studies and have also commenced Engineering studies for services of water, sewers, Hydro, etc. for the area. We and the City of Vaudreuil are hoping to commence Phase 1 services on these lands early this year.

Therefore, we would appreciate very much receiving your decision form letter as a matter of urgency, as soon as possible.

Thanking you.

Yours Truly,



D.A. Bhandari, P. Eng.



Cabinet du ministre

January 23rd, 1989

Mr Dali Bhandari  
A.J.S.F. Developments Reg'd.  
215, Dauphin Road  
Dollard-des-Ormeaux (Québec)  
H9G 2K7

N./Réf.: 2260

Dear sir,

On behalf of Mr Michel Pagé, Ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec, I acknowledge receipt of your letter dated November 11th, 1988, in which you request the lifting of the moratorium concerning the revision of permanent agricultural zones, thereby permitting the adoption of the Vaudreuil-Soulanges decree.

In effect, this moratorium was lifted on November 15th, when the Minister tabled Bill 100, the Act modifying the Farmland Protection Act. Since December, the CPTAQ has resumed negotiations with the MRC's, and the agreements resulting will be progressively submitted to Cabinet for adoption of decrees in the early months of 1989.

Sincerely,

Pierre Savard  
Attaché politique

PS/jm



*Phonetic  
and pictures*

FORMULAIRE DE REPRÉSENTATIONS

DATE : January 18, 1989

OBJET : Demande d'autorisation (demande de permis)  
Dossier numéro: 149442

Si les faits ou les énoncés apparaissent au rapport d'analyse vous semblent incomplets, erronés, ou si vous désirez porter à la connaissance de la Commission d'autres faits, nous vous invitons à formuler vos représentations à l'aide de ce formulaire et à le retourner le plus rapidement possible.

We are in receipt of your report. It is a good report actually reflecting our property as ideal for urban development. *Any attempt to recuperate this land will be enormously expensive and beyond the financial capability of an average farmer.*

PERTINENT CONSIDERATIONS: By our previous correspondence and by your own report these lands have been lying fallow for a number of years. Also, the soil is of poor quality, gets water logged and requires expensive drainage ditches with equally expensive maintenance which makes farming in that area even less attractive and most uneconomical. There are no agricultural buildings of any importance built in the area because of the above facts.

CONCLUSIONS:

- 1) These lands are non-productive and uneconomical for agricultural purposes.
- 2) The lands have a superior location on the Boulevard Cité Des Jeunes, with immediate accesses to Highways #540, #20 & #40 and are immediately adjacent to the existing City of Vaudreuil, and in the natural path of growth of the City of Vaudreuil.
- 3) Already businesses and houses are built on the borders of Boulevard Cité des Jeunes adjacent to our lands, reflecting the pressure for expansion in that area.
- 4) The City of Vaudreuil, the Urban Planning Commission, the M.R.C. and even your department have expressed approval of removal of Agricultural zoning restriction to facilitate Vaudreuil's logical expansion. Even the local U.P.A.

PLEASE TURN OVER.

S'il y a lieu, veuillez retourner ce formulaire à l'adresse suivante:  
Commission de protection du territoire agricole du Québec  
Direction des services techniques  
25, boul. Lafayette  
Longueuil (Québec)  
J4K 5C7

A l'attention de: Michèle Frappier



FORMULAIRE DE REPRÉSENTATIONS

DATE : JANUARY 18, 1989.

OBJET : Demande d'autorisation (demande de permis)  
Dossier numéro: 149442

Si les faits ou les énoncés apparaissant au rapport d'analyse vous semblent incomplets, erronés, ou si vous désirez porter à la connaissance de la Commission d'autres faits, nous vous invitons à formuler vos représentations à l'aide de ce formulaire et à le retourner le plus rapidement possible.

have removed their objections.

Considering all the above, the conclusion is that all parties are agreed that our land is ideal for development rezoning and has absolutely no viable or economical agricultural restraints. Also, the pressure of Urban expansion in that natural direction is evident.

We would therefore appreciate an early approval for rezoning by your department.

Thanking you and with kindest regards.

Yours Truly,

A.J.S.F. Developments.

Signature :

( D.A Bhandari, P.ENG. )

S'il y a lieu, veuillez retourner ce formulaire à l'adresse suivante:  
Commission de protection du territoire agricole du Québec  
Direction des services techniques  
25, boul. Lafayette  
Longueuil (Québec)  
J4K 5C7

A l'attention de: Michèle Frappier

Commission de la Protection du  
Territoire Agricole du Québec  
25 Rue Lafayette  
Longueuil QC  
J4K 5C7

J. E. BURCOMBE

12 Jan 89

Nouveau dossier # 149442

Sujet:

CPTAQ Dossier # 123972 original

Messieurs,

Suite à la demande fait le 14 Dec 88  
par A. J. S. F. Developments Regd,  
265 Dauphin Road, Dollard des Ormeaux  
Montreal QC H9G 2K7

en vertu de l'article 58 de la loi sur la  
protection du territoire agricole pour  
usage autre que l'agriculture des lots;

1739, 1740, 1743 à 1752 et 1166  
dans la municipalité de Vaudreuil, comté  
Vaudreuil, et selon l'article 44 de la  
même loi, je demande, par la présente,  
qu'une audition publique soit tenu.

Signé

[Redacted Signature]

289 JAN 12 15 47

C.P.T.A.Q.

RAPPORT D'ANALYSE

DOSSIER NUMÉRO : 149442

Longueuil, le 12 janvier 1989

CODE GÉOGRAPHIQUE : 72260

J.E BURCOWBE

1. IDENTIFICATION

<u>DEMANDEUR</u>	<u>M.R.C.</u>	<u>MUNICIPALITÉ</u>
A.J.S.F. Developments Reg'd a/s Dali Bhandari	Vaudreuil-Soulanges	Vaudreuil (V)
215, rue Dauphin	420, boul. Roche	2, rue Dutrisac
Dollard-des-Ormeaux	Vaudreuil	Vaudreuil
H9G 2K7	J7V 2N1	J7V 7E6
514-696-0353	514-455-5753	514-455-3371
Constructeur	André B. Boisvert	Lise Lemire
Propriétaire	Secrétaire-trésorier	Secrétaire-trésorière

FICHE TECHNIQUE DU LOT

NO DES LOTS: P.1739, P.1740, P.1743 à P.1752, P.1166

SUPERFICIE VISÉE: 253,69 acres

CADASTRE: Paroisse de Saint-Michel-de-Vaudreuil

DIV. D'ENREGISTREMENT: Vaudreuil

LES RENSEIGNEMENTS OBTENUS NOUS INDIQUENT QUE LE PROPRIÉTAIRE DE LA SUPERFICIE VISÉE N'EST PROPRIÉTAIRE D'AUCUN LOT OU TERRAIN CONTIGU À CE LOT.

## 2. FAITS, RENSEIGNEMENTS ET REPRÉSENTATIONS

Cette partie comprend les principaux éléments de la demande d'autorisation. Les renseignements proviennent essentiellement du formulaire de demande complété par le demandeur ou son mandataire, d'un complément d'information (lorsque nécessaire), de la position de la municipalité et des représentations écrites de personnes intéressées.

### 2.1 NATURE DE LA DEMANDE ET MOTIFS DU DEMANDEUR

Le demandeur s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'autorisation de lotir les terrains qu'il possède afin de créer un développement mixte comprenant des maisons détachées, semi-détachées, des maisons de ville, des maisons à appartements ainsi que des commerces et des industries légères.

Ce terrain constitue une localisation idéale pour un accès rapide à l'île de Montréal. C'est aussi le site naturel et logique du développement et de l'expansion de la ville de Vaudreuil.

Les lots visés sont présentés au plan no 8.0-72260-3 de la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour exclusion de la zone agricole. Ils présentent des sols pauvres et ils n'ont pas été cultivés depuis plusieurs années.

### 2.2 RENSEIGNEMENTS RECUEILLIS EN COURS D'ANALYSE

Aucun renseignement nouveau n'a été porté à la connaissance de l'analyste au cours de l'analyse.

### 2.3 DOCUMENTS FAISANT PARTIE DU DOSSIER

- Titre de propriété
- Carte de révision de la zone agricole préparé par la C.P.T.A.Q.
- Lettre de la Municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges
- Plan de localisation des lots visés
- Plan de lotissement au 1: 2000
- Rapport de la firme de consultants Planam

## 2.4 RÉSOLUTION DE LA CORPORATION MUNICIPALE

La Corporation municipale informe la Commission qu'elle appuie la demande pour les motifs suivants:

Les terrains sont situés dans un secteur prévu au schéma d'aménagement de la M.R.C.

## 3. DONNÉES BIOPHYSIQUES

Cette partie se compose des renseignements sur le terrain visé par la demande et sur le milieu environnant. Ces renseignements proviennent essentiellement des outils de référence dont dispose la Commission (photographies aériennes, mosaïques, cartes cadastrales, cartes de potentiel des sols, cartes de l'inventaire forestier, rapports pédologiques, etc.) et sont l'objet, lorsque nécessaire, d'une confirmation avec des personnes du milieu ou d'une visite par un analyste du terrain visé et du milieu environnant.

Pour compléter son analyse, l'analyste a utilisé:

- les photographies aériennes du 9 juin 1983
- la carte cadastrale de la zone agricole
- la carte de potentiel agricole des sols

Ces documents se retrouvent au dossier.

L'analyse de cette demande n'a pas donné lieu à une visite de terrain.

### 3.1 LE TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

Selon l'interprétation des documents précités, le terrain est en friche.

### 3.2 CARACTÉRISTIQUES DES LOTS ADJACENTS

L'utilisation des lots adjacents se caractérise par:

AU NORD : friche

AU SUD : friche

À L'EST : friche et zone non agricole

À L'OUEST : terre cultivée et friche

On ne retrouve pas de bâtiments agricoles actifs à proximité du terrain visé.

### 3.3 LE MILIEU ENVIRONNANT

Le terrain visé s'inscrit dans un milieu mixte où on retrouve des espaces cultivés, des espaces en friche, des commerces et des résidences isolées.

### 3.4 CARACTÉRISTIQUES DES SOLS DU SECTEUR

Selon les données de l'Inventaire des Terres du Canada, le potentiel agricole des sols de ce secteur est moyen à élevé (classe 3) et les sols présentent des contraintes de drainage et de compacité (D - structure indésirable).

## 4. RÉSUMÉ ET ÉVALUATION DES EFFETS DE LA DEMANDE

Dans cette partie, l'analyste évalue les effets immédiats et/ou prévisibles (négatifs ou positifs). Pour ce faire, il prend en considération tous les éléments qui précèdent en s'attardant particulièrement sur les faits qu'il juge les plus pertinents.

La demande a pour objet de lotir, aliéner et utiliser à des fins non agricoles 253,69 acres répartis sur les lots P.1739, P.1740, P.1743 à P.1752, P.1166, pour l'aménagement d'un développement urbain mixte composé de résidences, commerces et industries légères. La Commission a déjà refusé une demande similaire en 1987 au dossier no 123972.

Le terrain visé est compris entre la zone non agricole, les autoroutes 40 et 540 et le chemin de fer et il est traversé par le boulevard Cité-des-Jeunes. Le terrain est en friche et il possède des sols à potentiel agricole moyen à élevé avec des contraintes liées au drainage et à la compacité.

Le milieu environnant est un milieu agricole peu actif qui se caractérise d'une part par des terres en friche et d'autre part, par l'absence d'exploitations agricoles importantes sur les terres cultivées. Il faut aussi noter la présence de résidences et de commerces le long du boulevard Cité-des-Jeunes mais ils sont majoritairement situés entre la rue et la rivière Quinchien.

Les autorisations recherchées auraient pour effet de faire disparaître une superficie importante de sols à potentiel agricole intéressant qui demeurent récupérables pour l'agriculture même s'ils s'inscrivent dans un milieu agricole peu actif.

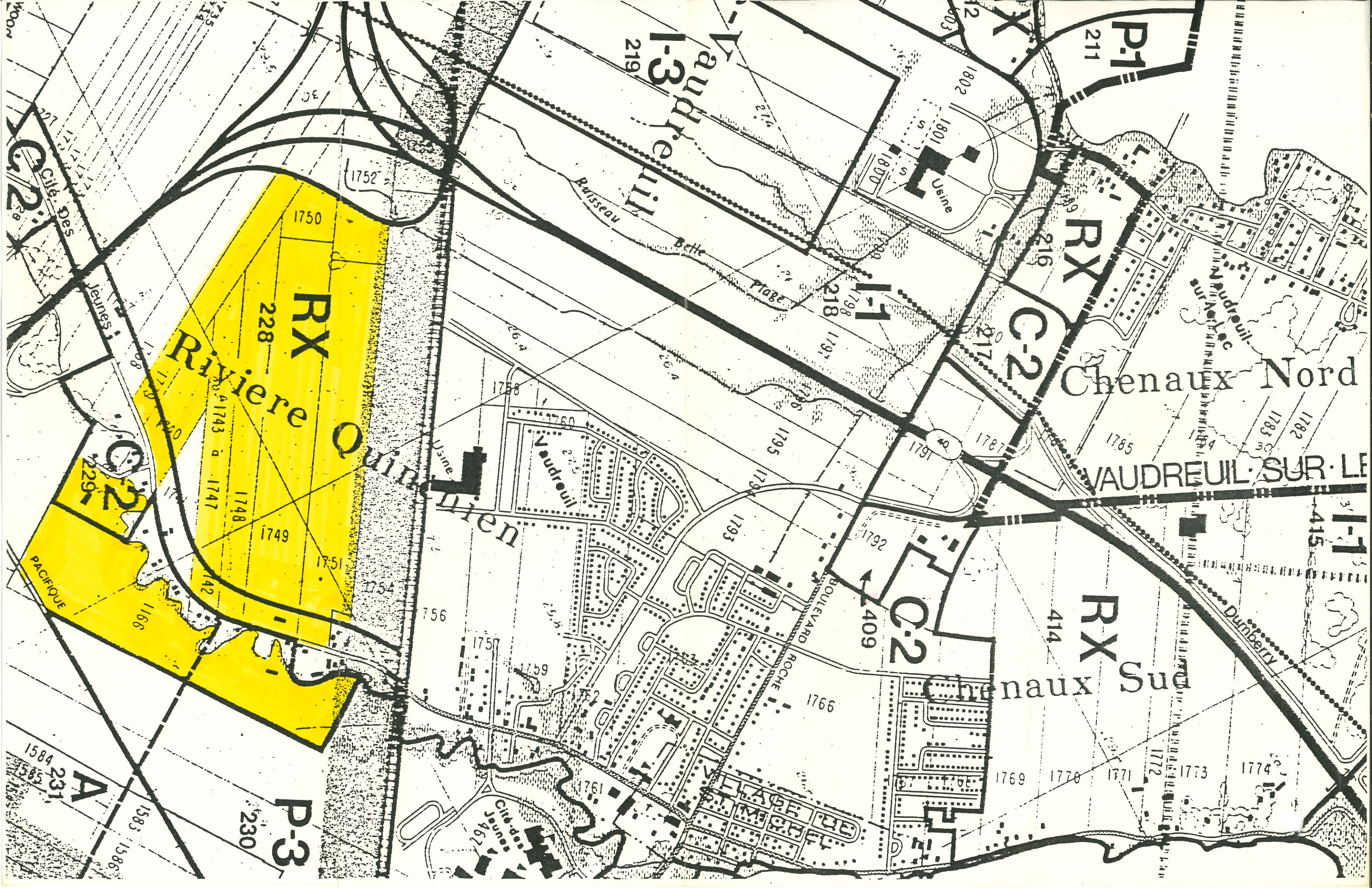
DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES,



MICHÈLE FRAPPIER, analyste

MF/dg

N.B.: Ce rapport d'analyse ne constitue pas la décision de la Commission. La décision de la Commission sera prise lors de l'audition de votre demande et vous sera communiquée par la poste.



Rivière

RX

228

1750

1743

1747

1748

1749

1751

1754

756

1757

1759

1761

1766

1769

1770

1771

1772

1773

1774

Chenaux Nord

VAUDREUIL SUR LE LIEN

Chenaux Sud

RX

414

C-2

409

RX

C-2

216

I-1

218

1797

1795

1793

1792

1791

1787

1785

1783

1782

I-1

415

Vaudreuil

219

Buisseau

Belle

Plage

Usine

1801

1802

1800

P-1

211

P-3

230

A

1584

1585

1583

1586

Cité Des Jeunes

C-2

PACIFIQUE

1583

1586

Cité des Jeunes

467

PLAGE

Dunberry

Chenaux Nord



(2)

May 28, 1987

Dalmic Entreprises  
215 Dauphin Road  
Dollard-des-Ormeaux, (Québec)  
H9G 2K7

Attention: M. D. A. (Dali) Bhandari

Mr,

In reference to a compilation of the deed of sales, and the plans of survey from the office Lemieux & Tétreault, and also the plans of expropriation from "Ministère des Transports", the areas concerning the parts of lot 1166, 1739, 1740 and 1743 to 1752 are the followings.

<u>Lot</u>	Area (square feet)	(Acres)
1166.	2 208 040	50.69 (B)
1739 <sup>v</sup>	842 446	19.34 (A)
1740 <sup>v</sup>	549 867	12.62 (A)
1743 <sup>v</sup>	180 954	4.15 (A)
1744 <sup>v</sup>	191 765	4.40 (A)
1745 <sup>v</sup>	201 459	4.62 (A)
1746 <sup>v</sup>	209 921	4.82 (A)
1747 <sup>v</sup>	218 062	5.01 (A)
1748 <sup>v</sup>	1 185 667	27.22 (A)
1749 <sup>v</sup>	2 589 231	59.44 (B)
1750.	225 426	5.18 (B)
1751	2 330 006	53.49 (A)
1752	259 023	5.95 (A)
	<hr/>	<hr/>
	11 191.867	256.93

Which areas, belong to the owners indicated bellow:

A) Mr Marcel Delattre

A: 6 169 170 square feet (141.62 acres)

B) Pierrette et Jacques Valois

A: 5 022 697 square feet (115.31 acres)

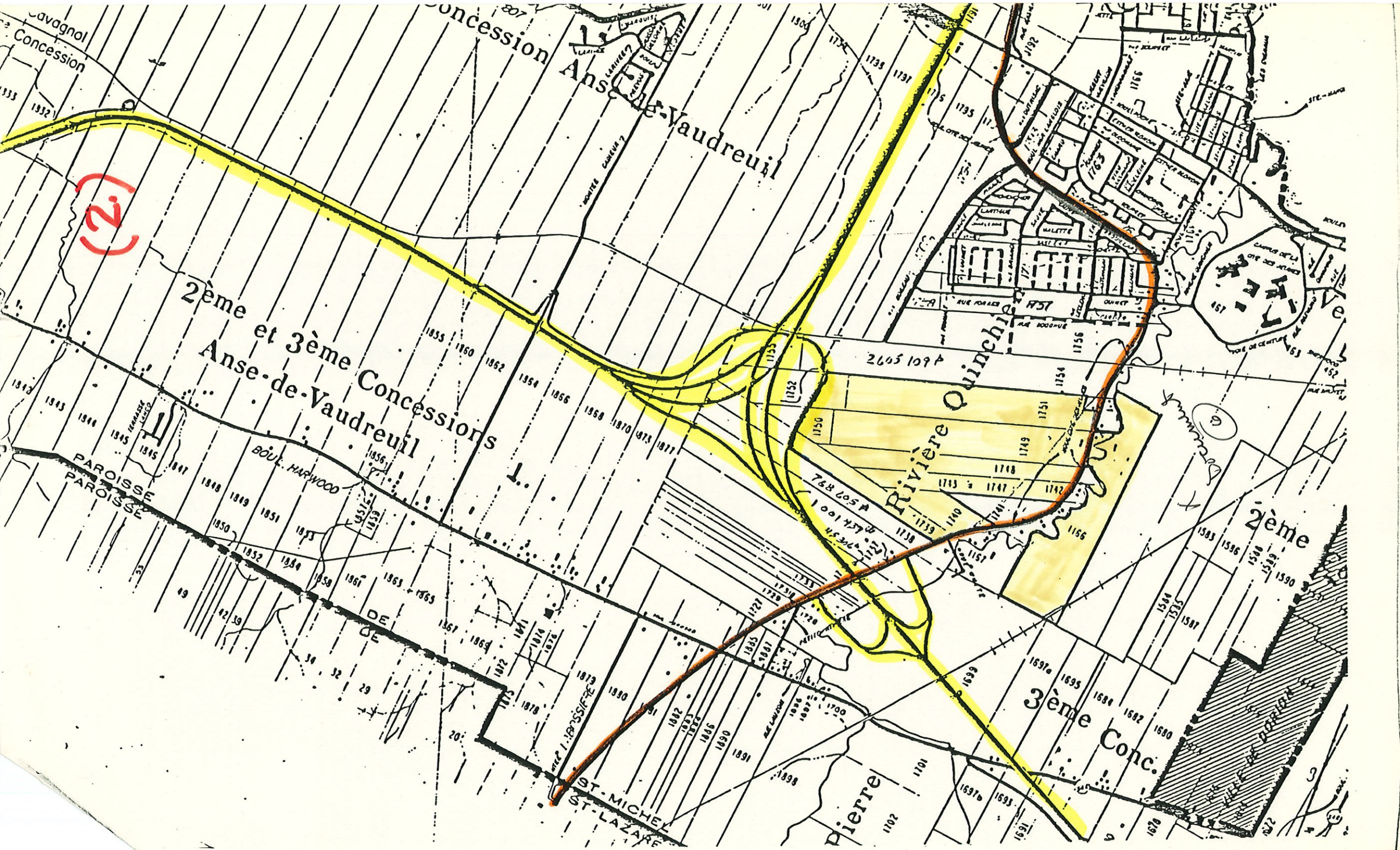
Meanwhile, to certify the areas or for give them more exactness, we have to proceed to a survey of the properties.

Hoping that everything meets with your approval.

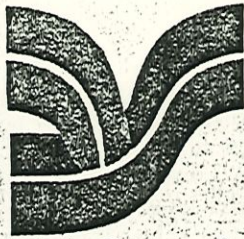
Yours sincerely,

René Leblanc, Q.L.S.

RL/ml







(4)

## Municipalité Régionale de Comté de Vaudreuil-Soulanges

Vaudreuil, le 9 novembre 1988

M. Jean-Yves Truchon  
Ville de Vaudreuil  
2 rue Dutrisac  
Vaudreuil, QC  
J7V 7E6

Monsieur,

La présente est pour vous certifier que l'Union des Producteurs Agricoles n'a pas fait de représentation auprès de la M.R.C. de Vaudreuil-Soulanges relativement au dossier de la municipalité de Vaudreuil dans le cadre de la proposition détaillée numéro 1 de la revision de la zone agricole.

De plus, l'interprétation de la proposition détaillée numéro 1 laisse à penser que la Commission n'a pas reçu de représentation à cet effet de la part de l'Union des Producteurs Agricole puisque aucune remarque dans ce sens n'apparaît à la section "représentations au dossier."

Espérant le tout à votre entière satisfaction, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

*Andre B. Boisvert*

ANDRE B. BOISVERT,  
secrétaire-trésorier

11  
p.j.

PROPOSITION DÉTAILLÉE NUMÉRO 1

Municipalité: Vaudreuil (V)

Date: 16 octobre 1987

Numéro de carte: 8.0-72260-1

MODULE NO	SUPER-FICIE (ha)	PROPO. DE LA MRC (1)	MOTIFS ET/OU AFFECTATION PROJETÉE PAR LA MRC	REPRÉSENTATIONS AU DOSSIER	PROPO. DE LA CPTAQ (1)	MOTIFS DE LA CPTAQ	VARIATION SUP. Z.A. (ha)
1	22	Z.N.A.	Il s'agit d'un secteur enclavé sur trois côtés par le cadre bâti de la ville de Vaudreuil. Les services seraient rendus à proximité.	M. Besner, propriétaire est contre ce projet de modification.	Z.N.A.	La Commission reconnaît les arguments invoqués par la MRC.	-22
2	28	Z.N.A.	Ce secteur est localisé entre l'autoroute 40 et le boulevard Roche. On voudrait y développer les fonctions industrielles et commerciales.	Idem module 1	Z.N.A.	Idem module 1	-28
3	52	Z.N.A.	Ce secteur est enclavé par la zone non agricole de la municipalité.	La Succession Gaston Elie, propriétaire en partiel du secteur s'oppose à cette modification.	Z.N.A.	Idem module 1	-52
4	11	Z.N.A.	Idem module 3	Idem module 3	Z.N.A.	Idem module 3	-11
5	185	Z.N.A.	On voudrait intégrer ce secteur au périmètre urbain.	Aucune	Z.N.A.	Dans une optique à long terme la Commission considère qu'il n'y a pas lieu de conserver ce secteur à l'agriculture.	-185

(1) Z.A. = zone agricole.  
Z.N.A. = zone non agricole.

( ) = Ce numéro réfère à l'identification des secteurs visés par la MRC

PROPOSITION DÉTAILLÉE NUMÉRO 1

Municipalité: Vaudreuil (V)

Date: 16 octobre 1987

Numéro de carte: 8.0-72260-1

MODULE NO	SUPERFICIE (ha)	PROPO. DE LA MRC (1)	MOTIFS ET/OU AFFECTATION PROJETÉE PAR LA MRC	REPRÉSENTATIONS AU DOSSIER	PROPO. DE LA CPTAQ (1)	MOTIFS DE LA CPTAQ	VARIATION SUP. Z.A. (ha)
6.1	23	Z.N.A.	Il s'agit d'une bande de terrain longeant le côté nord du boulevard Roche. On voudrait y promouvoir des activités commerciales.	Aucune	Z.N.A.	Idem module 5	-23
6.2	6	Z.N.A.	Idem module 6.1	Aucune	Z.A.	Cette lisière de terrain est en culture et s'inscrit dans un domaine agricole plus vaste.	--
7	40	Z.N.A.	On voudrait promouvoir la fonction industrielle sur ce terrain considérant son excellente localisation en bordure de l'autoroute.	Aucune	Z.A.	Malgré sa localisation particulière, ce terrain apparaît utile à l'activité agricole. De plus, ce terrain est en partie cultivé.	--
8	60	Z.N.A.	Il s'agit d'un secteur où l'on retrouve plusieurs usages non agricoles.	Aucune	Z.N.A.	Secteur irrécupérable pour l'agriculture.	-60
9	160	---			Z.N.A.	Il s'agit d'un secteur enclavé entre l'autoroute 540 et le boulevard Roche. Dans une perspective à long terme, la vocation agricole de ce secteur apparaît incertaine.	-160

(1) Z.A. = zone agricole.  
Z.N.A. = zone non agricole.

( ) = Ce numéro réfère à l'identification des secteurs visés par la MRC

PROPOSITION DÉTAILLÉE NUMÉRO 1

Municipalité: Vaudreuil (V)

Date: 16 octobre 1987

Numéro de carte: 8.0-72260-1

MODULE NO	SUPERFICIE (ha)	PROPO. DE LA MRC (1)	MOTIFS ET/OU AFFECTATION PROJETÉE PAR LA MRC	REPRÉSENTATIONS AU DOSSIER	PROPO. DE LA CPTAQ (1)	MOTIFS DE LA CPTAQ	VARIATION SUP. Z.A. (ha)
10	200				Z.N.A.	La vocation agricole de ce secteur en raison de l'organisation des lieux apparaît incertaine.	-200
11	80				Z.N.A.	Idem module 10	-80
12	45				Z.N.A.	Ce secteur n'a aucune vocation agricole.	-45
13	24				Z.N.A.	Milieu irrécupérable pour l'agriculture.	-24
14	46				Z.N.A.	Ajustement aux limites de la zone agricole.	-46
15	201				Z.N.A.	Il s'agit d'un grand secteur où les usages non agricole dominant l'utilisation du sol.	-201

(1) Z.A. = zone agricole.  
Z.N.A. = zone non agricole.

( ) = Ce numéro réfère à l'identification des secteurs visés par la MRC

# LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

( REVISION DE LA ZONE AGRICOLE )



ZONE AGRICOLE

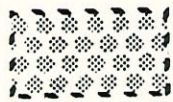


LIMITE MUNICIPALE

## REVISION PROPOSEE DE LA ZONE AGRICOLE



WITHDRAWN FROM AGRICULTURAL ZONE  
SOUSTRAIRE DE LA Z.A.



INTEGRER A LA Z.A.



STATU QUO



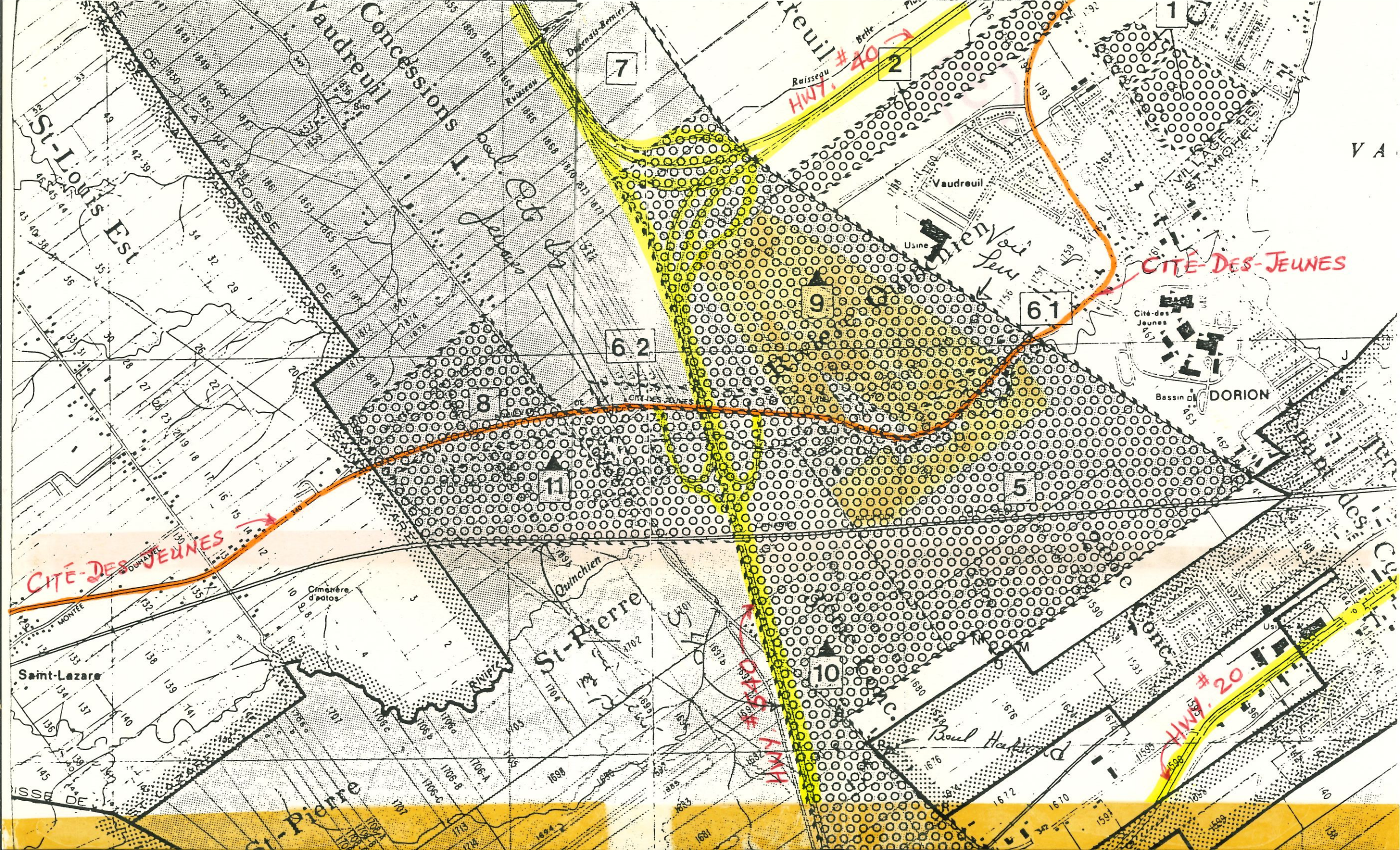
DEMANDE DE LA M.R.C.



PROPOSE PLAN OF THE COMMISSION PROTECTION  
TERRITORIAL AGRICOLE

MUNICIPALITE REGIONALE DE COMTE QUEBEC

### VAUDREUIL-SOULANGES



St-Louis Est

Vaudreuil Concessions

Vaudreuil  
Ruisseau #40  
Brette

CITÉ-DES-JEUNES

Bassin DORION

CITÉ-DES-JEUNES

Saint-Lazare

St-Pierre

HWY #20

7

2

6.2

6.1

11

9

5

10

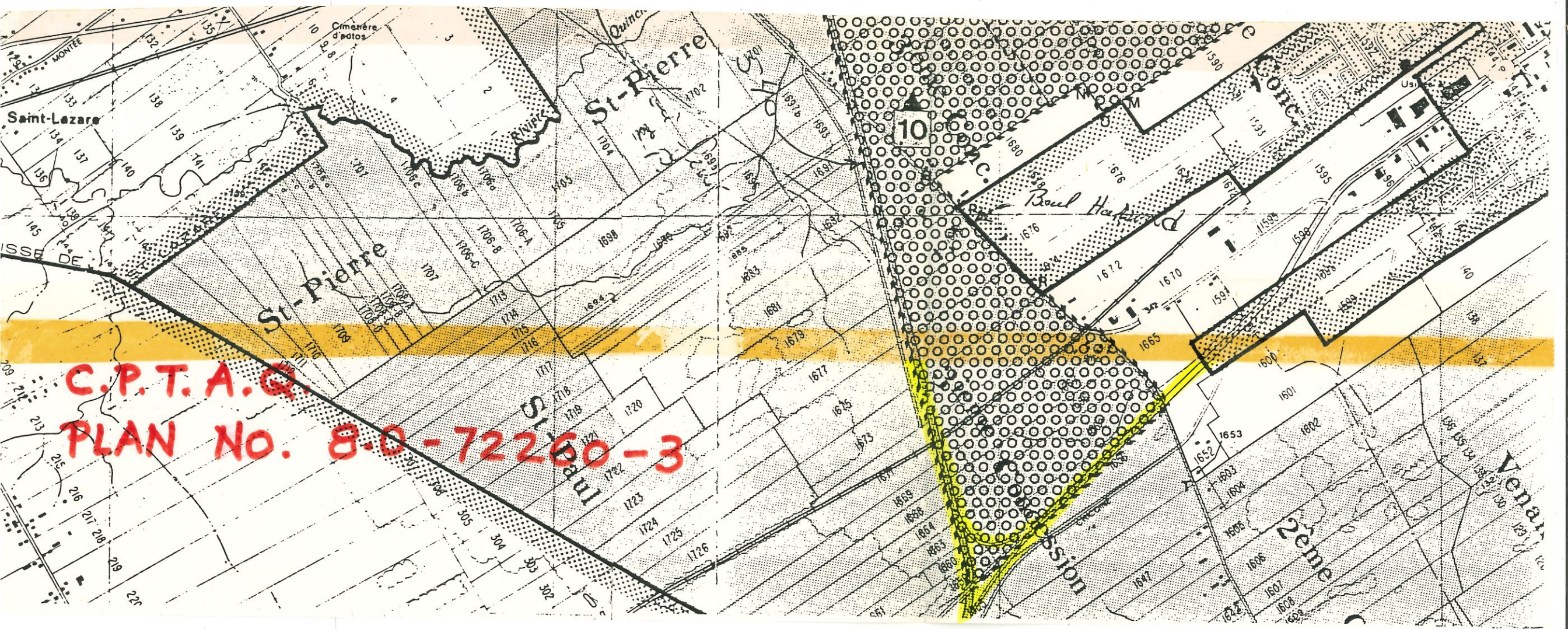
Boul Hardin

SSSE

St-Pierre

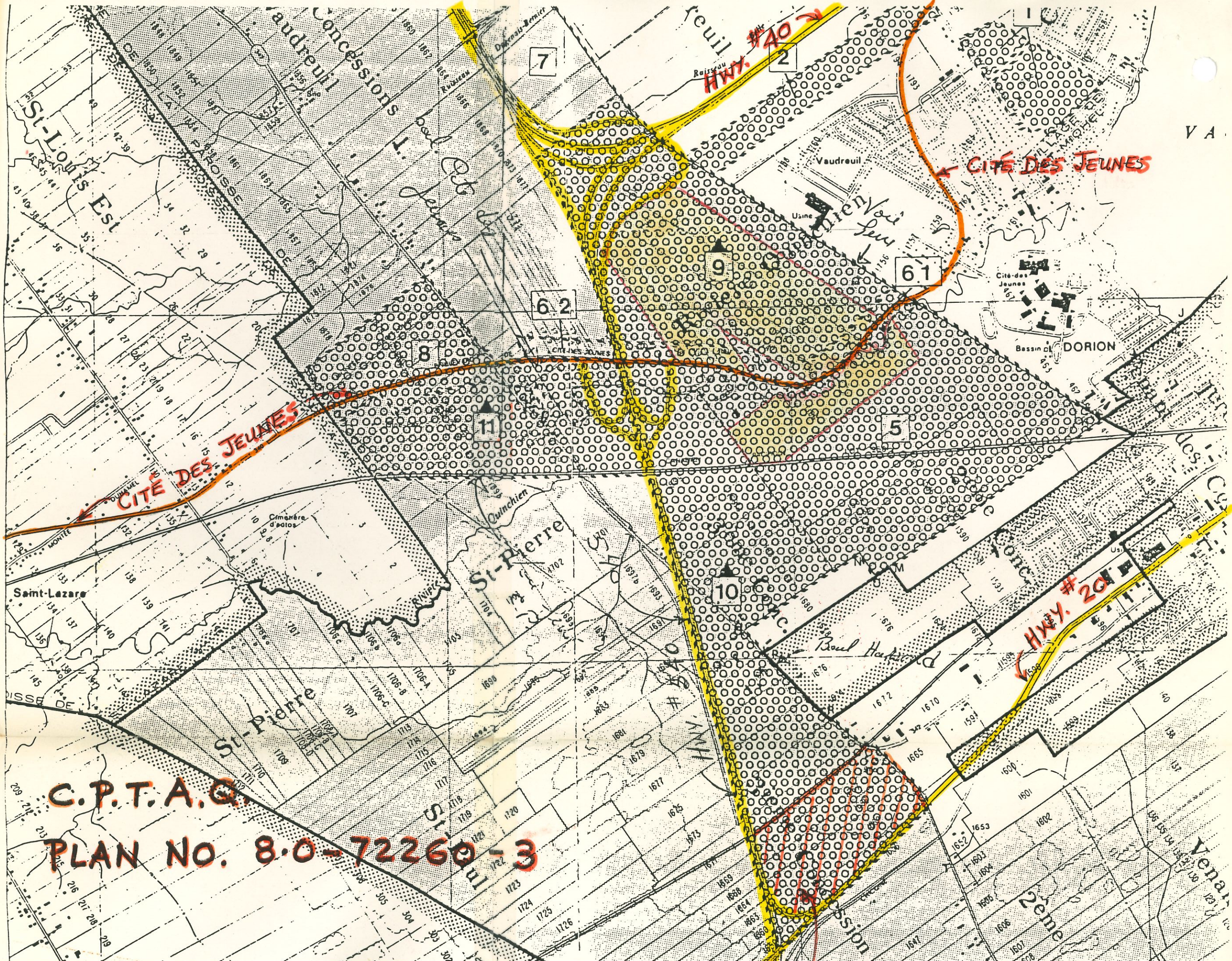
140

138



C.P.T.A.C.  
PLAN NO. B.O-72260-3





C.P.T.A.G.  
PLAN NO. 8.0-72260-3

CITE DES JEUNES

Feuil #40

Hwy. #20

7

6.2

6.1

5

10

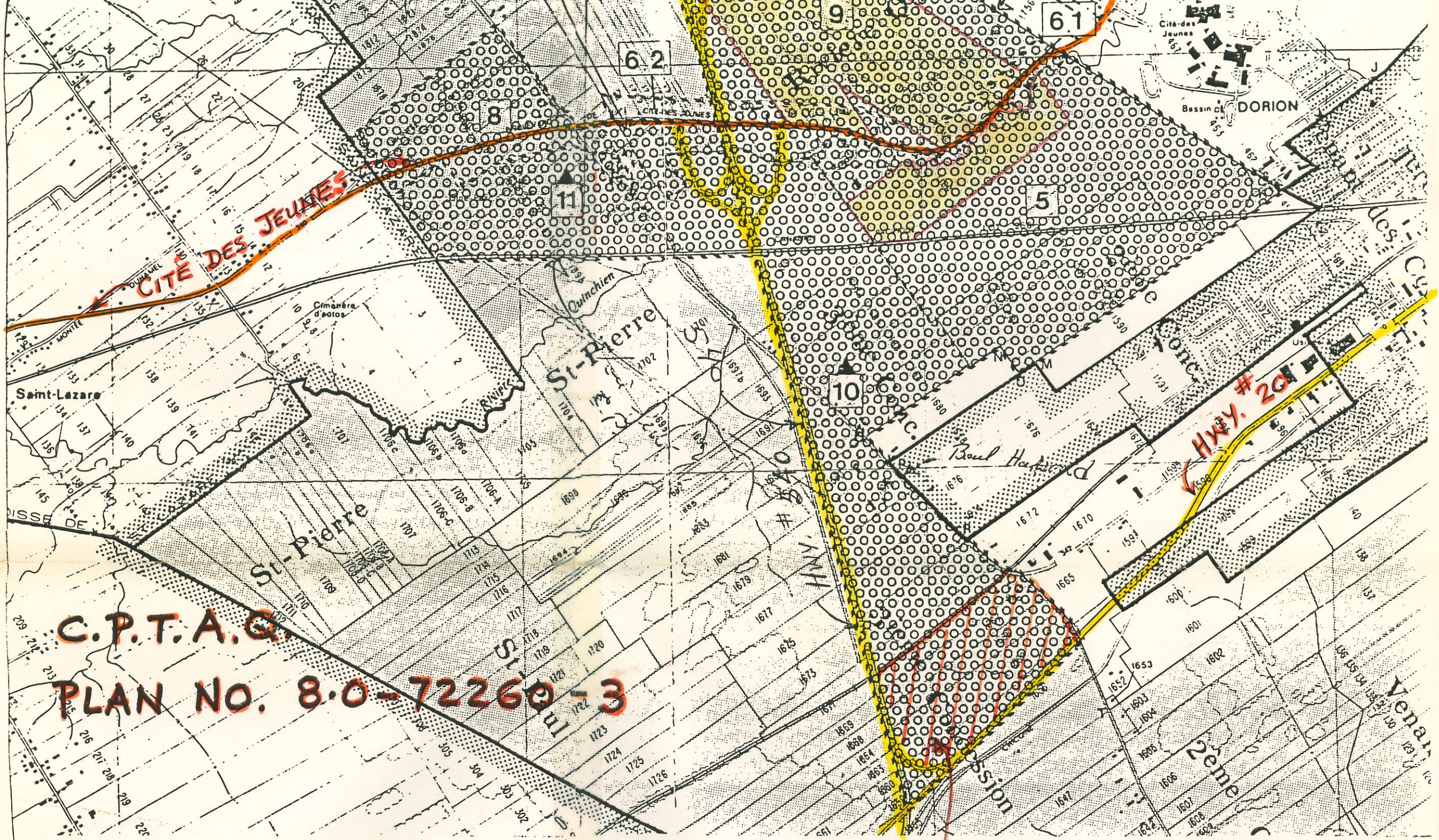
11

St-Louis Est

St-Pierre

2eme

V A



C.P.T.A.G.  
 PLAN NO. 8.0-72260-3



LOCATION OF  
 OUR LANDS

COMPANY INVESTMENT  
 MALUCART'S PROPERT  
 WAS APPROVED.

# LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

( REVISION DE LA ZONE AGRICOLE )



ZONE AGRICOLE



LIMITE MUNICIPALE

## REVISION PROPOSEE DE LA ZONE AGRICOLE



WITHDRAWN FROM AGRICULTURAL ZONE  
SOUSTRAIRE DE LA Z.A.



INTEGRER A LA Z.A.



STATU QUO



DEMANDE DE LA M.R.C.



PROPOSITION DE LA C.P.T.A.Q.

PROPOSE PLAN OF THE COMMISSION PROTECTION  
TERRITORIAL AGRICOLE

MUNICIPALITE REGIONALE DE COMTE QUEBEC

VAUDREUIL-SOULANGES

# A.J.S.F. Developments Reg'd. (8)

A DIVISION OF  
**Abaneck Enterprises Ltd., Jenfadal Inc.**  
**Sheraban Enterprises Inc. & Farjen Enterprises Inc.**

Nov. 11, 1988.

Mr. Michel Pagé  
Minister of Agriculture  
200 Chemin Sainte-Foy  
Quebec G1R 4X6

Dear Sir:

RE: Our lands in the City of Vaudreuil,  
County of Vaudreuil-Soulanges.

We wish to make a formal request and application for the removal of the moratorium imposed for the area under consideration in the County of Vaudreuil-Soulanges. The City of Vaudreuil, the M.R.C., the C.P.T.A.Q. and the various owners of the lands involved are strongly in favour of the removal of the moratorium on the lands shown on a plan Number 8.0-72260-3 prepared by the C.P.T.A.Q.. Also, l'Union des Producteurs Agricoles have totally removed their objections to any development in these areas as certified by the M.R.C. in their letter dated November 9, 1988. We are therefore submitting the following documents for your kind perusal.

1. Copy of Plan No. 8.0-72260-3 prepared by the C.P.T.A.Q. which shows the C.P.T.A.Q.'s wish to authorise the exclusion from the territoire agricole the lots described in the plan.
2. A copy of Resoluiton No. 88-11-718 by the City of Vaudreuil in favour of the dezoning.

# A.J.S.F. Developments Reg'd.

A DIVISION OF

**Abanek Enterprises Ltd., Jenfadal Inc.  
Sheraban Enterprises Inc. & Farjen Enterprises Inc.**

3. A copy of the letter from the M.R.C. (1) Certifying that the Union des Producteurs Agricole have removed their objections to the dezoning (2) The M.R.C.'s favour and desire for the dezoning.

4. A copy of our new application letter recently made to the C.P.T.A.Q..

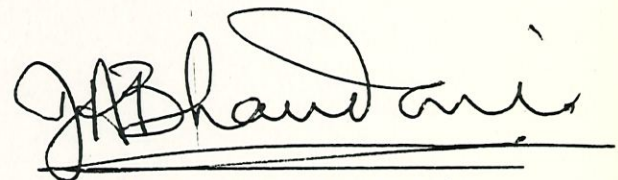
Our company has been working and planning on our properties for the past 18 months, long before the moratorium was imposed. Also, the soil in the areas involved and especially on our land is extremely poor, very marginal has been lying fallow and has not been farmed for the past many, many years, and is economically not viable for farming.

Moreover, the lands shown in the attached plan are in the most logical location for the natural growth of the City of Vaudreuil with quick accesses to the surrounding Highways.

Your removal of the moratorium on the lands shown on the C.P.T.A.Q.'s plan No.8.0-72260-3 at your earliest convenience will be much appreciated by all parties.

Thanking you.

Yours Truly,  
A.J.S.F. Developments Reg'd.



Dali Bhandari, (P. ENG.)



## Urgel Delisle et Associés

Ingénieurs Consultants en Agriculture

426 Chemin des Patriotes, St-Charles-sur-Richelieu  
Québec, J0H 2G0 C.P. 60 Tél. (514) 584-2207

Saint-Charles-sur-Richelieu,

Pouliot, Mercure, avocats,  
1155 boul. René Lévesque Ouest,  
31e étage,  
Montréal, Qc.  
H3B 3S6

### Compétence de Me Jacques LeBel, avocat

Sujet: Dossier A.J.S.F. Developments Reg'd - Lots  
P-1739, 1740, 1743 à 1752,  
Notre dossier: 89-7341

---

Me LeBel,

Suite à votre téléphone du lundi 6 mars et à une conversation téléphonique avec M. Bhandari, président de la corporation citée en rubrique, nous avons consulté des documents disponibles dans nos bureaux aux fins de vous fournir une brève expertise sur les lots faisant l'objet de la demande devant la Commission de protection du territoire agricole.

Etant donné le très court laps de temps qui nous était alloué, nous n'avons pu faire de visite sur le terrain et préparer une expertise complète concernant le dossier. L'examen des cartes de sols montre qu'il s'agit d'argile Bearbrook possédant un potentiel de classe 3 avec certaines restrictions concernant l'excès d'humidité avec faible perméabilité et mauvaise structure du sol. Ces lots font partie d'un immense dépôt argileux entrecoupé de multiples infrastructures de transport telles que deux voies ferrées et trois autoroutes sans compter les routes secondaires et les développements urbains existant. A cause des projets mentionnés précédemment et sous l'effet de la spéculation, le dynamisme agricole du secteur a considérablement diminué au cours des dernières années.

Sur un plan local, l'examen de la photographie aérienne (Q83304-72) montre que les terrains visés par la demande souffraient en 1983 de certains problèmes de drainage. On y décèle en effet de multiples petites rigoles et plusieurs secteurs qui présentent des contraintes de drainage. Il est théoriquement possible d'améliorer le drainage de ces sols par l'installation de systèmes de drainage souterrain. Il faut toutefois que le coût d'acquisition des terres respecte les prix normalement payés pour du sol à caractère agricole.

Il faut souligner d'autre part que les lots en question, sauf le lot 1166, sont compris dans un triangle formé par une voie ferrée, le boulevard de la Cité des Jeunes et l'échangeur des autoroutes 40 et 540. La circulation relativement dense sur le boulevard Cité des Jeunes et les servitudes de non accès sur les autres côtés du triangle diminuent considérablement l'attrait que pourraient avoir ces terres auprès d'un éventuel producteur agricole. Il faut souligner que la circulation des machines aratoires à grand gabarit sur le boulevard de la Cité des Jeunes, à proximité des développements résidentiels et des échangeurs, sans être impossible demeure tout de même problématique.

L'utilisation à d'autres fins que l'agriculture pour ce secteur amènerait évidemment la perte de sol agricole de bon potentiel mais s'inscrit d'autre part dans un contexte à caractère urbain et est confiné par la présence d'infrastructures à caractère permanent. C'est sans doute pour ces raisons que la Commission de protection du territoire agricole a proposé le retrait de la zone agricole permanente en vue d'y concentrer à moyen et long terme tout le développement urbain prévu dans la municipalité de Vaudreuil.

Nous nous excusons de la brièveté de cette expertise mais ne pouvons fournir plus de détails compte tenu du faible délai qui nous a été accordé.

Nous demeurons à votre disposition pour tout renseignement supplémentaire sur le sujet et veuillez accepter, Me LeBel, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

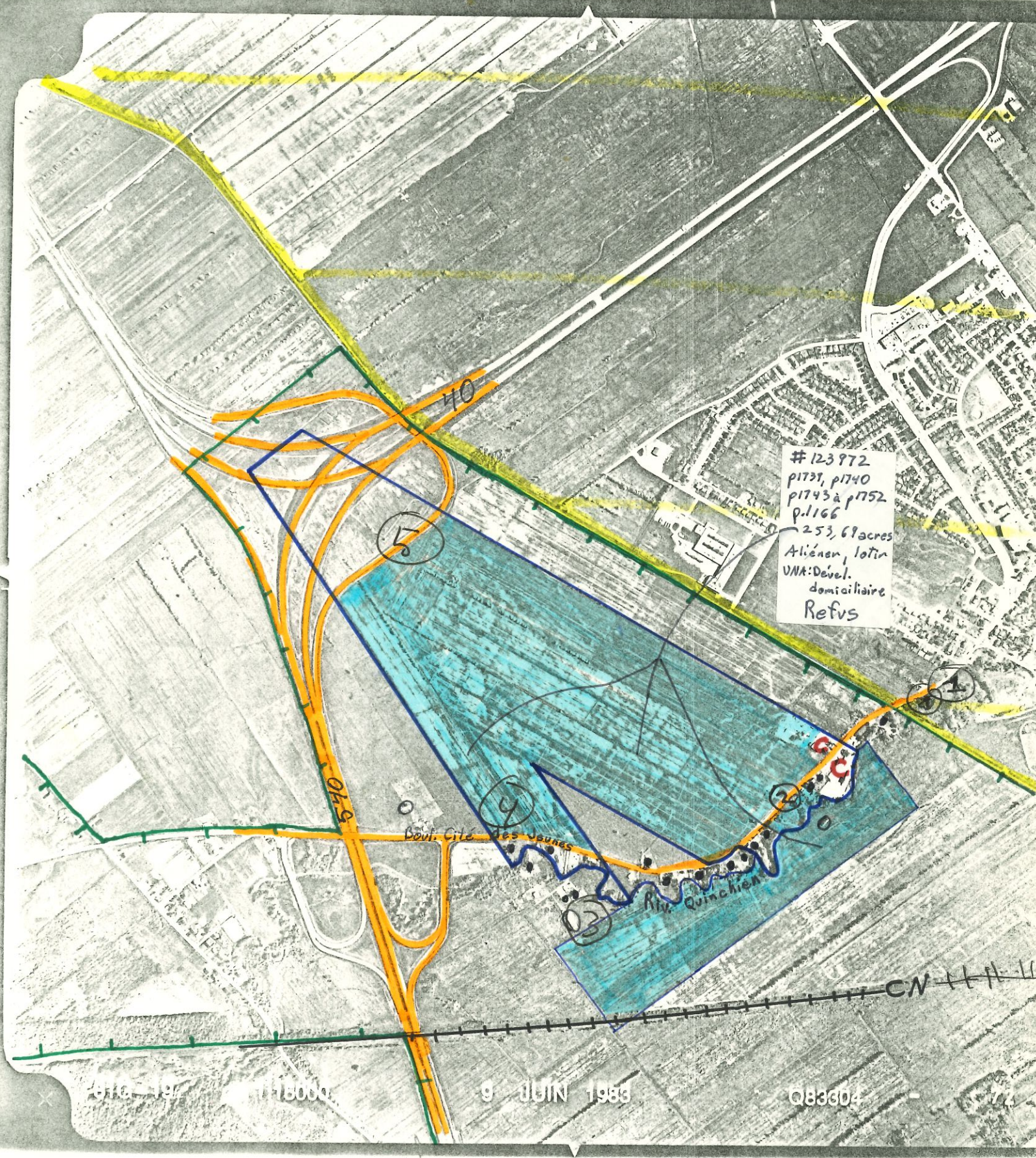
**URGEL DELISLE ET ASSOCIES**



par: Urgel Delisle, ing. & agr.

UD/lg  
c.c.: M. Dali Bhandari

MUNICIPALITE... *Sudrenil* ..... DOSSIER... *149442* .....  
 NO. DE PHOTO... *83304-72* ..... ECHELLE... *1:15000* .....

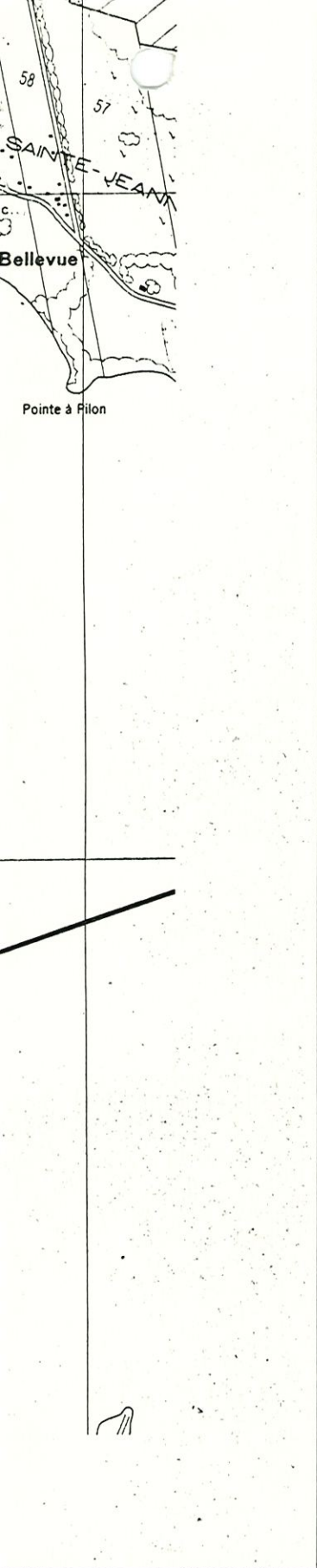


# 123972  
 p1739, p1740  
 p1743 à p1752  
 p.1166  
 253,69 acres  
 Aliéner, lotir  
 VNA: Dével.  
 domiciliaire  
 Refus

p1739, p1740  
 p1742 à p1752  
 p.1166  
 253,69 acres  
 Aliéner, lotir, VNA:  
 résidences  
 commerces  
 ind. légères

- LOT(S) ORIGINAIRE(S)
- PARTIE(S) VISEE(S) : propriété du demandeur
- ZONE NON AGRICOLE
- Périmètre d'exclusion

- ETABLISSEMENT(S) AGRICOLE(S)
- RESIDENCE(S)
- ROUTE(S)
- C Commerce ou industrie



MUNICIPALITÉ DE :

**VAUDREUIL (V)**

8.0 - 7215 (B)

DATE : 1980-08-21

MODIFIÉE LE : 1982-09-01



**GOUVERNEMENT DU QUÉBEC  
COMMISSION DE PROTECTION  
DU TERRITOIRE AGRICOLE**

**DIRECTION DES RELATIONS  
AVEC LES MUNICIPALITÉS**

provient du Service de Cartographie.  
Forêts du Québec.

U D'ASSEMBLAGE

31-G-9 S.-E.	31-H-12 S.-O.
31-G-8 N.-E.	31-H-5 N.-O.
31-G-8 S.-E.	31-H-5 S.-O.

Mise à jour

ANNEE 85		
Janvier	Juillet	
Février	Août	
Mars	Septembre	
Avril	Octobre	
Mai	Novembre	●
Juin	Décembre	











**VILLE DE VAUDREUIL**

2, RUE DUTRISAC  
VAUDREUIL, QUEBEC  
J7V 7E6

Téléphone: 455-3371-2-3-4

Vaudreuil, le 8 Décembre 1988

Commission de Protection  
du Territoire Agricole du Québec  
200-A ch. Ste-Foy  
Québec, Qué.  
G1R 4X6


Réf: Procès-verbaux du  
Comité Consultatif d'urbanisme  
EN DATE DU 22 novembre 1988  
Recommandation 88-11-301  
n.d. 51 lots 1739, 1740, 1743 à 1752 et 1166

Monsieur,

Ci-inclus copie d'une résolution que le conseil municipal de la  
Corporation de la Ville de Vaudreuil a adoptée à la session du  
5 décembre 1988, Résolutions nos. 88-12-770 et 88-12-773

80 08 16 11 4

Veillez agréer l'expression de mes sentiments les meilleurs.

  
Denis Lecompte, ing.  
Ingénieur Municipal





RECOMMANDATION 88-11-302:

A.J.S.F. Developments Reg'd  
a/s Dali Bhandari  
215 Dauphin Rd  
Dollard-des-Ormeaux, Qué.  
H9B 2K7

Objet: Deuxième demande pour des fins autres que  
l'agriculture, lotissement, aliénation  
v.d. no. 123972 de la C.P.T.A.Q.  
n.d. 51 lots 1739, 1740, 1743 à 1752 incl. et 1166  
et 11.204

Le requérant demande un appui à sa demande à la  
Commission de protection du territoire agricole du  
Québec, pour des fins autres que l'agriculture,  
lotissement et aliénation.

Le comité RECOMMANDE l'appui demandé puisque ces  
terrains sont situés dans un secteur prévu au  
schéma d'aménagement de la M.R.C..

# *A.J.S.F. Developments Reg'd.*

A DIVISION OF

**Abaneck Enterprises Ltd., Jenfadal Inc.  
Sheraban Enterprises Inc. & Farjen Enterprises Inc.**

Nov. 11, 1988.

Commission de Protection du Territoire Agricole du Quebec.  
200-A Chemin Sainte-Foy  
2e Etage, Quebec G1R 4X6

Dear Sir:

RE: Lots P- 1739, 1740, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747,  
1748, 1751, 1752, & P- 1749, 1750, 1752, 1166 in  
the City of Vaudreuil, County of Vaudreuil-Soulanges.

In continuation with our previous application dated May 15, 1987 (your file no. 123972), we are hereby making a fresh application for the above lands, as considerable progress has been made in the intervening period by ourselves, the City of Vaudreuil, M.R.C. and other institutions. We are therefore enclosing the following documents for your kind perusal.

1. Our application form No. 1-Z, plus a copy of the Deed of Transfer to to A.J.S.F. Development Reg'd.
2. A plan along with our surveyors letter showing the location & areas of the above lands.
3. A copy of the resolution No.88-11-718 by the City of Vaudreuil in favour of the dezoning.
4. A copy of the letter from the M.R.C., (1) In favour of the dezoning, (2) Certifying that the Union des Producteurs Agricole have removed their objections to the dezoning. Plus a copy of Proposition Détaillée Numero 1 relating to Numero de Carte 8.0-72260-1.

# A.J.S.F. Developments Reg'd.

A DIVISION OF

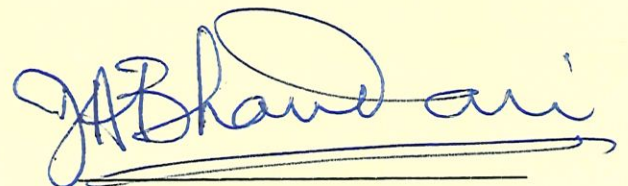
Abanek Enterprises Ltd., Jenfadal Inc.  
Sheraban Enterprises Inc. & Farjen Enterprises Inc.

5. Copy of Plan No. 8.0-72260-3 prepared by the C.P.T.A.Q. which shows the C.P.T.A.Q.'s wish to authorise the exclusion from the territoire agricole the lots described in the plan.
6. A copy of the urbanist report for the area south of Cité des Jeunes
7. A copy of our proposed subdivision plan for the area North of Cité des Jeune, which plan (with some minor changes), is favourable to the City of Vaudreuil.
8. A copy of our letter sent to Mr. Michel Pagé, the Minister of Agriculture, requesting removal of the moratorium on all the proposed areas mentioned in your plan N0.8.0-72260-3.

We hereby request that our application is formally approved at your earliest convenience. If, for some reason there has to be a public hearing in this matter, then we would desire to have a public audition at the earliest possible date.

Thanking you and with kindest regards.

Yours very truly,  
A.J.S.F. Developments Reg'd.



Dali Bhandari, (P. Eng.)

**File number**

**FORM NO 1-Z**

**NOTICE:** To speed up the processing of your file, the form must be completed carefully. All documents required must be enclosed. Forms not completed in full will be returned to applicants.

**1. Check nature of application**

- non-agricultural use    subdivision    alienation    inclusion    exclusion

ALS Doli Bhandari

**2. Name of applicant:** A.J.S.F. DEVELOPMENTS REG'D Main occupation: DEVELOPER & BUILDER

Address (head office): 215 DAUPHIN ROAD, DOLLARD DES ORMEAUX, QUEBEC, H9G-2K7

Telephone numbers: Off.: 696-0353 Social insurance number: -

Res.: 696-0353

If more than one applicant, check and attach a list of the other applicants, giving their names, complete addresses and telephone numbers

**3. This section is completed only if the applicant is not the owner of the lot(s) referred to in the application.**

Name of official owner: \_\_\_\_\_ Main occupation: \_\_\_\_\_

Address (head office): \_\_\_\_\_

Telephone numbers: Off.: \_\_\_\_\_ Social insurance number: \_\_\_\_\_

Res.: \_\_\_\_\_

**4. Location of the lot(s) referred to in the application.**

Municipality: CITY OF VAUDREUIL County: VAUDREUIL - SOULANGE

Cadastral designation: P1739, 1740, 1743 to 1748, 1751, 1752 ~ 142.69 ACRES  
P1749, 1750, 1752, 1166 ~ 111 ACRES

Lot(s) number(s) or range	Name of concession division	Registration of the lot	SURFACE AREA	
			total surface area to in application	surface area referred
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
<b>TOTAL</b>				

Note: With your application, enclose a photocopy or duplicate of the title deed(s) for the lot(s) referred to in the application.

**5. Description of the lot(s) referred to in the application**

A) List the various uses of the lot(s) at present and mention, if applicable, the area devoted to each use: commercial, industrial, recreational, agricultural; type of production or cultivation: fallow, woodlot, sugar bush, cereals, other...

This information must also be given on the plan required in section 10.

Lot number	Surface area	Present use
1. P1739, 1740, 1743	} 142.69 ACRES	} FALLOW, MARGINAL LAND
2. TO 1748, 1751, 1752		
3. P1749, 1750	} 111 ACRES	} HAS NOT BEEN FARMED FOR MANY
4. 1752, 1166		

B) Describe all the buildings and works on the lot(s): houses, buildings and any other permanent work. This information must also be given on the plan required in section 10.

Lot number	Type of construction
1.	
2.	
3.	
4.	

- NIL -

C) Give the main physical characteristics of each lot referred to in the application: swamp, woodlot (type of stand), hill, river, uneven land, roads, servitudes, etc. This information must also be given on the plan required in section 10.

Lot number	Physical characteristics
1.	
2.	
3.	
4.	

REQUIRE RE-ZONING FROM AGRICULTURE TO MIXED DEVELOPMENT

D) Indicate the public services (waterworks and sewers) installed or authorized under a municipal bylaw adopted before November 9, 1978, serving the lot(s). Give the bylaw number and the date on which it was adopted and show the location of the services on the plan required in section 10.

EXISTING SERVICES NEARBY ACROSS THE RAILWAY TRACKS.

E) State the municipal zoning, if any, affecting the lot(s) concerned in the application.

EXISTING RX ZONING TO BE CHANGED TO:

(1) MIXED RESIDENTIAL (2) COMMERCIAL (3) SOME LIGHT INDUSTRIAL.

6. Description of adjacent lots

A) List and give details on the use(s) made of the adjacent lots.

Lot number	Uses (if agricultural use, give type of production): pasture, hay, cereals, vegetables, poultry farming, milk production, pig breeding, etc.
NORTH	} FALLOW, MARGINAL LANDS, POOR SOIL. HAS NOT BEEN FARMED FOR MANY YEARS.
SOUTH	
EAST	
WEST	

B) If the lot(s) referred to in the application is (are) located alongside a public road, indicate use of the lot on the other side of that road.

	SOME SINGLE FAMILY HOMES.
	SOME COMMERCIAL.

7. State the intended use of the lot(s) to which you refer in the application.

FOR MIXED RESIDENTIAL DEVELOPMENT COMPOSED OF DETACHED HOMES, SEMI-DETACHED HOMES, TOWNHOUSES, APARTMENTS. ALSO SOME COMMERCIAL AND LIGHT INDUSTRIAL.

8. Give the reasons or motives underlying your application.

THE PROPOSED LAND HAS AN ABSOLUTELY EXCELLENT LOCATION FOR QUICK HIGHWAY ACCESSES TO THE CITIES OF MONTREAL & WEST ISLAND. IT IS ALSO IN THE MOST LOGICAL NATURAL LINE OF DEVELOPMENT & EXPANSION FOR THE CITY OF VAUDREUIL. IT IS ALSO INCLUDED IN THE PLAN NUMBER 8.0-72260-3 PREPARED BY THE G.P.T.A.Q. FOR EXCLUSION FROM AGRICULTURE ZONING RESTRICTION. THIS PLAN IS ATTACHED (FOR OUR AREA) WITH THIS APPLICATION.

9. Application for an authorization related to residential development

NOTE: Section 9 must be completed only if your application is for authorization related to residential development (several residences).

a) Describe the scope of the project.

b) On the plan, identify in green the area concerned by your application.

c) Give registration date of subdivisions.

d) Give the date on which the municipality agreed to the streets and identify the services installed (attach a copy of the resolution or of the bylaw).

e) Identify the streets built and give the date on which the work was carried out (enclose a copy of the resolution or of the bylaw).

f) On the plan, indicate the location of the public water and sanitary sewer services, and the electricity and telephone distribution lines.

g) On the plan, identify in red the lots sold; give the registration date of the deeds of sale (enclose a copy of a photocopy of all the contracts bearing a registration certificate).

h) On the plan, identify in blue the lots that have been built on.

i) On the plan, identify in black the lots under promises of sale signed before November 9, 1978. (Enclose a copy of the promises of sale, and a photocopy of a cheque cashed before November 9, 1978).

10. Plan

For every application, the official owner or the applicant must provide a detailed plan:

a) illustrating the information requested in section 5.

b) showing the location of the adjacent lots mentioned in section 6, giving their respective surfaces and the various uses made of these lots.

NOTE: It is suggested that the plan be prepared using a scale of 400 feet to the inch or 1:5 000. We would prefer, although it is not absolutely required, that you have your plan prepared by a land surveyor, particularly if your application concerns part of a lot or a subdivision. You may also enclose with the plan any photograph, copy a cadastre plan or other document likely to facilitate the study of your application.

11. Give any other information or comments you believe relevant to the study of your application. (For this purpose, use a separate sheet of paper and attach it to your application).

12. Declaration

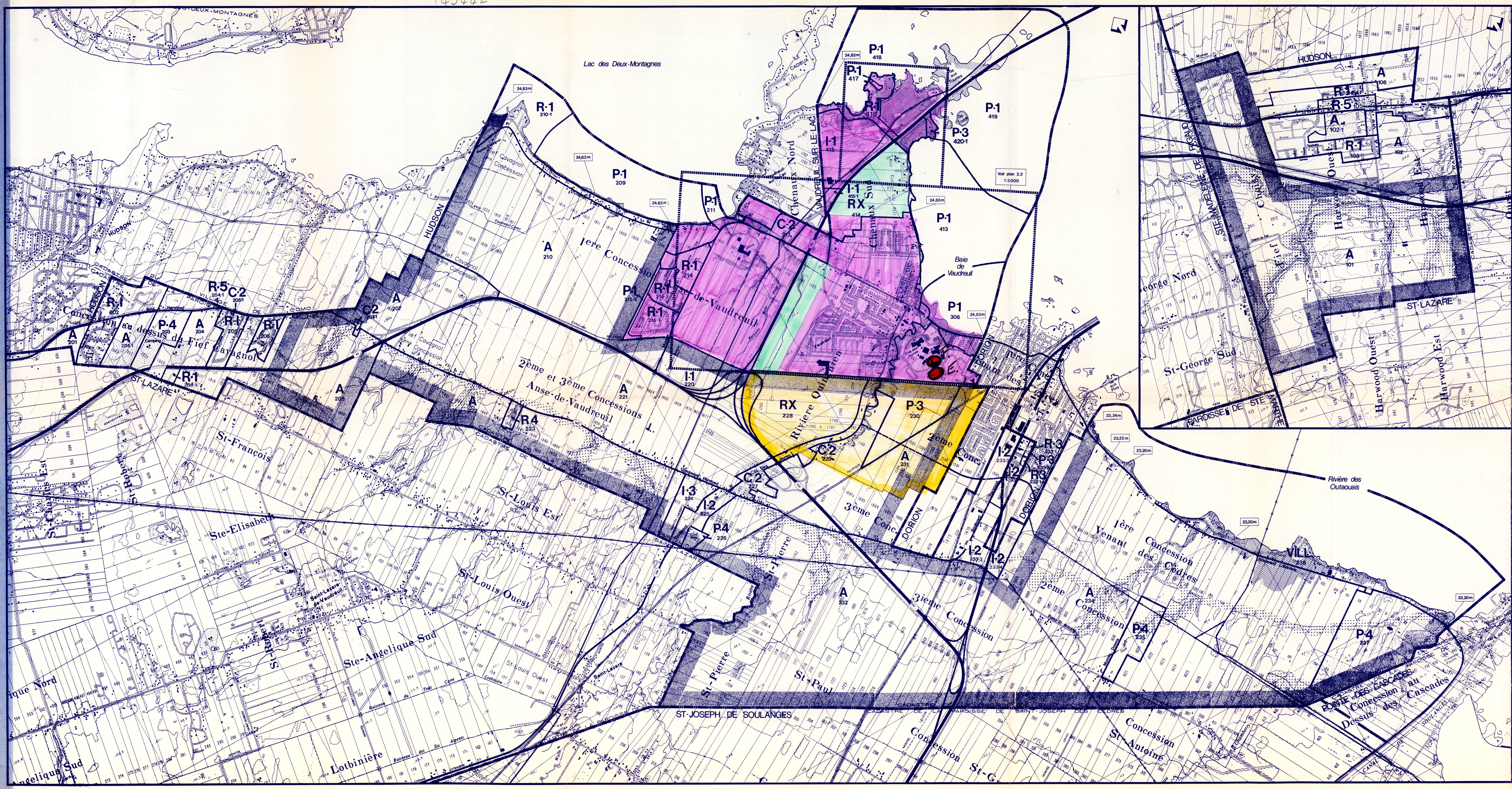
I DECLARE THAT THE INFORMATION GIVEN ON THIS FORM AND IN THE ENCLOSED DOCUMENT IS TRUE AND ACCURATE.

Signature of applicant: GABRIEL... Date: NOVEMBER 11, 1989

Signature of owner: GABRIEL... Date: NOVEMBER 11, 1989

(if other than applicant)

FOR A.J.S.F. DEV. RES'D.



# ZONAGE

## RÈGLEMENT NO 260

- R RÉSIDENCE**
- R-1 unifamiliale
  - R-2 bi et trifamiliale
  - R-3 multifamiliale
  - R-4 maisons mobiles
  - R-5 mixte
  - RX indéterminé

- C COMMERCE**
- C-1 voisinage
  - C-2 quartier
  - C-3 régional
  - C-4 spécial

- I INDUSTRIE**
- I-1 prestige
  - I-2 légère
  - I-3 lourde

- P COMMUNAUTAIRE**
- P-1 espaces publics
  - P-2 voisinage
  - P-3 régional
  - P-4 spécial

**A AGRICULTURE**

**VILL. VILLÉGIATURE**

**INFRASTRUCTURES**

- autoroute
- collectrice
- distributrice
- ligne de transport d'énergie
- pipe-line Trans-Canada

**zonage agricole**

- risques d'inondation: terrains affectés par la crue centennale
- Délimitation du Ministère de l'Énergie et des ressources
- Élévation de la cote d'inondation centennale

- limites de la municipalité
- limites de secteur
- identification de secteur
- aire sujette à des mouvements de terrain

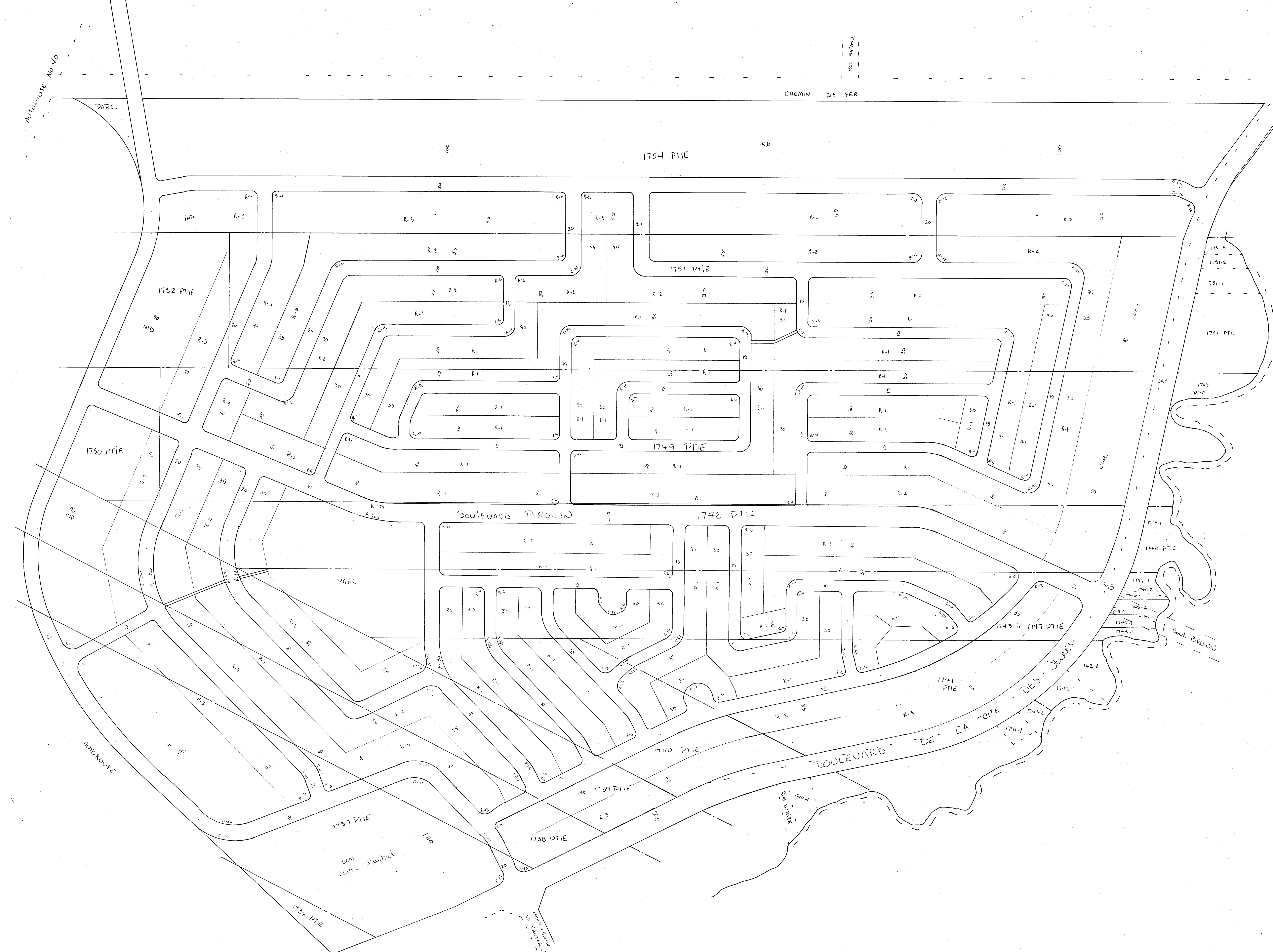
PROJÉTEUR	MISE À JOUR	DATE	REVUE
G. Dufort			
G. Ducas			

1:20 000

MÈRE GREFFIER URBANISTE

# Ville de Vaudreuil

149442



R-2

Préparé pour:

**A. J. S. F. DEVELOPMENTS**

représenté par: D. A. BHANDARI

Superficie totale: 1 300 000 m<sup>2</sup>

- Rues : 18 %
- Parc : 3 %
- R-1 : 23 %
- R-2 : 18 %
- R-3 : 14 %
- Com : 7 %
- Ind. : 17 %

Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres.

**DAOUST & LEBLANC**  
 4902, boul. St-Charles, suite 206, Paroisse, Qc. H9H 3E3  
 ARPENTEURS-GÉOMÈTRES  
 TEL: 624-1276

Préparé par: *R. LeBlanc* (D. G.)  
 René LeBlanc (D. G.)

Échelle: 1:2000

**PLAN DE LOTISSEMENT**

Lot (s): Ptie de 1736 à 1741, 1743 à 1752 et 1754  
 Paroisse de Saint-Michel-de-Vaudreuil  
 Date: 20 septembre 1988

Codastre: Vaudreuil  
 Minute: 3042

Div. d'ereg: Vaudreuil  
 Dossier: 864

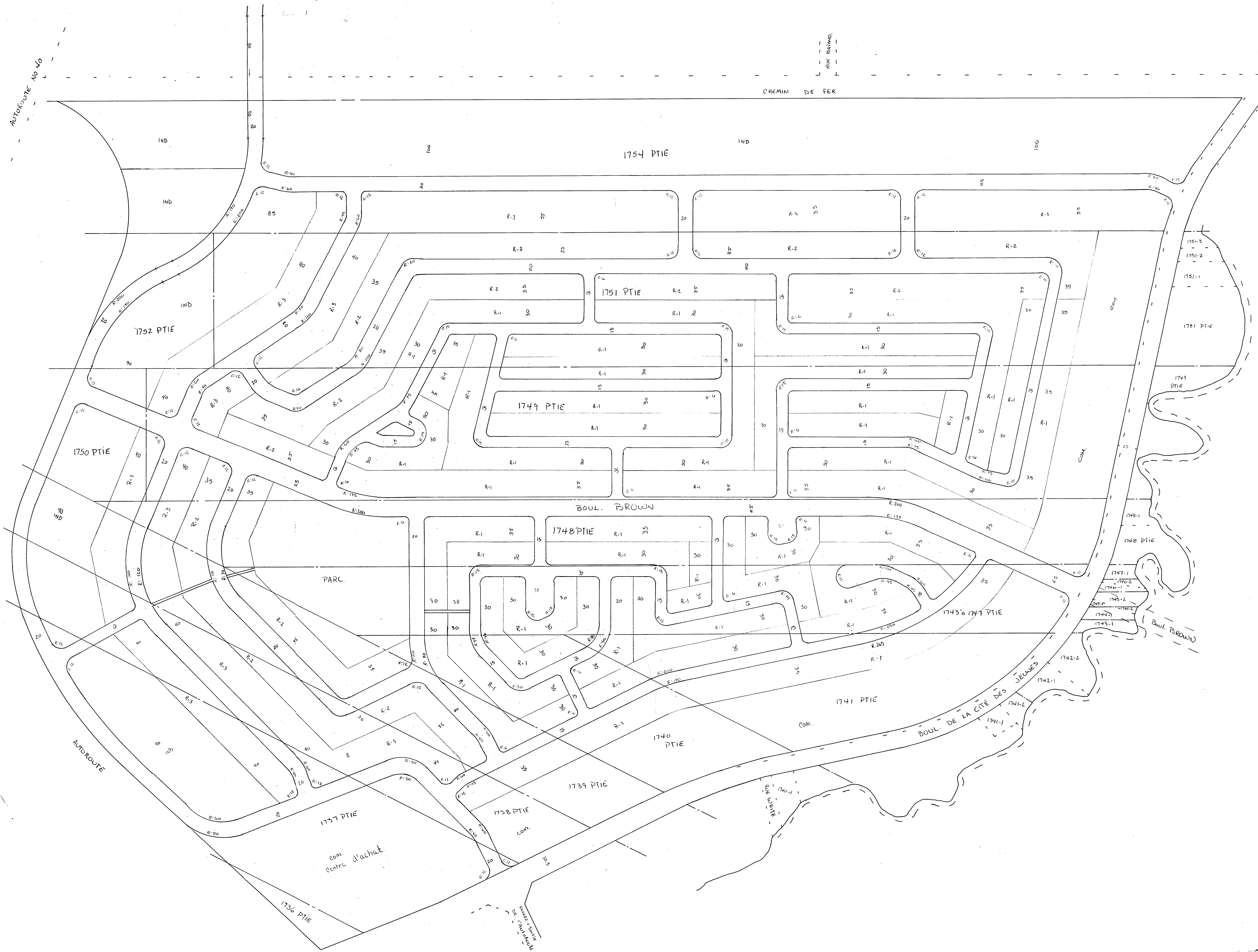
Municipalité: V. de Vaudreuil

révisé le 23 novembre 1988

149642

Autokyste No 10

CHEMIN DE FER



Préparé pour:

**A. J. S. F. DEVELOPMENTS**  
représenté par: **D. A. BHANDARI**

Superficie totale: 1 300 000 m<sup>2</sup>

Rues	17 %
Parc	3 %
R-1	26 %
R-2	10 %
R-3	14 %
Com.	12 %
Ind.	18 %

LES MESURES INDICUÉES SUR CE PLAN SONT EN MÈTRES.

**DAOUST & LEBLANC**  
4902, boul. St-Charles, suite 206, Pierrefonds, Québec H9H 3E3  
ARRETEURS-GÉOMÈTRES TEL: 626-1276

Préparé par: *R. Allard* D. G. Copie certifiée conforme à l'original  
Dessiné par: *R. Leblanc* D. G.

**PLAN DE LOTISSEMENT** Echelle: 1:2000

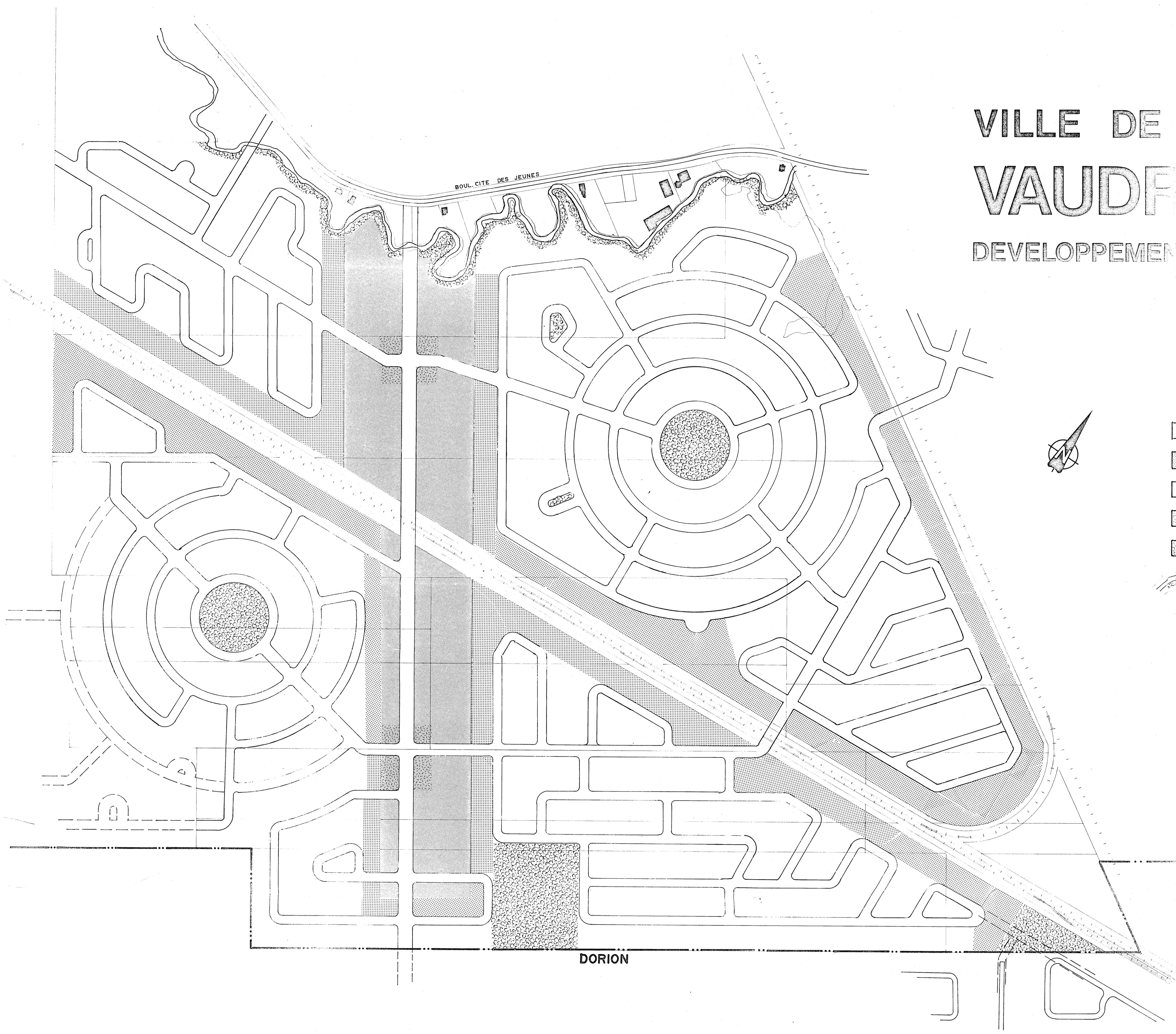
Lot (s)	Partie de 1736 à 1741, 1743 à 1752 et 1754	Date: 20 septembre 1988
Cadastre	Paroisse de Saint-Michel-de-Vaudreuil	Minute: 3042
Div. d'arrang.	Vaudreuil	Dossier: 854
Municipalité	Ville de Vaudreuil	

149642

R-3

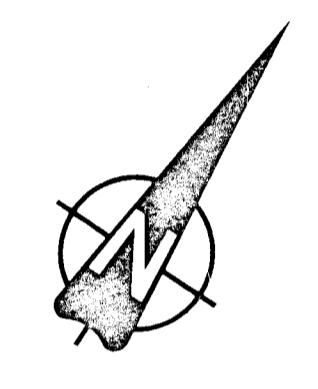
# VILLE DE VAUDREUIL

## DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL




### LEGENDE

-  UNIFAMILIAL ISOLE
-  UNIFAMILIAL JUMELE
-  MULTIFAMILIAL
-  COMMERCIAL
-  PARC & ESPACE VERT
-  ACCES A LA RIVE



DORION

<b>PLANAM</b>	
<small>PLANNIFICATION - AMENAGEMENT - URBANISME</small>	
<small>20, rue Ste-Hélène Valleyfield (Québec) J6T 1S5 (514) 371-5722</small>	<small>110, rue Ellice, suite 200 Beauport (Québec) J6N 1X7 (514) 426-8547</small>
<small>2, rue Dufranc Vaudreuil (Québec) J7V 7E6 (514) 435-8118</small>	
 <small>ANDRÉE LEMARIER</small>	<small>APPROUVE PAR</small> <small>ECHELLE</small> 1:2500
	<small>PREPARE PAR</small> ANDRÉE LEMARIER
	<small>DESSINE PAR</small> SYLVAIN CHAMBERLAND
	<small>DATE</small> MAI 88
	<small>DOSSIER NO.</small> PL-8804 <small>PLAN NO.</small> 1 de 1