La ville de

Coteau-du-Lac

Photo: Charles Mcsween, "Treak earth"

est fière de mettre en application
son plan d'urbanisme
selon une approche novatrice et stratégique

plania

Coteau du-Lac

RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME NUMÉRO URB 299

plania

TABLE DES MATIÈRES

Page

PRÉSENTATION 1

1.0 LE CONTEXTE 2

2.0 POUR MIEUX COMPRENDRE ET UTILISER LE PLAN D'URBANISME 5

2.1 SA DÉFINITION 5

2.2 SON UTILITÉ 6

2.3 SA FINALITÉ ET SON HORIZON TEMPOREL . 7

2.4 SON CONTENU 7

3.0 QUELQUES NOTES HISTORIQUES 8

3.1 LA PREMIÈRE INSCRIPTION 8

3.2 L'IDENTIFICATION GÉOGRAPHIQUE 9

3.3 UN CANAL... LE PREMIER EN AMÉRIQUE DU NORD 14

3.4 LE FORT ET LE BLOCKHAUS 15

3.5 LA NAISSANCE PAROISSIALE ET CIVIQUE 17

4.0 UNE PHOTOGRAPHIE DE L'EXISTANT .. 18

4.1 UNE MOSAÏQUE DE FONCTIONS DIVERSIFIÉES 18

4.1.1 La composante agricole 20

4.1.2 La composante industrielle 23

4.1.3 La composante urbaine 25

4.1.4 Composante du Canal de Soulanges 28

4.1.6 La composante insulaire 31

5.0 CE QU'ON PLANIFIE POUR DEMAIN 33

5.1 LES GRANDES ORIENTATIONS 33

6.0 L'AFFECTATION ET LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL 63

6.1 AFFECTATION AGRICOLE 63

6.2 AFFECTATION INDUSTRIELLE 64

6.3 AFFECTATION URBAINE 65

6.4 AFFECTATION CANAL DE SOULANGES ET SES ABORDS 67

6.5 AFFECTATION INSULAIRE 69

7.0 LES RÉSEAUX DE TRANSPORT ET LES VOIES DE CIRCULATION 70

7.1 LE TRANSPORT ROUTIER 70

7.2 LE TRANSPORT FERROVIAIRE 76

7.3 LE TRANSPORT MARITIME 76

7.4 LE TRANSPORT RÉCRÉATIF 76

7.5 LE TRANSPORT DE L'ÉNERGIE 78

8.0 LES ZONES DE CONTRAINTES ET LES TERRITOIRES D'INTÉRÊTS OU D'INTERVENTIONS PARTICULIERS 80

8.1 SECTEURS D'INTÉRÊTS PATRIMONIAL ET VISUEL 80

8.2 LE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE 82

8.3 LE PATRIMOINE NATUREL 83

8.3 LE PATRIMOINE NATUREL 83

8.4 CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES 85

9.0 QUELQUES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES 87

9.1 IDENTIFICATION DU RÈGLEMENT 87

9.2 TERRITOIRE ASSUJETTI 87

9.3 REMPLACEMENT 87

9.4 ENTRÉE EN VIGUEUR 87

LISTE DES FIGURES

Page

Figure 1 : Hiérarchisation des intervenants gouvernementaux et de leurs outils urbanistiques 4

Figure 2 Mosaïque des composantes 19

Figure 3 La caractérisation de la zone agricole 21

Figure 4 Répartition des valeurs imposables par catégorie 22

Figure 5 Répartition des valeurs imposables par catégorie et de leur valeur moyenne.....24

Figure 6 Profil de la population de Coteau-du-Lac (Source : Recensement de Statistique Canada).....26

Figure 7 Les composantes du Parc Régional du Canal de Soulanges 29

Figure 8 Localisation de la zone d'étude et des sites inventoriés 32

Figure 9: Interrelation familles-milieu 34

Figure 10 :Concept de développement.....35

Figure 11 :Îlot déstructuré (Secteur Est) 39

Figure 12 : Phase de l'Expansion du parc industriel 43

Figure 13 :Périmètre d'urbanisation Secteur du Canal de Soulanges 66

Figure 14 : Les infrastructures de Transport existantes et projetées 71

Figure 15 : Le Transport lourd.....75

Figure 16 : Les pistes et circuits cyclables et les sentiers de motoneige.....77

Figure 17 : Les réseaux majeurs de gaz, de pétrole,d'électricité, de télécommunication et cablo-distribution.....79

Figure 18 : Les éléments d'intérêt patrimonial, archéologique esthétique et les équipements culturels.....81

Figure 19 : Les sites d'intérêts écologiques.....84

Figure 20 : Les contraintes d'occupation du territoire.....86

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan des affectations du sol

Annexe 2 : Plan détaillé des éléments de planification à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, accompagné du texte descriptif

PRÉSENTATION

Le présent plan d'urbanisme résulte d'une démarche entreprise par la Ville de Coteau-du-Lac pour se doter d'un guide simple et pratique en matière de planification et de gestion du territoire.

Agrémenté de photos et de figures aux couleurs de Coteau-du-Lac, le plan d'urbanisme permet au lecteur de se rappeler quelques faits marquants sur le plan historique; d'en apprendre davantage sur la situation actuelle; et surtout, de connaître les orientations et les actions futures dans l'intérêt des générations actuelles et prochaines.

Préalablement à la présentation de ce contenu évolutif (hier, aujourd'hui et demain), le lecteur est invité à prendre connaissance du contexte et de l'utilité de se doter d'un plan d'urbanisme.

Que vous soyez un Coteaulacois d'origine ou d'adoption, un résidant actuel ou nouveau, un entrepreneur ou un investisseur, ou encore, un touriste, le présent plan d'urbanisme vous guidera. D'ailleurs, dès la page frontispice, le lecteur est invité à prendre la barre de gouvernail pour naviguer au sein du paysage coloré de Coteau-du-Lac.

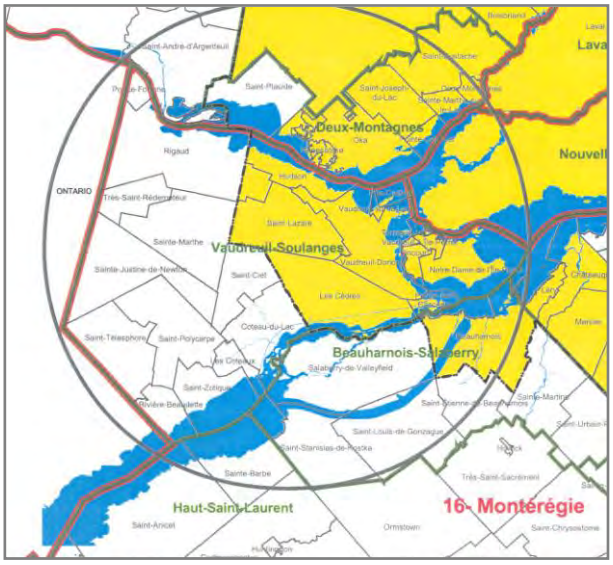
Bonne lecture!

1.0 LE CONTEXTE

Depuis l'adoption du plan d'urbanisme de Coteau-du-Lac en 1991, le contexte a beaucoup changé.

Le gouvernement provincial par le ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR) a défini, dès 1994 et jusqu'à tout récemment encore, de nouvelles orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire, de gestion de l'urbanisation, de protection du territoire et des activités agricoles, etc. De plus, de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires viennent modifier le cadre d'intervention des municipalités régionales et locales.

À l'échelle métropolitaine, le gouvernement provincial a créé la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) en janvier 2001. Cette nouvelle entité géopolitique englobe entre autres une partie de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Cependant, le territoire de Coteau-du-Lac n'est pas inclus dans la CMM. Il le jouxte, tel que montré ci-après.



Source : Schéma d'aménagement révisé de remplacement

En ce qui concerne la région, la MRC de Vaudreuil-Soulanges, dont fait partie la Ville de Coteau-du-Lac, a complété l'exercice de révision de son schéma d'aménagement et de développement. Ce schéma d'aménagement est entré en vigueur le 25 octobre 2004 après avoir reçu un avis de conformité aux orientations gouvernementales.

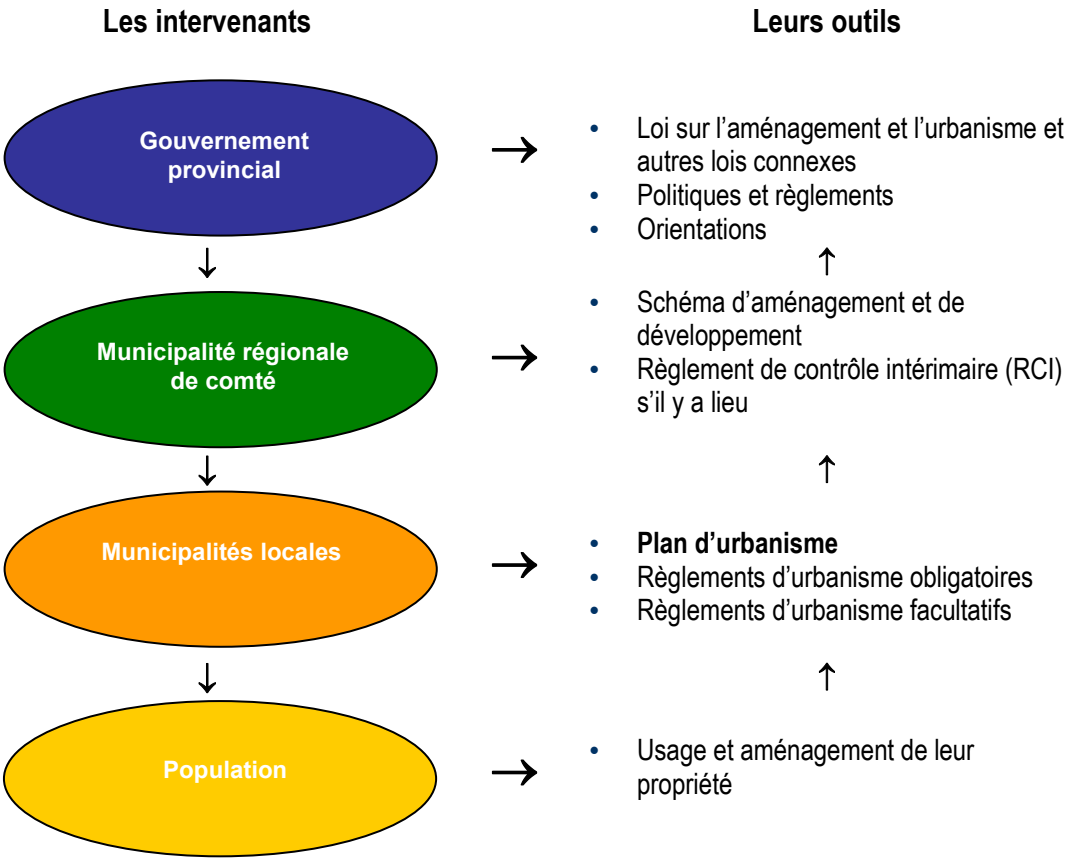
Localement, la Ville de Coteau-du-Lac doit naviguer et diriger sa destinée en tenant compte :

- des potentiels de consolidation, de redéploiement ou de développement;
- des atouts du milieu (ex. : Canal de Soulanges, îles, etc.);
- des infrastructures et services en place ou projetés;
- des contraintes naturelles et anthropiques;
- des obligations émanant des paliers de gouvernements supérieurs;
- des préoccupations ou des besoins exprimés par la clientèle municipale.

Dans ce contexte évolutif, il devient nécessaire, opportun et obligatoire que la Ville de Coteau-du-Lac adopte un nouveau plan d'urbanisme. Celui-ci doit être conforme aux orientations et dispositions normatives émises par les instances supérieures, tout en reflétant les aspirations des Coteaulacoises et des Coteaulacois sur la base du plus large consensus possible.

La figure schématique suivante permet de définir et de comprendre la hiérarchie et l'interrelation entre les différents intervenants et leurs outils de planification et de gestion urbanistique respectifs.

Figure 1 : Hiérarchisation des intervenants gouvernementaux et de leurs outils urbanistiques



Note : Observez bien le sens des flèches! Lorsqu'on aménage ou utilise notre terrain, il y a des dispositions qui viennent d'en haut.

2.0 POUR MIEUX COMPRENDRE ET UTILISER LE PLAN D'URBANISME

2.1 SA DÉFINITION

Le plan d'urbanisme est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'agencement des fonctions d'une municipalité tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire.

Un plan d'urbanisme c'est aussi…

- Un constat lucide permettant :
  - d'apprécier la situation dans chacun des secteurs d'activité de même que les récents changements;
  - de mieux anticiper les changements qui s'opéreront;
  - de miser sur les forces du milieu.
- L'identification d'une vision concertée du développement permettant à chacun des partenaires de préciser sa mission et de favoriser une meilleure synergie.
- L'identification d'interventions mesurables, de leur suivi et de leur bilan annuel.
- Un outil de promotion, de valorisation et d'optimisation organisationnelle et fonctionnelle de sa municipalité.
- Un engagement sociopolitique au bénéfice de la communauté.
- La composante urbanistique d'un plan stratégique de développement.

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), trois instruments sont obligatoires pour tout territoire municipal :

LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT :

Il s'agit du document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire d'une municipalité régionale de comté (MRC). Le schéma d'aménagement traite donc des enjeux qui touchent plus d'une municipalité. Il doit être conforme aux orientations gouvernementales énoncées par le ministère des Affaires municipales et des Régions.

LE PLAN D'URBANISME : il s'agit du document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique d'une municipalité. Le contenu du plan d'urbanisme (grandes orientations d'aménagement, affectations du sol et densité, etc.) doit être conforme au contenu du schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté (MRC) dont la municipalité fait partie.

LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME : il s'agit de l'ensemble des règlements applicables sur le territoire d'une municipalité. Quatre règlements sont obligatoires : zonage, construction, lotissement et permis et certificats. Les règlements suivants sont facultatifs : comité consultatif d'urbanisme, dérogations mineures, plan d'aménagement d'ensemble (PAE), plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), programme particulier d'urbanisme (PPU), projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), ententes relatives à des travaux municipaux et usages conditionnels (US). De façon générale, chaque règlement doit être conforme au contenu du plan d'urbanisme de la municipalité et au schéma d'aménagement de la MRC.

2.2 SON UTILITÉ

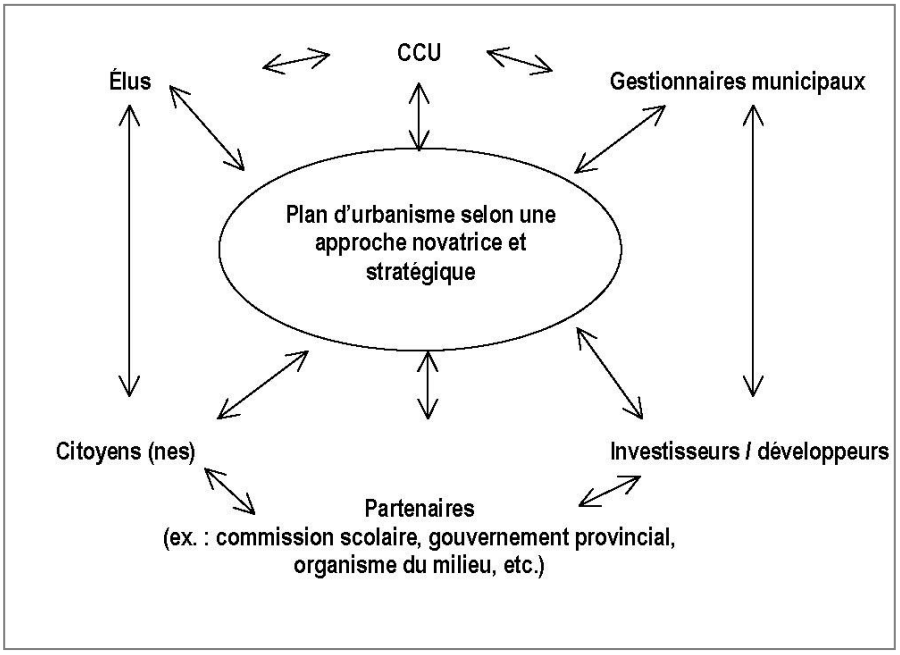
Dans la gestion quotidienne du territoire, le plan d'urbanisme doit être utilisé régulièrement par les membres du Conseil municipal, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et les gestionnaires municipaux. Le plan d'urbanisme permet principalement :

1 º De faire valoir sa vision du développement souhaité auprès des résidants actuels, nouveaux, investisseurs, divers agents de développement publics ou privés et de sensibiliser la population aux enjeux d'aménagement;

2 º D'assurer une cohérence des décisions prises lors d'interventions ponctuelles ou sectorielles (ex. : implantation d'un usage non prévu, d'un projet particulier, politique d'habitation, accord ou refus d'une dérogation mineure, etc.);

3 º De programmer sur le plan budgétaire et temporel les interventions proposées en matière d'équipements et d'infrastructures, tout en considérant les besoins et la situation financière de la Ville. La programmation de l'implantation de nouveaux parcs et espaces verts, d'équipements de loisirs et culturels, d'infrastructures routières, réseaux cyclables, stationnements, approvisionnement en eau, etc. …;

4 º De justifier certaines dispositions normatives ou qualitatives insérées au sein des règlements d'urbanisme comme le zonage, le lotissement, l'implantation et l'intégration architecturale, les usages conditionnels et les projets particuliers.



« Être cohérent et convergent pour arriver à bon port »

Avec un tel outil de navigation, le Conseil, accompagné de son CCU et de sa population sait où il va. Il a en main un outil donnant une direction commune à de multiples décisions sectorielles tant en matière d'habitation, de commerce, de transport, d'environnement ou de loisirs.

2.3 SA FINALITÉ ET SON HORIZON TEMPOREL

La finalité du plan d'urbanisme est de planifier globalement en amont – dans le respect d'une vision concertée – pour éviter d'avoir à réagir de façon incohérente et ponctuelle en aval.

Selon les orientations, les types d'interventions et d'intervenants, l'ampleur des projets, le plan d'urbanisme s'inscrit dans un cadre temporel variable. De façon générale, il faut considérer un horizon de 5 à 15 ans.

2.4 SON CONTENU

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le plan d'urbanisme doit comprendre :

- **les grandes orientations d'aménagement du territoire** de la Ville, lesquelles indiquent le rôle qu'entend jouer la Ville en cette matière ainsi que le niveau d'intervention;
- **les grandes affectations du sol et les densités d'occupation** viennent préciser la vocation à donner aux différentes parties du territoire;
- **le tracé projeté et le type des principales voies de circulation** et des réseaux de transport.

Le plan d'urbanisme peut également inclure :

- **les zones à rénover, à restaurer ou à protéger**, lesquelles permettent, par exemple, d'identifier et de localiser les bâtiments fortement détériorés que l'on désire recycler, les bâtiments anciens à mettre en valeur, les sites naturels ou bâtis reconnus pour leur valeur architecturale ou environnementale;
- **la nature, la localisation et le type** des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- **les coûts approximatifs** afférents à la réalisation des éléments du plan;
- **la nature et l'emplacement projetés** des principaux réseaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution;
- etc.

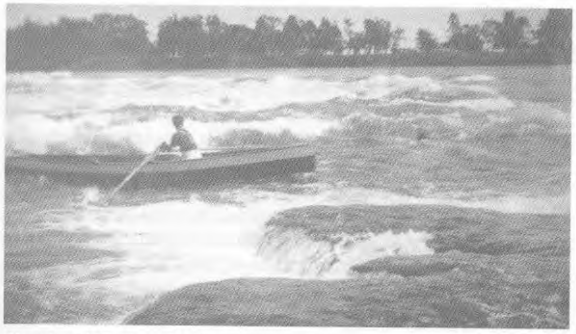
3.0 QUELQUES NOTES HISTORIQUES[1]

3.1 LA PREMIÈRE INSCRIPTION

C'est en 1721 que le nom de Coteau-du-Lac aurait été utilisé pour la première fois. À partir de cette date, tous les voyageurs, missionnaires et aventuriers de tout acabit empruntant cette autoroute naturelle qu'est le fleuve Saint-Laurent pour monter aux « pays d'en haut » durent s'arrêter ici. Leurs récits de voyage parlent de Coteau-du-Lac, plus précisément d'une pointe de roc qui éperonne le fleuve à sa sortie d'un élargissement de son cours et situé sur sa Rive-Nord.

Dans une lettre de l'explorateur et jésuite Pierre-François-Xavier Charlevoix, rédigée à Cataracoui (Kingston) le 14 mai 1721, on peut y lire « *Je partis du Sault Saint-Louis le 1er Mai et j'allai coucher à la pointe occidentale de l'île de Montréal... Le lendemain après-midi, je traversai le lac Saint-Louis pour me rendre aux Cascades. Ce qu'on appelle les Cascades est un rapide situé précisément au-dessus de l'Île-Perrot qui fait la séparation du lac Saint-Louis et du Lac des Deux-Montagnes. Pour l'éviter, on prend un peu à droite et l'on fait passer les canots à vide dans un endroit qu'on appelle le trou. On les tire ensuite à terre et l'on fait un portage d'un quart de lieue. Cette fois, c'est pour éviter un second rapide appelé le Buisson...*

... qui est, lui, formé d'une nappe d'eau qui tombe d'un rocher plat élevé d'environ un demi-pied. Au-dessus du Buisson, le fleuve a un grand quart de lieue de large et les terres des deux côtés sont excellentes et boisées. On a commencé à défricher celles qui sont sur la rive septentrionale... Le même jour, troisième de mai, je fis... et j'arrivai au Cèdres... C'est le troisième rapide qui a pris son nom de la quantité de Cèdres qu'il y avait en ce lieu-là... Mais on les a presque tous coupés ... Le quatrième jour, je ne puis aller que jusqu'au quatrième rapide qu'on nomme le Coteau du Lac, quoiqu'il ne soit éloigné du précédent que de... parce qu'un de mes canots s'y creva... »



Notre bout de fleuve vers 1940.

S'ajoute à cela, un extrait des mémoires de Pouchot, officier français « *...on monte à la perche jusques au portage du Côteau-du-Lac... C'est une pointe de terre où l'eau est si agitée et bouillonne si fort, que l'on est obligé de décharger les bateaux. Ce portage est de soixante pas. Il faut se mettre à l'eau pour monter le bateau et le faire tourner cette pointe* »

[1] Cette section est rédigée en empruntant largement les textes, les photos et les illustrations contenues dans les tomes 1,2 3, Histoire de Coteau-du-Lac, écrits par M. Hector Besner, Société d'histoire de Coteau-du-Lac. Le lecteur est invité à consulter ces trois documents pour en apprendre davantage sur l'histoire complète de Coteau-du-Lac.

3.2 L'IDENTIFICATION GÉOGRAPHIQUE

Le coteau...

En Nouvelle-France, les premiers établissements de colons furent concédés le long des « côtes » du fleuve et des cours d'eau. Par voie de transfert on donna le nom de « côte » à ces alignements de maisons et bâtiments, caractéristiques du système de « rangs », qu'ils se retrouvent ou non au bord d'un cours d'eau. Si le nombre de maisons était restreint, on parlait de « petite côte » ou de « côteau ».

...du Lac...

La proximité de cet élargissement du fleuve qui s'est mérité la qualité de lac, valut à ce coteau sa distinction des autres.

...Saint-François
...Régis

Le lac porte le nom de Saint-François. Aux archives, on peut trouver en certaines occasions la mention du « Lac Saint-François-Régis », alors que le contexte ne peut laisser de doute quant à l'identité de ce lac avec celui-ci.

Cette partie du fleuve Saint-Laurent

Faire l'histoire de Coteau-du-Lac, c'est faire l'histoire d'un point particulier du fleuve Saint-Laurent. Entre les deux bassins des lacs Saint-François et Saint-Louis, les eaux franchissent, avec impétuosité, trois seuils qui créent au total une dénivellation de 84 pieds (25,60 m) sur un parcours de huit milles (12,9 km) seulement. Cela constitue une pente de 10 pieds au mille (1,98 m au kilomètre). C'est la plus forte de tout le Saint-Laurent.

Le courant y atteignait jusqu'à quinze milles (24,14 km) à l'heure avant la domestication de cette portion du fleuve. Entre 1933 et 1940, on construisit des barrages et autres travaux régulateurs en vue de produire de l'hydroélectricité. Jusqu'à cette époque, la quinzaine d'îles qui se trouvent à la sortie du lac Saint-François forçaient les eaux à s'engouffrer dans d'étroits chenaux, y compris un qui avait 25 pieds (7,68 m) de profondeur. Encore en 1940, le niveau de l'eau était ici de 7 à 8 pieds (2,5 m) plus haut qu'actuellement, de sorte que les roches dures ou récifs qu'on voit aujourd'hui en surface se trouvaient à 1 ou 2 pieds (60 cm) sous l'eau.

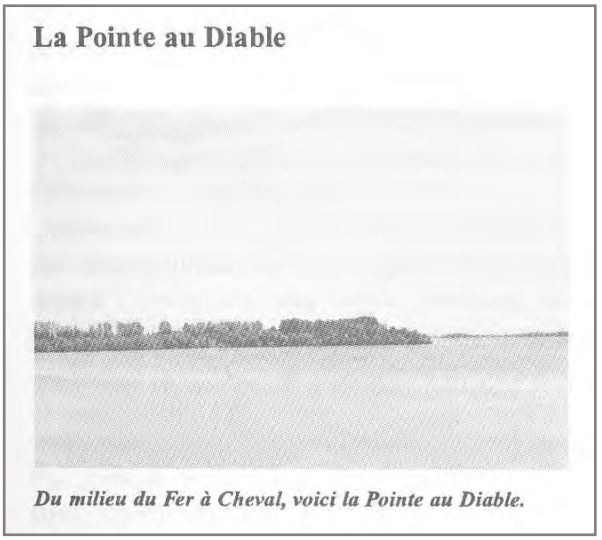
Le Fer à Cheval

Ce toponyme moins officiel remonte tout de même loin dans la tradition populaire locale. Une photographie aérienne nous montre une espèce de grande baie sur la rive nord du fleuve entre le village de Coteau-du-Lac et la Pointe au Diable; c'est ce qu'on désigne par « le fer à cheval », son point de départ se situant pratiquement en face de la résidence Wilson, on l'a confondu parfois avec la portion du fleuve qui fut rempli et qui porte aujourd'hui le nom de « Parc Geoffrion ». Le Fer à Cheval est un lieu physique où les eaux sont profondes par endroits, et où des courants froids y attiraient l'anguille avant que le fleuve ne soit harnaché.

À partir de la ville moderne qui se nomme Kingston jusqu'à Montréal, le fleuve sert de déversoir aux Grands Lacs. Pour les premiers colons venus de France, le fleuve Saint-Laurent s'arrêtait aux pieds des rapides de Lachine. En remontant, il portait d'autres noms, selon les époques (ex. : « rivière Cataracoui »).

La Pointe au Diable

Dès 1721, les vieilles cartes du fleuve désignaient « Pointe au Diable » l'endroit où est bâti le Manoir de Beaujeu. De très forts courants, suscités par les rapides entourant l'île Arthur et qui se croisaient non loin de là en heurtant cette pointe, y suscitaient des difficultés de navigation. D'anciens récits de voyageurs fluviaux l'avaient surnommée ainsi car ça devait « être dur en diable » d'y passer.



Du milieu du Fer à Cheval, voici la Pointe au Diable.

Les îles

Dans l'acte de concession de la seigneurie de Soulanges en 1702, les limites qui lui sont dévolues incluent « *l'île des Cascades et les autres isles, islets et battures adjacentes* »... On sait maintenant qu'il se trouve sur cette portion de fleuve plusieurs de ces îles et battures. Il y eut même un jour, une contestation de titre de propriété intentée par le Seigneur de Soulanges à l'encontre du Seigneur de Beauharnois concernant l'île Clark, dite aujourd'hui île aux Chats, et l'île Salaberry, anciennement nommée Grande-Île dont le pourtour sud inclut la Pointe-aux-Anglais et la rivière Saint-Charles dans le Valleyfield moderne.

Les îles du pont Mgr Langlois et des barrages

Un campivallencien qui vient visiter Coteau-du-Lac passe tout d'abord sur l'île d'Aloigny. C'est à partir de cette île que la compagnie Beauharnois Light Heath and Power entreprit en 1933 la construction de barrages en vue de détourner le plus d'eau possible du fleuve au profit de son usine de production d'hydroélectricité projetée à Beauharnois. L'île se nommait à ce moment « Thorne », on ne sait en quel honneur. Elle a retrouvé son nom original en l'honneur de Charles-Henri d'Aloigny de la Groie, un oncle de Marie-Anne Bécart de Grandville, la première seigneuresse de Soulanges.

L'île Léonard à partir du pont Mgr Langlois.

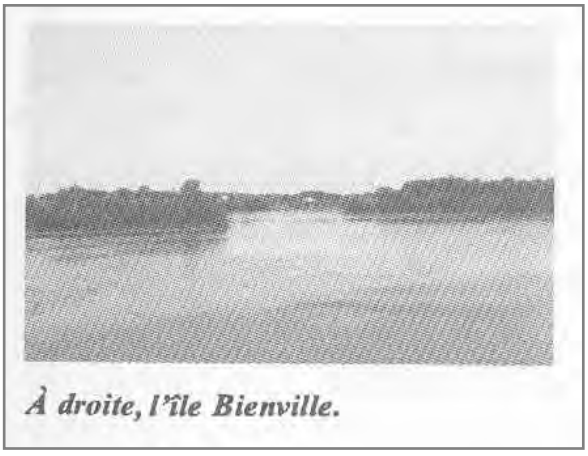
Le pont Mgr Langlois, inauguré le 25 août 1951, touche ensuite à l'île Léonard (on aurait dû écrire Liénard) pour permettre à l'actuelle Route 201 de rejoindre la rive nord du Saint-Laurent. Cette île, avec des endiguements jusqu'au village, devait fermer la boucle des barrages qui la reliait aussi à l'île de Beaujeu. Leur appellation respective fait référence à l'ancêtre canadien des plus célèbres seigneurs locaux :

Louis Liénard de Beaujeu. Certains documents désignent parfois l'île de Beaujeu comme « île Maple » ou « île des Érables », et l'île Léonard comme « île French » et « Grande Batture ».

Les îles de la « Réserve écologique du micocoulier »

Deux îles qui ne se trouvent pas reliées aux rives ont été consacrées « Réserve écologique ». Ce sont l'île Arthur, appelée un temps l'île Prison, et l'île Bienville. Arthur Quiquerand de Beaujeu fut le dernier descendant de la famille seigneuriale à habiter Coteau-du-Lac; Jean-Baptiste Lemoyne de Bienville était l'oncle du Chevalier Paul-Joseph Lemoyne de Longueuil, notre deuxième seigneur. L'île de Bienville se serait aussi nommée « île aux cochons ».

Le micocoulier est un arbre peu remarqué chez nous, disait déjà en 1935 le Frère Marie Victorin dans la première édition de la « Flore Laurentienne ». Il est de la famille de l'orme, mais au Québec, il est beaucoup plus petit que lui. Au printemps, de petites fleurs discrètes éclatent à la base de ses feuilles portées sur des queues plus longues que celles des autres arbres; en automne son feuillage devient pourpre, presque noir, et peut persister sur l'arbre une partie de l'hiver. Les anciens le nommaient, on ne sait pourquoi, « bois inconnu »; peut être pour sa rareté. Il y a 250 ans, les français de l'Illinois faisaient des tisanes pour soigner la jaunisse, à partir de son bois mou, grossier, jaune clair et dont l'aubier est plus pâle.



À droite, l'île Bienville.

Les îles des colonies de vacances

Les gens de la région connaissent bien les Camps Dom Bosco et Richelieu, colonies de vacances pour enfants et familles, ces œuvres qui rendent un service social apprécié depuis plus de 50 ans. Elles sont situées sur l'actuelle Île Dondaine, surnom des Legros, une famille de navigateurs de Coteau-du-Lac. Au début de la seigneurie, elles étaient plutôt trois petites îles qu'on désignait comme « îles de Soulanges », en l'honneur du premier titulaire de la seigneurie : Pierre-Jacques de Joybert, de Marsan et de Soulanges. La baisse du niveau de l'eau dans le fleuve, puis la construction de jetées les reliant les unes aux autres, en ont fait une seule île. Malgré sa proximité de Grande-Île, cette île relève de Coteau-du-Lac.

À droite, l'île Maricourt.

À mi-chemin de l'île Dondaine et du pont Langlois, on peut observer l'île Maricourt sur notre droite quand on vient vers Coteau. Elle semble esseulée, mais elle est relativement accessible sur les galets par eaux basses. Cette île doit son nom à Paul Lemoyne de Maricourt, un autre membre de la célèbre famille du Baron de Longueuil, un oncle de notre deuxième seigneur. Cette île se serait appelée, un temps, « Marygold », déformation anglicisante de son vrai nom.

Les îles du canal Beaudet-Langevin

Un visiteur du Lieu historique national de Coteau-du-Lac qui arriverait du pont Mgr Langlois par le chemin du Fleuve ne remarquera que difficilement le canal d'amenée d'eau au moulin à farine qui fut creusé en 1857 par son premier meunier, Georges-Jules Beaudet. La végétation abondante sur ses rives le dissimule. Si on s'arrête sur le pont qui le franchit, on peut voir à droite les « travaux rémédiateurs » (pertuis et digue) que les constructeurs des barrages furent obligés d'ériger pour assurer son alimentation, suite au procès intenté en 1940 par Victor Langevin, meunier. La construction et l'adaptation de ce canal mirent à contribution les îlets du Rigolet, en y appuyant des jetées.

Il s'agissait d'aller chercher le plus haut possible, en amont, un courant d'eau assez fort et volumineux, pour l'acheminer via un canal, jusqu'aux turbines du moulin; on appelait cela un « pouvoir d'eau ». Ces îlets sont encore visibles quand on se rend au bout de la rue des Chutes, ou encore lorsqu'on se place sur le bord du fleuve sur le terrain des condos du Beaujolais.

Au premier plan, le canal Beaudet-Langevin; au fond, l'île Arthur.

Les jetées du canal Beaudet-Langevin rejoignent aussi l'île Marigny. C'est là une appellation déformée de Martigny, retenue pour honorer Jean-Baptiste Lemoyne de Martigny, un officier décédé en combattant à la Baie d'Hudson et qui était cousin de Pierre Lemoyne d'Iberville et de notre deuxième seigneur. L'île Marigny aurait aussi déjà été appelée « île aux corbeaux ».

Les îles des ponts de chemin de fer

En 1892, on voulut assurer par chemin de fer, de façon permanente, un lien entre les deux rives. Jusqu'à cette date un lien par bateau existait déjà. On assit certaines parties de la construction des nouveaux ponts sur des îles de Coteau-du-Lac. Venant de l'île Clark, où île aux Chats, les ponts touchent à l'île Longueuil, qui s'appela aussi île Ronde, et à l'île Giroux avant de rejoindre la Rive-Nord.

Au centre l'île Longueuil, à droite l'île Giroux.

Si l'appellation de l'île de Longueuil va de soi, celle de l'île Giroux est moins claire. Cette île a d'abord été nommée « Dadancour », mauvaise graphie pour d'Adoncourt, en l'honneur de Étienne Lemoyne d'Adoncourt, frère de notre deuxième seigneur. Elle aurait aussi porté les noms de « Coney Island » à cause des installations récréatives qui y prirent place au début du 20e siècle, puis « île Saint-Amour », du nom d'un de ses propriétaires à l'époque suivante.

On trouve encore une petite île isolée à l'est de celle de Longueuil : l'île Sérigny. Elle doit son nom à un autre oncle de notre deuxième seigneur : Joseph Lemoyne de Sérigny, célèbre marin et descendant français de la lignée des Lemoyne du Canada.

Enfin, à l'ouest des mêmes ponts, près de la tête du canal de Soulanges, il y a l'île Lalonde, nommée ainsi à cause d'un de ses propriétaires contemporains, mais qui s'appelait également île Châteauguay, du nom de deux autres oncles du seigneur de Longueuil, Antoine et Louis Lemoyne de Châteauguay.

Selon qu'on les regroupe sous un nom ou un autre, les îles de Coteau-du-Lac forment un total de douze ou de vingt.

3.3 UN CANAL... LE PREMIER EN AMÉRIQUE DU NORD

Les rapides de Coteau-du-Lac étaient parmi les plus difficiles à franchir entre Montréal et les Grands Lacs. Ils se trouvaient surtout à proximité d'un poste devenu important sur cette route, avec ceux de Wellington (Prescott) et de Cornwall. Sir Frédérick Haldimand, à la suggestion du capitaine William-Twiss, en tournée d'inspection, décida de commencer à Coteau-du-Lac la construction du premier d'une série de canaux à écluses pour faciliter le transport sur la voie fluviale.

Sir Frédéric Haldimand était parmi les soldats qui avaient expérimenté la descente périlleuse du fleuve avec le général Amherst en route pour prendre Montréal. Il était à ce moment-là colonel. La peur qu'il en ressentît a peut-être favorisé sa décision pour que Coteau-du-Lac soit choisi comme site du premier canal à écluses en Amérique du Nord.

Un canal est une voie navigable artificielle qui facilite la navigation. Une écluse est un bassin d'eau muni de portes et de vannes et qui permet aux bateaux d'accéder à des plans d'eau dont les niveaux sont différents. En fait, écluser un bateau c'est un peu comme lui faire monter ou descendre un escalier.

À l'origine, le canal de Coteau-du-Lac, d'une longueur de 330 pieds (plus de 100 m), comprenant trois écluses de 6 pieds (1,80 m) de largeur permettant un tirant d'eau d'à peu près 2 pieds (80 cm). Il permettait de combler une dénivellation d'environ 6 pieds (2 m) entre l'aval et l'amont du rapide.

La construction du canal débuta à l'été de 1779. On entreprit de percer ce qui était appelé « la péninsule de Coteau-du-Lac ».

Militaires oeuvrant à la construction du premier canal.

Les travaux de construction du canal se poursuivirent durant plus d'un an et se terminèrent à l'automne de 1780. Le canal fut inauguré au printemps suivant, à la reprise de la navigation. On s'empressa d'y ajouter, tout près, la construction de logements et d'écuries. En 1781, l'officier qui était responsable des installations de Sa Majesté à Coteau-du-Lac se nommait Dennis.

Le canal fonctionna jusqu'à l'ouverture du Canal de Beauharnois en 1845. Le gouvernement l'entretint jusqu'en 1856 en cas de bris majeurs au canal de Beauharnois. Il fut cédé au gouvernement provincial à condition qu'il soit possible de l'utiliser à des fins militaires. Le gouvernement provincial le loua à divers individus qui utilisèrent les pâturages et les bâtiments. Ainsi, en 1867, Georges Beaudet, qui avait déjà fait construire sa meunerie sur la rivière Delisle, loua le canal pour opérer un moulin à scie circulaire au fil de l'eau, à cheval sur le canal. Vers 1890, le canal fut cédé au ministère de Chemins de fer et Canaux, organisme responsable de la construction du canal de Soulanges. Ce dernier utilisa une bonne partie des pierres de tailles du vieux canal.
Située au confluent de la rivière Delisle et du fleuve Saint-Laurent, la pointe de Coteau-du-Lac était à l'origine entourée d'eau. Cependant, depuis la construction de barrages hydroélectriques et la canalisation de la voie maritime du Saint-Laurent, le niveau des eaux du fleuve a subi une baisse d'un peu plus de 8 pieds (2,5 m). Voilà pourquoi les eaux ne contournent plus la pointe du site et ne pénètrent plus à l'intérieur du canal.

3.4 LE FORT ET LE BLOCKHAUS

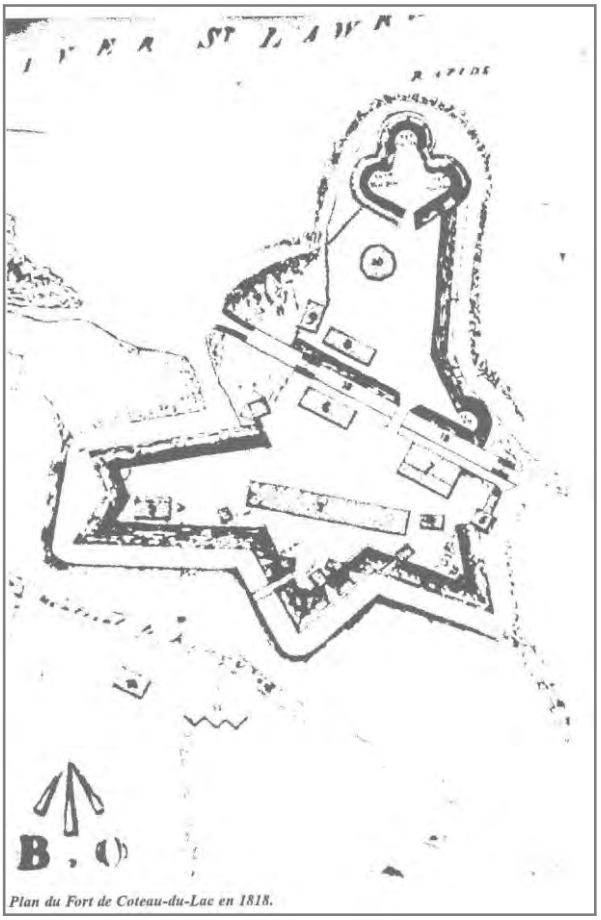
La grande entreprise de revalorisation du Lieu historique national de Coteau-du-Lac commencée en 1965 a permis d'identifier les vestiges de près d'une soixantaine de constructions qui abritaient des services de chaque côté du canal. Elles n'ont pas toutes été là en même temps, et elles n'ont pas toutes eu la même importance. Dans le cas d'édifices, ils peuvent avoir changé de vocation plus d'une fois.

On y trouve des aménagements du terrain lui-même : les remparts terrassés, le grand fossé de défense, le bastion Trefflé, le jardin, les allées, les fossés. Il y eut les installations uniquement militaires : les plates-formes pour canons, le frisage d'une partie des remparts, l'érection de palissades, la poudrière, le magasin d'armes. Plusieurs édifices ont servi de logement, soit aux officiers, soit aux soldats et aux ouvriers artisans. D'autres répondaient à des services essentiels : hôpital, magasin de vivres, boulangerie, forge, cuisines et certains étaient d'utilité secondaire : hangars, étables, écuries.

Une particularité à l'origine du fort de Coteau, c'était que le canal passait en son milieu et qu'il fallait prévoir qu'en tout temps il continuerait à fonctionner. Il y eut donc deux secteurs différents à y aménager en fort, un de chaque côté du canal, les deux reliés par un pont.

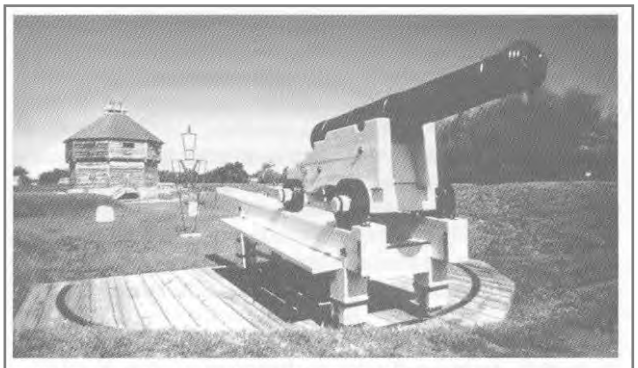
Le blockhaus octogonal

Le blockhaus octogonal mérite, lui aussi, une attention. Il est le seul édifice à avoir été retenu aux fins de reconstitution lors de la mise en valeur du site. En fait, on a retrouvé les plans de cette construction au style particulier et on l'a rebâti à neuf, tout près des vestiges de l'ancien. On considéra que son architecture, sans être unique, est tout de même rare dans l'histoire militaire du Canada. Ce qu'on en voit aujourd'hui attire les regards et donne un cachet attrayant au site. Il est devenu au fil des ans le symbole du Lieu historique national de Coteau-du-Lac.



Plan du Fort de Coteau-du-Lac en 1818.

Le mot blockhaus est francisé, bien qu'il vienne entièrement de l'allemand. Un dictionnaire nous dit que c'est « un petit ouvrage » établi pour défendre un point particulier. Le blockhaus octogonal de Coteau-du-Lac a été conçu précisément pour cette fin. Il occupe une position de commandement sur l'ensemble des fortifications et sur le fleuve. Il fut construit entre 1813 et 1815, à la suite d'une recommandation du colonel Bruyères du Génie royal. Il mesurait 25 pieds de hauteur (7,62 m) entre les fondations de pierre et l'appui de la toiture, puis 35 pieds (10,66 m) de diamètre sur toute sa structure. Il fut terminé avant l'été 1814.



Le bockhaus octogonal restauré: le symbole visuel de Coteau-du-Lac

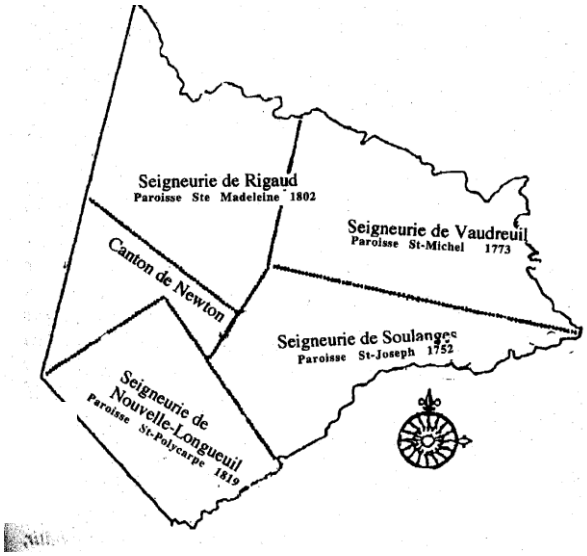
L'élément représenté dans le logo de la Ville de Coteau-du-Lac est le blockhaus du Parc historique de Coteau-du-Lac. En plus d'être facilement identifiable, reconnaissable et significatif pour tous les résidents et touristes de passage dans la région. Il évoque à lui seul le passé et les origines de la Ville. Les rapides ne peuvent en être dissociés puisqu'ils sont à liés intrinsèquement à la naissance du site de Coteau-du-Lac. Le blockhaus, symbole du passé, permet d'affirmer la fierté, la personnalité et contribue à faire découvrir ce patrimoine exceptionnel.

Les couleurs ont été choisies en fonction des couleurs naturelles du site; orange pour le toit du blockhaus et bleu pour la voie maritime. Cette teinte permet également à la couleur orange de prendre toute sa valeur et augmente sa luminosité. »

Le logo qui identifie actuellement Coteau-du-Lac depuis 1992.

3.5 LA NAISSANCE PAROISSIALE ET CIVIQUE

La toute première démarche officielle des habitants de Coteau-du-Lac pour obtenir de l'autorité religieuse leur détachement de la paroisse Saint-Joseph de Soulanges date du 18 janvier 1830. Parmi les chefs de famille, 191 résidents et propriétaires endossèrent une pétition au bas de laquelle ils apposèrent leur signature ou leur marque. Le sérieux du document était certifié par le notaire Joseph Mailloux en présence du notaire P.L. Charland. Toutes ces personnes étaient de sexe masculin et disaient tenir « feu et lieu » dans lesdites concessions et dans le village de Coteau-du-Lac.



Les paroisses mères de la Presqu'île de Vaudreuil-Soulanges

Ce n'est qu'en 1832 que la Paroisse de Saint-Ignace-de-Coteau-du-Lac fut reconnue officiellement.

La rue Principale de Coteau-du-Lac, direction nord, vers 1910.

La Ville de Coteau-du-Lac fut civilement créée le 1er juillet 1847. Elle comprenait la paroisse de Saint-Ignace de Coteau-du-Lac telle que canoniquement érigée. Le 1er septembre 1847, à l'échelle du pays, on abolit les municipalités pour rattacher leur territoire à des municipalités de comté. Jusqu'au 1er juillet 1855, les citoyens de Coteau-du-Lac ont appartenu à celle de Vaudreuil, avant de revenir à la dénomination précédente. La Municipalité du Village de Coteau-du-Lac fut créée le 11 mai 1907, amputant la Municipalité de paroisse du même nom, jusqu'à ce que les deux entités se fusionnent le 6 février 1982 sous le vocable de « Ville de Coteau-du-Lac ».

4.0 UNE PHOTOGRAPHIE DE L'EXISTANT

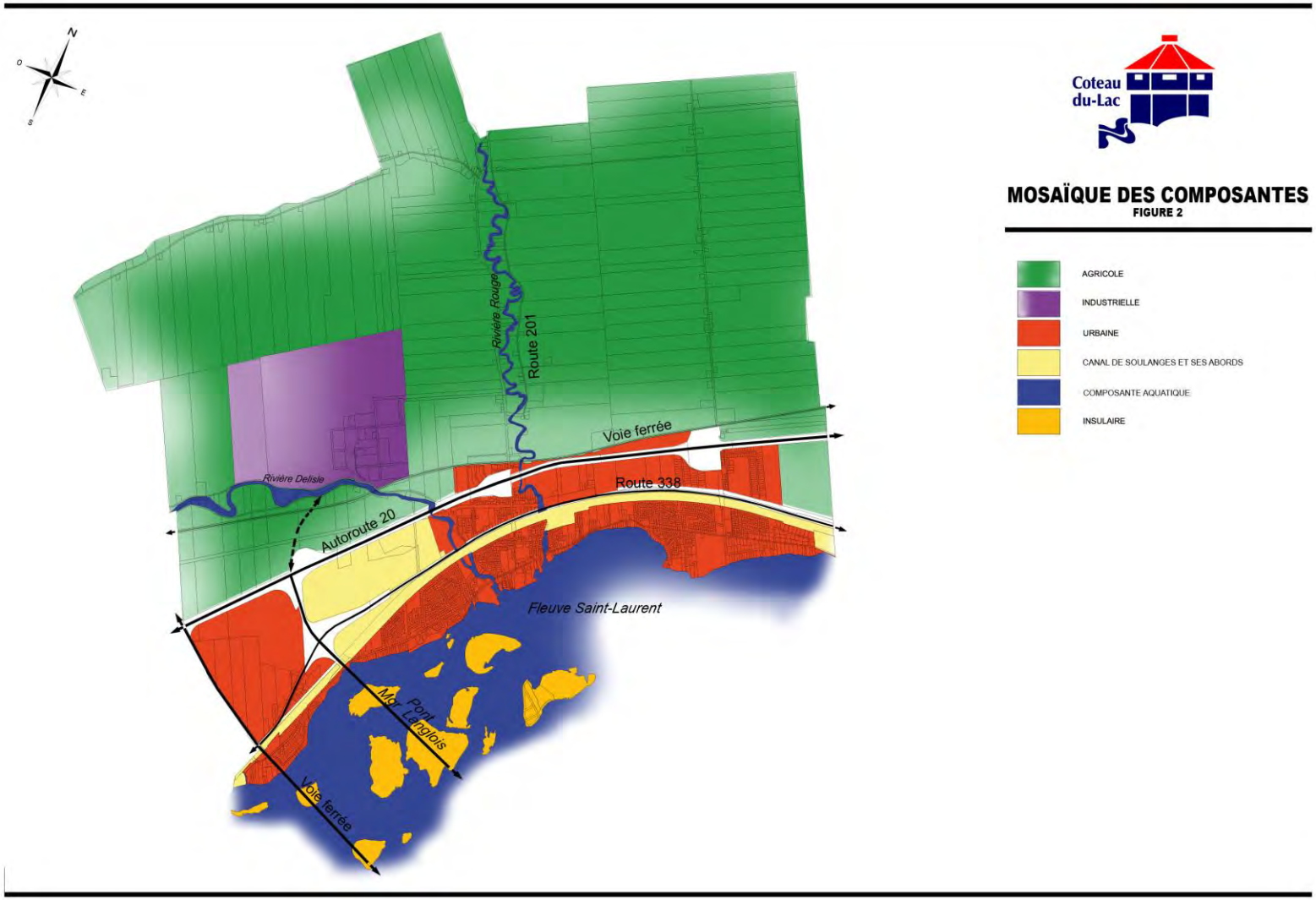
Les photographies de même que les différents documents statistiques permettent de présenter au lecteur un portait succinct de la situation qui prévaut à cette période.

De cette manière il est possible de se positionner dans le temps, de mieux caractériser le milieu et ainsi établir des vecteurs de développement adaptés. Chacune des parties du territoire et des réalités sociales forment un tout, une mosaïque particulière dont il faut prendre soin et assurer le développement.

4.1 UNE MOSAÏQUE DE FONCTIONS DIVERSIFIÉES

Coteau-du-Lac a su développer son territoire en misant sur ses potentiels, ses atouts et sur certaines contraintes. Que ce soient les fonctions agricoles ou urbaines, résidentielles ou récréatives, ou encore le paysage lui-même tout concoure à offrir aux résidents, aux travailleurs et aux visiteurs, un milieu dynamique et varié. De ce point de vue et de celui plus urbanistique nous pouvons constater que chaque composante, chaque élément forme cette mosaïque territoriale particulière à celle plus vaste de la Montérégie (voir la figure 2).

Figure 2 Mosaïque des composantes



4.1.1 La composante agricole

Localisée principalement au nord de l'Autoroute 20, la composante agricole couvre environ 75 % de la superficie totale de la Ville. La production laitière a presque disparu pour laisser place aux grandes cultures.

Le potentiel des sols agricoles, principalement classés 3 selon l'inventaire des terres du Canada, et la topographie plane offrent des bonnes conditions pour consolider l'agriculture au sein du territoire de Coteau-du-Lac.

L'agriculture à Coteau-du-Lac contribue à l'apport économique et fiscal du milieu et contribue à sa diversification (voir la figure 4). L'agriculture se retrouve dans la catégorie Production des richesses naturelles

Figure 3 La caractérisation de la zone agricole

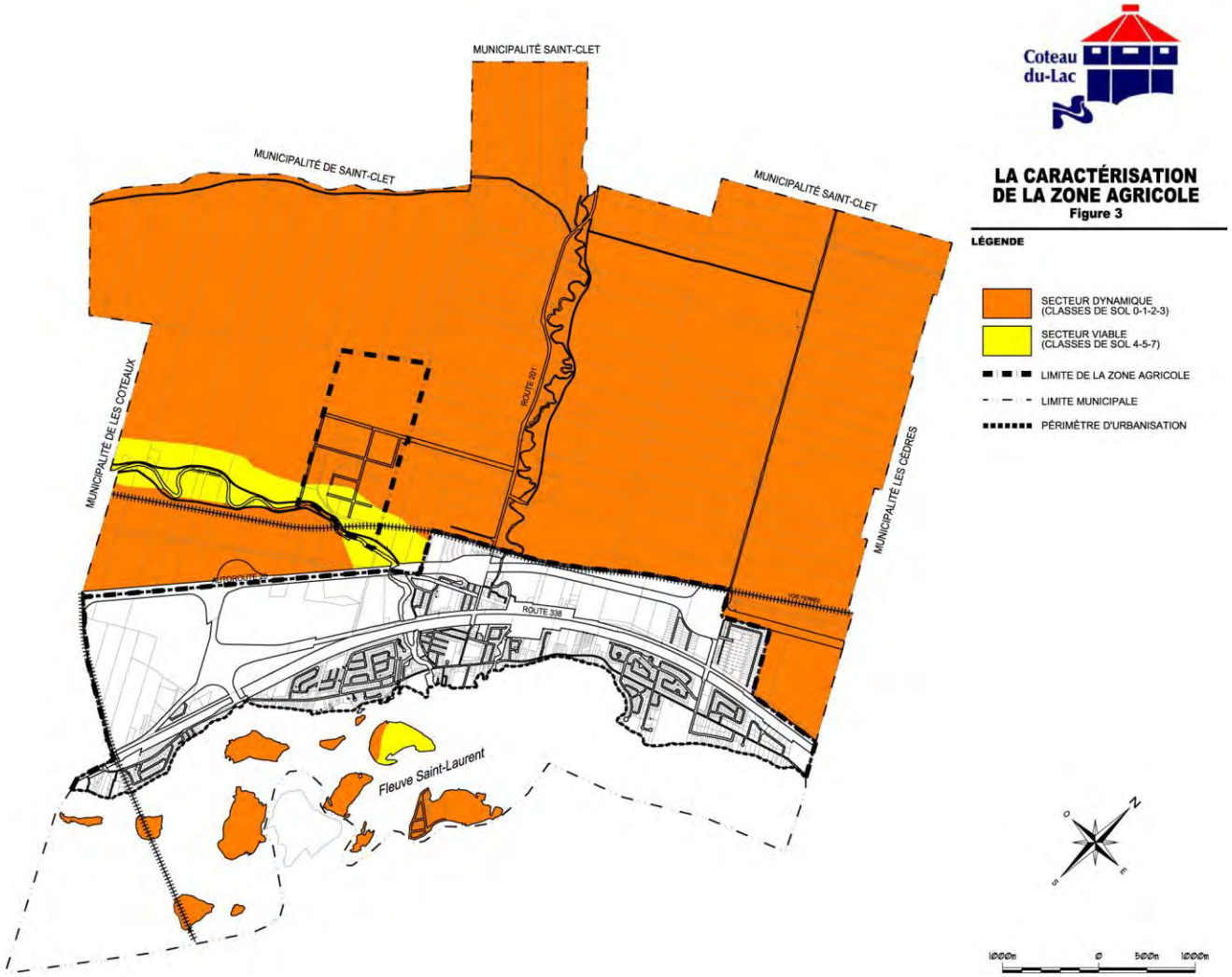
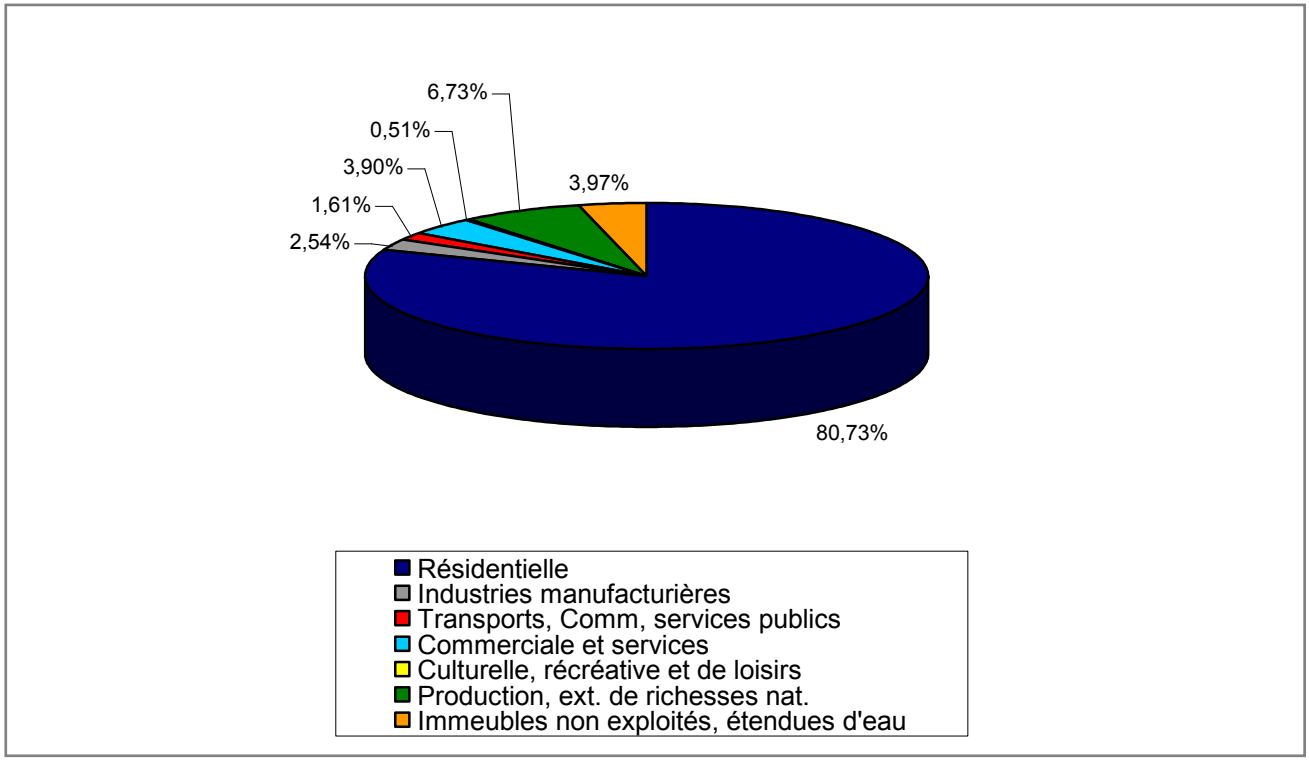


Figure 4 Répartition des valeurs imposables par catégorie



Source : Sommaire du rôle d'évaluation foncière

4.1.2 La composante industrielle

Coteau-du-Lac a su développer la fonction industrielle au sein de son territoire. Cette composante se retrouve au nord-ouest du territoire municipal. Le secteur industriel de Coteau-du-Lac offre une panoplie d'avantages pour consolider les entreprises industrielles existantes et pour en ajouter des nouvelles. Mentionnons principalement une desserte et une bonne capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout, des infrastructures énergétiques (électricité, gaz naturel) et des infrastructures ferroviaires et autoroutières.

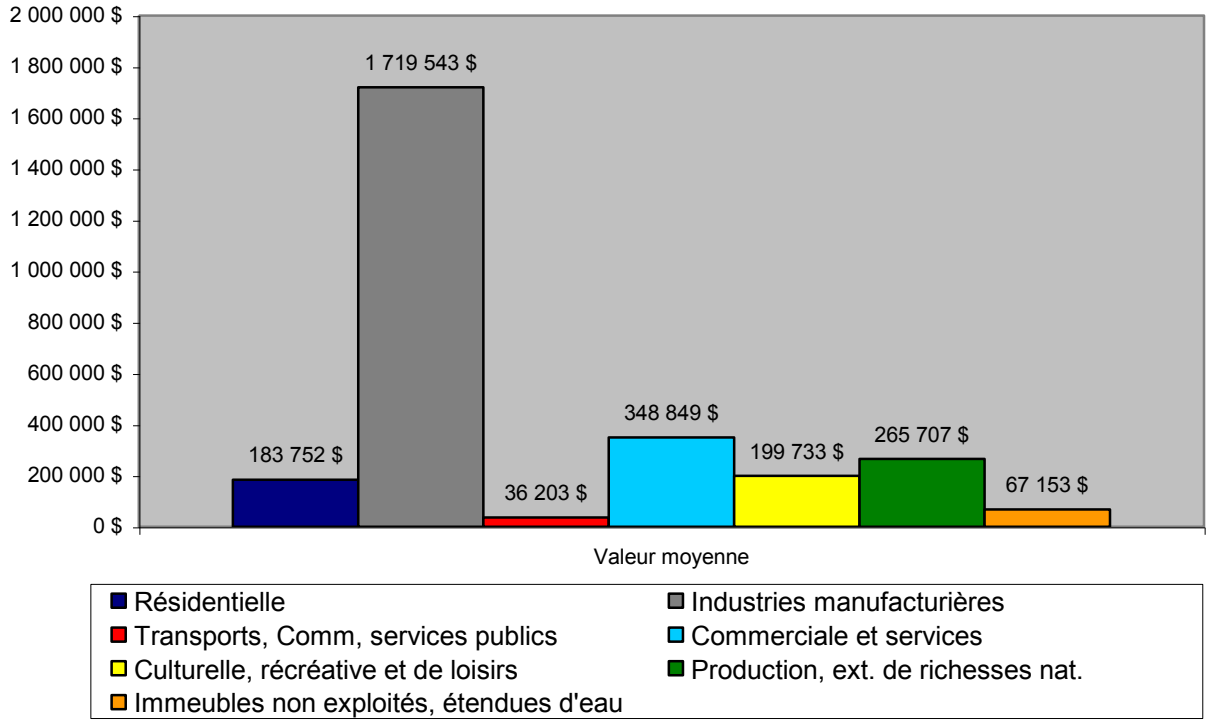
Coteau-du-Lac a vu son parc industriel prendre de l'importance et de l'expansion considérant l'implantation en 2006-2007 du plus gros centre de distribution de marchandises de l'est du pays (Canadian Tire).

De nouvelles implantations sont prévues dans ce parc il faut donc prévoir des phases d'expansion en fonction des espaces disponibles et des contraintes liées aux usages adjacents. La figure 12 en page 43 illustre d'ailleurs le développement potentiel. Notons ici que plus de 50% de l'aire industrielle pourrait être encore occupée ce qui en fait une zone industrielle régionale.

L'activité industrielle à Coteau-du-Lac contribue grandement à la diversité du milieu local et régional. Son apport sur le plan foncier et fiscal est non négligeable.

Une industrie possède de très loin la plus grande valeur moyenne par unité d'évaluation imposable (voir la figure 5).

Figure 5 Répartition des valeurs imposables par catégorie et de leur valeur moyenne



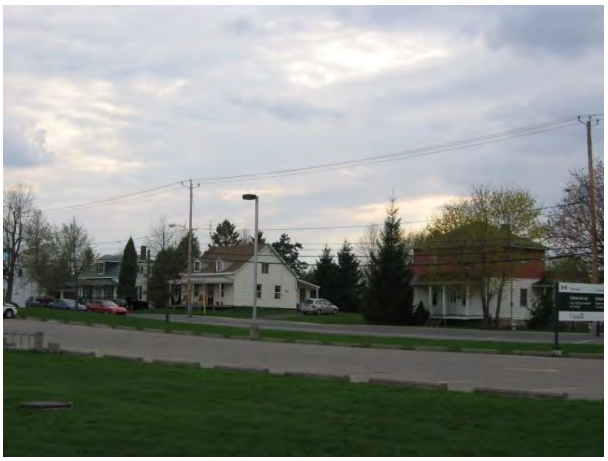
Source : Sommaire du rôle d'évaluation foncière

4.1.3 La composante urbaine

La composante urbaine regroupe généralement au sein d'un espace délimité une multitude de fonctions ou usages tels que résidentiels, commerciaux, de services, communautaires et publics. Identifié sous le vocable de périmètre d'urbanisation, cet espace permet de consolider les fonctions urbaines, d'en ajouter ou de les redévelopper, s'il y a lieu.

À Coteau-du-Lac, le périmètre d'urbanisation couvre une superficie d'environ 1 000 ha, soit l'équivalent de près de 25 % du territoire municipal. Il correspond à l'espace délimité par l'Autoroute 20, le fleuve Saint-Laurent la limite est de la municipalité de Les Coteaux et la limite ouest de la Municipalité de Les Cèdres.

Dans ce périmètre, on retrouve le noyau villageois et des quartiers résidentiels plus récents, le Canal de Soulanges, une variété de commerce, des infrastructures publiques telles parcs terrains de jeux et centre communautaire de même que certains établissements.



Coteau-du-Lac possède des espaces à l'intérieur de son périmètre urbain pour recevoir et compléter l'offre résidentielle et commerciale. En effet, plus de 45 % de la superficie du périmètre urbain est disponible soit approximativement 212 ha à des fins résidentielles et

274 ha à des fins autres que résidentielles.
Tout nouvel arrivant peut bénéficier des nombreux avantages offerts par le milieu; une grande qualité de vie, des politiques familiale et culturelle adaptées, les loisirs et espaces récréatifs. Sans oublier un milieu naturel grandiose avec le lac Saint-François, les Îles, les battures du Fleuve Saint-Laurent, le tout complété par le Canal de Soulanges et toute l'histoire s'y rattachant.

Le profil statistique permet de bien saisir la réalité de Coteau-du-Lac, son insertion dans la MRC et son profil par rapport à la Province.

Les éléments que nous pouvons en faire ressortir sont les suivants :

1. La croissance régulière et forte de la population,
2. La densité relativement élevée de l'occupation du territoire,
3. Une population francophone, jeune et dynamique ayant une formation collégiale,
4. Un revenu moyen par ménage supérieur à celui de la province,
5. La moitié de la population active travaille sur le territoire de la ville ou dans le secteur de recensement,
6. Le nombre de familles monoparentales est inférieur à celui de la province,
7. L'utilisation de l'automobile est majoritaire.

Nous pouvons donc conclure à partir de ces données que la pression pour le développement est importante et que chacun des secteurs à développer doit être encadré correctement afin d'éviter que les volontés quant à la qualité des aménagements soient reléguées au second rang par rapport à la volonté des entrepreneurs.

Figure 6 Profil de la population de Coteau-du-Lac (Source : Recensement de Statistique Canada)

	Ville de Coteau-du-Lac	MRC Vaudreuil-Soulanges	Province du Québec
Population (1996)	4 960	95 318	7 138 795
Population (2001)	5 573	102 100	7 237 479
Population (2006)	6 346	120 395	7 546 131
Variation (1996-2001)	12,0	7,1	1,4
Variation (2001-2006)	13,9	17,9	+4,3
Superficie (km^2)	47,06 km^2	854,84 km^2	1 357 743,1 km^2
Logement/kilomètre carré	51,1	55,6	2,5
Grands groupes d'âge			
Âge médian de la population	36,6	38,3	41,0
% de la population âgée de 15 ans et plus	78,1	79,1	83,4
Langue maternelle			
Anglais	140	24 760	575 555
Français	5 960	85 565	5 877 660
Langue non officielle	90	7 625	939 350
Population immigrante selon la période d'arrivée			
Avant 1991	75	6 255	438 940
1991 à 2000	40	2 215	218 715
2001 à 2006	25	1 490	193 905
Scolarité			
Aucun certificat, diplôme ou grade	1 080	19 070	1 547 875
Diplôme d'études secondaires ou l'équivalent	1 270	23 060	1 377 585
Certificat ou diplôme d'apprenti ou d'un collège	1715	15 505	1 938 330
Certificat ou diplôme universitaire inférieur au baccalauréat	185	4 330	301 140
Certificat, diplôme ou grade universitaire	595	15 095	1 019 550
Nombre de familles	1 885	35 690	2 121 610
Monoparentales	235	4 595	352 825
Nombre moyen de personnes par ménage	3,0	3,0	2,9
Revenu moyen des ménages (2005)	25 482 $	72 711 $	20 665 $
Population âgée de 15 ans + selon le mode de transport utilisé entre le domicile et le lieu de travail			
Voiture	3 195	51715	2 717 750
Transport en commun, à pied ou à bicyclette	135	4750	756 500

Que les projets d'aménagement collectifs soient eux aussi dépassés par les interventions ponctuelles et que les services municipaux deviennent inadéquats.

Les infrastructures en place doivent être qualifiées pour évaluer leurs capacités d'accueil. Il est question ici des réseaux de distribution et de collecte, mais aussi du réseau routier, des activités offertes par la ville, les effectifs des divers services et autres.

Nous devons de même considérer la conservation et la génération d'emplois sur le territoire propre de la ville et évaluer à moyen terme le développement d'infrastructures de transport collectif pour la population, mais surtout pour les travailleurs.

Il y a aussi lieu de prévoir les éléments qui vont permettre que la population, jeune et moins jeune en place demeure, qu'elle s'identifie en tant que collectivité et qu'elle vieillisse avec sa communauté.

4.1.4 Composante du Canal de Soulanges

L'une des particularités du milieu Coteaulacois tient dans la présence d'un parc régional linéaire qui traverse d'ouest en est le territoire municipal.

Le Parc régional du Canal de Soulanges comprend deux entités distinctes soit le canal proprement dit et ses abords. Plus de 100 ha y sont réservés à des fins de développement intégré et multifonctionnel (habitation à densité élevée, commerces, services et récréation). Une fois développé, ce secteur deviendra le pôle moteur et central du projet de réouverture du Canal de Soulanges.

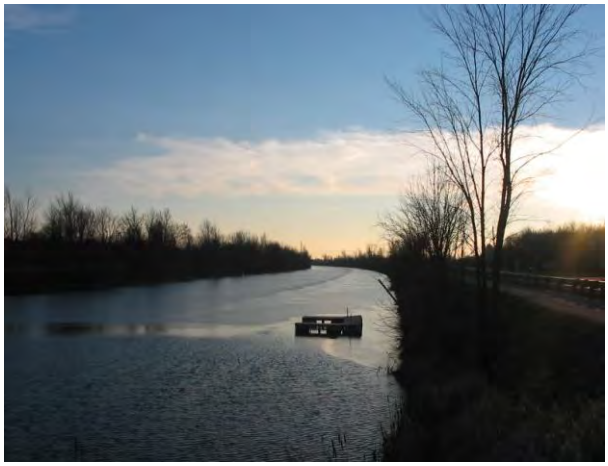
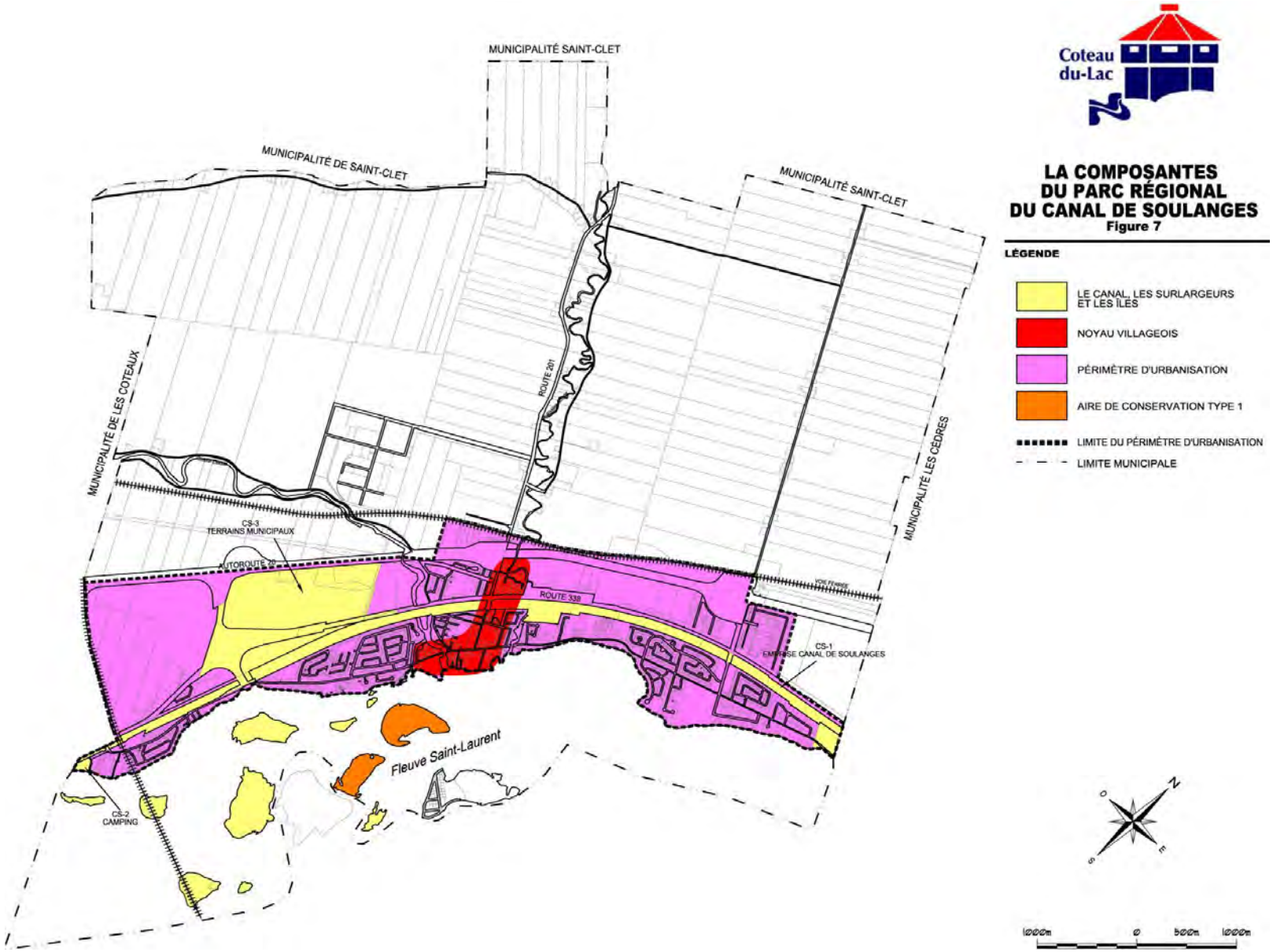


Figure 7 Les composantes du Parc Régional du Canal de Soulanges



4.1.5 La composante aquatique

En plus d'être avantagée par une diversité et une vitalité économique, par la présence et le potentiel de réouverture du Canal de Soulanges, Coteau-du-Lac se distingue avantageusement des autres municipalités par l'omniprésence aquatique. Sur toute sa largeur, la Ville de Coteau-du-Lac est riveraine au Lac Saint-François et au Fleuve Saint-Laurent.

Au surplus, on retrouve deux cours d'eau importants soit la rivière Delisle et la Rivière Rouge. Les accès et les percées visuelles vers le Lac doivent être conservés de même que les perspectives paysagères liées aux rivières.

Enfin, les milieux humides présents sur le territoire de Coteau-du-Lac complètent la composante aquatique. L'étude de caractérisation de ces milieux humides réalisée en 2006 permet de repérer divers secteurs à forte valeur environnementale

4.1.6 La composante insulaire

Comme décrit brièvement à la partie historique du présent plan d'urbanisme, Coteau-du-Lac compte sur son territoire une multitude d'îles.

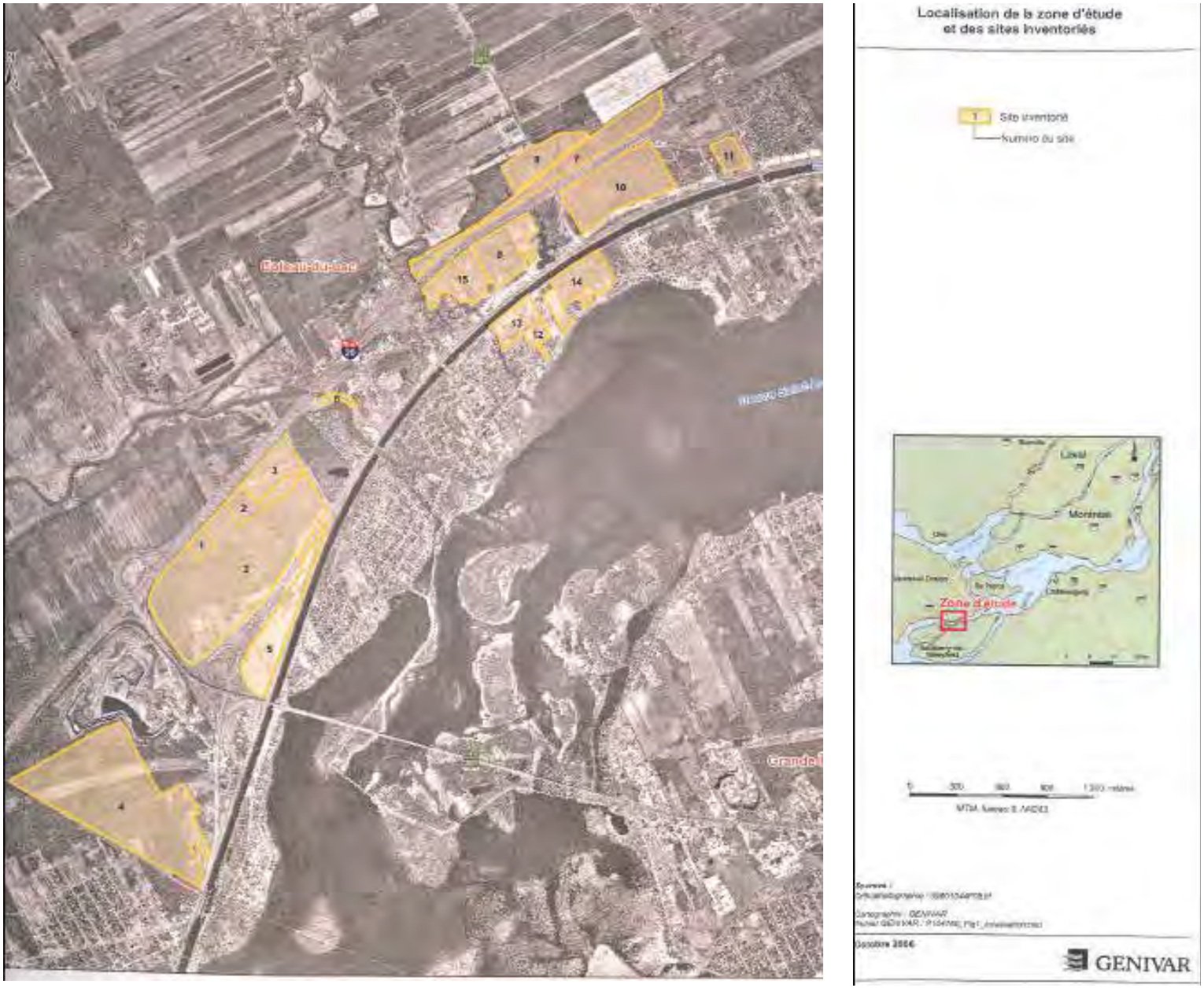
Plus particulièrement, les îles Arthur et Bienville qui sont protégées et qui forment la réserve écologique du Micocoulier. Cette réserve figure parmi les quelque 19 réserves écologiques au Québec, gérées par la direction du patrimoine écologique du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec.

La réserve Micocoulier vise la protection d'un écosystème dont l'intérêt majeur est centré sur la présence d'espaces occupés par le micocoulier occidental et l'orme roux. Le micocoulier est un arbre dont le bois est dur et s'apparente en quelque sorte à l'orme. L'habitat du micocoulier se limite généralement au sud de l'Ontario. On retrace très peu de cette espèce au Québec. Le seul regroupement pur du micocoulier se trouve sur les îles Arthur et Bienville.

Il n'y a pas que la flore qui soit particulièrement riche, mais également la faune. Le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec a recensé une soixantaine d'espèces où prédominent les passereaux, les oiseaux de rivage et les canards plongeurs, en plus des batraciens, reptiles et petits mammifères.

La figure suivante illustre d'ailleurs les différents espaces étudiés pour leur potentiel floristique et faunique

Figure 8 Localisation de la zone d'étude et des sites inventoriés



5.0 CE QU'ON PLANIFIE POUR DEMAIN

Préalablement à la présentation de ce qu'on planifie pour demain, nous avons cru opportun d'illustrer ce qui motive lesdites orientations, en fait ce pour quoi la ville désire travailler. La devise : « ***Un choix naturel pour la famille*** » vient effectivement démontrer que la Ville tient à créer une collectivité gagnante, et ce, par l'adoption de diverses politiques et divers outils de développement. Cette motivation doit se refléter dans les liens entre la ville et ses citoyens centrés sur l'épanouissement et la santé de la collectivité, en relation directe avec la politique urbanistique et les autres formes de politique (voir la figure 10).

5.1 LES GRANDES ORIENTATIONS

Les orientations prises par la Ville de Coteau-du-Lac pour la prochaine décennie doivent permettre de naviguer en exploitant de nouveaux horizons et en évitant les écueils.

La Ville de Coteau-du-Lac se distingue par une multitude de fonctions majeures sur son territoire. Agencées entre elles, ces diverses fonctions forment une mosaïque territoriale et créent une dynamique enviable. La figure 5 permet de voir cet agencement, accompagné pour chacune de leur orientation respective.

Les orientations sont reprises à la section suivante, accompagnée d'un tableau présentant les objectifs, actions proposées pour leur concrétisation et d'un échéancier de réalisation prévue.

Figure 9: Interrelation familles-milieu

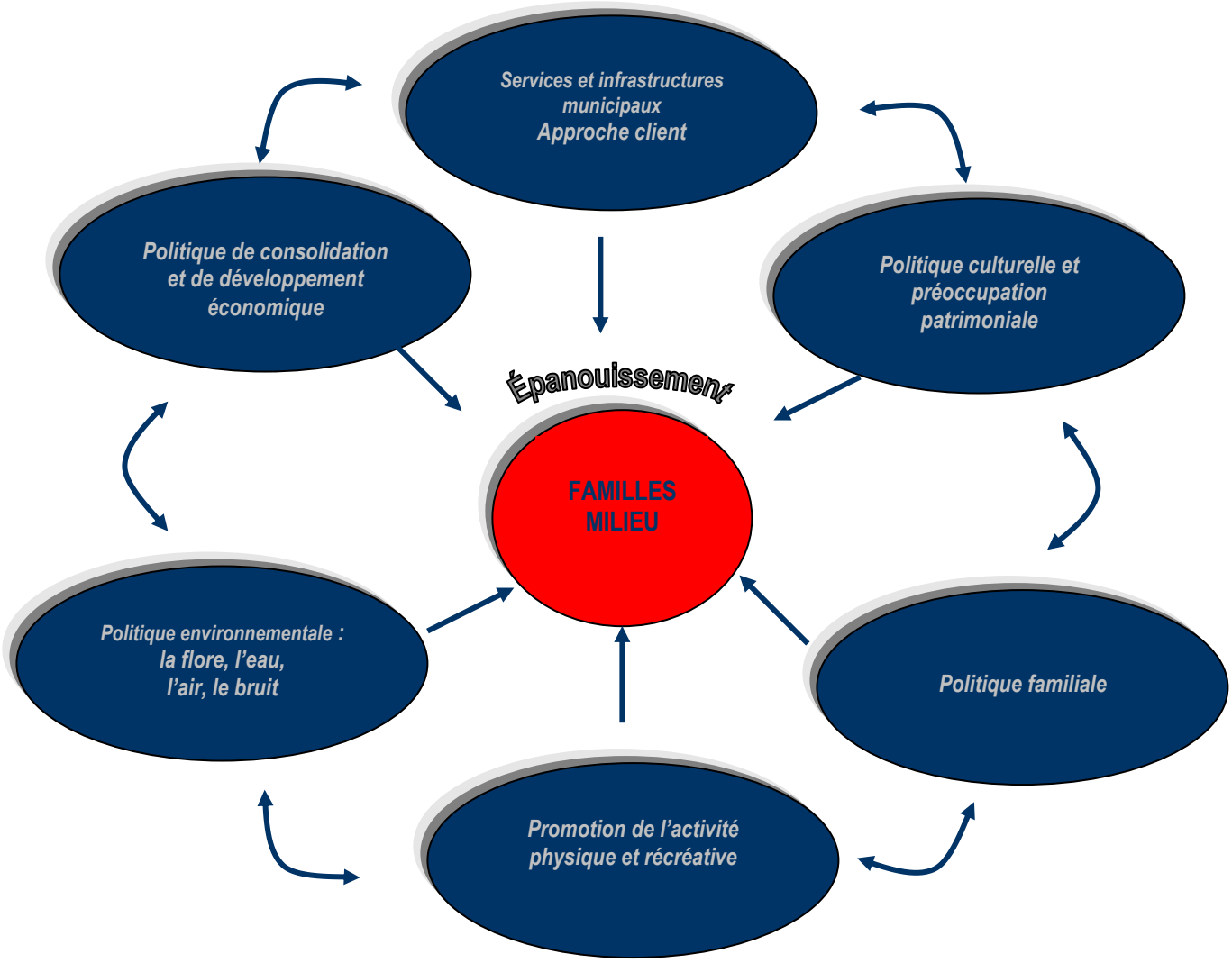
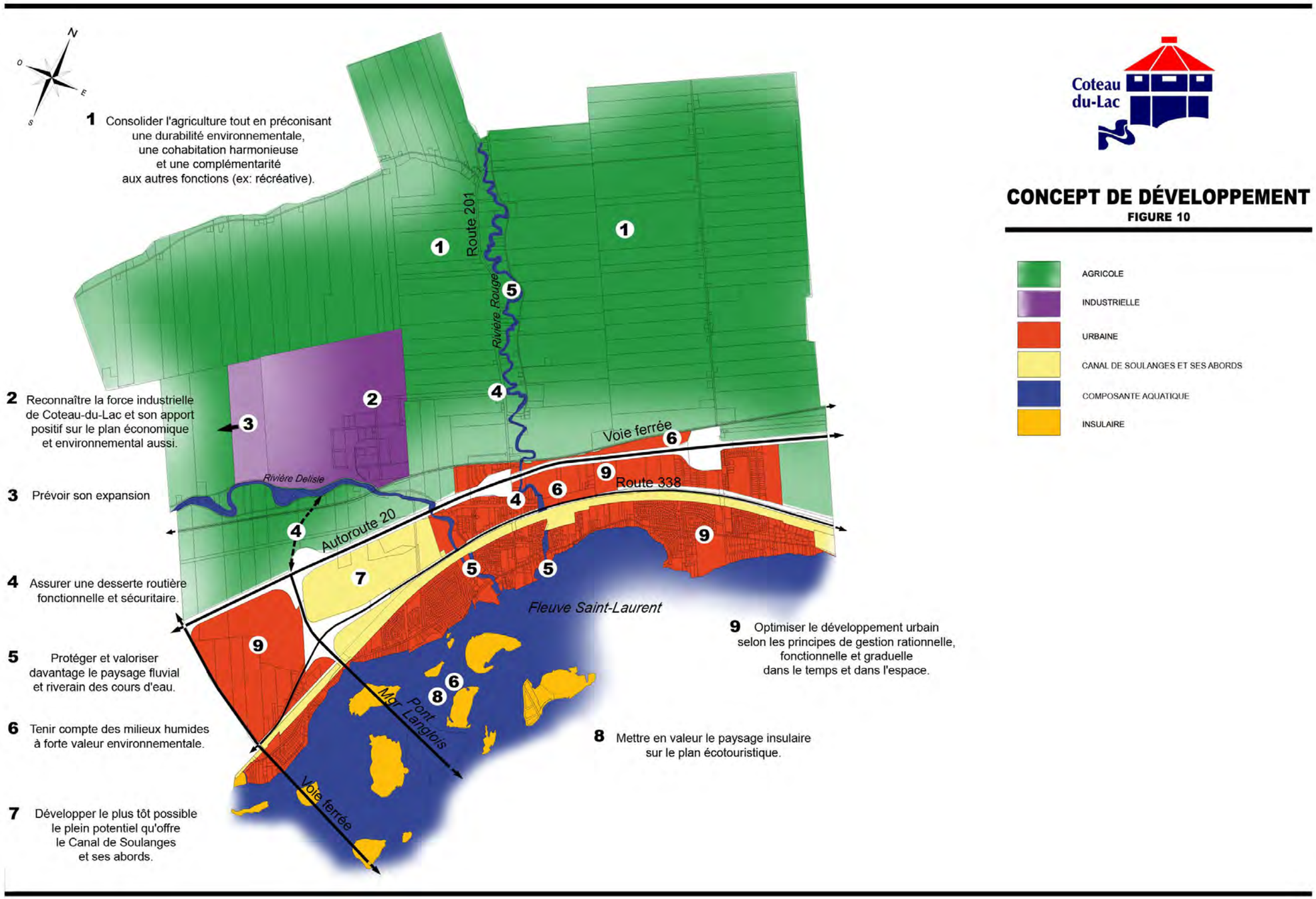


Figure 10 : Concept de développement



Les grandes orientations d'aménagement du territoire Coteaulacois se déclinent en six thèmes :

ORIENTATION 1 : UN MILIEU AGRICOLE FORT ET DYNAMIQUE,
ORIENTATION 2 : UNE FORCE INDUSTRIELLE RÉGIONALE, UN DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE
ORIENTATION 3 : LE PAYSAGE FLUVIAL ET RIVERAIN, UNE IDENTITÉ À PROTÉGER
ORIENTATION 4 : LE CANAL SOULANGES, AU CŒUR DE LA VILLE
ORIENTATION 5 : UN PAYSAGE INSULAIRE À FAIRE CONNAÎTRE,
ORIENTATION 6 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTÉ ET DURABLE.

PREMIÈRE GRANDE ORIENTATION : UN MILIEU AGRICOLE FORT ET DYNAMIQUE

LES ORIENTATIONS DU SCHÉMA

La MRC de Vaudreuil-Soulanges reconnaît toute l'importance de préserver et de soutenir **l'agriculture** sur son territoire. Dans cette optique, la MRC a retenu les orientations suivantes :

1) Assurer le **développement durable de l'agriculture** dans le secteur agricole dynamique de la MRC tout en protégeant et mettant en valeur les particularités du secteur viable et en restreignant l'expansion des îlots déstructurés.

2) Régir les bâtiments existants autres qu'agricoles ou encore ceux non requis pour l'agriculture à l'intérieur de la zone agricole dans une perspective de la **préservation des paysages ruraux** et de la dynamisation de l'économie rurale.

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
1. Assurer la pérennité du milieu	Encadrer les insertions urbaines,	Autoriser par règlement les constructions et usages liés à l'agriculture seulement.	En continu	- Ville, - Propriétaires terriens et privés, - Promoteurs, - CCA
	Limiter le développement des îlots déstructurés (voir figure 11)	Permettre la construction des lots desservis et le long des rues existantes seulement.	En continu	
	Définir les usages autorisés en interface,	Par la section des usages autorisés de la réglementation de zonage et la mise en place de normes plus sévères quant aux marges.	2009	
	Établir des zones de transition	Par la définition de superficies supérieures de lotissement pour les secteurs touchés.	2009	
	Intégrer les dispositions réglementaires applicables, dont celle visant la gestion des odeurs	Incorporer les dispositions à la réglementation de zonage.	2009	
	Prohiber l'expansion du réseau routier dans le milieu agricole sauf pour la voie de raccordement à l'autoroute ou pour des aménagements permettant d'assurer la sécurité publique.	Prévoir au règlement de lotissement les dispositions pertinentes.	2009	
	Préserver le paysage rural naturel et construit.	Inclure dans la réglementation de zonage des obligations liées au respect des formes et volumes architecturaux des résidences et des bâtiments agricoles. Et réglementer les insertions et modifications de bâtiments par PIIA.	2009	

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
2. Encourager les initiatives locales et régionales de développement	Mettre en place des mesures d'accueil pour les promoteurs;	Rédiger un livret d'information sur les obligations réglementaires, le cheminement des permis, etc. ...;	2009 - 2010	- Ville, - Propriétaires terriens et privés, - Promoteurs, - CCA
		Évaluer les capacités du milieu en ce qui a trait aux ressources sol, matérielles et ouvrières;	2009 - 2010	
		Évaluer la pertinence de commander un plan de promotion du milieu;	2009 - 2010	
	Autoriser les vocations agricoles de même que celles qui sont complémentaires selon les droits et privilèges autorisés par la LPTAAQ tels que tables champêtres, gîte à la ferme, etc.	Inscrire les usages pertinents dans le règlement de zonage.	2009	
3. Établir les bases d'une action concertée pour l'expansion des fonctions urbaines	Évaluer les besoins d'expansion de la Ville en particulier pour la vocation industrielle;	Valider les besoins des acteurs en place;	En continu	— Ville — CLD — MRC
	Redévelopper l'agroparc Pont Château à des fins de promotion et d'éducation des domaines de l'écologie, de l'environnement et de l'agriculture.	Évaluer la possibilité de préparer un plan stratégique de développement et de promotion.	2009 - 2011	

Figure 11 :Îlot déstructuré (Secteur Est)

DEUXIÈME GRANDE ORIENTATION : UNE FORCE INDUSTRIELLE RÉGIONALE, UN DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE.

LES ORIENTATIONS DU SCHÉMA

La MRC de Vaudreuil-Soulanges reconnaît que le **volet industriel et que le contrôle des risques pour l'environnement, relié aux activités industrielles**, est une responsabilité d'envergure régionale. Elle constate aussi que le développement industriel sur son territoire est intimement lié à l'expansion du transport, du transbordement et de la logistique à valeur ajoutée. À cet effet, deux orientations sont retenues :

1) Adopter une politique industrielle axée sur le développement économique durable, approche fondée sur une planification stratégique de développement, notamment en ce qui concerne la localisation des usages, et visant à protéger les ressources tout en privilégiant l'efficacité économique.

2) Régir l'implantation des entreprises de transport et de transbordement et favoriser l'implantation de celles comprenant des activités à valeur ajoutée, c'est-à-dire les entreprises qui font du conditionnement de marchandises.

De même, les orientations retenues au chapitre des **contraintes à l'occupation du territoire** sont les suivantes :

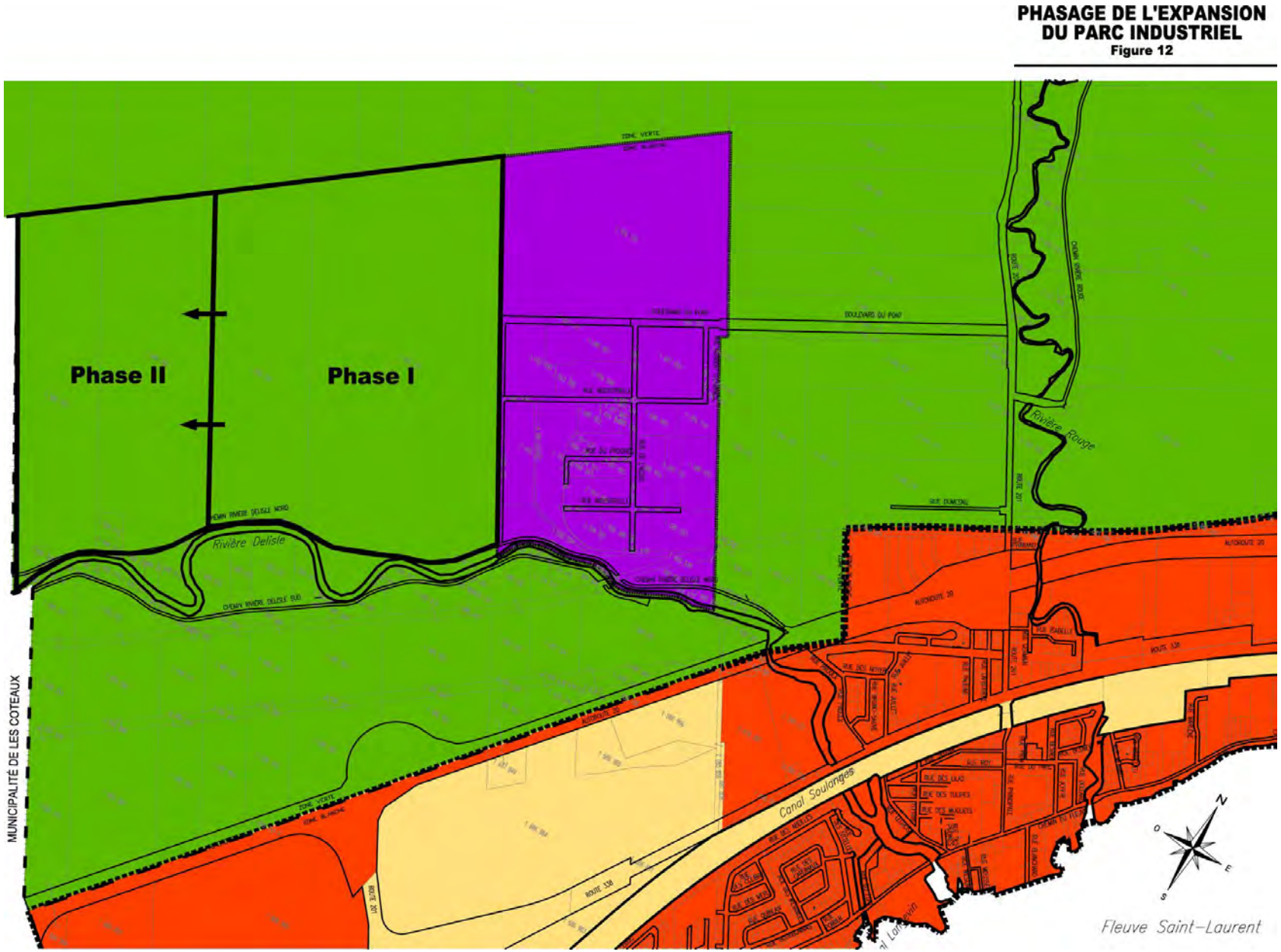
1) Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des **zones présentant des contraintes** à l'occupation.

2) S'assurer que de nouvelles sources de risques ou de nuisances ne s'implantent pas à proximité d'usages sensibles (résidentiel, institutionnel, récréatif) et, à l'inverse, que des usages sensibles ne se rapprochent pas des sources de contraintes.

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
1— Assurer le développement du parc industriel	Régir l'emplacement des divers types d'entreprises en fonction de la fenêtre autoroutière,	Incorporer des normes particulières au règlement de zonage quant aux marges et usages.	2009	- Ville, - MRC, ministères - UPA, CCA, CPTAQ, - CLD.
	Valoriser les entreprises à fort indice de valeur ajoutée, de même que les industries dites « Lourdes »	Inscrire les usages adéquats à la réglementation.	2009	
	Autoriser les industries et les entreprises pouvant nécessiter de l'entreposage extérieur extensif.			
	Contrôler l'image globale des bâtiments et aménagements qui y sont liés.	Appliquer le règlement sur les PIIA relativement aux usages autorisés.	2009	
	Restreindre l'implantation des entreprises de transport et de transbordement, sans valeur ajoutée	Se référer à l'étude du CLD sur les vocations de parcs industriels de la région	2009	
	Planifier l'expansion de l'aire industrielle actuelle.	Considérer si possible l'alignement à l'axe autoroutier en priorité puis le développement vers les terres.	En continu	

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
2— Assurer l'intégration aux milieux contigus	Établir une ségrégation des usages possibles de manière à éviter des nuisances sur le milieu naturel et bâti et assurer une transition de volumes adéquate;	Ventilation des usages au règlement de zonage et établissement des normes relatives aux échelles;	2009	- Ville, - Organismes de sécurité publique, - MTQ, MEDEP - Propriétaires.
	Planifier des zones tampons adaptées afin de minimiser les contraintes qui pourraient découler de la pratique des activités industrielles sur les milieux adjacents;	Indiquer au règlement de zonage les secteurs visés et décrire les types d'espaces tampons à valoriser;	2009	
	Exiger des mesures de protection et de suivi environnemental ainsi qu'un plan de mesures d'urgence pour une activité générant des contraintes ou présentant des risques environnementaux;	Politique interne sur la gestion de l'environnement et développement du PMU en fonction des usages inscrits au règlement de zonage;	2009 – 2014	
	Mettre en valeur les éléments naturels refermant les perspectives dévalorisant la communauté de Coteau-du-Lac.	Réglementation relative aux plantations et zones tampons en bordure du réseau autoroutier.	En continu	

Figure 12 : Phase de l'Expansion du parc industrieI



TROISIÈME GRANDE ORIENTATION : LE PAYSAGE FLUVIAL ET RIVERAIN, UNE IDENTITÉ À PROTÉGER.

LES ORIENTATIONS DU SCHÉMA

Les orientations retenues par la MRC au chapitre de **l'environnement** sont les suivantes :

1) Protéger les rives et le littoral des lacs et cours d'eau de façon à assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique de ces milieux.

2) Contrôler l'expansion des carrières et sablières existantes et interdire l'ouverture de toute nouvelle carrière ou sablière sur le territoire de la MRC sauf dans le cas d'une délocalisation.

3) Prévoir un plan de gestion intégrée des matières résiduelles pour les municipalités situées à l'extérieur de la CMM.

L'orientation retenue pour le secteur du **patrimoine naturel** se présente comme suit :

Considérant que le patrimoine naturel constitue une richesse de première importance sur son territoire, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a retenu l'orientation suivante :

— **Protéger le milieu naturel** de façon à assurer les meilleures conditions de survie de la flore et de la faune et le maintien des paysages naturels.

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
1— Mettre en valeur les cours d'eau et les perspectives paysagères	Maintenir ou accroître les espaces publics le long des lacs et cours d'eau selon les possibilités ou les nécessités;	Mettre en place un programme d'acquisition de gré à gré, considérer l'utilisation du mécanisme de don écologique et utiliser les dispositions du règlement de lotissement sur les fonds de parc et terrains de jeux;	En continu	- Ville, - Organismes privés ou publics, - Propriétaires.
	Développer des principes d'aménagement permettant une intégration au milieu des infrastructures mises en place pour son exploitation;	Considérer la création d'un guide d'intervention en milieu naturel; Intégrer aux outils réglementaires les dispositions normatives établies par le gouvernement provincial et la MRC de Vaudreuil-Soulanges en matière de protection des rives, du littoral et des plaines inondables;	2009 - 2010	
	Évaluer la possibilité de créer un corridor vert intégrant les cours d'eau principaux, de même que les boisés et berges les entourant;	Prévoir au zonage des limites précises pour ces corridors et les dispositions permettant de les requalifier;	2009	
	Cesser les activités d'extraction et d'exploitation du milieu.	Prévoir à la réglementation de zonage les dispositions pour ne pas autoriser l'expansion de l'extraction en tant que telle et régir les activités complémentaires ayant cours.	2009	

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
2— Protéger les ressources naturelles et les écosystèmes	Appliquer la réglementation pertinente et informer les citoyens des normes en vigueur;	S'assurer que les ressources seront adaptées aux interventions à effectuer;	En continu	- Ville, - Propriétaires, - Entrepreneurs spécialisés, - MRC, - Organismes, - Comité des bassins versants.
	Restreindre l'utilisation des produits nuisibles pour l'environnement et la santé en ce qui a trait aux opérations d'entretien et de fertilisation des terrains privés et publics;	Régir l'utilisation de produits nuisibles par une réglementation municipale spécifique;	2009-2010	
	Sensibiliser la population de Coteau-du-Lac sur l'importance d'économiser l'eau potable et de conserver et protéger les arbres;	Considérer l'utilisation des différents outils de communication disponibles;	En continu	
	Prévoir la mise en place d'outils de contrôle et de gestion de l'eau potable tant au privé qu'au public ainsi que des ressources vertes tels les arbres et les composantes végétales en bordure des cours d'eau.	Prévoir l'adoption d'une réglementation sur l'utilisation de l'eau potable et d'une autre sur la gestion des arbres.	2009	

QUATRIÈME GRANDE ORIENTATION : LE CANAL DE SOULANGES AU CŒUR DE LA VILLE.

LES ORIENTATIONS DU SCHÉMA

Les orientations retenues par la MRC en regard du **Parc régional du canal de Soulanges** et ses abords sont les suivantes :

1) Faire du Parc régional du canal de Soulanges un important équipement récréotouristique mettant en valeur son caractère patrimonial, son potentiel pour la navigation de plaisance et sa situation géographique aux portes de Montréal ;

2) Protéger et mettre en valeur les abords du Parc régional du canal de Soulanges de façon à créer un environnement attrayant s'harmonisant avec le parc ;

3) Considérer la mise en valeur du potentiel immobilier (commercial et résidentiel) du site comme une activité motrice du développement économique de la région ;

4) Assurer l'intégration de toute infrastructure située dans l'emprise du canal ou sur les abords de celui-ci avec le Parc régional du canal de Soulanges.

Les orientations retenues au chapitre du **patrimoine et des équipements culturels** considérant que le patrimoine culturel constitue un moyen d'identification de la collectivité de Vaudreuil-Soulanges à son milieu et aussi un moyen de promouvoir la région auprès de la clientèle touristique :

1) Protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt patrimonial,

2) Combler les lacunes relatives à certains équipements culturels et notamment ceux d'une salle de spectacle, d'une salle d'exposition et de certaines bibliothèques.

La MRC de Vaudreuil-Soulanges considère **le récréotourisme** comme l'une des composantes majeures de son économie et croit important d'améliorer et de développer son produit touristique tout en respectant les caractéristiques de son patrimoine bâti et naturel ainsi que l'intégrité de ses paysages. Dans cette optique, la MRC a retenu l'orientation suivante en regard du récréotourisme :

— Améliorer le produit récréotouristique existant tout en mettant l'accent sur le développement du Parc régional du canal de Soulanges et des réseaux équestre et cyclable.

Les orientations retenues au chapitre des **réseaux majeurs d'électricité, de gaz, de pétrole, télécommunication et de câblodistribution** sont les suivantes :

1) Assurer l'intégration des infrastructures de transport au territoire de la MRC et tout particulièrement dans le Parc régional du canal de Soulanges,
2) Autoriser les lignes de transport d'énergie d'Hydro-Québec dans toutes les aires d'affectation du territoire en tenant compte des dispositions comprises dans certaines de ces aires,
3) Restreindre l'implantation de nouvelles tours de télécommunication sur le territoire de la MRC.

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
1—Structurer le développement et l'aménagement des espaces dans l'emprise du Canal	Évaluer la possibilité de rouvrir le canal à la navigation;	Insérer à la réglementation d'urbanisme les références permettant de faire le lien avec les paramètres de navigabilité d'origine; (cf. : Règlement 108 modifiant le schéma d'aménagement de la MRC et résolution 2001-03-25 de la RICS).	2009-2010	— Ville, — RICS.
	Permettre la circulation traversant le Canal;	Effectuer un inventaire des axes routiers et cyclables pouvant être ouverts au-dessus de l'emprise du canal, faire évaluer les coûts de mise en place et des délais applicables pour la réalisation**;**	2009-2010	
	Évaluer la pertinence d'adopter un plan stratégique de développement pour les lots 148 à 156 tels qu'identifiés au schéma en considérant qu'un projet moteur devrait être mis en place pour tirer parti du potentiel du Canal.	Prévoir les outils réglementaires afin d'y interdire la démolition ou le remblaiement.	2009	

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
2— Mettre en valeur le canal et sa vocation structurante	Considérer le canal tel un parc régional sous la gouverne de la Ville;	Prévoir des axes de liaison entre les éléments structurants et les pôles de services;	2009 - 2014	
		Insérer cet espace dans le plan de gestion des parcs municipaux, Prévoir à la réglementation d'urbanisme les dispositions permettant de traiter de cet espace en le considérant tel un immeuble cité;	2009	
	Mettre en place les infrastructures d'accueil liées au développement du canal.	Pour la période 2009 – 2011, Évaluer la possibilité de mettre en place un plan stratégique de développement à ce sujet; En cours : Reconstruction du pavillon Wilson et réaménagement du parc incluant une piste cyclable. Aménagement d'un grand stationnement municipal. Déplacement de la caserne d'incendie. À venir : Relier la piste cyclable du canal au réseau du parc Wilson, remplacement de l'alimentation électrique aérienne par poteaux décoratifs, travaux pour trottoirs et espaces engazonnés, centre communautaire à rénover et à agrandir, maison des jeunes à implanter, changer l'usage actuel « Regratier» par l'usage résidentiel multifamilial		

	Mettre en valeur le potentiel récréotouristique et patrimonial du canal et de ses abords.	Pour la période 2009 – 2014 Mettre en application suite à son adoption, les objectifs du PPU pour le noyau villageois celui-ci ayant les suivants: — améliorer la qualité architecturale et esthétique des bâtiments et terrains, — améliorer les qualités architecturales et esthétiques des bâtiments, parcs, terrains de jeux, places publiques et autres installations — redynamiser les fonctions commerciales, institutionnelles et de services du noyau villageois; — améliorer les conditions d'accueil des visiteurs et de touristes au Parc régional du Canal de Soulanges, — améliorer la qualité de l'affichage dans le noyau villageois et notamment, pour interdire tout affiche, panneau-réclame ou enseigne sur poteau ou sur socle. **Développer** et aménager les terrains de camping situés aux extrémités ouest et est du canal (CS-2) : — aménager les terrains stratégiques situés en bordure immédiate du canal et à ses entrées ouest et est en site de prestige et de qualité, — améliorer l'accessibilité au public des sites dont les pourtours ou les rives donnent sur le canal ou le fleuve, — développer des sites pour l'hébergement des touristes, des visiteurs de passage et des vacanciers, — embellir et améliorer la caractéristique paysagère du site, — encadrer, par la réglementation d'urbanisme, la hauteur des bâtiments de services ou d'accueil des terrains de camping.	

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
3-Encadrer le développement de certains terrains bordant le canal de Soulanges	Tirer parti du potentiel du site pour l'aménagement d'installations récréatives et de divertissement tels salle de spectacle, musée et site d'exposition et autres éléments structurants;	Prévoir sur le plan de zonage une répartition des usages en bordure du canal permettant le soutien au développement de sa vocation en fonction des espaces disponibles et de la proximité d'usages complémentaires;	2009	— Ville — MRC
	Préserver et mettre en valeur le couvert forestier et le potentiel naturel des différentes sections du site.	Encadrer, par la réglementation d'urbanisme, que tout projet ne doit pas occuper plus de 50 % de la superficie du site, qu'il doit être intégré au réseau routier, à la trame urbaine, à la trame verte et s'ouvrir sur le canal plutôt que de s'y adosser.	2009	

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
4- Valoriser les éléments patrimoniaux construits et naturels	Identifier les secteurs patrimoniaux à protéger et à mettre en valeur;	Évaluer la pertinence d'établir un inventaire des bâtiments patrimoniaux;	2010	— Ville — Comité patrimonial ou Société d'histoire
	Développer une signature propre à la communauté Coteaulacoises;	Élaborer et appliquer un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour tous les terrains adjacents à l'emprise du canal pour : Mettre en valeur les éléments historiques structurants, encourager les insertions de qualité, valoriser les traits architecturaux identitaires.	2009 - 2010	
		Intégrer la Charte du paysage québécois au règlement sur les PIIA;	2009 - 2010	
		Prévoir à la réglementation les dispositions pour établir une distance minimale entre les tours de télécommunication sur le territoire.	2009	

CINQUIÈME GRANDE ORIENTATION : UN PAYSAGE INSULAIRE À FAIRE CONNAÎTRE.

Les orientations du schéma

Considérant que le patrimoine naturel constitue une richesse de première importance sur son territoire, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a retenu l'orientation suivante :

— **Protéger le milieu naturel** de façon à assurer les meilleures conditions de survie de la flore et de la faune et le maintien des paysages naturels.

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
1 – Connaître le milieu	Vérifier les perspectives de développement du potentiel des îles parallèlement aux besoins des occupants et propriétaires;	Établir un inventaire des îles et de leurs propriétaires;	— 2009	- Villes, - Propriétaires, - MRC.
		Évaluer la pertinence et l'opportunité de faire un inventaire des divers milieux et habitats.	-2009 -2014	

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
2- Mettre en valeur les richesses du milieu	Protéger les milieux naturels existants à valeur écologique et identitaire;	Pour les Îles : Servitudes de conservation, de non-accès. Processus d'acquisition par la Ville par les dons écologiques, conciliation pour la mise en valeur; Intégrer dans la réglementation, des normes et moyens de contrôle d'implantation des quais, débarcadères et autres structures liées à l'accès au réseau bleu.	2009 - 2014	- Propriétaires, - Organismes, - Ville, - RICS, - Gouvernement provincial.
	Développer des activités d'interprétation de la nature et d'éducation à l'environnement pour les iles et pour la Rivière Rouge en lien avec Pont Château;	Mettre en place les conditions pour créer un OSBL voué à la protection et à la mise en valeur des milieux;	2010	
		Intégrer à la réglementation d'urbanisme des mécanismes de contrôle de l'urbanisation et du développement du corridor de la Rivière Rouge;	2009	
	Valoriser les aspects naturels du canal Soulanges.	Considérer le développement des liens naturels entre les îles, le Canal, la Rivière Rouge et le noyau patrimonial dans une perspective d'intégration aux divers réseaux bleu, vert et blanc.	2009-2014	

SIXIÈME GRANDE ORIENTATION : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTÉ ET DURABLE.

Les orientations du schéma

La MRC Vaudreuil-Soulanges considère primordial de gérer plus efficacement **le développement urbain.** Cette orientation nécessite un changement majeur dans la politique de gestion de l'urbanisation de la majorité des municipalités de la MRC. Le schéma d'aménagement révisé met l'emphase sur une meilleure gestion de l'urbanisation de façon à :

a) rentabiliser davantage les **infrastructures et les équipements collectifs** existants et futurs dans les périmètres d'urbanisation;

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

Afin de pallier les problèmes de dépendance commerciale et d'éparpillement des services commerciaux et publics, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a retenu les orientations suivantes :

1) Intensifier les artères et noyaux commerciaux existants de façon à **accroître la diversité** des commerces et leur **attractivité**,

2) **Consolider les pôles commerciaux et de services** existants en y privilégiant l'implantation les commerces de grandes surfaces, les établissements majeurs à vocation scolaire, culturelle, de la santé de même que les services gouvernementaux.

Au chapitre du transport, les orientations découlent des problématiques identifiées et s'alignent avec celles du ministère des Transports :

1) Développer un réseau routier fonctionnel tant au niveau du réseau supérieur qu'au niveau municipal,

2) Améliorer la qualité de vie, la sécurité des citoyens et la qualité de l'environnement le long du réseau routier supérieur,

3) Favoriser le développement du transport en commun sur le territoire de la MRC et entre celui-ci et l'île de Montréal.

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
1— Optimiser et développer des réseaux, infrastructures et équipements	Privilégier les développements concentrés qui se réalisent en continuité avec les secteurs bâtis et les infrastructures déjà existantes plutôt que les développements ponctuels et dispersés;	Développer prioritairement les secteurs pourvus d'infrastructures et de service ou pouvant être desservis à moindre coût.	— 2009	— Ville — MRC — Promoteurs — MTQ
		Que toute nouvelle construction soit desservie par au moins un service sauf le long des rues existantes non desservies ou partiellement desservies ou loties avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement.	- 2009	
		Prévoir à la réglementation l'autorisation à l'intérieur du périmètre urbain l'ouverture de nouvelles rues publiques seulement;	— 2009	
		Intégrer à la réglementation le développement par phases afin de développer des phases réduites et atteindre un certain pourcentage de développement (ex. : 75 %) avant d'entreprendre une nouvelle phase;	— 2009	
		Considérer la mise en place d'un plan directeur de circulation	— 2009	
	S'assurer de la pertinence du développement du réseau routier tant quant à sa fonctionnalité qu'à son impact sur les milieux de vie.	Prévoir à la réglementation des indices de densité brute plus élevés pour les secteurs desservis;	— 2009	
		Étudier l'opportunité de valoriser les zones boisées adjacentes aux grands réseaux;	—2009 - 2014	
		Maintenir les démarches auprès du MTQ pour s'assurer de la création de l'embranchement de la route 201.		

Optimiser et développer des réseaux, infrastructures et équipements (suite)	Valoriser l'utilisation de dispositifs de transport alternatifs;	Encourager les déplacements intramuraux par transport en commun entre autres les déplacements résidence-travail par : - L'utilisation des canaux de communication existants, - l'interaction des intervenants du milieu, - la représentation de la ville auprès des organismes valorisant l'avancée des systèmes de transport alternatifs, - le développement de réseaux alternatifs : covoiturage, navette routière et fluviale, vélos jaunes, etc.	2009 - 2014	— Ville, — MRC, — CLD — Gouvernement du Québec
		Analyser le potentiel d'applicabilité de l'étude de transport en commun de la MRC.	2009 - 2010	

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
2-Valoriser le développement par pôles dans le périmètre d'urbanisation (suite)	Combler prioritairement les terrains vacants dans le périmètre urbain;	Utiliser le principe d'harmonisation des usages, des types d'habitations et des styles architecturaux, et d'intégration au domaine bâti;	2009 - 2014	— Ville, — Organismes, — Gouvernement québécois, — CLD.
		Identifier et distinguer au *Règlement de zonage* les secteurs d'habitations homogènes ou compatibles en fonction de densité ou de structure d'habitation;	2009	
		Prévoir l'adhésion à des programmes de restauration et d'amélioration des tissus urbains;	2009 - 2014	
		Valider les capacités des services municipaux et infrastructures;	2009 - 2011	
	Restreindre le développement des îlots déstructurés.	Ne permettre les nouvelles implantations que sur des lots existants, desservis.	2009	
	Adapter les types d'habitations et l'implantation aux types de voies de circulation et aux concentrations d'activités commerciales, communautaires et de services.	Prévoir la répartition spatiale des usages au zonage, en référence au plan de zonage;	2009	
		Ventiler aux usages autorisés du règlement de zonage les nouvelles formules de logement afin de soutenir la concentration des usages.	2009	
		Privilégier l'implantation des activités structurantes dans le périmètre d'urbanisation, plus précisément à proximité du pôle central. Rendre conditionnelle leur mise en place au dépôt d'une étude d'implantation approuvée par la MRC ou la municipalité selon le cas.	2009	

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
2-Valoriser le développement par pôles dans le périmètre d'urbanisation (suite)	Privilégier le développement d'un pôle central commercial fort;	Prévoir à la réglementation un éventail d'usages commerciaux de grande surface des institutions majeures au plan scolaire, culturel, de la santé et des services gouvernementaux services pour : desservir la population régionale et locale, ouvrir à une spécialisation, assurer la dynamisation du milieu;	2009	— Ville, — Organismes, — Gouvernement québécois, — CLD.
		Évaluer la possibilité d'intégrer un organisme voué à la promotion et au développement des espaces commerciaux centraux;	2009 - 2011	
		Autoriser les usages à caractère urbain seulement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;	2009	
	Requalifier les secteurs déstructurés existants.	Prévoir des usages résidentiels pour les secteurs voués à ce moment-ci au camping dans le périmètre d'urbanisation sauf pour le secteur identifié « CS-2 » au SAR;	-2009	
		Préconiser la requalification de la zone industrielle à l'ouest de la Ville ou tout autre site contraignant ou non compatible au milieu urbain. Utiliser les outils appropriés (ex. : PPU, PIIA, usages conditionnels).	2009	

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
3-Encourager la ségrégation des usages	Circonscrire des secteurs d'activités mixtes en considérant la compatibilité des usages entre eux;	Prévoir dans la réglementation d'urbanisme des normes et conditions permettant la transition dans les usages, les densités et les volumes;	2009	- Ville
		Prévoir pour le noyau villageois, le noyau commercial, la lanière commerciale à la limite de l'ancien secteur industriel ouest et les espaces bordant le canal des usages portant vers la spécialisation de chacun de façon à éviter la redondance et encourager la diversité.	2009	
		Valoriser l'implantation d'usages publics et gouvernementaux dans le noyau villageois	2009 - 2014	
		Régir les usages contraignants de manière à éviter des incompatibilités ou des nuisances à travers la trame urbaine.	2009	

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	DÉLAIS	INTERVENANTS
4-Développer l'identité Coteaulacoises	Explorer la possibilité d'adopter une signalétique identitaire;	Considérer la mise en place de réseaux thématiques dans le noyau villageois et dans les chemins de campagne en lien avec les bâtiments patrimoniaux et les usages agricoles;	2009 - 2011	— Ville
		Identifier les réseaux vert, bleu et blanc;	2009 - 2014	
		Considérer la mise en place de signalétique d'entrées de ville pour la route 338 et pour le canal. Évaluer le potentiel de créer un comité de concertation avec les villes adjacentes pour veiller à l'embellissement et à la promotion du Chemin du fleuve.		

6.0 L'AFFECTATION ET LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Le territoire de Coteau-du-Lac est divisé en grandes composantes territoriales. Pour chacune d'elles, on précise la vocation ou l'affectation dominante et on prescrit une densité de son occupation. Une grande affectation du sol n'est pas nécessairement précise ni exclusive. Certains usages peuvent être autorisés sous des conditions spécifiques, pour tenir compte des utilisations existantes, des besoins du milieu et des particularités des aires ou des zones concernées. Cependant, lors de la rédaction du *règlement de zonage* ou d'un règlement sur les usages conditionnels, la définition des usages devra être réalisée en fonction du schéma d'aménagement révisé et de l'affectation dominante prévue au plan des affectations du sol.

Le plan des affectations du sol, situé à l'annexe 1 du plan d'urbanisme, présente les différentes affectations du sol, ainsi que la densité d'occupation résidentielle du territoire urbain.

6.1 AFFECTATION AGRICOLE

L'affectation agricole correspond exactement au zonage agricole décrété par le gouvernement provincial. Le territoire et les activités sont gérés par la Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec (CPTAQ). En conformité aux orientations et aux prescriptions émanant du gouvernement provincial et régional (MRC) en matière agricole, la Ville de Coteau-du-Lac inclura dans sa réglementation d'urbanisme, les usages autorisés, les restrictions sur le plan spatial pour certains élevages (ex. : porcherie), les distances séparatrices, etc. et confirmera l'îlot déstructuré tel qu'illustré à la figure 12 précédente et les aires récréatives en zone agricole décrite au schéma d'aménagement révisé (secteur du terrain de golf de la Rivière Rouge et secteur du tir au pigeon d'argile au Sud-est de la Ville). De plus, le secteur du pont Château au nord de la Ville devra faire l'objet d'un redéploiement à des fins complémentaires à l'agriculture. Toujours dans le respect des principes de durabilité et de vitalité du territoire, l'intensité d'utilisation du sol à des fins agricole doit demeurer faible.

6.2 AFFECTATION INDUSTRIELLE

L'activité industrielle fait l'objet d'une affectation distincte au présent plan d'urbanisme.

L'aire industrielle regroupe des terrains construits et vacants actuellement. Ces terrains sont regroupés au centre de la Ville et desservis par l'infrastructure autoroutière, ferroviaire et d'aqueduc et d'égout. On doit planifier son expansion (voir figure 12) et son raccordement autoroutier en concertation avec toutes les instances concernées. L'aire d'expansion projetée pourrait dans l'intervalle être utilisée à des fins agricoles.

Les usages industriels à faible ou à moyenne incidence pourront être autorisés et définis davantage au *Règlement de zonage*. Cependant, il faut respecter la stratégie retenue à l'échelle régionale pour développer entre autres, le pôle industriel de Coteau-du-Lac, basé sur la typologie dite d'industries « lourdes » pouvant être définies sous l'aspect de grandes structures non polluantes, industries pouvant nécessiter de l'entreposage extérieur extensif. Il sera nécessaire d'appliquer les règlements sur les PIIA et usages conditionnels afin d'assurer l'intégration des nouvelles entreprises.

Lors de la consolidation et de l'expansion de cette aire industrielle, il faudra prendre les précautions nécessaires pour éviter d'ajouter ou d'aggraver des problèmes de contamination ou de pollution.

6.3 AFFECTATION URBAINE

L'aire urbaine correspond au périmètre d'urbanisation tel que défini au présent plan d'urbanisme, en respect des orientations du gouvernement régional (MRC) et provincial. Cette aire urbaine vise à consolider et à prioriser le développement urbain selon les phases de consolidation et d'expansion.

Par définition, le périmètre d'urbanisation comprend différentes infrastructures urbaines (ex. : réseau d'aqueduc et d'égout, centre communautaire, etc.) et la densité d'occupation est généralement plus élevée.

Ces diverses fonctions peuvent constituer des zones distinctes ou mixtes. Le *règlement de zonage* viendra préciser les types de zones et les usages autorisés dans chacune de ces zones. Il faudra s'assurer toutefois du respect des orientations définies au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement révisé, en matière de gestion de l'urbanisation.

Plus précisément, il faut tenir compte de la localisation des séquences de développement identifiées régionalement et reproduites sur le plan présenté ci-après. Lorsque les espaces prévus pour la phase 1 auront été construits à 75 %, la Ville pourra amorcer la phase 2 et ainsi de suite pour les phases subséquentes, le cas échéant.

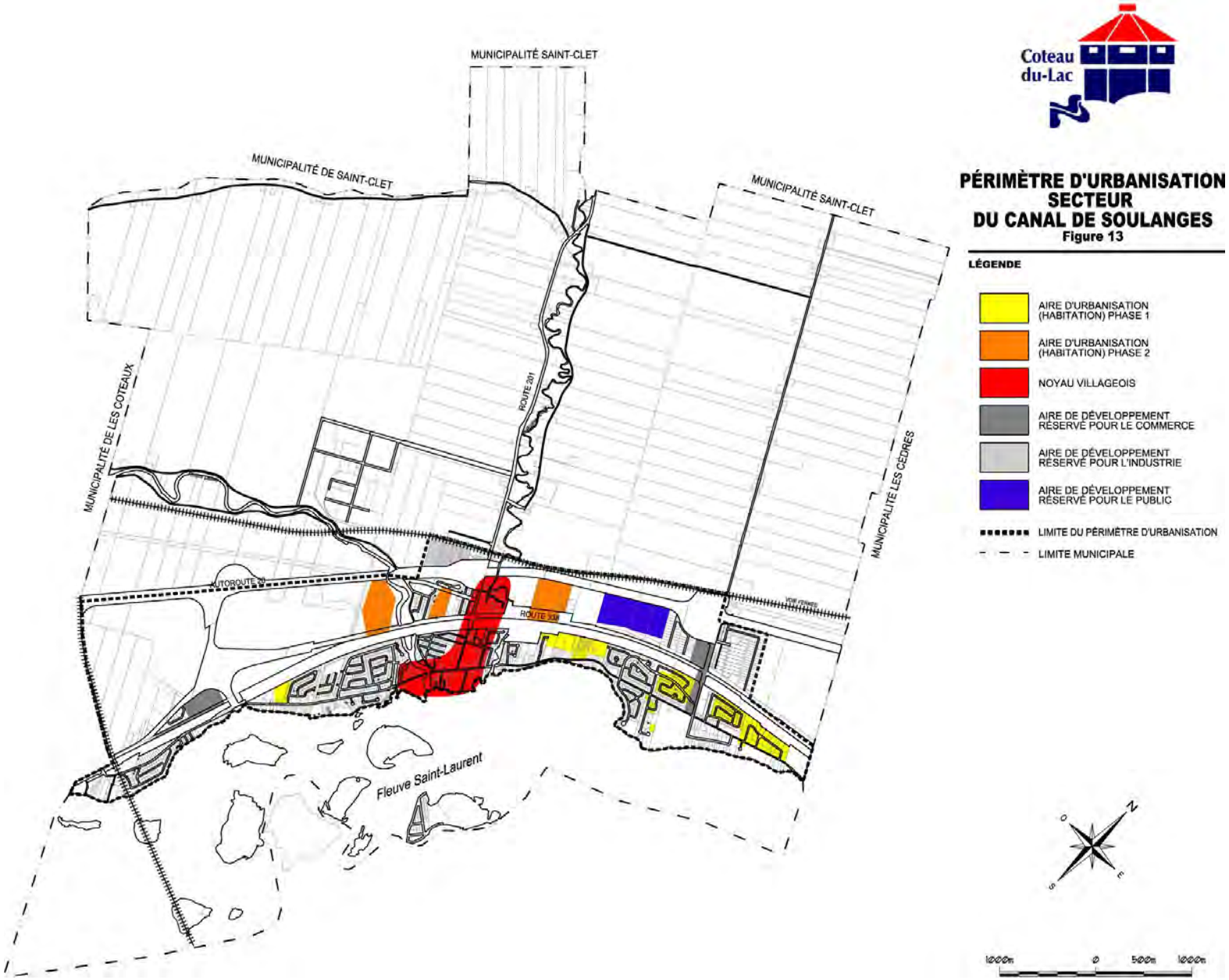
Entre la planification faite au niveau de la MRC lors de la révision du schéma (2003-2004) et la présente planification locale (2007-2008), il y a eu des développements. À partir de la planification faite au palier régional, la Ville de Coteau-du-Lac réajuste légèrement les secteurs d'expansion urbaine selon leur vocation et leur échéancier.

L'annexe 2 permet de connaître ce réajustement fait dans le cadre du présent plan d'urbanisme. Les espaces encore disponibles à l'intérieur de l'affectation urbaine y sont identifiés et représentent les secteurs comportant un potentiel de développement.

L'implantation de toute nouvelle grande infrastructure de transport d'énergie doit être réalisée à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Toutefois, l'implantation d'une telle infrastructure peut être autorisée s'il est démontré qu'elle ne peut être effectuée ailleurs sur le territoire. Dans le cadre des infrastructures d'Hydro-Québec, celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être localisées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Les sociétés de gaz ou de pétrole projetant une infrastructure de transport à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doivent préparer une étude d'implantation et la soumettre à la Ville avant que tout permis ne soit délivré par celle-ci.

Figure 13 :Périmètre d'urbanisation Secteur du Canal de Soulanges



6.4 AFFECTATION CANAL DE SOULANGES ET SES ABORDS

Considérant la vocation patrimoniale structurante du Canal, toute intervention doit se faire avec l'objectif de protéger, mettre en valeur la structure et le paysage du Canal et y permettre un accès judicieux. Elle doit aussi permettre la valorisation des milieux adjacents.

L'aire du Canal de Soulanges déterminée au présent *Plan d'urbanisme* (annexe 1) correspond premièrement à **l'emprise du canal** telle que définie par la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Dans cette partie de l'aire, il faut considérer le secteur affecté CS-1 qui doit être développé et aménagé selon les conditions prévues au PAE applicable dans les faits. Cet espace comprend les terrains de la voie navigable, les digues et ouvrages nécessaires au fonctionnement du canal.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Seuls les usages publics destinés à renforcer l'attrait de l'emprise du canal comme lieu récréatif, touristique et patrimonial ainsi que les usages destinés aux services et à l'accueil des visiteurs sont autorisés.
- Les bâtiments temporaires et les roulottes sont interdits sauf dans les campings, durant une période de construction ou à des fins d'activités ponctuelles.
- Les nouveaux bâtiments doivent être construits dans l'esprit de l'architecture des bâtiments de l'ancien centre administratif de Pointe-des-Cascades et des guérites des éclusiers.

L'aire du Canal de Soulanges définie au présent *Plan d'urbanisme* correspond deuxièmement, aux terrains décrits ci-après et qui sont compris dans les **surlargeurs du canal** :

- le terrain de camping à l'extrémité ouest du canal à Coteau-du-Lac (CS-2);
- le terrain de camping à l'extrémité est du canal à Pointe-des-Cascades (CS-2);
- les terrains composés des parties de lots 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 et 156 à Coteau-du-Lac (CS-3).
- Le terrain et le bâtiment du Petit Pouvoir (CS-4)

Les principes suivants doivent être respectés :

Les interventions qui seront effectuées sur ces terrains doivent respecter les conditions prévues au PAE applicable. Elles doivent aussi se conformer aux dispositions relatives aux usages du sol, à l'implantation des bâtiments et à l'aménagement des terrains. Toutefois, ces exigences peuvent être modifiées au besoin, selon les projets soumis à la condition que ceux-ci respectent tout au moins les principes directeurs et les orientations du schéma d'aménagement révisé de la MRC.

Pour le secteur affecté CS-2 :

- Seuls les usages destinés à favoriser l'hébergement et le séjour des visiteurs et vacanciers sont autorisés tels les auberges, les établissements hôteliers, les terrains de camping; les usages accessoires ou complémentaires sont autorisés;
- Les bâtiments destinés à l'hébergement commercial ne doivent pas excéder 3 étages et leur superficie d'implantation au sol ne doit pas excéder 30 % du terrain;
- Les matériaux nobles comme la pierre, le bois et la brique doivent être utilisés de façon prépondérante comme revêtement extérieur,
- Les bâtiments de service ou d'accueil des terrains de camping ne doivent pas excéder un étage.

Pour les aires affectées CS-3 :

- Les commerces compatibles avec un pôle commercial régional, les commerces destinés à fournir des biens et services pour la navigation de plaisance, les établissements d'hébergement commercial, les commerces offrant des activités récréatives et de divertissement, les terrains de golf et l'habitation de moyenne et haute densités sont autorisés ainsi que tout usage destiné à faire du site un pôle de développement économique majeur;
- Des études d'impact sur la circulation doivent être réalisées pour tous les projets concernant l'aménagement des canaux ou bassins reliés au Canal de Soulanges ou le détournement des voies publiques.

Pour le secteur affecté CS-4

- À titre indicatif, les usages tels les centres d'interprétation, les établissements d'hébergement touristique, les restaurants d'ambiance, les haltes de randonnées nautique, cycliste ou automobile, les haltes pour plaisanciers et les quais flottants comptent parmi les usages compatibles avec la vocation du site,
- Les panneaux de signalisation et le mobilier urbain doivent être de même facture que celles du Parc du canal de Soulanges,
- L'entreposage extérieur des matériaux et équipements sont prohibés,
- L'implantation des bâtiments principaux ou complémentaires est autorise à la condition qu'ils soient de même facture architecturale que le bâtiment du « Petit Pouvoir » et que celui-ci demeure l'élément dominant du site,
- Les usages résidentiels doivent faire l'objet d'un PAE.

6.5 AFFECTATION INSULAIRE

L'affectation insulaire regroupe toutes les îles sur le territoire de la Ville de Coteau-du-Lac. Ces îles seront soient zonées « Conservation » ou « Récréation » de type extensif ou léger.

Pour le Saint-Laurent et les îles, on retient les principes directeurs suivants :

- Le Saint-Laurent et ses îles devraient être rendus accessibles aux citoyens de la Ville, de la région et aux visiteurs et touristes;
- L'utilisation du plan d'eau à des fins récréatives et touristiques pourrait être améliorée, en tenant compte de la présence et de l'exploitation des ouvrages d'Hydro-Québec et du maintien de l'application des consignes pour assurer la sécurité des personnes et des biens;
- Dans la mesure du possible, le réaménagement des biefs doit être étendu sur la plus longue période possible afin de contrer les effets négatifs sur le paysage lorsque le lit du Saint-Laurent est asséché ou en étiage sévère;
- Le potentiel d'utilisation des biefs pour les sports et les activités nautiques doit être exploité davantage notamment dans le tronçon du fleuve compris entre Coteau-du-Lac et Les Cèdres;
- Le Saint-Laurent et les îles constituent une partie importante du territoire du Parc régional du Canal de Soulanges et devraient donc être exploités et développés sous l'autorité d'un organisme public régional capable d'en assumer un développement contrôlé et harmonieux. À cette fin, une entente avec Hydro-Québec devra être conclue pour l'utilisation de ce territoire;
- Hydro-Québec, à titre de propriétaire des îles et gestionnaire des ouvrages de production hydroélectrique et de l'écoulement des eaux, est un acteur important;
- La riche histoire de ce secteur de rapides entre les lacs Saint-Louis et Saint-François constitue un axe de mise en valeur important;
- La protection des vestiges des anciens canaux (La Faucille, le Trou du Moulin, le Rocher Fendu) et rigoles doit être prise en compte;
- L'intégration du fleuve (les biefs), des îles et des rives au Parc régional doit être réalisée par des interventions légères et ponctuelles en vue d'en privilégier l'utilisation pour la récréation extensive, l'interprétation de la nature et du patrimoine et la conservation du milieu naturel. Des inventaires pourraient être faits et des études complétées sur le patrimoine et sur le milieu naturel avant l'exécution de ces interventions.

En terme d'usages du sol, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains, on précise que :

- Les îles Arthur et Bienville dans la Ville de Coteau-du-Lac font partie de la réserve écologique du Micocoulier et ne sont pas accessibles au public en vertu des dispositions de la loi;
- Sur les îles, les sentiers de randonnée cycliste ou pédestre, les sentiers d'interprétation de la nature, les quais, les débarcadères sont autorisés;
- L'ouverture des îles au public ne doit pas être permise tant qu'un système adéquat de collecte des déchets et de fourniture de services sanitaires n'aura pas été installé;
- Seuls les bâtiments de type abri ou refuge ainsi que les bâtiments sanitaires sont autorisés pour les activités récréatives;
- L'abattage et la coupe des arbres sont interdits sauf pour le contrôle de la végétation sur les barrages en vertu de la *Loi sur les barrages* ou pour assurer la protection des biens et des personnes;
- Les terrains de camping sauvage ou organisé sont prohibés.

7.0 LES RÉSEAUX DE TRANSPORT ET LES VOIES DE CIRCULATION

7.1 LE TRANSPORT ROUTIER

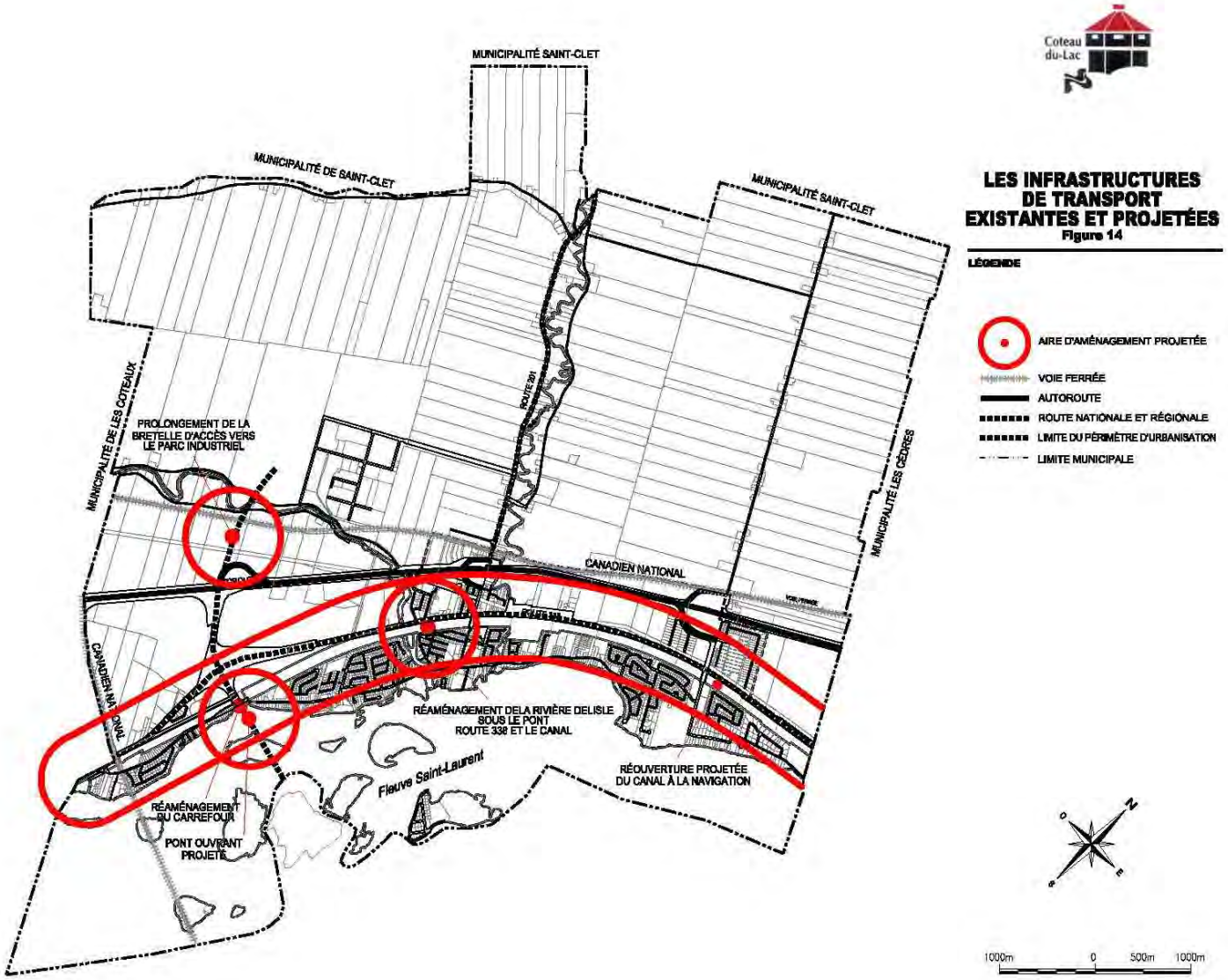
Le réseau routier développé sur le territoire de Coteau-du-Lac est identifié selon la documentation applicable en la matière de la façon suivante :

Nous avons le réseau supérieur propriété du ministère du transport (MTQ) qui comprend, l'Autoroute 20, la route collectrice 201 et la 338 comme route intermunicipale.

Le réseau municipal quant à lui comprend au surplus des routes locales, le Chemin du Fleuve, à vocation artérielle et le Chemin Saint-Emmanuel comme collectrice.

L'illustration de cette hiérarchie du réseau routier permet de constater à quel point la trame de rue est serrée et collée sur le Canal. Il faut aussi prendre en considération le fait que deux emprises de rue seulement font le lien entre la portion terrestre de la ville et sa portion insulaire ce qui ajoute aux contraintes de circulation et conséquemment, sur la qualité des milieux de vie.

Figure 14 : Les infrastructures de transport existantes et projetées



Développement et circulation routière

Il apparaît donc que les secteurs en développement et ceux identifiés à cette fin devront composer avec la réalité du dessin actuel du réseau (voir annexe 2)

La problématique est plus évidente et apparaît par conséquent plus contraignante à cet effet, dans le secteur sud du Canal. Le réseau routier peut difficilement absorber des volumes de circulation supplémentaires étant donné sa configuration, la pression possible sur les milieux de vie adjacents et la proximité du Canal, et ce, en lien avec sa promotion et sa mise en valeur. Par contre pour cette section du territoire, les contraintes liées au milieu lui-même assurent indirectement la modulation du volume de déplacement. L'enjeu de protection du canal et de ses abords, la protection à court et moyen termes de la qualité de vie des quartiers existants et projetés, de même que les dimensions du site restreignent le potentiel d'exploitation.

Le développement de ce secteur doit être fait en prenant en compte le boisé existant, son rôle d'écran par rapport à la route 338 et à son rôle de paysage en tant que tel.

Ainsi, nous le constatons, la conservation de cet attribut naturel configure quelque peu les limites du potentiel développable du site et des conséquences néfastes possibles.

Cette manière d'aborder la problématique de la circulation dans une attitude de planification durable doit s'appliquer pour les secteurs présentant des caractéristiques similaires.

Il ne fait aucun doute que la tendance actuelle de développement accéléré de la communauté de Coteau-du-Lac aura des conséquences sur le milieu. L'attitude doit donc être celle d'un vecteur de développement centré sur le décloisonnement des quartiers, donc leur continuité avec ceux qui sont limitrophes, le développement de nouveaux espaces et la promotion du transport en commun.

Une attitude de promotion des secteurs industriels et commerciaux en lien avec les qualités et la formation des résidents actuels ou potentiels peut aussi être une avenue pertinente pour contrer l'utilisation de l'automobile et ainsi assurer l'adéquation du réseau routier.

À une échelle plus réduite il faut, en bordure des artères et collectrices, limiter le plus possible le nombre d'accès riverains créés soit par l'ouverture de rues locales ou d'entrées charretières. Les Règlements de lotissement, de zonage ou même ceux relatifs aux PIIA viendront spécifier des dispositions adéquates de manière à atteindre cet objectif de fluidité et de sécurité de la circulation.

Par ailleurs, afin d'éviter les conflits entre les divers usagers et ainsi améliorer la sécurité du réseau routier et la fluidité de la circulation, l'aménagement d'une bretelle permettant de relier directement la sortie 14 de l'autoroute 20 au parc industriel situé au nord de la ville est projeté.

Bruit

Pour les zones en bordure de l'Autoroute 20, au surplus des mesures normatives qui seront développées, nous devrons ajouter la politique sur le bruit routier émanant du gouvernement provincial et repris au schéma d'aménagement. Elle doit être traduite sur le plan réglementaire afin que puisse y être respecté, un niveau de bruit inférieur à 55 DBA. En ce sens, tout l'aspect de zones tampons devra être développé.

Affichage

La signature d'une ville passe aussi par l'image qu'elle projette de l'extérieur quoique simple de premier abord ce potentiel peut être grandement affecté par un affichage incohérent. En bordure de l'Autoroute 20, de la Route 201 et de la Route 338, une attention particulière doit être accordée en ce qui a trait à l'affichage commercial et publicitaire. Outre les dispositions normatives émanant du MTQ en cette matière, la réglementation d'urbanisme à caractère normatif ou qualitatif de Coteau-du-Lac viendra préciser des dispositions visant à restreindre au maximum, l'installation des enseignes et des affiches le long de ces principales voies de circulation.

De plus, le *Règlement sur les dérogations mineures* devra spécifier qu'aucune dérogation mineure ne peut être accordée en vue de réduire les normes de localisation, d'implantation et de dimensions des enseignes le long de l'autoroute.

Le pont Mgr-Langlois :

Le MTQ réaménage le pont Mgr-Langlois et ses approches et devrait avoir comme préoccupation l'intégration harmonieuse du Parc régional du Canal de Soulanges en considérant notamment, la réouverture du canal à la navigation de plaisance.

Les paramètres suivants devront être respectés :

- Un dégagement vertical de 9 mètres à partir du niveau maximal du lac Saint-François;
- Un pont mobile adapté au site, à 4 voies de type approprié;
- Selon une entente à intervenir entre le MTQ, la MRC et la Régie intermunicipale du Canal de Soulanges au moment du développement de Port Soulanges et de la mise en place du pont mobile, prévoir une voie désignée pour les piétons et les cyclistes.

Le chemin du Fleuve

Le chemin du Fleuve a le statut de circuit et de corridor touristiques aux fins du présent Plan d'urbanisme. Sa mise en valeur devrait inclure :

- Un ou plusieurs programmes d'embellissement du type « campagnes et villes fleuries », prix d'architecture et autres mis de l'avant par la ville elle-même
- La création d'un comité de concertation regroupant les municipalités limitrophes et la Régie intermunicipale du Canal de Soulanges l'objectif étant d'y uniformiser et harmoniser la mise en valeur entre autres en ce qui a trait à l'affichage;

Les éléments suivants doivent être incorporés à la réglementation et assureront l'atteinte de cet objectif de cohésion :

- Sauf pour les tronçons du chemin du Fleuve intégrés au noyau villageois, la marge de recul avant doit être d'un minimum de 10 mètres pour toutes constructions incluant celles situées en territoire agricole;
- Afin d'assurer des champs visuels sur le fleuve, prévoir des marges latérales de 10 mètres entre les bâtiments situés à l'extérieur du noyau villageois;
- Des espaces verts riverains au fleuve doivent être aménagés partout où il est possible de le faire; des mesures pour l'acquisition graduelle des terrains destinés à des fins publics devront être considérées;
- Des dispositions particulières doivent être incluses dans la réglementation d'urbanisme concernant les kiosques et les comptoirs de produits de la ferme en bordure du chemin du Fleuve afin de viser à une meilleure qualité architecturale de ces bâtiments accessoires;
- Aucun entreposage extérieur de matériaux ou d'équipements n'est autorisé à l'exception du remisage saisonnier de bateaux de plaisance et autres équipements récréatifs;
- Éviter de laisser les terrains agricoles en friche et viser à développer une agriculture qui, tout en étant dynamique, doit contribuer à embellir le paysage.

Le transport lourd

Le présent Plan d'urbanisme reprend ici le réseau de camionnage dit de circulation lourde hiérarchisé de la façon suivante :

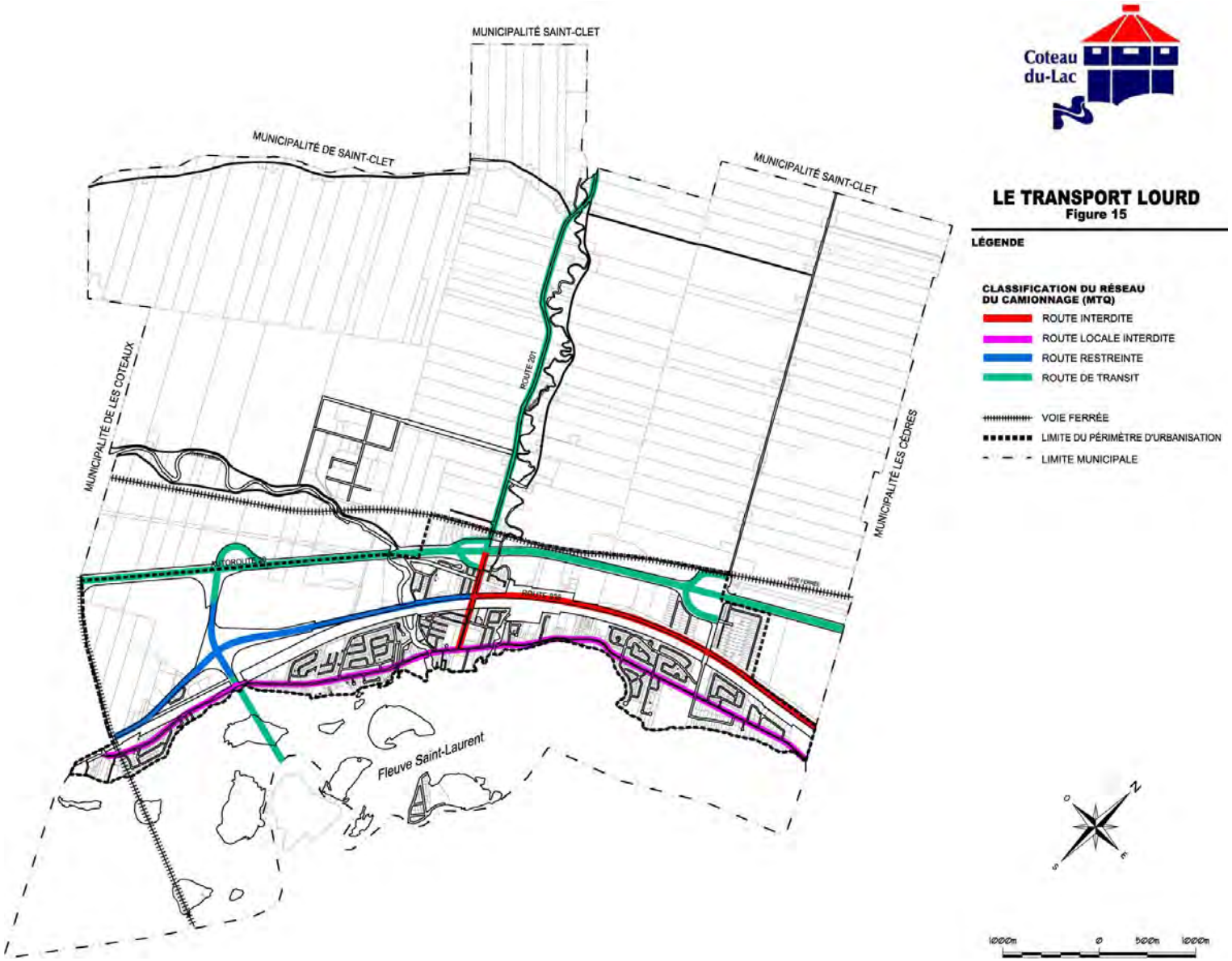
- Les routes de transit dont l'accès est autorisé aux camions. Ce sont les routes les mieux adaptées à la circulation des véhicules lourds;
- Les routes restreintes où l'accès est autorisé aux camions malgré la présence de certaines contraintes, telles que des ponts à capacité réduite et des aménagements géométriques peu appropriés;
- Les routes interdites aux camions sauf si ces derniers effectuent des livraisons locales.
-

Pour ce qui est de la planification du réseau routier, la Ville de Coteau-du-Lac identifie de manière non limitative les éléments suivants :

1- Construction d'un lien direct entre le parc industriel et l'autoroute (voir la figure 14 précédente).

2- Maintenir le pont que le MTQ avait construit pour relier les côtés est et ouest du canal à la hauteur de la Route 201 (Pont Mgr Langlois). Ce pont avait été construit temporairement et doit normalement être enlevé lorsque le mécanisme d'ouverture du pont sera installé. Considérant que la Ville compte seulement trois liens interrives sur le 8 kilomètres du canal, ce quatrième lien s'avère très utile, d'où l'importance de planifier son maintien.

Figure 15 : Le transport lourd



7.2 LE TRANSPORT FERROVIAIRE

La Ville de Coteau-du-Lac est desservie par un important réseau de voies ferrées qui passe sur son territoire. Dans l'axe est-ouest, des liaisons ferroviaires permettent de transporter des marchandises ou des passagers.

7.3 LE TRANSPORT MARITIME

La Ville de Coteau-du-Lac se distingue aussi par la présence du lac Saint-François où plusieurs navires transitent sur cette portion de la voie maritime du Saint-Laurent.

Le projet de réouverture du Canal de Soulanges permettra aussi d'ajouter la navigation de plaisance sur cet axe aquatique.

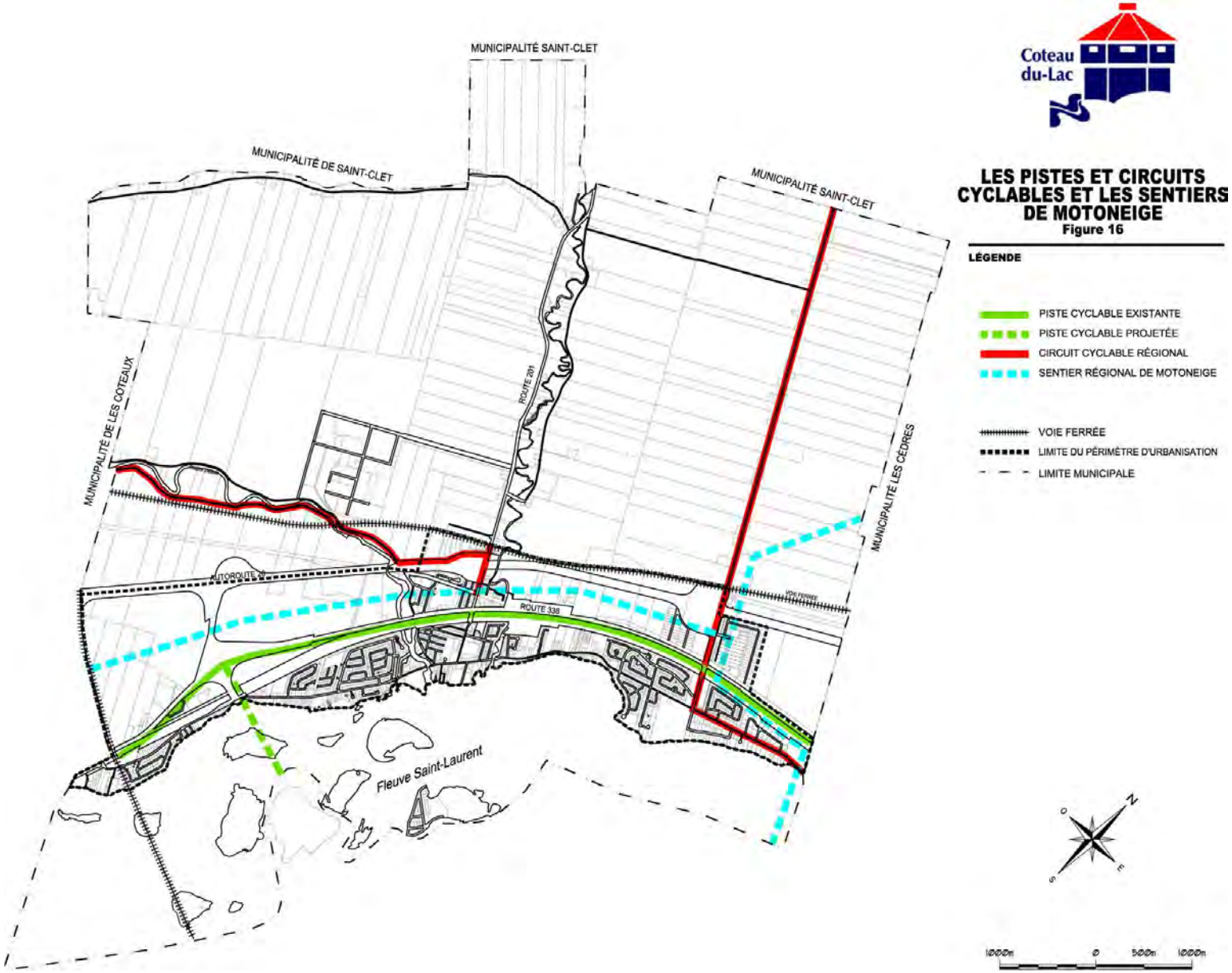
7.4 LE TRANSPORT RÉCRÉATIF

La Ville de Coteau-du-Lac offre aux adeptes du vélo et de la marche un circuit cyclo-pédestre intermunicipal il s'agit de la piste cyclable Soulanges de 35 km qui relie Rivière-Beaudette à Pointe-des-Cascades.

Sur la figure suivante, il est possible de voir le circuit cyclable et le sentier régional de motoneiges.

Il sera important d'obtenir la collaboration de Cedar Rapids et du MTQ pour utiliser leur emprise respective à des fins d'aménagements cyclables et compléter ainsi le réseau local et le raccorder au régional et au provincial, soit la Route Verte.

Figure 16 : Les pistes et circuits cyclables et les sentiers de motoneige



7.5 LE TRANSPORT DE L'ÉNERGIE

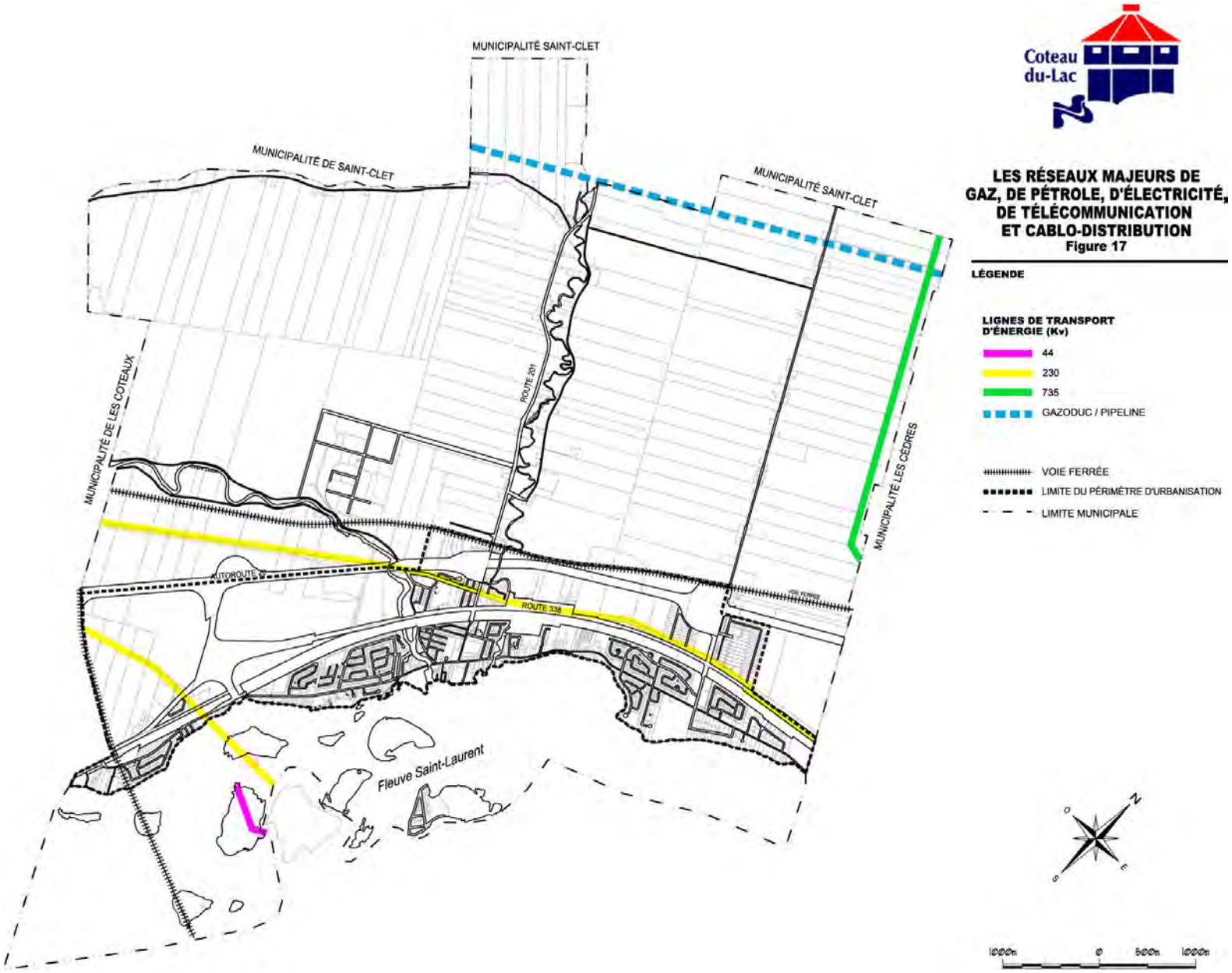
Divers réseaux de transport d'énergie traversent le territoire. Il y a entre autres deux lignes de 230 kV, une ligne de 735 kV et un gazoduc.

D'autres éléments ponctuels liés aux télécommunications ou aux énergies peuvent être implantés sur le territoire local. Cependant, il faut s'assurer de réduire le plus possible leur impact visuel à partir du périmètre d'urbanisation du Canal de Soulanges et enfin, du réseau autoroutier. À cet égard, la réglementation d'urbanisme viendra spécifier des dispositions particulières.

Notamment, la Ville de Coteau-du-Lac souhaite orienter l'implantation des tours de télécommunication uniquement à l'intérieur du parc industriel.

De plus, rappelons que le présent Plan d'urbanisme contient, des stratégies et des actions en matière d'implantation de nouvelles infrastructures énergétiques considérant le Canal de Soulanges, le noyau villageois et le périmètre d'urbanisation.

Figure 17 : Les réseaux majeurs de gaz, d'électricité, de télécommunication et de câblodistribution



8.0 LES ZONES DE CONTRAINTES ET LES TERRITOIRES D'INTÉRÊTS OU D'INTERVENTIONS PARTICULIERS

8.1 SECTEURS D'INTÉRÊTS PATRIMONIAL ET VISUEL

La Ville de Coteau-du-Lac se distingue par la présence sur son territoire de sites d'intérêt patrimonial tels que reproduits à la figure ci-dessous. On retrouve un noyau patrimonial dans le secteur villageois entre la rue Principale et le chemin du Fleuve.

Outre cet espace, on retrouve plusieurs lanières patrimoniales c'est-à-dire des sections de chemins où l'on retrouve dans des proportions différentes des constructions dont l'architecture présente de fortes caractéristiques patrimoniales. De tels chemins sont identifiés au schéma d'aménagement révisé et au présent *Plan d'urbanisme* : nous retrouvons donc :

- le chemin du Fleuve,
- le chemin Saint-Emmanuel,
- le chemin de la Rivière-Rouge Est,
- le chemin du Ruisseau.

De plus, le chemin du Vieux-Canal, dans sa section vers la municipalité de Les Cèdres, représente quant à lui un chemin de paysage, tel que défini par la MRC.

La Ville de Coteau-du-Lac accorde une attention à son noyau et ses lanières patrimoniales, à la portion de chemin de paysage sur son territoire, de manière à préserver le caractère original de ces ensembles et de leur environnement limitrophe

À ces éléments patrimoniaux, s'ajoutent les ouvrages de transport fluvial et de défense; 1781 et 1812; désigné en 1923, plaque en 1929/30; administré par Parcs Canada. Il s'agit d'un site historique national important à Coteau-du-Lac.

Le blockhaus de Coteau-du-Lac qui jouit de la protection de Parcs Canada de même que le bâtiment abritant le CHSLD de Coteau-du-Lac se distinguent aussi par leurs valeurs patrimoniales.

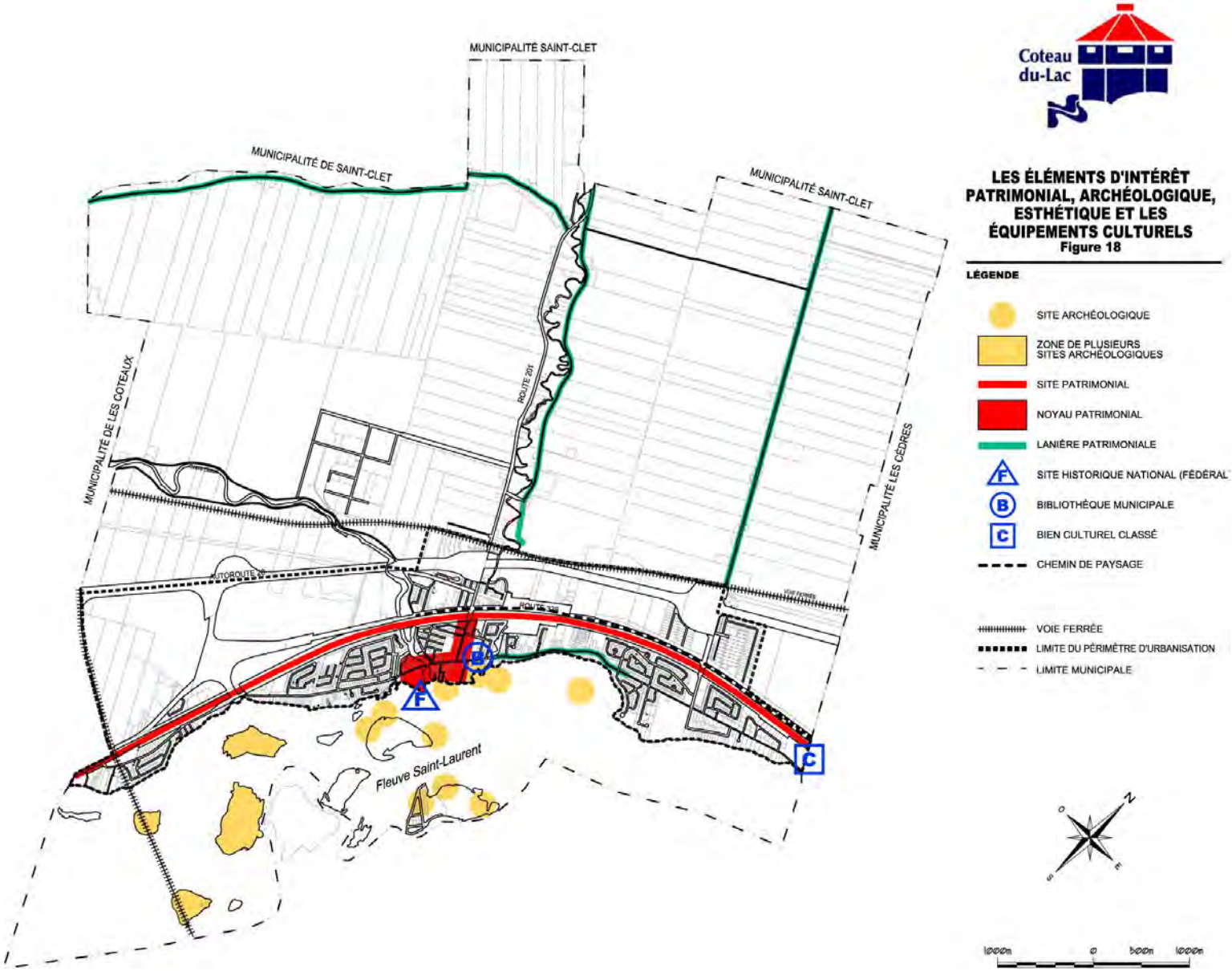
L'orientation visant à protéger et mettre en valeur les éléments de ces ensembles d'intérêt patrimonial prise par la Ville de Coteau-du-Lac se traduit ente autre par la conception et l'utilisation de l'outil urbanistique approprié tel le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA)

Outre les secteurs patrimoniaux, Coteau-du-Lac a identifié son noyau villageois comme secteur d'intérêt. La technique du PPU s'ajoutera à celle du PIIA pour ce noyau.

Les percées visuelles sur le lac, le paysage bâti et végétal, le patrimoine bâti, les aménagements complémentaires (ex. : affichage, éclairage, etc.) ainsi que les abords du Canal de Soulanges seront traitées par les outils réglementaires pertinents, tant sur la base normative que qualitative. De plus, la Ville doit favoriser l'utilisation ou la réaffectation de bâtiments patrimoniaux à des fins résidentielle, publique, institutionnelle ou commerciale de façon à éviter leur démolition ou une transformation susceptible de mettre en péril toute leur valeur patrimoniale. La politique de redéveloppement des secteurs dont la vocation actuelle est incompatible avec les milieux adjacents ou encore ceux présentant des potentiels de développement devrait être soutenue et devrait enclore l'objectif de conservation des éléments patrimoniaux.

Un outil tel que le programme particulier d'urbanisme (PPU) conçu pour l'ancien secteur industriel à l'ouest du territoire municipal devrait être considéré.

Figure 18 : Les éléments d'intérêt patrimonial, archéologique esthétique et les équipements culturels



8.2 LE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE

À cause de sa localisation stratégique, à la rencontre du Saint-Laurent et de l'Outaouais, le territoire de la MRC, et plus particulièrement le secteur fluvial avoisinant Coteau-du-Lac Pointe-des-Cascades, présente l'un des plus forts potentiels archéologiques dans la partie occidentale de la vallée du Saint-Laurent. D'ailleurs, le site du fort de Coteau-du-Lac est probablement l'un des plus anciens du Québec méridional puisqu'il daterait d'environ 6 700 ans. La MRC compte 54 sites archéologiques ayant fait l'objet d'un inventaire professionnel par des archéologues. Chacun de ces sites s'est vu attribuer un code Borden (ex. : BhFm-9). Depuis 1965, des fouilles archéologiques ont été effectuées sur le territoire. Les sites archéologiques connus à ce jour sont essentiellement concentrés dans deux secteurs en bordure du fleuve, soit celui de Coteau-du-Lac (27 sites) et celui de Pointe-des-Cascades (16 sites). La mise en valeur des vestiges archéologiques à des fins touristiques peut s'avérer un projet intéressant.

Malgré un nombre important de sites archéologiques, le territoire de la MRC a été peu exploré à des fins archéologiques. Certaines zones présentent des potentiels élevés. Il est important d'en tenir compte lors de la planification et de l'exécution de certains travaux d'aménagement. Ainsi, les îles, le littoral et les premiers talus en bordure des cours d'eau présentent tous un potentiel archéologique.

8.3 LE PATRIMOINE NATUREL

Le patrimoine naturel comprend à l'intérieur du présent Plan d'urbanisme les composantes suivantes :

Les habitations des espèces menacées ou vulnérables
Les habitats d'espèces menacées ou vulnérables concernent tant les espèces désignées que les espèces susceptibles d'être désignées, en conformité avec la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables* (L.R.Q., c.E-1201). Mentionnons qu'une espèce est considérée menacée lorsque sa disparition est appréhendée; cette espèce est vulnérable lorsque sa disparition n'est pas appréhendée.

Les habitats fauniques
La protection des habitats fauniques se justifie par un grand principe : « pas d'habitat, pas de faune! » Le *Règlement sur les habitats fauniques* de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la fau*ne (L.R.Q., chapitre c-61.1), en vigueur depuis 1993, permet de protéger certains habitats fauniques d'une espèce ou d'un groupe d'espèces particulières. À Coteau-du-Lac, on retrouve une aire de concentration d'oiseaux aquatiques dans le fleuve Saint-Laurent et une héronnière désignée sur l'île Bienville dans la réserve écologique du Micocoulier (voir plan ci-après).

Une aire de protection d'un rayon de 200 mètres et de 500 mètres est applicable à la héronnière. Cette aire vise principalement à préserver l'habitat du Grand Héron et du Bihoreau à couronne noire.

Enfin, l'habitat du poisson se définit au Règlement sur les habitats fauniques comme « un lac, un marais, un marécage, une plaine d'inondation dont les limites correspondent au niveau atteint par les plus hautes eaux selon une moyenne établie par une récurrence de deux ans ou un cours d'eau, lesquels sont fréquentés par le poisson; lorsque les limites de la plaine d'inondation ne peuvent être ainsi établies, celles-ci correspondent à la ligne naturelle des hautes eaux ». Ainsi, tous les cours d'eau du territoire de la Ville sont reconnus à l'intérieur du présent Plan d'urbanisme comme habitat du poisson.

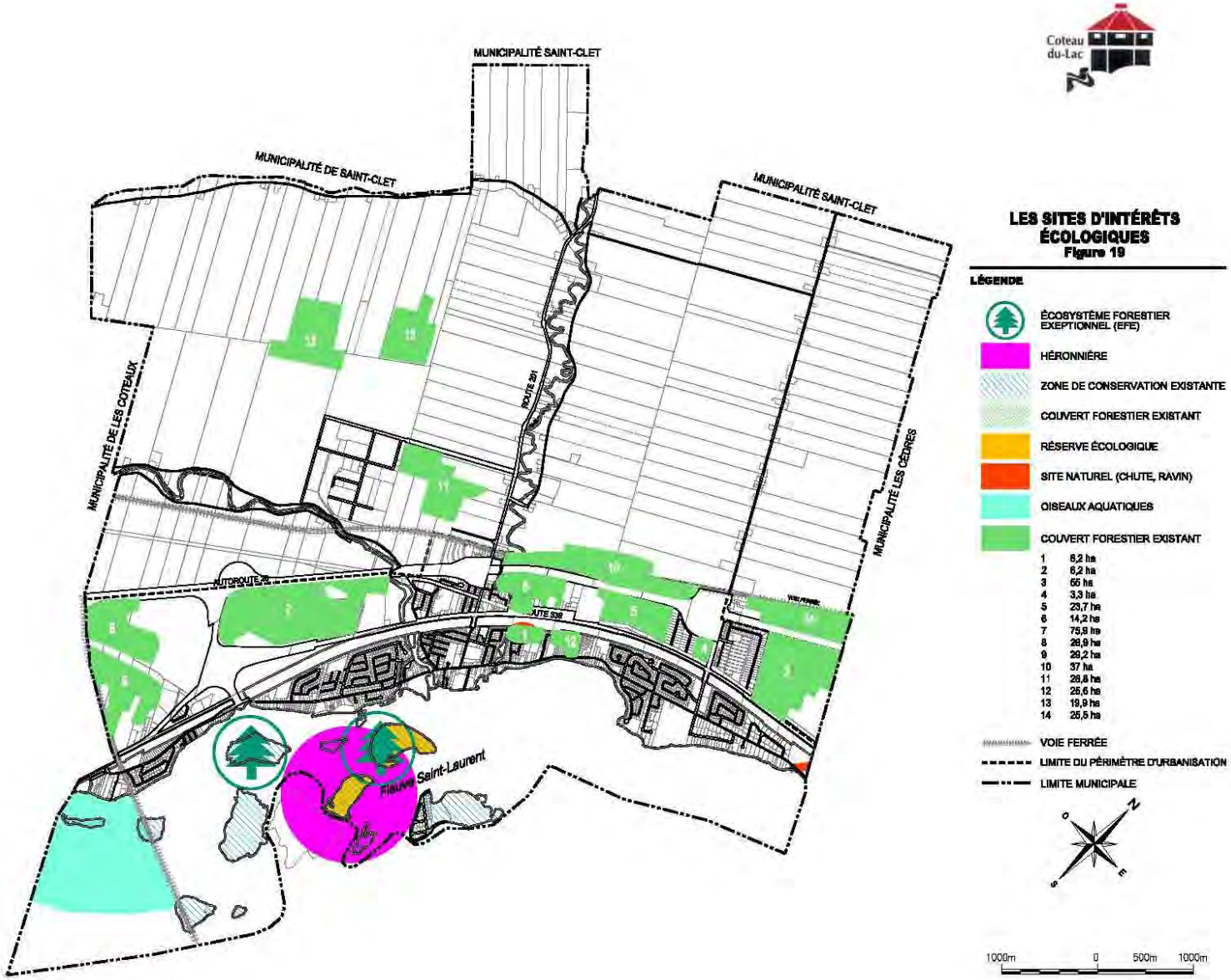
Les réserves écologiques
Le territoire de Coteau-du-Lac comprend la réserve écologique du Micocoulier (1981, 29 ha – îles Arthur et Bienville à Coteau-du-Lac). Les réserves écologiques sont constituées par décret gouvernemental en vertu de la *Loi sur les réserves écologiques* (L.R.Q., c.R-26.1). L'objectif est la conservation intégrale et permanente d'échantillons de notre patrimoine naturel. L'accès à ce type de territoire est limité aux activités de gestion, de recherche ou d'éducation bénéficiant d'autorisations préalables. Il faut donc éviter toutes formes d'activités à proximité qui auraient pour effet de nuire aux objectifs de conservation de ces îles.

Le couvert forestier
La MRC de Vaudreuil-Soulanges a élaboré la *Politique de l'arbre et des boisés de Vaudreuil-Soulanges*, laquelle vise notamment la mise en valeur du couvert forestier. La figure 19 qui suit identifie le couvert forestier présent sur le territoire de Coteau-du-Lac, répartie selon 14 zones distinctes. Tel qu'indiqué sur cette figure, la superficie de chacune varie de 3 à 76 hectares.

Les milieux humides
Les milieux humides sont des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour influencer les composantes du sol et de la végétation en place. Ils jouent un rôle environnemental essentiel par leur productivité exceptionnelle et par l'abondance et la diversité de la faune et de la flore qu'ils abritent. Ainsi, et sans exception, ils doivent tous être préservés des pressions exercées par l'urbanisation, la villégiature ou l'agriculture. D'ailleurs, une étude de caractérisation de ces milieux a été réalisée par la Ville de Coteau-du-Lac dans le but de préserver les milieux humides à forte valeur environnementale.

En termes d'actions quant à la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel, la Ville de Coteau-du-Lac entend se doter à moyen terme d'une politique environnementale et d'une politique arboricole.

Figure 19 : Les sites d'intérêts écologiques



8.4 CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES

Sur le plan naturel, la Ville de Coteau-du-Lac est traversée d'ouest en est par la rivière Delisle dans l'axe nord-sud par la Rivière Rouge. À l'extrémité est, on retrouve la rivière à la Graisse. En bordure de certaines parties de ces rivières, on retrouve des zones à risques de mouvement de terrain ou des zones à risque d'inondation par embâcle, le tout tel qu'identifié à la figure suivante.

Ces cours d'eau de la Ville sont touchés de façon sporadique par des embâcles de glace qui engendrent des inondations. Bien que le phénomène ne soit pas d'une grande envergure et qu'il se produise souvent à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, on a pu identifier certains tronçons qui, au cours des 10-12 dernières années, ont été inondés par embâcle et qui ont mis en péril, dans certains cas, des résidences situées à proximité. Il s'agit de la rivière Delisle en aval de l'Autoroute 20 à Coteau-du-Lac, du fleuve Saint-Laurent entre la centrale des Cèdres et le pont Mgr-Langlois, et de la Rivière Rouge toujours à Coteau-du-Lac.

Étant donné qu'aucune cartographie n'a été réalisée à ce jour relativement aux embâcles qui se sont produits sur ces cours d'eau, il s'avère difficile à ce stade d'imposer des restrictions sauf dans le cas d'un tronçon de la rivière Delisle, à Coteau-du-Lac, où la situation semble plus risquée puisqu'il se situe à l'intérieur du périmètre d'urbanisation; il s'agit du tronçon compris entre l'Autoroute 20 et la Route 338. Ici, la Ville doit exiger une expertise évaluant les risques d'embâcles pour tout projet de construction à être réalisé sur les terrains riverains du cours d'eau.

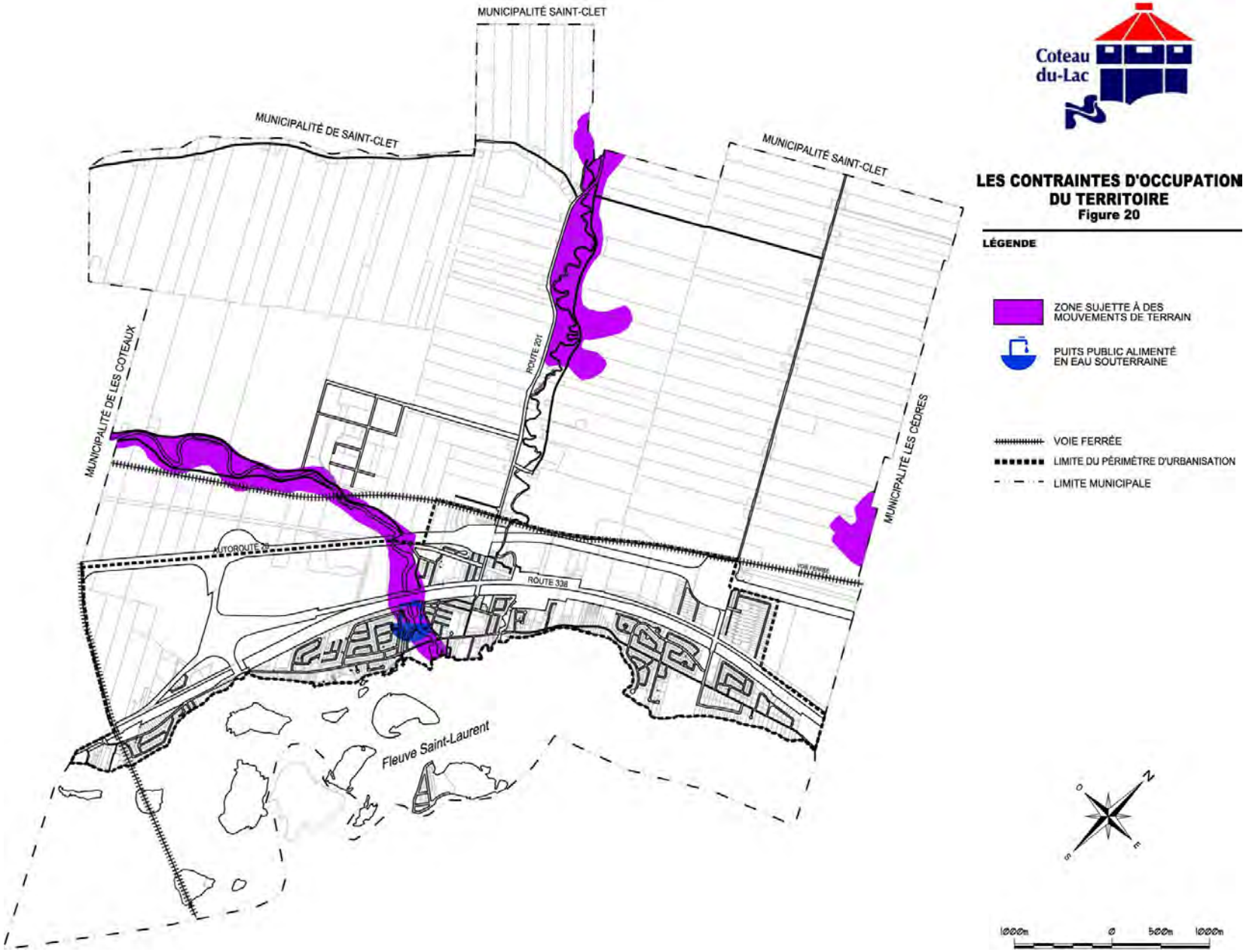
La réglementation d'urbanisme viendra préciser cette obligation ainsi que toutes les autres dispositions normatives liées à ce type de contraintes naturelles.

Outre les contraintes naturelles liées à l'eau il faut noter les contraintes liées à la géologie/pédologie. En effet des espaces sont identifiés comme « Zone sujette à des mouvement de terrain » Conséquemment il faut que soit intégré dans la réglementation d'urbanisme la restriction suivante : « Aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ».

Au surplus des contraintes dites naturelles nous retrouvons des contraintes anthropiques. Ces contraintes sont liées à des interventions humaines et doivent aussi être considérées dans le processus de développement du territoire. Certaines ont déjà été traitées précédemment (ex. : bruit autoroutier, ligne aérienne de transport d'énergie, etc.).Ces contraintes comprennent aussi les usages contraignants tels que certaines industries, les carrières/sablières, les espaces de réception des neiges usées et les terrains contaminés Ces derniers sont déjà identifiés dans le répertoire des terrains contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

Dans l'ensemble, ces contraintes devront être régies spécifiquement dans la réglementation d'urbanisme, le tout conformément aux dispositions normatives contenues au document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC.

Figure 20 : Les contraintes d'occupation du territoire



9.0 QUELQUES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

9.1 IDENTIFICATION DU RÈGLEMENT

Le présent *Plan d'urbanisme* constitue un règlement d'urbanisme au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il s'intitule « Plan d'urbanisme de la Ville de Coteau-du-Lac » et il est identifié « Règlement numéro URB 299 ».

9.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous l'autorité de la Ville de Coteau-du-Lac.

9.3 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace le règlement du plan d'urbanisme numéro 115 de la Ville de Coteau-du-Lac, incluant tous ses amendements.

9.4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

M. Robert Sauvé, maire

Mme Claire Blais, greffière

ANNEXE 1

PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL

303-P016648

PLAN D'URBANISME

AGRICOLE

INDUSTRIELLE

CANAL DE SOULANGES ET SES ABORDS

INSULAIRE

URBAINE

Fd FAIBLE DENSITÉ (8 logements / ha et moins)

Md MOYENNE DENSITÉ (8 à 10 logements / ha)

Hd HAUTE DENSITÉ (10 à 12 logements / ha)

Coteau du Lac

AFFECTATIONS DU SOL

JUIN 2010

0 500 1000m

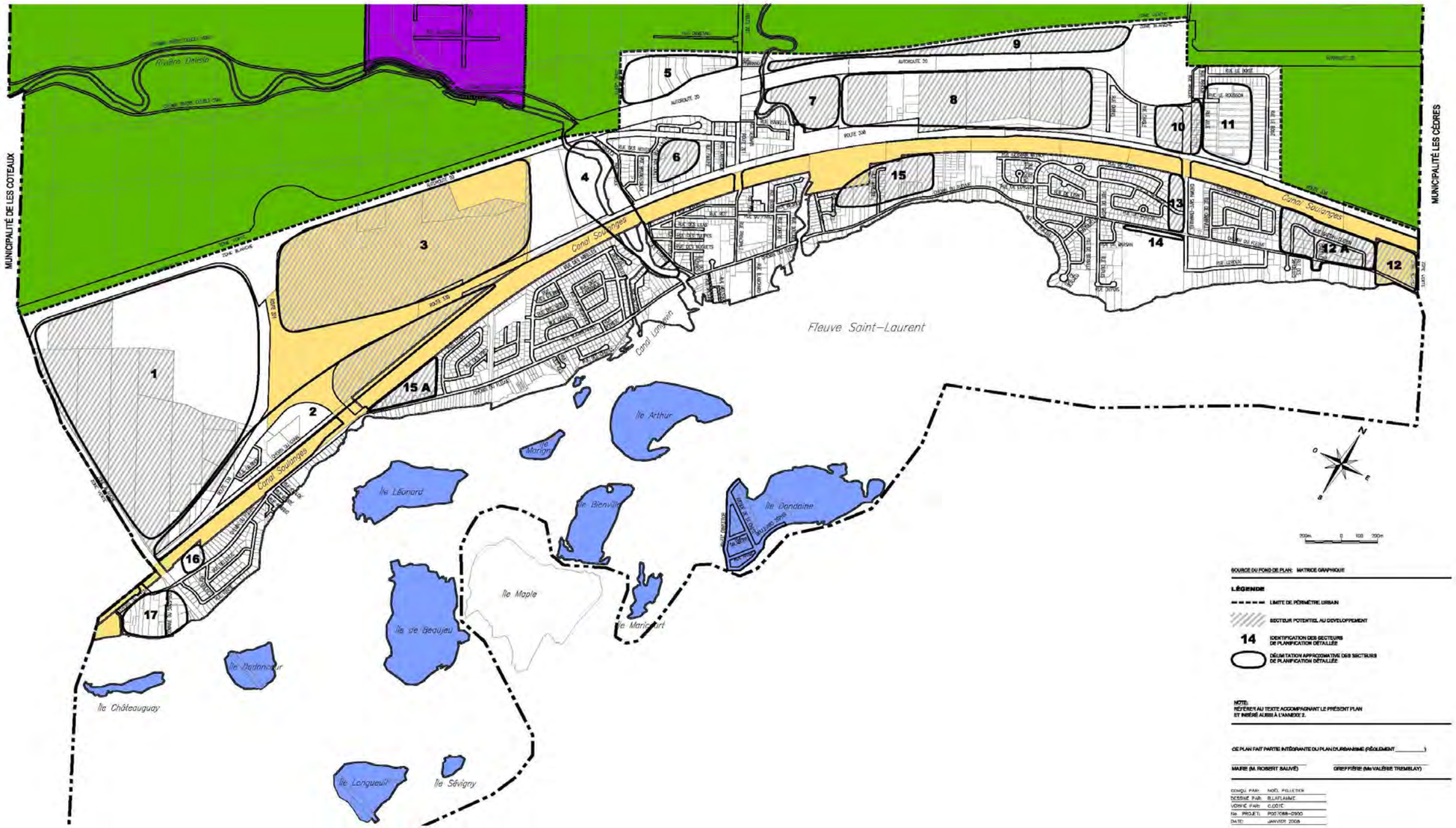
planiа

1

ANNEXE 2

PLAN DÉTAILLÉ DES ÉLÉMENTS DE PLANIFICATION À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION, ACCOMPAGNÉ DE TABLEAUX DESCRIPTIFS

PLAN DÉTAILLÉ DES ÉLÉMENTS DE PLANIFICATION
À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
ANNEXE 2



SOURCE DU FOND DE PLAN : MATRICE GRAPHIQUE

LÉGENDE

- LIMITE DE PÉRIMÈTRE URBAIN
- SECTEUR POTENTIEL AU DÉVELOPPEMENT
- **14** IDENTIFICATION DES SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE
- DÉLIMITATION APPROXIMATIVE DES SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE

NOTE:
RÉFÉRER AU TEXTE ACCOMPAGNANT LE PRÉSENT PLAN ET INSÉRÉ AUSSI À L'ANNEXE 2.

CE PLAN FAIT PARTIE INTÉGRANTE DU PLAN D'URBANISME (RÈGLEMENT _____)

MAIRE (M. ROBERT SAUVÉ) GREFFIÈRE (Me VALÉRIE TREMBLAY)

CONÇU PAR:	NOËL PELLETIER
DESSINÉ PAR:	BLUFLAIME
VÉRIFIÉ PAR:	C.COTÉ
No. PROJET:	P00708B-0950
DATE:	JANVIER 2008

PREMIER (1) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Présence de grands terrains vacants (2007);	**Développer un projet intégré ou un ensemble immobilier à des fins résidentielles de faible et de moyenne densité intégrant des usages de récréation extensive.**	• Utilisation d'une réglementation normative et qualitative (ex. : usages conditionnels, projets particuliers, PIIA);
Carrière en activité actuellement (2007);		• Préoccupation des aspects visuels et sonores dans la planification des usages, des constructions et des aménagements;
Localisation stratégique (accessibilité autoroutière et grande visibilité).		Création d'un programme particulier d'urbanisme (PPU
		• Planification des accès routiers à la Route 338, selon l'achalandage généré par les usages ajoutés

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

DEUXIÈME (2) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Partie déjà occupée à des fins urbaines et partie en développement donc l'implantation récente d'un usage commercial de vente au détail de produits alimentaires.	**Confirmer et développer à des fins commerciales et de services associés à la mise en valeur du Canal (ex. : Restaurant, café, bistro, terrasse, gîte-hôtel et marina).**	• Utilisation d'une réglementation normative et qualitative (ex. : usages conditionnels, projets particuliers, PIIA);
Localisation stratégique (accessibilité autoroutière et grande visibilité);		• Préoccupation des aspects visuels et fonctionnels;
Contiguïté au Canal de Soulanges.		• Planification des accès routiers à la Route 338, selon l'achalandage généré par les usages ajoutés.

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

TROISIÈME (3) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Présence de grands terrains vacants (2007);	**Développer en un pôle structurant à des fins récréotouristiques, avec possibilité d'implanter un équipement municipal ou intermunicipal à des fins sportives tel un complexe sportif intérieur, et intégrant de l'habitation moyenne et forte densités.**	• Intégration des milieux boisés et humides au développement pour en faire une plus-value;
Usage récréatif extensif (tir à l'arc) et camping aménagé actuellement (2007);		
Propriété municipale avec contrôle des usages par la Régie du Canal et le ministère des Transports du Québec;		
Milieu boisé et humide en partie;		• Préoccupation des aspects visuels, sonores et environnementaux dans la planification des usages, des constructions et des aménagements.
Localisation stratégique (accessibilité autoroutière et grande visibilité);		
Contiguïté au Canal de Soulanges.		

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

QUATRIÈME (4) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN (S.)**
Terrains de camping limitrophes à un cours d'eau, en opération actuellement (2007);	**Redévelopper à des fins résidentielles, publiques et commerciales.** / **Section ouest : Résidentiel - Phase 2,** **Section est : Résidentiel – Phase 1**	• Préoccupations environnementales et visuelle près du cours d'eau; • Vérification environnementale, avec mesures correctives et suivi;
Usage commercial lié au transport par camion à déménager.		• Contrôle réglementaire et gestion des droits acquis pour limiter leur expansion ou leur renouvellement; • Mise en valeur du cours d'eau et des berges.

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

CINQUIÈME (5) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S.)**
Grande visibilité et accessibilité autoroutière;	**Confirmer la vocation industrielle actuelle et autoriser des usages commerciaux afin de permettre de faire de ce secteur une continuité du pôle commercial de moyenne et grande surfaces lié au noyau villageois.**	• Préoccupation de l'aspect visuel;
Principale porte d'entrée au territoire municipal;		• Utilisation d'une réglementation normative et qualitative (ex. : PIIA);
Occupation industrielle et commerciale, avec entreposage extérieur.		• Application du programme particulier d'urbanisme (PPU).

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

SIXIÈME (6) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Secteur vacant (2007);	**Consolider le tissu urbain dans ce secteur à des fins résidentielles de moyenne et haute densité en fonction d'usages déjà existants, considérant sa localisation dans le périmètre d'urbanisation et la présence des réseaux d'aqueduc et d'égout.** **/** **Résidentiel – Phase 2**	• Entreprendre les démarches avec les propriétaires fonciers et le développement pour prioriser la consolidation de ce secteur résidentiel;
Développement résidentiel existant autour.		• Réglementation normative.

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

SEPTIÈME (7) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Érablière Contiguïté à l'autoroute, à la Route 338 et à la Rivière Rouge; Près du noyau villageois.	**Conserver le boisé existant**	• Préoccupation environnementale liée à la proximité de la rivière. • Réglementation normative – Politique de l'arbre.

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

HUITIÈME (8) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Secteur vacant (2007);	**Développer à des fins résidentielles de moyenne densité et à des fins publiques, tels que des services ou infrastructures liés à la protection incendie en incluant la caserne.**	• Préoccupation des irritants sonores (seuil maximum à respecter pour éviter des problèmes aux futurs résidents); • Valoriser à cette fin une configuration de réseau sensiblement parallèle à l'autoroute permettant à la fois de conserver le potentiel de mur-écran de la végétation et éviter autant que possible des cours arrière ouvertes sur le réseau routier supérieur.
Quelques terrains résidentiels de construits;		• Préoccupation de l'aspect visuel étant donné la proximité de l'autoroute;
Contiguïté à l'autoroute et à la Route 338;		• Réglementation normative serrée; encadrement de la densité et des aspects architecturaux.
En face du Canal de Soulanges;		
Près du noyau villageois;		Prioriser le développement de ce secteur.
Localisation centrale et accessibilité facile.		

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

NEUVIÈME (9) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Secteur vacant (2007);	**Espace disponible pour la compensation pour les milieux humides.**	• Par acquisition de gré à gré.
Secteur enclavé par l'autoroute, la voie ferrée, la Rivière Rouge et la bretelle d'accès autoroutier;		
Secteur non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout;		
Superficie de terrain restreinte et configuration linéaire (terrain de faible profondeur);		
Contiguïté aux terres zonées et utilisées à des fins agricoles.		

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

DIXIÈME (10) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT)**	**MOYEN(S.)**
Secteur vacant (2007);	**Consolider le développement à des fins commerciales de détail et de services.**	• Considérant la proximité de l'école, régir les usages liés à la restauration rapide aux débits de boisson, aux commerces à caractère érotique, etc.;
En bordure de l'autoroute (bretelle d'accès) et du chemin Saint-Emmanuel (axe collecteur).		• Réglementation normative et qualitative (ex. : usages conditionnels, PAE).

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

ONZIÈME (11) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Camping existant (2007).	**Requalifier à des fins résidentielles de moyenne densité.**	• Utilisation d'une réglementation normative et qualitative (ex. : PIIA);
En bordure de l'autoroute (bretelle d'accès) et du chemin Saint-Emmanuel (axe collecteur).		• Mise en place d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

DOUZIÈME (12) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Secteur vacant (2007);	**Tout développement du site doit se faire en considérant les bâtiments et structures existantes et y être subordonnées.**	• Réglementation normative et qualitative (ex. : PIIA, usages conditionnels, projets particuliers);
Contiguïté au canal et au fleuve;		• Éviter les tours d'habitation;
Près du « Pouvoir ».		• Mettre en place des mesures de contrôle de l'architecture pour assurer le lien avec le canal.
12 A	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
En développement	**Confirmer l'usage en cours** **/** **Résidentiel – Phase 1**	Reconduire les usages autorisés à la réglementation de zonage.

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

TREIZIÈME (13) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Secteur sis en face du pôle scolaire et public;	**Développer le secteur à des fins commerciales et mixité institutionnelle.**	• Réglementation normative et qualitative (ex. : PIIA); • Contrôle des accès et des stationnements en bordure du chemin Saint-Emmanuel;
Entrée d'un développement résidentiel de qualité;		• Aménagement d'un écran tampon à la limite arrière du secteur à développer, afin de réduire l'interface résidentielle.
Contiguïté à l'axe collecteur (chemin Saint-Emmanuel).		• Entreprendre les démarches avec les propriétaires fonciers et les développeurs pour prioriser le développement de ce secteur.

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

QUATORZIÈME (14) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Vaste terrain occupé à des fins religieuses;	**Développer l'usage résidentiel en façade du Chemin du Fleuve**	• Réglementation normative et qualitative;
Localisation au centre de la trame urbaine;		• Intégration harmonieuse au cadre bâti environnant et au milieu naturel;
Boisé mature et contiguïté au fleuve;		
Importante largeur du terrain en front du chemin du Fleuve, desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout.		• Mettre en place des mesures de contrôle de l'architecture pour assurer le lien et la mise en valeur du canal.

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

QUINZIÈME (15) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Secteurs vacants (2007);	**Redévelopper le secteur à des fins résidentielles de très faible densité.** **/** **Résidentiel – Phase 1**	• Entreprendre les démarches avec les propriétaires fonciers et les développeurs pour prioriser le développement de ces secteurs en continuité à la trame urbaine. • Considérer la création d'un seul accès au Chemin du fleuve de manière à répartir le volume de circulation sur le lien créé et les rues Marlène et de Beaujeu via Germain-Méthot.
Contiguïté au Canal de Soulanges;		• Mettre en place des mesures de contrôle de l'architecture pour assurer le lien avec le canal; • Prohiber pour la configuration du réseau routier les axes perpendiculaires ouverts directement vers la route 338.
Trame résidentielle de faible densité existante autour de ces secteurs;		• Intégration harmonieuse au cadre bâti environnant et au milieu naturel. (PIIA du Canal ou PAE)
Desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout.		
15 A	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
En développement	**Confirmer l'usage en cours** **/** **Résidentiel – Phase 1**	Reconduire les usages autorisés à la réglementation de zonage.

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

* Se référer au plan pour localiser le secteur de planification détaillée.

SEIZIÈME (16) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S)**
Secteur de villégiature existant (2007);	**Redévelopper le secteur à des fins résidentielles de très faible densité.**	• Réglementation normative et qualitative (ex. : PIIA, usages conditionnels, projets particuliers);
Terrains étroits et très profonds;		• Éviter les tours d'habitation;
Contiguïté au fleuve et au canal;		• Analyser l'opportunité de municipaliser la rue ainsi que le réseau d'aqueduc et d'égout privé existant, sur une base graduelle et rationnelle.

DIX-SEPTIÈME (17) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S.)**
Végétation arboricole;	**Développer à des fins résidentielles de qualité, de faible densité**	• Entreprendre les démarches avec les propriétaires fonciers et les développeurs pour prioriser le développement de ce secteur en continuité à la trame urbaine;
Rue privée (du Sous-bois);		• Mettre en place des mesures de contrôle de l'architecture pour assurer le lien avec le canal;

DIX-SEPTIÈME (17) SECTEUR DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE*		
OBSERVATION (S)	**OBJECTIF(S) / PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT**	**MOYEN(S.)**
Réseau d'aqueduc et d'égout privé;		• Intégration harmonieuse au cadre bâti environnant et au milieu naturel.